

TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE  
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDIMENTO  
N.RO 20/2018



GIUDICE DELEGATO  
DOTT. GIUSEPPE MINUTOLI

CURATORE FALLIMENTARE  
AVV. CARMELO PIRROTTA

\*\*\*\*\*

BENI IMMOBILI  
STIMA - LOTTO 07  
IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - COMPLESSO  
BAIA DI CALIPSO

(FOGLIO 1 - PARTICELLA 720 - VILLA SINGOLA)

---

CONSULTE TECNICO DI UFFICIO.

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

[domenico.mangano@ingpec.eu](mailto:domenico.mangano@ingpec.eu) - [mangano.domenico@alice.it](mailto:mangano.domenico@alice.it)

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018	pag. 2
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - BAIA DI CALIPSO	

## INDICE

INDICE.....	2
1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 07 .....	4
2.1. DESCRIZIONE .....	4
2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA.....	6
2.3. STATO DI POSSESSO .....	16
2.4. DESTINAZIONE URBANISTICA .....	16
2.5. PRATICHE EDILIZIE.....	18
2.6. SPESE DI GESTIONE .....	18
2.7. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCOstrate .....	18
3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 07 .....	19
3.1. CRITERIO DI STIMA.....	19
3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA .....	32
3.3. VALORE DEL LOTTO.....	39
4. CONCLUSIONI.....	40
ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA.....	41

### CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

[domenico.mangano@ingpec.eu](mailto:domenico.mangano@ingpec.eu) - [mangano.domenico@alice.it](mailto:mangano.domenico@alice.it)

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 [REDACTED]	pag. 3
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - BAIJA DI CALIPSO	

## 1. PREMESSA

Con sentenza del Tribunale di Messina n. 21/2018 del 17 maggio 2018, il Tribunale di Messina dichiarava il fallimento di [REDACTED]

Nello stesso provvedimento è stato nominato quale Curatore Fallimentare l'Avvocato Carmelo Pirrotta del foro di Messina.

Il Curatore Fallimentare con nota del 20 luglio 2018, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 24 luglio 2018, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 e la comunicazione avveniva tramite p.e.c. inviata dalla cancelleria (cfr. all. 1).

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	<a href="mailto:domenico.mangano@ingpec.eu">domenico.mangano@ingpec.eu</a> - <a href="mailto:mangano.domenico@alice.it">mangano.domenico@alice.it</a>

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018	pag. 4
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - BAIJA DI CALIPSO	

## 2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 07

### 2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 07 è costituito da una villa a due elevazioni fuori terra sita all'interno di un complesso residenziale, Baia di Calipso, nel comune di Furnari in provincia di Messina.



**Figura 1 – Inquadramento Satellitare**

Si rinvia alla mappa catastale per verificare il sito e la dislocazione della particella. L'accessibilità all'edificio è garantita dalla Strada Comunale.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico lieve con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	<a href="mailto:domenico.mangano@ingpec.eu">domenico.mangano@ingpec.eu</a> - <a href="mailto:mangano.domenico@alice.it">mangano.domenico@alice.it</a>

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018	pag. 5
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - BAIA DI CALIPSO	



Figura 2 – Inquadramento Satellitare



Figura 3 – Ingresso dello stabile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	<a href="mailto:domenico.mangano@ingpec.eu">domenico.mangano@ingpec.eu</a> - <a href="mailto:mangano.domenico@alice.it">mangano.domenico@alice.it</a>

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018	pag. 6
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - BAIA DI CALIPSO	

## 2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

**Piena proprietà** per la quota di 10/20 di locale abitazione sito in Furnari (Me) c.da Siena.

L'immobile si trova all'interno di un complesso residenziale, Baia di Calipso, è costituito da un fabbricato singolo a due elevazioni fuori terra. Esso è adibito ad abitazione, ben rifinito ed ha una superficie di circa 138 mq. In particolare vi sono due vani, la cucina e il bagno a piano terra, tre vani ed un bagno al piano primo. La veranda al piano primo risulta chiusa con struttura precaria. Adiacente alla villa vi è una corte esterna attrezzata con tettoie.

**Identificato al catasto fabbricati:** intestato

- foglio 1 particella 720, categoria A/7, classe 9, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 138 m<sup>2</sup>, posto al piano terra e primo, rendita: € 702,38.

