

**ANALISI ESTIMATIVA DI UN'UNITA' IMMOBILIARE, UBICATA A MESSINA, IN
VIA BEPPE MONTANA, IN C.DA CAMPOLINO NEL VILLAGGIO DI SANTA
LUCIA SOPRA CONTESSE**

Istanza di fallimento n° 2/2019 R.G.F., dichiarata dal Tribunale di Messina

Messina 18.06.2023



Il tecnico
Giuseppe Arena
Arch. Giuseppe Arena

**ANALISI ESTIMATIVA DI UN'UNITA' IMMOBILIARE, UBICATA A MESSINA, IN
VIA BEPPE MONTANA, IN C.DA CAMPOLINO NEL VILLAGGIO DI SANTA
LUCIA SOPRA CONTESSE**

Istanza di fallimento n° 2/2019 R.G.F., dichiarata dal Tribunale di Messina

Premessa

L'analisi estimativa in oggetto, è riferita ad uno degli immobili facenti parte dell'attivo fallimentare **n° 2/2019 R.G.F.** avviata dal Tribunale di Messina. Una volta pervenuta la nomina, su proposta della Curatela Fallimentare, quale tecnico estimatore dei predetti beni, giusta istanza del 31/05/2022, lo scrivente arch. Giuseppe Arena, nato a Messina il 14/02/1967, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Messina al n° 1127, in data 30 settembre 2022 dava inizio ad una serie di sopralluoghi, atti al rilievo ed alla verifica del precitato immobile, ubicato a Messina, in Via Beppe Montana, c.da Campolino nel villaggio di Santa Lucia Sopra Contesse, con l'intento di stimarne il valore immobiliare.

Come per gli altri beni oggetto di stima, facenti parte del medesimo asse fallimentare, l'accertamento per la determinazione del valore sui cespiti in esame, è stata articolata attraverso i seguenti passaggi:

- acquisizione delle mappe censuarie catastali e delle autorizzazioni edilizie acquisite per la costruzione dell'immobile;
- riscontri dal punto di vista tecnico ed amministrativo, in merito alla corrispondenza tra il progetto autorizzato e l'immobile costruito.

Descrizione dell'immobile

La consistenza immobiliare in esame, è rappresentata da un appartamento per civile abitazione, ubicato al piano terra di un plesso edilizio a più elevazioni fuori terra, con soprastante lastrico solare di pertinenza, costruito in base alla Licenza Edilizia n° **3107/1405 del 31/08/1968**, rilasciata dal Comune di Messina (v. allegati n° 1a e 1b), la cui struttura in conglomerato cementizio armato, è stata autorizzata dal Genio Civile di Messina con provvedimento n° **29087 del 20/02/1969** (v. all. n° 2). Successivamente, in seguito alla revoca di tale provvedimento, per inosservanza alle norme antisismiche disposte dalla L. 1684 del 25/11/1962, a causa di una distanza non rispettata nei confronti della costruzione confinante (v. all. n° 3), veniva altresì rilasciato dal Genio Civile, un nuovo provvedimento autorizzativo, il n° **27785 del 21/11/1977**, ai sensi dell'art. 28 della L. n° 64 del 02/02/1974 (v. all. n° 4), in riferimento alla sentenza emanata dal **Tribunale di Messina n° 205/77 del 22/02/1977**, che nel frattempo aveva giudicato in tal senso. Contestualmente, in base alla presentazione di una variante progettuale (v. allegato n° 5), veniva rilasciata, da parte del Comune di Messina, la **Concessione Edilizia integrativa n° 6858/3107/bis del 28/04/1982** (v. all. n°6). Una volta ultimato, l'intero fabbricato veniva collaudato e dichiarato abitabile, giusto certificato di agibilità n° **9267/CR del 16/09/1986** (v. all. n° 7).

L'appartamento oggetto di stima è censito in catasto al foglio **138**, part. **721**, sub. **3**, cat. A2, classe 8, consistenza 3,5 vani, oltre al lastrico solare di pertinenza (v. all. n° 14), censito al sub. **12**, in categoria F5, del medesimo foglio, in ditta _____ e confina, sui lati nord-est, sui quali si estende una piccola corte di pertinenza, con strada pubblica (via Beppe Montana), e, sui rimanenti lati, ovest e sud, con edificio altra ditta e vano scala.

