



# TRIBUNALE DI MESSINA

SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano

  
Curatore fallimentare: avv. Attilio De Gregorio

(Fallimento n.17/2017 R.G.F.)

## VALUTAZIONI DEI BENI IMMOBILI

Messina, 14.11.2022

Tecnico incaricato  
Ing. Corrado Favaccio

*Corrado Favaccio*



## INDICE

<b>1. PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>2. DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA' SVOLTA DAL CONSULENTE</b>	<b>3</b>
<b>3. LOTTO 1 – IMMOBILE DI VIA GIUSEPPE GARIBALDI</b>	<b>4</b>
3.1 Identificazione del bene	4
3.2 Descrizione dell'immobile	5
3.3 Provenienza dell'immobile	6
3.4 Esistenza di formalità, vincoli ed oneri	6
3.5 Stima del valore di mercato	7
3.5.1 Verifica della conformità urbanistica, antisismica e catastale (Due Diligence Immobiliare)	7
3.5.2 Individuazione delle superfici	9
3.5.3 Criterio di stima adottato e determinazione del valore di mercato	9
3.5.4 Calcolo del valore di mercato	11
3.6 Spese fisse di gestione o di manutenzione, spese condominiali	12
<b>4. LOTTO 2 – IMMOBILE DI VIA CORBINO ORSO</b>	<b>13</b>
4.1 Identificazione del bene	13
4.2 Descrizione dell'immobile	14
4.3 Provenienza dell'immobile	14
4.4 Esistenza di formalità, vincoli ed oneri	15
4.5 Stima del valore di mercato	16
4.5.1 Verifica della conformità urbanistica, antisismica e catastale (Due Diligence Immobiliare)	16
4.5.2 Individuazione delle superfici	18
4.5.3 Criterio di stima adottato e determinazione del valore di mercato	19
4.5.4 Calcolo del valore di mercato	21
4.6 Spese fisse di gestione o di manutenzione, spese condominiali	22
<b>5. RIEPILOGO</b>	<b>22</b>
ELENCO ALLEGATI	23

## **RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI ACQUISITI ALLA MASSA FALLIMENTARE UBICATI NEL COMUNE DI MESSINA**

### **1. PREMESSA**

Il sottoscritto ing. Corrado Favaccio, (iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n.2592 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Messina al n.1670) è stato nominato consulente stimatore del fallimento della società [REDACTED] giusta autorizzazione del 28 giugno 2022 del G.D. dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano (cfr. All.n.1), su istanza del curatore fallimentare avv. Attilio De Gregorio. Accettato l'incarico, ha redatto la presente relazione in cui ha descritto e valutato il valore di mercato dei seguenti immobili indicati nel mandato conferito dal curatore fallimentare avv. Attilio De Gregorio (cfr. All.n.2):

- a) bottega in Messina, via Garibaldi n.112, distinta nel catasto fabbricati al foglio n.225 part. n. 167, sub. n.7, cat. C/1 classe 14, consistenza mq 48, dati di superficie mq 59, rendita catastale € 3.485,46, proprietà 1/1, acquistato dalla società fallita con atto del Notaio dott. Salvatore Santoro del 15.06.2006, trascritto il 16.06.2006 ai n.ri 25787/13426, da potere della signora Melina Grazia, nata a Messina il 12.04.1932;
- b) immobile ad uso deposito in Messina, via Orso Corbino snc, posto al piano seminterrato dell'estensione di mq 1318, censito in Catasto al foglio n.143, part. n.409, sub. n.33 e al foglio n.143, part. n.413 sub. n.21, cat. D/8, rendita catastale € 6.490,00, proprietà 1/1, acquistato con atto di compravendita del Notaio dott. Pietro Restuccia del 9.12.2002, trascritto il 14.12.2002 ai n.ri 32581/26805, da potere della [REDACTED] con sede in Messina.