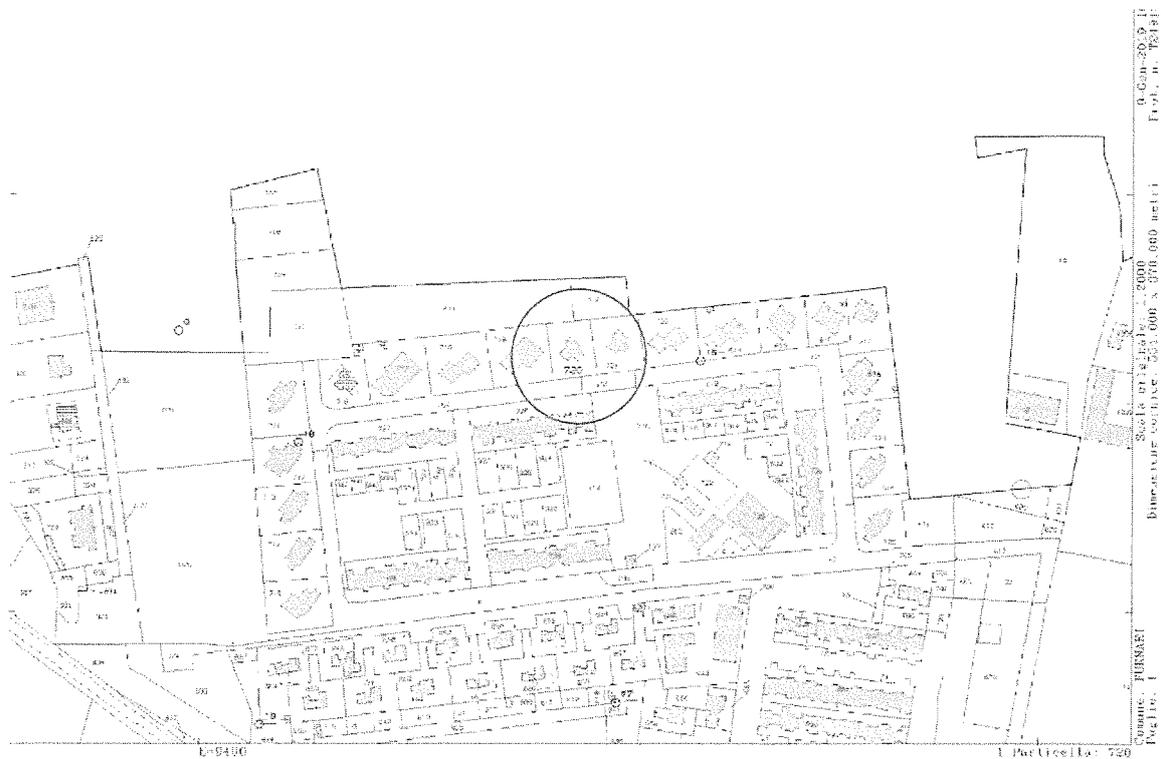


Figura 4 – Foglio di mappa catastale

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

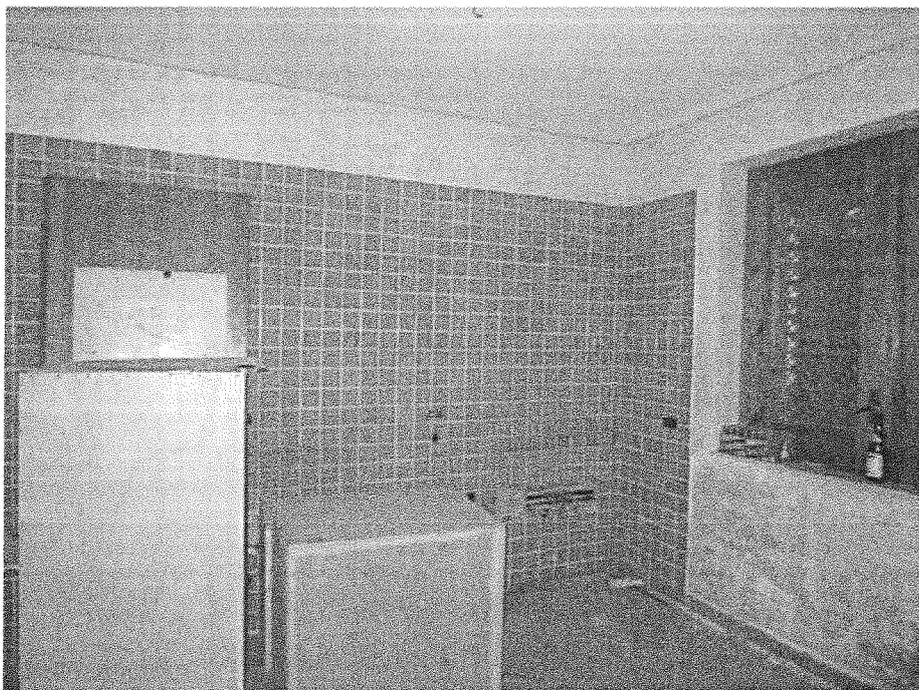




TRIBUNALE DI MESSINA	PRDCEOIMENTO N.RO 20/2018	pag. 9
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - BAIJA DI CALIPSO	



**Figura 7 – Interno dell'immobile**



**Figura 8 – Interno dell'immobile**

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEEDIMENTO N.RO 20/2018	pag. 10
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - SAIA DI DALIPSO	

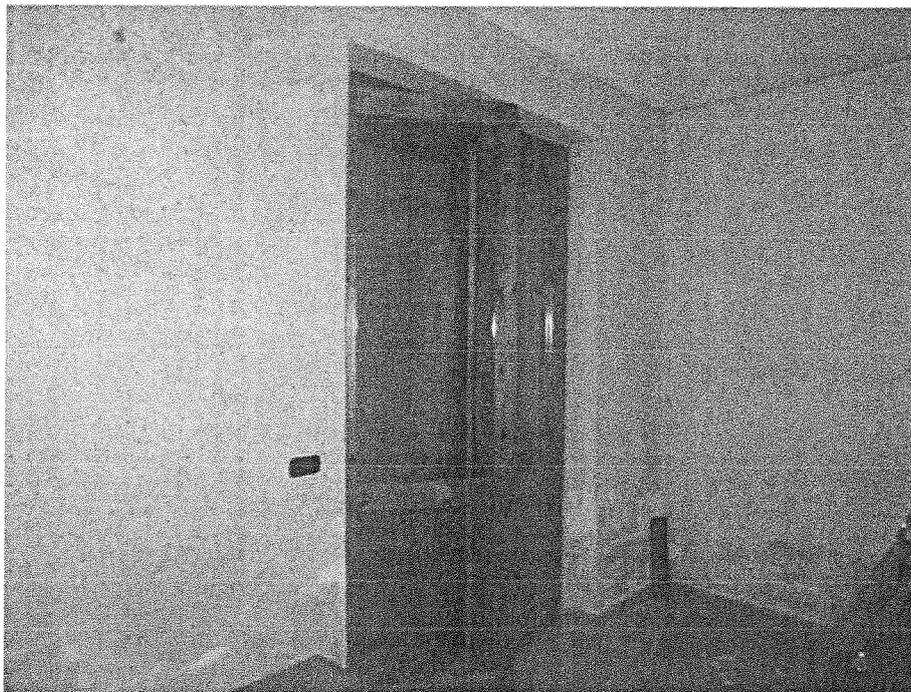


Figura 9 – Interno dell'immobile

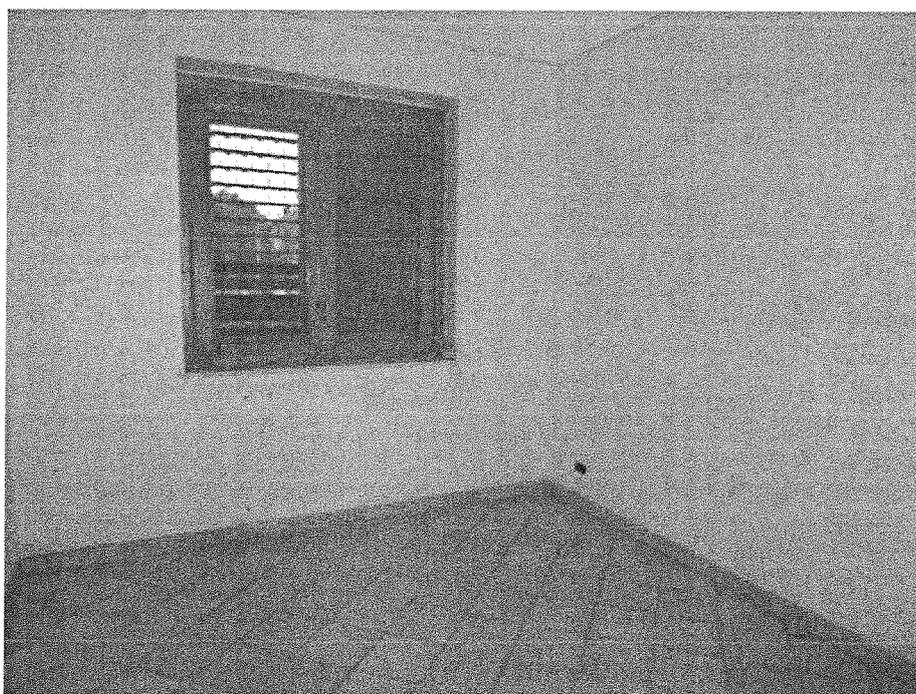


Figura 10 – Interno dell'immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	<a href="mailto:domenico.mangano@ingpec.eu">domenico.mangano@ingpec.eu</a> - <a href="mailto:mangano.domenico@alice.it">mangano.domenico@alice.it</a>