La zona urbana in cui esso è compreso, nello strumento urbanistico attuale, è di tipo **P.P.R. – Piani Particolareggiati di Risanamento (residenze)**. Il contesto urbano limitrofo, adeguatamente fornito di servizi e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, è altresì caratterizzato dalla presenza di case in linea a più piani fuori terra, disposte su un tessuto viario di forma regolare, contraddistinto da strade a media densità di traffico veicolare.

Lo spazio interno dell'appartamento, risulta formato da due vani, oltre cucina e servizio igienico, per una superficie lorda di circa 60 mq, adeguatamente aerati ed illuminati attraverso le rispettive aperture, prospettanti lungo i due lati sulla corte di pertinenza, la cui superficie è pari a circa 40 mq. Allo stato attuale, sia i singoli ambienti interni sopra descritti, idoneamente aerati ed illuminati dalle rispettive aperture, che gli ambiti esterni (intonaci delle facciate, infissi e terrazzo di pertinenza), denotano un sufficiente stato manutentivo.

L'immobile evidenzia, tuttavia, rispetto alla versione progettuale approvata, un piccolo ampliamento volumetrico, realizzato in abuso, localizzato in prossimità del lato est della casa (si vedano a tal proposito, le foto n° 2 e 3), per il quale se ne prevede la demolizione, in modo da ripristinare la regolarità tecnico-costruttiva. Per quanto concerne, invece, la distribuzione degli spazi interni, in difformità rispetto al progetto approvato, sarà possibile ottenerne il condono, presentando una C.I.L.A. in sanatoria, previo versamento di € 1.000 a titolo di oblazione.

Descrizione del metodo di stima

Per una corretta determinazione riguardante la stima dell'unità immobiliare in analisi, sono stati presi come termini di riferimento i contenuti del

D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 All. C, concernenti il regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo, in esecuzione alla Legge 662/96 e della norma **UNI 10750/2005**, riportante i criteri principali per la valutazione patrimoniale degli immobili. L'intera procedura è stata inoltre condotta in conformità ai principi ed ai procedimenti funzionali previsti dalla norma **UNI 11612/2015**.

Per ottenere il più attendibile valore di mercato, si è scelto, in questo caso, il metodo comparativo diretto, consistente nel confrontare il bene immobile da valutare, con altri di prezzo noto, riferendosi a dei parametri di natura dimensionale (metro quadro di superficie coperta, comprensiva delle murature divisorie, sia interne che perimetrali), ponderando l'analisi estimativa in base ad una serie di determinanti fattori, di seguito elencati.

ELENCO DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO UNITARIO AL METRO QUADRO

- 1) UBICAZIONE NEL CONTESTO DEL TESSUTO URBANO (ad es.: vicinanza ad importanti arterie stradali, svincoli autostradali, centro storico o centro commerciale, presenza di infrastrutture, di zone a verde, di servizi logistici e di quartiere, intensità del traffico e dei rumori).
- 2) GRADO E CARATTERISTICHE DI COMMERCIALIZZABILITÀ DELLA ZONA IN CUI È SITUATO L'IMMOBILE.
- 3) STATO DI MANUTENZIONE CONSERVATIVA DELL'EDIFICIO (scale, spazi condominiali adiacenti, facciate esterne ecc.).
- 4) STATO DI MANUTENZIONE DEGLI SPAZI INTERNI ALL'UNITÀ IMMOBILIARE E DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI (ad es.: grado di conservazione degli infissi, degli intonaci, dei rivestimenti, messa a norma degli impianti elettrici, condizioni manutentive dell'impianto idrico-sanitario e dell'impianto di riscaldamento).
- 5) DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA, ESPOSIZIONE PANORAMICA E GRADO DI LUMINOSITÀ DEGLI AMBIENTI INTERNI ALL'UNITÀ IMMOBILIARE.
- 6) GRADO DI VULNERABILITÀ SISMICA.
- 7) CONDIZIONI GIURIDICHE (Aspetti riferibili all'eventuale presenza di vincoli giudiziari come esistenza di pesi identificabili in servitù attive e passive, usufrutto, ipoteche, vincoli urbanistici, presenza di opere abusive, condizione locativa dell'immobile).