Gli immobili sono stati acquisiti alla massa fallimentare per la revoca della confisca penale disposta dalla Corte di Appello di Reggio Calabria con sentenza n.686 del 13.10.2021 a seguito di giudizio di rinvio della Cassazione.

### **2. DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA' SVOLTA DAL CONSULENTE**

Lo scrivente stimatore ha proceduto con l'esecuzione di opportuni sopralluoghi nei due immobili accedendo in data 23.09.2022 presso l'immobile di via Garibaldi e in data 26.10.2022 presso l'immobile di via Corbino Orso, in quest'ultimo unitamente al curatore fallimentare avv. Attilio De Gregorio.

In data 19.09.2022 lo scrivente ha prelevato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali le planimetrie e le visure catastali dei due immobili.

In data 05.10.2022 e in data 06.10.2022 sono state protocollate le istanze di accesso agli atti negli uffici del Dipartimento Edilizia Privata del comune di Messina e del Genio Civile di Messina al fine di acquisire le informazioni relative ai titoli edilizi che hanno autorizzato l'edificazione degli edifici dove ricadono gli immobili oggetto di stima. In data 27.10.2022 è stato eseguito inoltre l'accesso agli atti presso l'archivio notarile di Messina per acquisire copia del contratto di compravendita del notaio Pietro Restuccia rep. n.43161 relativo all'immobile di via Corbino Orso, non contenuto nel fascicolo d'ufficio.

In data 02/11/2022 lo scrivente ha prelevato presso l'Ufficio del Genio Civile di Messina copia della documentazione relativa alla costruzione del complesso edilizio ad opera della [REDACTED] di via Orso Corbino dove è ubicato l'immobile di cui al punto b) del paragrafo "1. Premessa". Relativamente all'immobile ubicato nell'is.343/A non è stato rinvenuto alcun documento presso il predetto Ufficio come risulta dalla nota del Genio Civile pervenuta allo scrivente a mezzo P.E.C. (cfr. All.n.3).

In data 4/11/2022 è stato effettuato invece l'accesso presso il Dipartimento Edilizia Privata del comune di Messina dove è stato possibile acquisire diversi documenti relativi ad entrambi gli immobili.

### **3. LOTTO 1 - IMMOBILE DI VIA GIUSEPPE GARIBALDI**

#### **3.1 Identificazione del bene**

L'immobile in oggetto è sito in Messina, via G. Garibaldi n.112 ed è distinto nel catasto fabbricati al foglio n.225 part. n. 167, sub. n.7, cat. C/1 classe 14, consistenza mq 54, rendita catastale € 3.921,15, proprietà 1/1, piano terra (cfr. All.n.4). Alla data attuale è fuso sia dal punto di vista urbanistico, sia dal punto di vista catastale con altri subalterni limitrofi (nn. 17-50 e 52) di proprietà di terzi, realizzando così di fatto un'unica attività commerciale denominata "[REDACTED]", a sua volta posto in comunicazione con l'attività commerciale "[REDACTED] subb. n. 49 e 51). La fusione con i subb. n.17-50 e 52 è stata effettuata previo ottenimento dell'autorizzazione in data 5.9.2018 (cfr. All.n.5) rilasciata dal dott. [REDACTED] n.q. di liquidatore di nomina giudiziaria della società [REDACTED] in liquidazione alla ditta [REDACTED]. Nella predetta autorizzazione il liquidatore autorizza: "... a presentare, previa acquisizione di eguale autorizzazione da parte

dei proprietari dei locali adiacenti di cui ai sub. 50, 52 e 17, la fusione catastale planimetrica al fine di ampliare l'attività di ristorazione annettendo la particella catastale n.167, sub.7 a condizione che in caso di cessazione e/o risoluzione del contratto di locazione, la [REDACTED] si faccia carico di ripristinare, a propria cura e spese, la situazione ex ante;". Nella stessa autorizzazione il liquidatore inoltre autorizza: "... a presentare, previa acquisizione di eguale autorizzazione da parte dei proprietari dei locali adiacenti di cui ai sub. 50, 52 e 17, la CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) e la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) propedeutiche alla presentazione della DIA e della SCIA sanitaria necessarie per l'avvio dell'attività ampliata". Successivamente, in data 7/2/2019 la ditta [REDACTED] ha effettuato un ulteriore ampliamento fondendosi con i subb. 49 e 51 richiedendo al termine dei lavori una nuova agibilità giusta istanza n.054363.00 (prot. n. 43761) (cfr. All.n.12).