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N. 80/2018	pag. 11
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - BAIA DI CALIPSO	

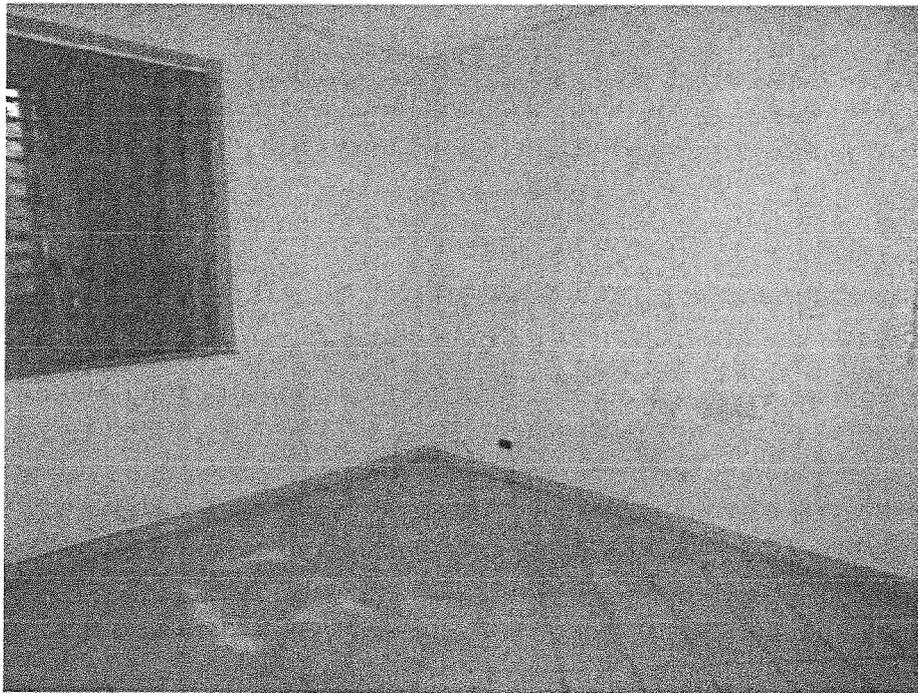


Figura 11 – Interno dell'immobile

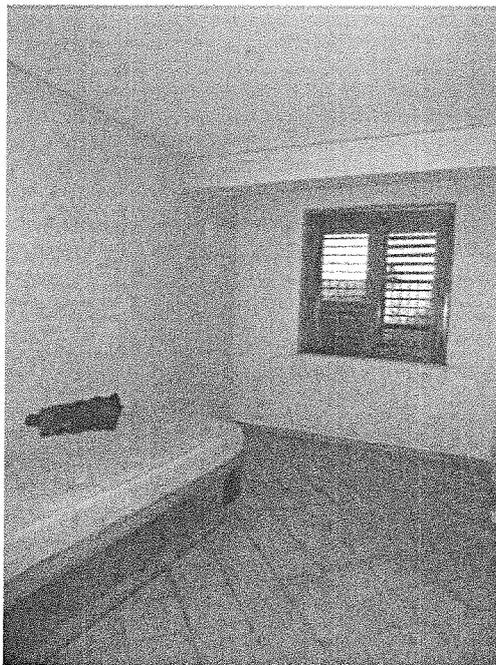


Figura 12 – Interno dell'immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	<a href="mailto:domenico.mangano@ingpec.eu">domenico.mangano@ingpec.eu</a> - <a href="mailto:mangano.domenico@alice.it">mangano.domenico@alice.it</a>

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 ██	pag. 12
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - BAJA DI CALIPSO	



Figura 13 – Esterno dell'immobile



Figura 14 – Esterno dell'immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	<a href="mailto:domenico.mangano@ingpec.eu">domenico.mangano@ingpec.eu</a> - <a href="mailto:mangano.domenico@alice.it">mangano.domenico@alice.it</a>

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEEDIMENTO N.RO 20/2018	pag. 13
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - BAIJA DI CALIPSO	



Figura 15 – Esterno dell'immobile



Figura 16 – Esterno dell'immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	<a href="mailto:domenico.mangano@ingpec.eu">domenico.mangano@ingpec.eu</a> - <a href="mailto:mangano.domenico@alice.it">mangano.domenico@alice.it</a>

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018	pag. 14
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - SAIA DI CALIPSO	



Figura 17 – Esterno dell'immobile

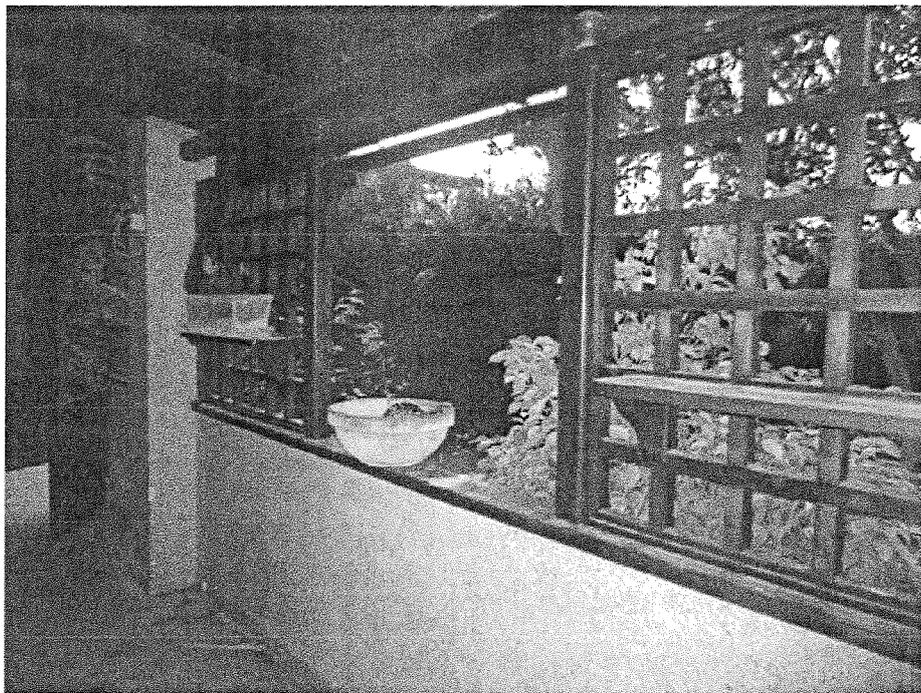


Figura 18 – Esterno dell'immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	<a href="mailto:domenico.mangano@ingpec.eu">domenico.mangano@ingpec.eu</a> - <a href="mailto:mangano.domenico@alice.it">mangano.domenico@alice.it</a>