Per quanto concerne le superfici esterne di pertinenza, come la veranda estesa sui due lati dell'edificio, ed il soprastante lastrico solare, la relativa superficie totale, indicata come "virtuale", è stata ponderata moltiplicando l'area lorda effettiva di tale superficie per dei coefficienti di riduzione, il cui valore è riportato nella seguente tabella:

TAB.1-Descrizione delle superfici con i relativi coefficienti di adeguamento (All. C del D.P.R.n° 138 del 23 marzo 1998)

SUPERFICI	COEFFICIENTE DI ADEGUAMENTO
Superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali	100%
Aree scoperte di pertinenza o assimilabili (veranda, lastrico solare)	30%, fino a mq 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora comunicanti con i vani principali; 15%, fino a mq 25, e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti con i vani principali.

Alla luce di quanto sin qui descritto, riguardo le difformità riscontrate all'interno dell'intera unità immobiliare, appare evidente che per poterne ottenere la regolarizzazione dal punto di vista tecnico-urbanistico, è necessario eseguire la demolizione della parte in abuso, ripristinando così la conformazione originaria, regolarmente approvata attraverso il rilascio della Concessione Edilizia. Contestualmente alla stima dell'immobile in esame, verrà pertanto redatto, in allegato alla presente analisi, anche un computo metrico riguardante i costi d'intervento necessari per la demolizione della parte in abuso e le spese tecniche per la presentazione della C.I.L.A. per sanare la difformità dovuta alla diversa distribuzione degli spazi interni, oltre alla redazione dell'attestato di prestazione energetica e della planimetria catastale, dato che per quest'ultima, malgrado ne sia stata inoltrata da parte dello scrivente, la richiesta presso l'Agenzia del Territorio, non è stato possibile rilevarne alcun riscontro, né in forma

cartacea, né in forma telematica (si veda in tal senso, la domanda di rasterizzazione della stessa planimetria, inoltrata dallo scrivente in data 22/06/2023 e la relativa, nonché indefinita risposta, da parte della medesima Agenzia, riportate in all. 13 a-b-c).

Valutazione dell' immobile

Da un'analisi condotta su un determinato campione di unità immobiliari situate in zona (circa 10 unità abitative, ubicate in prossimità del contesto urbano del villaggio Santa Lucia sopra Contesse), aventi le medesime caratteristiche del fabbricato in oggetto, si è individuato che il prezzo unitario al m², riferito al secondo semestre del 2022, concernente le abitazioni di tipo economico avente un normale stato conservativo, è compreso tra un valore minimo di **760 € al m²** ed un valore max di **1.100,00 € al m²** (v. allegato n° 12, relativo alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate). Nel caso dell'immobile in esame, viste le accettabili condizioni manutentive, e la necessità di demolire la porzione costruita in difformità, è stato pertanto ponderato un prezzo unitario al mq di superficie lorda, pari a **800 €**.

Per quanto concerne il calcolo della superficie delle unità di pertinenza, come la veranda e il lastrico solare, è stato adottato il coefficiente di adeguamento illustrato in tab. 1. Una volta, dunque, nota la superficie lorda dell'intera unità abitativa e degli spazi di pertinenza annessi, si sono moltiplicati tali valori per i relativi coefficienti di adeguamento, determinando così le superfici ponderate. Dal prodotto tra questi ultimi valori così ricavati, ed il prezzo unitario al m², si è ottenuta la stima dell'unità immobiliare, determinandone il valore complessivo, pari a **€ 60.108,00** secondo lo schema riportato in tab. 2

TAB. N° 2 - CALCOLO DELLE SUPERFICIE E DEL VALORE DELL' IMMOBILE						
Piano	Parti edilizie	SUPERFICIE EFFETTIVA (m.q.)	Coefficiente di adeguamento	SUPERFICIE VIRTUALE PONDERATA (m.q.)	Prezzo al m.q.	Valore
T	Unità abitativa	60,00	1,00	60,00	€ 800,00	€ 48.000,00
T	Veranda	40,00	0,30 0,10	9,00	€ 800,00	€ 7.200,00
4°	Lastrico solare	72,72	0,15 0,05	6,14	€ 800,00	€ 4.908,80
TOTALE:						€ 60.108,80

* Nella presente tabella di calcolo, la superficie relativa alla veranda, essendo pertinenza comunicante con l'appartamento, è stata ponderata al 30%, fino ad un valore pari a 25 mq e al 10% per la restante quota eccedente tale limite. Per quanto concerne il lastrico solare, essendo pertinenza non comunicante con l'appartamento, la relativa superficie è stata ponderata al 15%, fino ad un valore pari a 25 mq e al 5% per la restante quota eccedente tale limite, secondo quanto previsto nell'**allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998**.