L'immobile confina oggi a nord-ovest con il viale Garibaldi, a sud-ovest con altra proprietà, a sud-est con la via Vittorio Emanuele III, a nord-est con i subalterni 50 e 17 della stessa particella n.167.

L'immobile è ubicato nella via Garibaldi, asse di notevole importanza della viabilità cittadina, in zona centralissima della città di Messina. Dista infatti circa 600 mt da piazza Cairoli e circa 200 mt da piazza Duomo, 30 mt dal porto storico della città dove attraccano quasi quotidianamente più navi da crociera anche contemporaneamente, circa 700 mt dalla stazione marittima, circa 800 mt dalla stazione ferroviaria della R.F.I. e circa 900 mt dalla stazione degli autobus per i collegamenti regionali e nazionali. Inoltre la zona è ben collegata con la rete autostradale distando solo 1,800 km dallo svincolo della tangenziale *Messina Boccetta* con possibilità di percorrere sia l'autostrada A20 Messina-Palermo che la A18 Messina-Catania.

### **3.2 Descrizione dell'immobile**

L'immobile di proprietà del [REDACTED] come descritto al punto 3.1, costituisce oggi una porzione (subalterno n.7) del più grande immobile adibito ad attività di ristorazione ed intrattenimento (nn. 17, 50 e 52 - nn. 49 e 51) (cfr. All.nn.4 - 6 - 7) anche se nella pianta catastale del sub.7 esso risulta fuso solo con i subb. 17, 50 e 52. Dell'attività di ristorazione, il sub. 7 rappresenta una sala indipendente collegata, tramite una porta scorrevole, con la sala più grande dell'esercizio commerciale "Il Siciliano". Essa stessa comunica con altri locali: un piccolo ripostiglio, un servizio igienico attraverso un antibagno che consente anche di raggiungere un locale destinato a dispensa. Il sub.7 presenta delle ampie superfici vetrate che prospettano

su via Garibaldi (provvista anche di un'apertura a battente) e su via Vittorio Emanuele III. Il locale dispensa è posto a quota più bassa (-57 cm) rispetto agli altri locali del sub.7. L'immobile in oggetto è ubicato in un fabbricato a 4 elevazioni f.t. costruito sul finire degli anni '50 del secolo scorso.

### 3.3 Provenienza dell'immobile

L'immobile ubicato in via G. Garibaldi n.112, piano terra è censito in catasto al foglio di mappa n.225, part. n.167, sub.7 ed è provenuto alla società [REDACTED] con atto di compravendita del notaio Salvatore Santoro del 15.06.2006 (rep. n.24010, racc. n. 8024) dalla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] (cfr. All.n.8).

L'immobile è oggi locato alla ditta [REDACTED] con sede legale a Messina, via I Settembre 57/59/61, P.IVA/C.F. 03322360839, N.REA Me 229261 in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante p.t. sig.ra [REDACTED], giusta contratto di locazione commerciale (cfr. All.n.9) sottoscritto dal dott. [REDACTED] (liquidatore di nomina giudiziaria della società [REDACTED] in liquidazione) del 24/7/2018 (registrato il 2/8/2018 n.003151 serie 31 e codice identificativo n.TXX18T003151000WE) con durata di anni 6 con decorrenza a partire dal 1/8/2018 e fino al 31/7/2024 con automatico rinnovo per ulteriori anni 6, salvo disdetta, da formularsi per i motivi elencati nell'art.29 Legge 392/78 da comunicarsi a mezzo raccomandata da recapitarsi almeno dodici mesi prima della scadenza.