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018	pag. 15
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - BAIA DI CALIPSO	

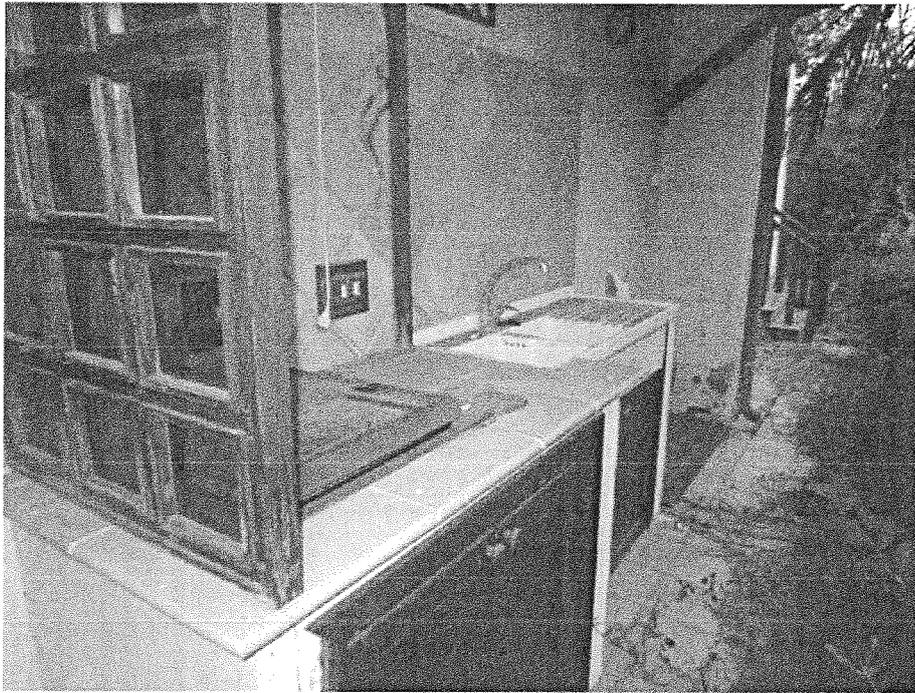


Figura 19 – Esterno dell'immobile

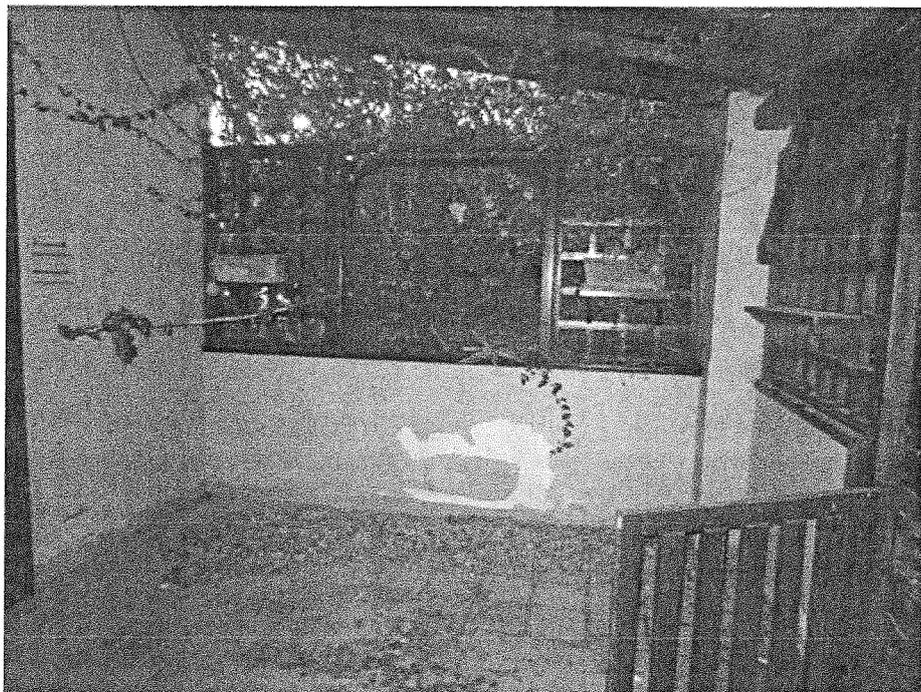


Figura 20 – Esterno dell'immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	<a href="mailto:domenico.mangano@ingpec.eu">domenico.mangano@ingpec.eu</a> - <a href="mailto:mangano.domenico@alice.it">mangano.domenico@alice.it</a>

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018	pag. 16
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - BAIA DI CALIPSO	

### 2.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere libero, all'interno sono presenti pochi mobili che costituivano gli arredi della stessa abitazione.

### 2.4. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in zona C4 (articolo 66 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del Programma di Fabbricazione del 1976).

#### Art. 66 Nucleo di Espansione

In questa zona gli edifici potranno essere singoli o a schiere, essi sono soggetti alle seguenti normative:

- a) è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- b) è prescritta la distanza minima assoluta di m. 7,50 dal margine stradale e di m. 5,00 dai confini, e comunque è fatta salva la prescrizione del punto precedente;
- c) qualora le distanze tra fabbricati, pur non essendo in contrasto con quelle sopra indicate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, la distanza stessa deve essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente a tale altezza.  
Sono ammesse distanze inferiori a quelle già indicate nel caso di quegli edifici che formino oggetto di lottizzazione convenzionata con previsioni planivolumetriche;
- d) la superficie coperta non può superare il 15% della superficie del lotto;
- e) l'altezza massima inderogabile è fissata in m.7,50 per un massimo di 2 elevazioni fuori terra;
- f) la densità edilizia massima è di 0,50 mc/mq.;
- g) è obbligatorio prevedere un parcheggio in area privata in misura di 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione;
- h) nei muri di recinzione su strada almeno il 50% della superficie deve essere interessata da materiali trasparenti (reti, inferriate ....) l'Amministrazione Comunale può prescrivere l'unificazione dei tipi;
- i) l'area compresa fra la strada e le pareti prospicienti la strada stessa deve essere sistemata a verde, con l'impiego di due alberi ogni 100 mq. di area libera;
- l) l'edificazione è sospesa fino all'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionato che preveda le aree comunitarie entro il perimetro di zona (vedi Art. 3 del D.M. del 2/4/1968).

E' prescritto il lotto minimo nella misura di mq. 1.200.

Infine il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se essi non aderiscono provvede alla compilazione d'ufficio (Legge 6/8/1967 n° 765).