RIEPILOGO	
VALORE DELL'IMMOBILE	€ 60.108,80
a detrarre:	
RIDUZIONE DEL VALORE PER ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI OCCULTI DELL'IMMOBILE, PARI AL 5% DEL VALORE STIMATO	€ 3.005,44
INTERVENTI DI DEMOLIZIONE DELLA PARTE IN ABUSO	€ 1.998,27
SPESE TECNICHE	€ 2.235,00
TOTALE:	€ 52.870,09

Da tale importo, è infine necessario portare in detrazione il 5% del valore stimato, per assenza di garanzia da vizi occulti dell'immobile, oltre la stima dei costi elaborati nel computo metrico allegato, necessari per la regolarizzazione tecnico-urbanistica del medesimo manufatto (v. allegato n° 11) riferibili alla parte in ampliamento abusiva da demolire, secondo il prospetto illustrato nella tabella di riepilogo, giungendo così ad una stima finale, pari a **€ 52.870,09**.


 Il tecnico
Giuseppe Arena

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 – Inquadratura frontale del fabbricato.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 2 – Inquadratura della veranda al piano terra, estesa sui due lati della casa. Indicata dalla freccia, è visibile la parte in ampliamento realizzata in abuso, per la quale si rende necessaria la demolizione.



Foto 3 – Inquadratura dal lato est, con indicata la parte edificata in abuso, da demolire.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 4 – Inquadratura dell'ingresso principale al fabbricato.



Foto 5 – Inquadratura della parte di veranda lato nord.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 6 – Inquadratura della parte di veranda lato est. Frontalmente, è visibile la parte in ampliamento, costruita in abuso, da demolire.