### 3.4 Esistenza di formalità, vincoli ed oneri

Sull'immobile ubicato in via G. Garibaldi n.112, (censito in catasto al foglio di mappa n.225, part.167, sub.7), come risulta dalla certificazione ipotecaria e catastale redatta dal notaio dott. Fabio Tierno (cfr. All.n.10), gravano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione nn.25788/9215 del 16/06/2006: ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 15/06/2006 in notaio Salvatore Santoro, rep. 24011 a favore di Banca Intesa S.p.a. con sede in Milano, P.I. 00799960158 contro [REDACTED] con sede in Messina, P.I. [REDACTED]; mutuo di € 200.000,00 in anni 15 – ipoteca per complessivi € 300.000,00 iscritta sull'intera piena proprietà dell'immobile sito in Messina, via Giuseppe Garibaldi n.112 al piano terra;
- Trascrizione nn.10531/8018 del 24/4/2013: decreto di sequestro preventivo ex art.321 cpp del

17/4/2013 – Giudice delle Indagini Preliminari del Tribunale di Messina, rep. 1988/2012 a favore di Erario dello Stato con sede in Roma, P.I. 00811690874 contro [REDACTED] con sede in Messina, P.I. [REDACTED]; sull'intera piena proprietà dell'immobile sito in Messina, via Giuseppe Garibaldi n.112 al piano terra;

- Trascrizione nn.11419/8839 del 16/5/2017: sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Messina in data 5/4/2017, contraddistinta con il n.35 a favore di Curatela del [REDACTED] in liquidazione con sede in Messina, P.I. 02588760831 contro [REDACTED] con sede in Messina, P.I. [REDACTED]; sull'intera piena proprietà dell'immobile sito in Messina, via Giuseppe Garibaldi n.112 al piano terra.

### 3.5 Stima del valore di mercato

#### 3.5.1 Verifica della conformità urbanistica, antisismica e catastale (Due Diligence Immobiliare)

Dal punto di vista urbanistico l'edificio dove è ubicato l'immobile in oggetto ricade in zona "A2" del Piano



Regolatore della città di Messina: "Zona di interesse ambientale". Sull'area insistono il vincolo archeologico ai sensi dell'art.142, lett. M del D. Lgs 42/04 e il vincolo "paesaggi locali 01 – Stretto di Messina" del Piano Paesaggistico Ambito 9 redatto in adempimento alle

disposizioni del D.lgs. 22 gennaio 2004, n.42, così come modificate dal D.lgs. 24 marzo 2006, n.157, D.lgs. 26 marzo 2008 n. 63 ed in particolare all'art.143. L'edificio è stato costruito con parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale rilasciato nella seduta del 7/12/1953 come risulta dagli unici documenti dell'edificio rinvenuti (cfr. All.n.11). Dalle ricerche effettuate presso il Dipartimento Edilizia Privata del comune di Messina infatti è stato possibile visionare il fascicolo informatico contenente alcuni elaborati grafici del progetto originario dell'isolato 343 (comparto IV) e non dell'is.343A (comparto V) dove ricade l'immobile in oggetto. Lo scrivente è riuscito ad acquisire, come già riferito, i documenti di cui all'allegato n.11 sopra