I fabbricati non possono sorgere a meno di ml. 200 dalla battigia.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018	pag. 17
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - BAIA DI CALIPSO	

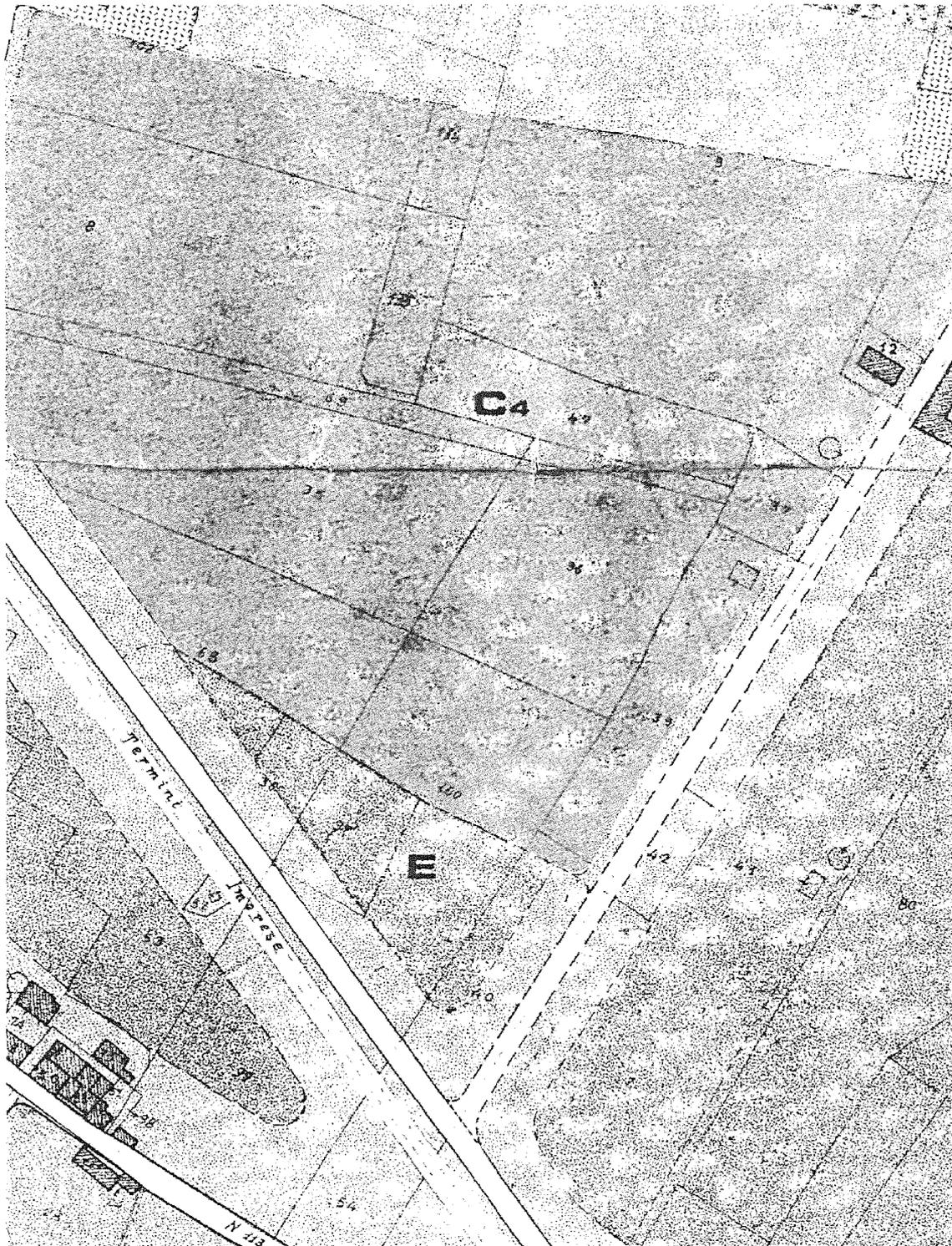


Figura 21 – Ricadenza urbanistica

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	<a href="mailto:domenico.mangano@ingpec.eu">domenico.mangano@ingpec.eu</a> - <a href="mailto:mangano.domenico@alice.it">mangano.domenico@alice.it</a>

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018	pag. 18
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - SAIA DI CALIPSO	

## 2.5. PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione consegnata allo scrivente sembrano emergere delle criticità in merito alla chiusura della veranda, comunque sono in corso approfondimenti con gli uffici preposti. Per tenere conto di ciò il valore dell'immobile sarà opportunamente decurtato.

## 2.6. SPESE DI GESTIONE

Prima di un eventuale acquisto sarà necessario verificare l'ammontare delle spese insolute, eventuali lavori che dovranno essere effettuati nello stabile e verificare il valore della quota condominiale.

## 2.7. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCONTRATE

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

- l'immobile è sito in zona prossima allo svincolo autostradale;
- l'immobile è in buono stato di conservazione;
- l'immobile si trova all'interno di un complesso di pregio;
- l'immobile ha una posizione e conformazione tale da rendere facile il parcheggio degli autoveicoli.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	<a href="mailto:domenico.mangano@ingpec.eu">domenico.mangano@ingpec.eu</a> - <a href="mailto:mangano.domenico@alice.it">mangano.domenico@alice.it</a>

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N. 80/2016	pag. 19
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - SAIA DI CALIPSO	

### 3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 07

#### 3.1. CRITERIO DI STIMA

##### Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per l'unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di stessa tipologia presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato ( $V_m$ ) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alla determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	<a href="mailto:domenico.mangano@ingpec.eu">domenico.mangano@ingpec.eu</a> - <a href="mailto:mangano.domenico@alice.it">mangano.domenico@alice.it</a>

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018	pag. 20
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - BAIA DI CALIPSO	

### Criteri e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato ( $V_m$ ) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

**D= domanda del bene - O= offerta del bene -  $V_m$ = valore di mercato**

$$V_m = f(D,O)$$

### Il processo logico stimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	<a href="mailto:domenico.mangano@ingpec.eu">domenico.mangano@ingpec.eu</a> - <a href="mailto:mangano.domenico@alice.it">mangano.domenico@alice.it</a>

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N. 80/2018 ██	pag. 21
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - BAIA DI CALIPSO	

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

### Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	<a href="mailto:domenico.mangano@ingpec.eu">domenico.mangano@ingpec.eu</a> - <a href="mailto:mangano.domenico@alice.it">mangano.domenico@alice.it</a>

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 ██	pag. 22
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - BAIA DI CALIPSO	

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Furnari nella zona marina.

**Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)**

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

**a) Osservatorio del Mercato Immobiliare**

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

*“L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni*

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	<a href="mailto:domenico.mangano@ingpec.eu">domenico.mangano@ingpec.eu</a> - <a href="mailto:mangano.domenico@alice.it">mangano.domenico@alice.it</a>

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018	pag. 23
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - BAIA DI CALIPSO	

*economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".*

*Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: "le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".*

*Vi è da rilevare soprattutto che "gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".*

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nella provincia di Messina e nel comune di Furnari, nella zona Marina: Siena secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito (primo semestre 2018):

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	<a href="mailto:domenico.mangano@ingpec.eu">domenico.mangano@ingpec.eu</a> - <a href="mailto:mangano.domenico@alice.it">mangano.domenico@alice.it</a>

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018	pag. 24
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - BAIJA DI CALIPSO	

**Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1**

Provincia: MESSINA

Comune: FURNARI

Fascia/zona: Suburbana/FURNARI (MARINA) LOCALITA': TONNARELLA, PORTOROSA, BAZIA, SAVATINE, SIENA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (Lq)	Valori Locazione (€/mq y mese)		Superficie (Lq)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1250	L	3,4	4,2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1150	L	2,8	3	N
Posti auto scoperti	NORMALE	250	400	L	2	2,9	L
Vie e viali	NORMALE	1450	2150	L	2,9	4,2	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si intende a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autotimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/IS è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

**Legenda**

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella destinazione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 158 del 25 marzo 1958.

Per maggiori dettagli vedi il [codice definitorio](#)

## b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

### Agenzie immobiliari e privati:

- Agenzia Immobiliare (Sidoti): (€/mq): 970,00;
- Agenzia Immobiliare (Pluto): (€/mq): 1.080,00;
- Agenzia Immobiliare (Tringali Case): (€/mq): 1.125,00.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	<a href="mailto:domenico.mangano@ingpec.eu">domenico.mangano@ingpec.eu</a> - <a href="mailto:mangano.domenico@alice.it">mangano.domenico@alice.it</a>

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018	pag. 25
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - BAIA DI CALIPSO	

### **Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.**

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI.

### **Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 1.280,00 €/mq comm., valore ottenuto, vista la tipologia di immobile e le condizioni dello stesso, considerando il valore medio tra il minimo dei valori OMI ed il massimo delle diverse quotazioni di mercato.

### **Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile**

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	<a href="mailto:domenico.mangano@ingpec.eu">domenico.mangano@ingpec.eu</a> - <a href="mailto:mangano.domenico@alice.it">mangano.domenico@alice.it</a>

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018	pag. 26
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - SAIA DI CALIPSO	

contributo delle caratteristiche  $K$  è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a:  $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$ .

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula:  $V_{m \text{ di stima}} = V_{medio} * K$ .

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (*IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "*Il consulente immobiliare*" n. 908 - 2012 pagg. 1006-1012".

*"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali*

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	<a href="mailto:domenico.mangano@ingpec.eu">domenico.mangano@ingpec.eu</a> - <a href="mailto:mangano.domenico@alice.it">mangano.domenico@alice.it</a>

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 [REDACTED]	pag. 27
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - BAIA DI CALIPSO	

*espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro.....I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1".*

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** ( $K_{pe}$ ) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** ( $K_{pi}$ ) che tengono conto dei parcheggi e della tipologia di altri immobili della stessa tipologia presenti;
- le **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	<a href="mailto:domenico.mangano@ingpec.eu">domenico.mangano@ingpec.eu</a> - <a href="mailto:mangano.domenico@alice.it">mangano.domenico@alice.it</a>

costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:

criterio ( $K_{i2}$ ) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);

criterio ( $K_{i1}$ ) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;

- le **caratteristiche produttive** ( $K_{pr}$ ) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

### Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) =  $V_{\text{medio}} = 1.280,00$  euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:

Caratteristiche posizionali estrinseche [posizionali] – $K_{pe1}$		
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
<b>Centralità</b> Crocevia cuore della zona con riferimento al calcolo della distanza	Sotto i mt 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95
<b>Vicinanza</b> Elemento di pregio di particolare valore posto nei pressi dell'abitazione come riferimento per il calcolo della distanza	Sotto i mt 10	1,18
	Tra i mt 11 e i mt 30	1,15
	Tra i mt 31 e i mt 50	1,10
	Tra i mt 51 e i mt 100	1,05
	Tra i mt 101 e i mt 500	1,00
	Oltre i mt 500	0,97

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018	pag. 29
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - SAIA DI CALIPSO	

#### Caratteristiche posizionali estrinseche [funzionali] - Kpe<sub>2</sub>

	Presenza	Assenza
<i>Positiva</i>		
Scuole	1,05	1,00
Giardini	1,08	0,95
Linee di autobus	1,05	0,90
Stazione ferroviaria	1,05	1,00
Metropolitana	1,05	1,00
Musei	1,03	1,00
Uffici pubblici	1,03	1,00
Posto polizia	1,03	1,00
Negozi e supermercati	1,05	1,00
Impianti sportivi	1,03	1,00
Cinema e teatri	1,03	1,00
<i>Negativa</i>		
Cimiteri	0,90	1,00
Binari ferroviari	0,92	1,00
Strade a scorrimento veloce	0,85	1,00
Aeroporti	0,90	1,00
Ospedali	1,00	0,95
Carceri	0,92	1,00
Discoleche	0,95	1,00
Stadio	0,90	1,00
Industrie	0,85	1,00

#### Caratteristiche posizionali intrinseche [estetiche] - Kpi<sub>1</sub>

	Presenza	Assenza
<i>Di visuale</i>		
Elemento naturale predominante	1,10	1,00
Panoramicità generale	1,15	1,00
Elemento artificiale predominante	1,00	0,97
Di fruizione diretta		
Parco o verde fruibile nella zona	1,05	1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20	1,00

#### Caratteristiche intrinseche [funzionali dell'edificio] - Kie<sub>1</sub>

Elettrico	1,00	0,90
Idraulico	1,00	0,93
Gas	1,00	0,98
Riscaldamento centralizzato	1,00	0,97
Telefonico	1,02	1,00
Citofonico	1,02	0,98
Condizionamento	1,08	1,00
Ascensore edificio sotto i tre piani	1,03	0,99
Ascensore (ogni piano oltre il terzo)	1,05	0,97
Giardino privato	1,07	1,00

#### Caratteristiche intrinseche [estetiche dell'edificio] - Kie<sub>2</sub>

	Mediocre	Sufficiente	Pregevole
Facciata	0,95	1,00	1,02
Atrio condominiale	0,98	1,02	1,03
Scala Edificio	0,98	1,02	1,03
Accessi alle uu.ii.	0,98	1,01	1,02
Portone d'ingresso	0,98	1,01	1,02

#### CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2016	pag. 30
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - BAIA DI CALIPSO	

**Caratteristiche intrinseche [sociali dell'edificio] – Kie<sub>3</sub>**

Parametro	Presenza	Assenza
Portiere	1,05	1,00
Portone d'ingresso sempre chiuso	1,00	0,98
Telecamere a circuito chiuso	1,05	1,00
Videocitofono	1,04	1,00