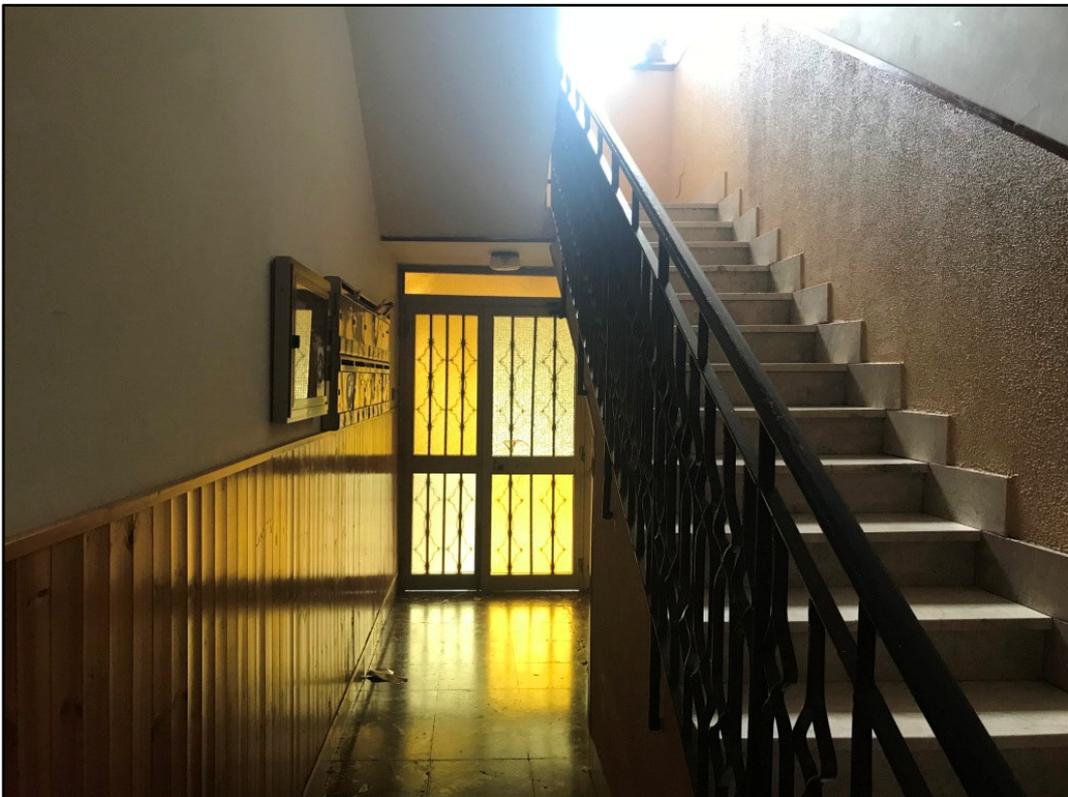


Foto 7 – Inquadratura dell'androne scala

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 8 – Inquadratura della cucina.



Foto 9 – Inquadratura degli ambiti interni.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 10 – Inquadratura del servizio igienico

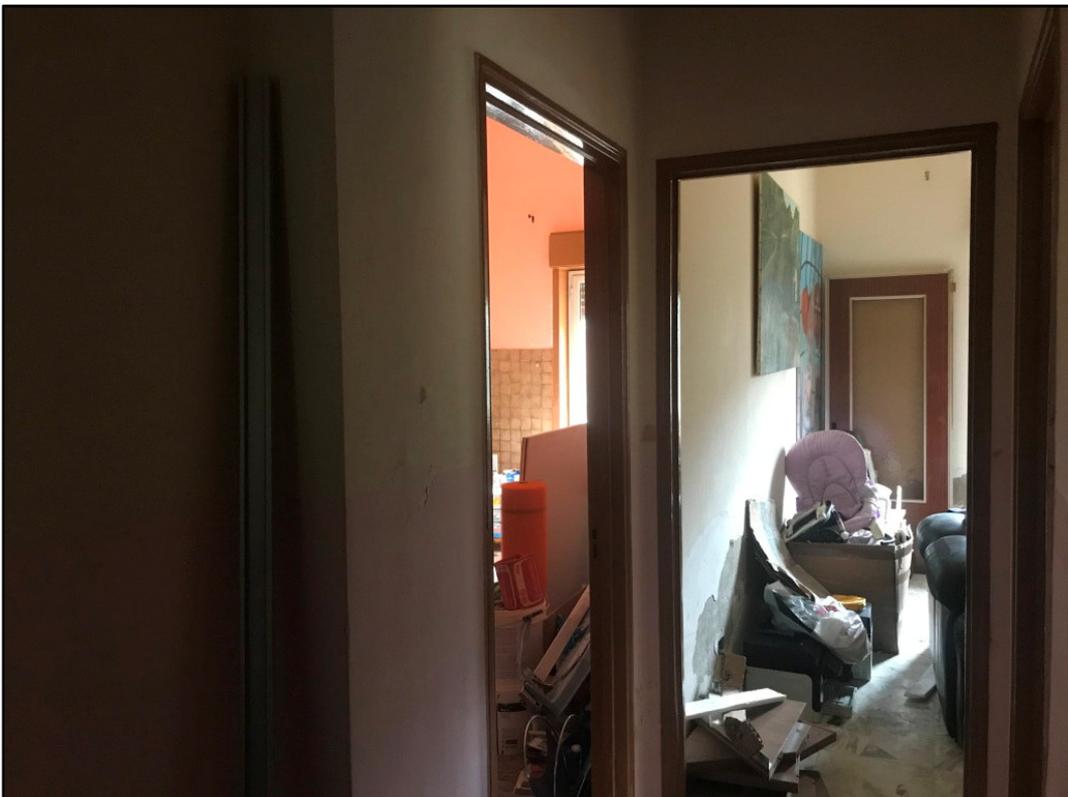


Foto 11 – Inquadratura del disimpegno

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 12 – Inquadratura dall'alto, del lastrico solare del fabbricato (da Google Maps). Indicato dalla freccia, è visibile la porzione di pertinenza all'immobile oggetto di stima (sub. 12)