richiamato, nei quali è anche riportato che in data 16/1/1956 è stata autorizzata l'abitabilità di n.16 botteghe di nuova costruzione, nella Cortina del Porto, comparto V, di proprietà della Cooperativa Edilizia tra impiegati e professionisti. Entrambi fanno parte del gruppo di edifici che compongono *l'attuale nuova palazzata* costruita in fasi successive dopo il terremoto del 1908. La prima palazzata risale al 1622 che a sua volta fu danneggiata gravemente dal terremoto del 1783. Questa fu in parte ricostruita in forme neoclassiche fin dall'inizio del XIX secolo ma non ancora completata venne definitivamente distrutta dal terremoto del 28 dicembre 1908. Da autorevoli fonti storiche si apprende che nel 1931 l'architetto Camillo Autore, con la collaborazione degli ingegneri Giuseppe Samonà, Guido Viola e Raffaele Leone, disegnò un progetto architettonico che prevedeva la ricostruzione di n.13 edifici dei quali fu realizzato solo l'edificio della testata a sud, il Palazzo dell'INA nel 1935. Successivamente furono realizzati il Palazzo del Banco Di Sicilia ed i successivi verso nord (tra cui l'is.343A) che vennero realizzati nell'arco del ventennio seguente.

Nel particolare, con riferimento all'immobile censito al subalterno n.7 oggi fuso con altri subalterni a costituire l'immobile adibito all'attività di ristorazione "Il Siciliano", sono state presentate diverse pratiche urbanistiche, fornite dal tecnico di fiducia della predetta attività:

- S.C.I.A. per agibilità n. Istanza 52899.00, prot. 236587 del 13/9/2018: "SCA di un locale adibito a ristorante, pizzeria e bar sito a Messina in via Garibaldi, 112, is.343/A;
- C.I.L.A. n. Istanza 053249.00, prot. n.273362 del 17/10/2018: "Progetto per la trasformazione di un deposito non alimentare in dispensa, all'interno di un locale adibito a ristorante, pizzeria e bar sito a Messina in via Garibaldi, 112 is.343/A (cfr. All.n.27);
- Fine lavori n. Istanza 053249.01, prot. 275316 del 19/10/2018 con riferimento alla C.I.L.A. n. Istanza 053249.00, prot. n.273362 del 17/10/2018;
- S.C.I.A. per Agibilità n. Istanza 54363.00, prot. 43761 del 7/2/2019: "Ampliamento e regolarizzazione delle tende installate in un locale adibito a ristorante, pizzeria e bar (cfr. All.n.12).

Premesso che non è stato possibile consultare il fascicolo originario dell'intero fabbricato si può affermare che la costruzione dell'edificio, di particolare rilevanza storica trattandosi di uno degli edifici che costituiscono la *nuova palazzata* di Messina, è stato oggetto di un parere favorevole della commissione edilizia comunale e che negli anni recenti, con particolare riferimento all'attività di ristorazione [REDACTED] sono state



presentate diverse pratiche edilizie esitate favorevolmente tra cui anche la pratica per l'attestazione dell'agibilità propedeutica per l'inoltro della S.C.I.A. allo Sportello Unico delle Attività Produttive per l'inizio dell'attività. Pertanto, alla luce dei documenti visionati, è possibile concludere che l'immobile censito al subalterno n.7 **è conforme urbanisticamente**. E' necessario evidenziare però che l'immobile di proprietà del [REDACTED] attualmente è fuso con altri immobili e che in caso di vendita dovrà riacquistare la propria autonomia funzionale mediante interventi che dovrà eseguire l'attuale conduttore ovvero la il legale rappresentante dell'attività commerciale [REDACTED] come previsto dall'autorizzazione concessa dal rappresentante legale pro-tempore del [REDACTED] per consentire l'ampliamento della precedente attività commerciale di ristorazione.

Dal punto di vista antisismico si deve evidenziare che presso il Genio Civile di Messina non è stato rinvenuto il fascicolo del fabbricato (cfr. All.n.3) e che pertanto **non è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità antisismica** evidenziando però che l'edificio coincidente con il comparto V, avendo ottenuto l'abitabilità da parte degli Uffici del comune di Messina allora preposti, ha certamente ottenuto le autorizzazioni necessarie da parte del Genio Civile per la sua costruzione. Quanto affermato è indirettamente avvalorato dalla notevole importanza storica del fabbricato.