**Caratteristiche intrinseche [stato di conservazione dell'edificio] – Kie<sub>4</sub>**

**Coefficienti di età, qualità e stato [escluso per negozi]**

Moltiplicatori del valore o quotazione media a nuovo per la città e zone corrispondenti

Età qualità dell'edificio	Stato			
	ottimo	buono	mediocre	pessimo
<i>Edificio nuovo [immobile mai utilizzato]</i>				
Lusso	1,10	-	-	-
Signorile	1,05	-	-	-
Medio	1,00	-	-	-
Popolare	0,90	-	-	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio recentissimo [immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni]</i>				
Lusso	0,95	0,90	0,85	-
Signorile	0,90	0,85	0,80	-
Medio	0,85	0,80	0,75	-
Popolare	0,80	0,75	0,70	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 10 – 20 anni</i>				
Lusso	0,90	0,85	0,80	-
Signorile	0,85	0,80	0,75	-
Medio	0,80	0,75	0,70	-
Popolare	0,75	0,70	0,65	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 21 – 40 anni</i>				
Lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
Signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
Medio	0,75	0,70	0,65	0,55
Popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 41– 60 anni</i>				
Lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
Signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
Medio	0,70	0,65	0,60	0,50
Popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
Ultrapopolare	-	-	-	-

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

Tel. 3281861910 – fax 090364154

[domenico.mangano@ingpec.eu](mailto:domenico.mangano@ingpec.eu) - [mangano.domenico@alice.it](mailto:mangano.domenico@alice.it)

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018	pag. 31
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - SAIA DI CALIPSO	

<i>Oltre 60 anni</i>				
Lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
Signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
Medio	0,65	0,60	0,55	0,45
Popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
Ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

<b>Legenda</b>	
Lusso	Architettura molto accurata, materiali costosi, dimensione dei locali molti ampi e superficie complessiva molto ampia, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzata, doppi ingressi, servizio di portineria.
Signorile	Architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali impiegati, soggiorni doppi, doppi servizi, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo
Medio	Architettura di carattere medio moderno, buona qualità costruttiva, pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, impianto citofonico con apertura elettrico del portone
Popolare	Architettura corrente, costruzione con materiali economici assicuranti abitualità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo
Ultrapopolare	Qualità costruttiva molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi.

<b>Caratteristiche intrinseche [stato di conservazione dell'unità immobiliare] – Kiui<sub>1</sub></b>				
	Insuf.	Normale	Buona	Ottima
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,15
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,95	1,00	1,05	1,10
Disposizione ambienti	0,92	1,00	1,07	1,08
Zone morte	0,97	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità dei servizi	0,95	1,00	1,05	1,10
Qualità della cucina	0,92	1,00	1,07	1,17

<b>Caratteristiche intrinseche [varianti posizionali dell'unità immobiliare] – Kiui<sub>2</sub></b>		
Affaccio	Prevalente zona giorno	
	Strada principale	1,10
	Giardino/interno area cond.	1,05
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
	Prevalente zone notte	
Strada principale	0,90	
Giardino/interno area cond.	1,05	
Corte interna	1,00	
Panorama	1,10	

<b>Coefficienti di livello del piano [solo per gli edifici plurifamiliari]</b>	
<b>Edifici con ascensore</b>	
Piano terreno e rialzato	0,90
Primo piano	0,94
Secondo piano	0,96
Terzo piano	0,98
Piani superiori	1
Ultimo piano	1,05
<b>Edifici senza ascensore</b>	
Piano terreno e rialzato	0,97
Primo piano	1
Secondo piano	0,90
Terzo piano	0,80
Quarto piano	0,70
Quinto piano	0,55
Sesto piano	0,40

**Nota:** la differenza di stima fra un piano alto e il piano non può, però, superare il costo di installazione di un ascensore nella tromba delle scale o nel cortile, quando tale installazione sia possibile senza innovazioni edilizie sostanziali)

<b>CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO</b>	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	<a href="mailto:domenico.mangano@ingpec.eu">domenico.mangano@ingpec.eu</a> - <a href="mailto:mangano.domenico@alice.it">mangano.domenico@alice.it</a>

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018	pag. 32
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - BAJA DI CALIPSO	

Caratteristiche intrinseche [varianti dimensionali dell'unità immobiliare] – K <sub>i1</sub>	
Sotto mq 40 netti	1,25
Tra i mq 41 e i mq 60 netti	1,20
Tra i mq 61 e i mq 80 netti	1,10
Tra i mq 81 e i mq 100 netti	1,00
Tra i mq 101 e i mq 120 netti	0,97
Tra i mq 121 e i mq 150 netti	<b>0,95</b>
Tra i mq 151 e i mq 180 netti	0,85
Oltre mq 180 netti	0,80

Caratteristiche produttive [stato di occupazione dell'unità immobiliare] – K <sub>pui</sub>	
Unità immobiliare libera	<b>1,00</b>
Unità immobiliare occupata dal proprietario ivi residente	0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero	0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto stagionale	0,95

- Posizionali estrinseche:  $K_{pe} = 0,920$ ;
- Posizionali intrinseche:  $K_{pi} = 1,22$ ;
- Intrinseche:  $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 0,851$ ;
- Produttive:  $K_p = 0,998$ ;

Coefficiente sintetico:  $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 0,95$ .

Valori unitario ponderato  $V_m = V_{medio} * K = 1.215,00$  euro/mq comm.

### 3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

#### Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 [REDACTED]	pag. 33
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - BAIJA DI CALIPSO	

superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006". In particolare secondo l'OMI è stato necessario raggruppare nell'allegato suddetto le metodologie di misurazione in quanto "nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. Ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	<a href="mailto:domenico.mangano@ingpec.eu">domenico.mangano@ingpec.eu</a> - <a href="mailto:mangano.domenico@alice.it">mangano.domenico@alice.it</a>

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N. 80/2018	pag. 34
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - BAIA DI CALIPSO	

*contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili”.*

Secondo le indicazioni del Manuale dell'OMI, l'immobile in questione è “di tipo unifamiliare (abitazioni in villa o villino)”.

Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

### Indicazioni di carattere generale

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo

– di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

– di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);

– verande/portici/tettoie;

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	<a href="mailto:domenico.mangano@ingpec.eu">domenico.mangano@ingpec.eu</a> - <a href="mailto:mangano.domenico@alice.it">mangano.domenico@alice.it</a>

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018	pag. 35
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - BAIA DI CALIPSO	

- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

### *Superficie commerciale*

#### *Misurazione*

La misurazione della superficie viene effettuata:

##### *a) vani principali e accessori diretti*

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

##### *b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le medesime indicazioni generali effettuate nel paragrafo 2.1 che si ribadiscono di seguito:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	<a href="mailto:domenico.mangano@ingpec.eu">domenico.mangano@ingpec.eu</a> - <a href="mailto:mangano.domenico@alice.it">mangano.domenico@alice.it</a>

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018	pag. 36
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - BAIA DI CALIPSO	

dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

*c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Calcolo della superficie omogeneizzata

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

*Superficie scoperta a giardino e similare*

La superficie dei parchi, giardini e simili:

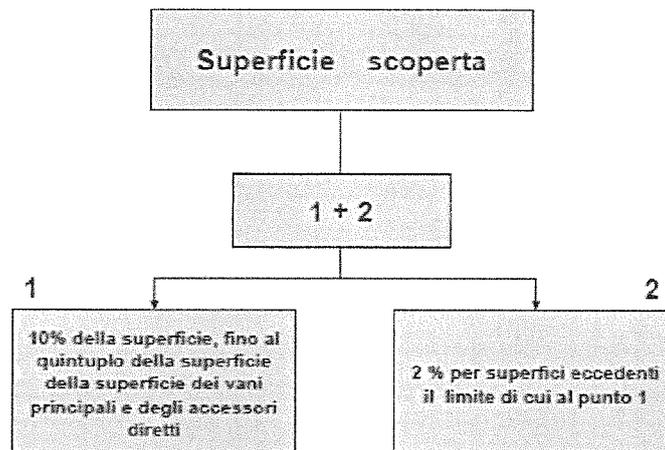
1) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

2) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	<a href="mailto:domenico.mangano@ingpec.eu">domenico.mangano@ingpec.eu</a> - <a href="mailto:mangano.domenico@alice.it">mangano.domenico@alice.it</a>

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018	pag. 37
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - BAIJA DI CALIPSO	



### *Balconi, terrazzi e similari*

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

- nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

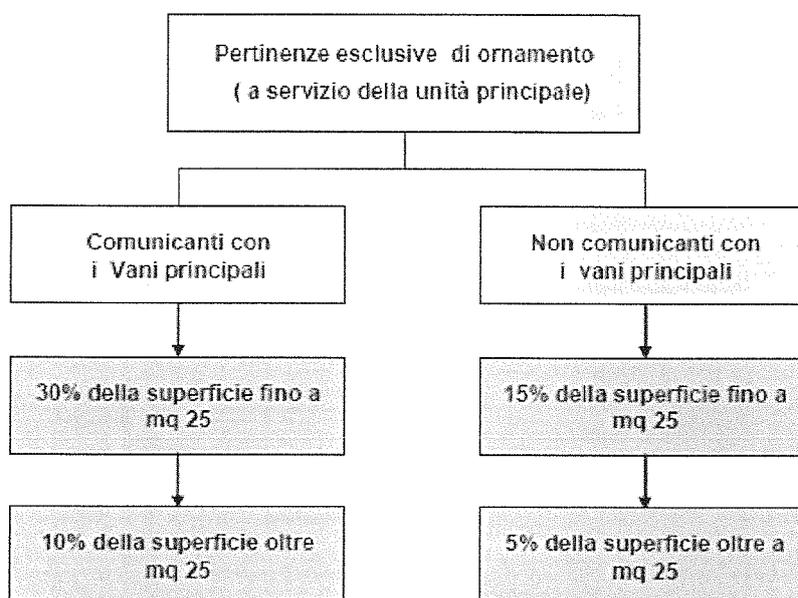
Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

accessori a servizio diretto di quelli principali;

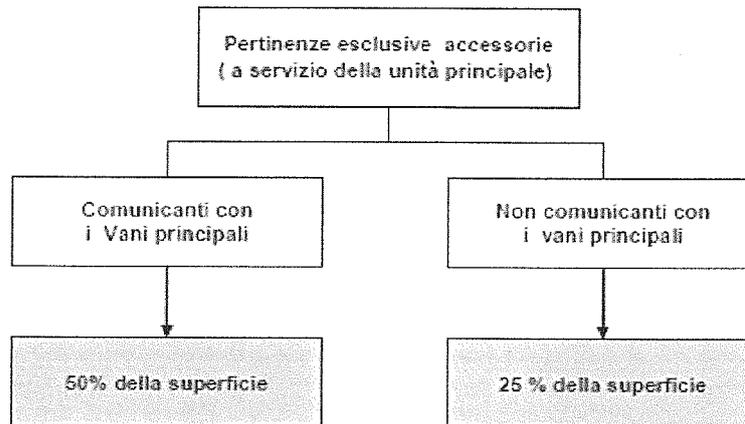
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.



Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale.

Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale.

In tale fattispecie, secondo l'utilizzazione che ne deriva, è sensibilità del tecnico procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito anche diversi da quelli sopra indicati, ma che dovranno essere opportunamente motivati.



### Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di mq 138,00 fra vani e pertinenze e 43 mq per corte esterna.

### 3.3. VALORE DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 219.915,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alle pratiche edilizia e le spese di gestione si ritiene opportuno considerare in via cautelativa una cifra per eventuali spese e vizi occulti pari a € 19.915,00.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 07 sia pari a € 200.000,00.

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 [REDACTED]	pag. 40
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - BAIJA DI CALIPSO	

#### 4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile, adibito a civile abitazione, sito in Furnari (Me) nel complesso residenziale Baia di Calipso.

L'immobile è di tipo unifamiliare ed è costituito da due elevazioni fuori terra. L'immobile ha una superficie di circa 138 mq con ampia corte esterna.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 07 che a parere dello scrivente è pari a € 200.000,00.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	<a href="mailto:domenico.mangano@ingpec.eu">domenico.mangano@ingpec.eu</a> - <a href="mailto:mangano.domenico@alice.it">mangano.domenico@alice.it</a>

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 20/2018 <b>[REDACTED]</b>	pag. 41
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 07 IMMOBILE SITO IN FURNARI (ME) - BAIA DI CALIPSO	

## ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA

### TRIBUNALE DI MESSINA

*Seconda sezione civile – Ufficio fallimenti*

Il giudice delegato

**dott. Giuseppe Minutoli**

esaminati gli atti del fallimento n. 20 /2018 R.G.F.;

letta l'istanza del curatore del 20 luglio 2018;

P.Q.M.

Autorizza la curatela alla rimozione dei sigilli per consentire l'inizio delle operazioni d'inventario dei beni di proprietà della ditta fallita e, contestualmente, autorizza la nomina di un perito estimatore per la valutazione dei beni acquisiti al fallimento in persona dell'ing. Domenico Mangano.

Messina, 24/07/2018 .

Il GIUDICE DELEGATO

(Giuseppe MINUTOLI)

Firmato Da: MINUTOLI GIUSEPPE Emissio Da: ARUBAPEC S.P.A. NIS CA 3 Serie# 038622457/0603117/001er7304e



CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	<a href="mailto:domenico.mangano@ingpec.eu">domenico.mangano@ingpec.eu</a> - <a href="mailto:mangano.domenico@alice.it">mangano.domenico@alice.it</a>