Dal punto di vista catastale l'immobile censito al sub.7 **non è conforme ma regolarizzabile** con riferimento alla distribuzione interna dei locali in quanto rispetto alla C.I.L.A. n. Istanza 053249.00, prot. n.273362 del 17/10/2018: "Progetto per la trasformazione di un deposito non alimentare in dispensa, all'interno di un locale adibito a ristorante, pizzeria e bar sito a Messina in via Garibaldi, 112 is.343/A non è stata aggiornata la planimetria depositata in catasto in quanto in essa (cfr. All.n.4) è riportata la precedente denominazione: *deposito* e non *dispensa* (cfr. All.n.27). Inoltre nella planimetria catastale ufficiale prelevata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali (cfr. All.n.4) non è riportato il "riferimento laterale dei 10 mt" che permette di ricavare le dimensioni dell'immobile e dalle verifiche effettuate dallo scrivente le dimensioni in essa riportata non sono in scala e di conseguenza deve essere aggiornata. Sicuramente per mero errore non è riportata invece una porta che consente l'accesso ad un vano destinato a ripostiglio ubicato vicino al passaggio per la dispensa.

### 3.5.2 Individuazione delle superfici

Per la valutazione del valore di mercato dell'immobile è stata ricavata la superficie commerciale ragguagliata che coincide con la superficie commerciale perché valutata al 100% non essendoci pertinenze quali balconi, verande, depositi, ecc.. La superficie commerciale (lorda) ricavata  $S_c$  è pari a 75 mq (cfr. All.n.6).

### 3.5.3 Criterio di stima adottato e determinazione del valore di mercato

Nell'attività svolta il consulente al fine di adempiere al mandato affidato e per quanto possibile si è avvalso delle indicazioni dettate dalle IVS 3 (International Valuation Standard) e delle EVS 2003 e s.m.i. (European Valuation Standard) indicando nella relazione di stima:

- l'oggetto della valutazione;
- le fonti e la natura delle informazioni;
- i vincoli legali;
- i titoli abilitativi ed ogni altra autorizzazione di natura amministrativa;
- gli aspetti tecnici ed economici.

Precisando altresì che:

- la versione dei fatti presentata nella presente relazione di stima è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate nella relazione;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Lo scrivente consulente ha applicato al caso in esame il **metodo diretto di stima** per comparazione di valori unitari. Il procedimento utilizzato è basato sulla ricerca del valore unitario, cioè del costo dell'unità di superficie per l'immobile in oggetto. La determinazione del valore unitario è stata effettuata mediante l'esecuzione di ricerche presso operatori economici specializzati nel settore (agenzie immobiliari, portali aste, ecc), individuando gli "asking price", opportunamente valutati ed accettati. Si è preferito privilegiare i valori

ricavati dalle ricerche effettuate presso operatori economici specializzati nel settore rispetto a quelli pubblicati dall'O.M.I., fonte dell'Agenzia delle Entrate, in quanto è corretto rappresentare che l'attendibilità dell'O.M.I., considerata a tutt'oggi ancora autorevole, può mostrare per l'eterogeneità e la metodologia stessa delle rilevazioni, dei valori non corrispondenti alla realtà specialmente nell'attuale periodo storico caratterizzato da una forte contrazione del mercato immobiliare caratterizzato nell'ultimo decennio post crisi del 2008 da un'ulteriore evidente riduzione del numero delle compravendite immobiliari avvenuta in particolare nel 2020, anno caratterizzato dai primi focolai causati dal SARS-CoV-2 e dal "lockdown" generalizzato. In un quadro complicato come quello attuale dove i vari istituti e agenzie di settore presentano stime e previsioni molto differenti tra loro, al fine di proporre la valutazione più corretta, si è ritenuto opportuno acquisire il maggior numero possibile di dati per la valutazione dell'immobile attraverso l'osservazione diretta e attuale del mercato immobiliare in modo da considerare in modo opportuno tutte le difficoltà e le incertezze del momento storico attuale. Per determinare il valore di mercato dell'immobile in oggetto lo scrivente ha eseguito ricerche nell'ambito della zona centrale del comune di Messina restringendo poi il campo agli annunci di locali commerciali ubicati tra le vie G. Garibaldi e viale San Martino in modo da ottenere valori unitari realisticamente attendibili. Le ricerche effettuate hanno permesso di ottenere i seguenti dati:

N.	Ubicazione	Destinazione d'uso	Superficie	Costo unitario in €/mq	Fonte
1	Via Dei Mille	Commerciale	35	3.400,00	Tringalicasa
2	Via G. Garibaldi	Commerciale	40	3.600,00	Metroquadro immobiliare
3	Via G. Garibaldi	Commerciale	61	2.459,02	Idealista
4	Via G. Garibaldi	Commerciale	56	2.321,43	CIA
5	Via Dei Mille	Commerciale	70	2.857,14	Cortina immobiliare

Dai valori ricavati lo scrivente ha ottenuto il valore  $V_M$  di €/mq **2.927,52**.

### 3.5.4 Calcolo del valore di mercato

Sulla scorta delle considerazioni sopra sviluppate, il valore dell'immobile censito al foglio n.225, part. n. 167, sub. n.7,  $V_A$  si ottiene, dopo aver sostituito i relativi valori, dalla seguente espressione:

$$V_A = S_C \times V_M$$

ovvero  $V_A = 75 \times 2.927,52 = € 219.564,00$  (duecentodiciannovemilacinquecentosessantaquattro/00).

Il predetto importo deve essere corretto in quanto il valore di vendita fallimentare è certamente un valore inferiore al prezzo di mercato ed è tendente ad individuare il più probabile valore di aggiudicazione di un'asta.

Tale valore deve tenere conto:

1. di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c.;
2. della percentuale media di ribasso rilevata in fase di aggiudicazione delle procedure esecutive atteso che tale ribasso è influenzato dai tempi di perfezionamento delle procedure del Tribunale di riferimento (tempi di vendita, tempi di entrata in possesso dell'immobile, limitazione della pubblicità immobiliare), dagli scostamenti tra il prezzo di stima e il prezzo di aggiudicazione, del numero di procedure completate, ecc;

Con riferimento al primo punto lo scrivente, nelle valutazioni effettuate in base alla documentazione rinvenuta e analizzata, non ha ravvisato opere abusive e di conseguenza non ha tenuto conto di quanto disposto dell'art. 568 c.p.c.. Inoltre il conduttore dell'attività di ristorazione è tenuto a "... *ripristinare, a propria cura e spese, la situazione ex ante;*" come riportato nel contratto di locazione vigente.

Per tenere conto invece del secondo punto ovvero dei ribassi scaturenti dalle procedure forzose, in assenza di dati ufficiali che consentano di ricavare il valore di vendita forzata a partire dal valore di mercato con specifico riferimento alla performance di ogni Tribunale ma sulla scorta di studi effettuati da agenzie specializzate di settore, ordini professionali e da studi legali, si è ritenuto opportuno applicare una ulteriore decurtazione pari al 10% ottenendo così il valore finale:

$$V_{A\ FIN} = \text{€ } 219.564,00 - [0,10 \times 219.564,00] = \text{€ } 197.607,60$$

**(centonovantasettemilaseicentosette/60).**

### **3.6 Spese fisse di gestione o di manutenzione, spese condominiali**

Per acquisire le spese annue di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente consulenza tecnica di stima è stato interpellato l'amministratore del condominio avv. Angelo Giacobbe il quale con nota del 14/11/2022 (cfr. All.n.23) ha risposto alle domande rivolte dallo scrivente. In base a quanto fornito dall'amministratore pro-tempore risulta nei riguardi del condominio is.343A una situazione debitoria, illustrata

di seguito. Per quanto attiene agli oneri già oggetto di consuntivo di spesa, con riferimento all'ultimo rendiconto approvato dalla precedente gestione amministrativa a cui l'avv. Giacobbe è subentrato, si ha un complessivo debito di € 5.406,19, di cui:

- € 1.141,63 quali oneri condominiali ordinari di competenza del proprietario;
- € 3.857,30 quali oneri condominiali ordinari di competenza dell'inquilino (che nei documenti contabili su richiamati è individuato in Alex Srl);
- € 407,26 per la rata di assicurazione anno 2021.

Oltre le predette somme ad oggi sono dovute anche le quote di condominio ordinario 2022 come determinate nell'approvato preventivo e che ammontano ad un totale di € 177,70 così suddivise:

- € 121,09 quale quota proprietario;
- € 56,61 quale quota conduttore.

L'amministratore pro-tempore evidenzia inoltre che nell'ultima assemblea condominiale sono stati deliberati i lavori di ristrutturazione delle facciate, parzialmente rientranti nel Superbonus 110% ed in parte nel Bonus facciata 60%. Sebbene sia previsto che detti lavori siano eseguiti con sconto in fattura, le quote eccedenti saranno a carico dei condomini ognuno per la propria quota millesimale e la quota a carico di [REDACTED] è di € 1.106,39.

#### **4. LOTTO 2 - IMMOBILE DI VIA CORBINO ORSO**

##### **4.1 Identificazione del bene**

L'immobile in oggetto è sito in Messina, via Corbino Orso snc, Edificio BE, piano interrato, nella zona ex Z.I.R. oggi I.R.S.A.P. ed è distinto nel catasto fabbricati al foglio n.143, part. n. 409, sub. 33 e al foglio n.143, part. n.413, sub, 21, in quanto costituito da due particelle, cat. D/8, superficie mq 1318, rendita catastale euro 6.490,00, proprietà 1/1 (*cf. All.n.13*).

All'immobile si accede da una rampa che dalla via Corbino Orso conduce al piano interrato di n.8 corpi di fabbrica che compongono il complesso immobiliare costruito dalla società [REDACTED]

L'immobile è ubicato nei corpi B ed E (*cf. All.n.14*), confina a nord con una strada privata interna ad altra proprietà, a sud con intercapedine confinante con la via Corbino Orso, ad ovest e ad est con immobili di altra ditta sempre ricadenti all'interno del complesso immobiliare [REDACTED].

L'immobile è ubicato in via Corbino Orso all'interno della area ex Z.I.R. oggi I.R.S.A.P., dove la quasi totalità degli insediamenti è di carattere industriale e commerciale con ampia disponibilità di depositi e magazzini. E' ubicato nella sud della città di Messina ed è ben collegata con la rete autostradale distando solo 2,300 km dallo svincolo della tangenziale denominato *Messina Gazzì* con possibilità di percorrere sia l'autostrada A20 Messina-Palermo che la A18 Messina-Catania.

#### **4.2 Descrizione dell'immobile**

L'immobile di proprietà del [REDACTED] come descritto al punto 4.1, è ubicato al piano interrato dei corpi di fabbrica "B" ed "E" di un complesso immobiliare costruito dalla società Sitat S.r.l.. E' catastato "D/8" ovvero "fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni". Solitamente sono compresi nella categoria catastale "D/8" i fabbricati destinati a grande distribuzione, specialmente nei casi di grossi complessi e con rilevanti caratteristiche prettamente commerciali (grandi magazzini supermercati, ipermercati ed autogrill autostradali). E' ubicato in un complesso immobiliare costruito da n.8 corpi di fabbrica separati da giunti tecnici e a diverse elevazioni, costruito negli anni '90 del secolo scorso. Durante il sopralluogo effettuato alla presenza del curatore fallimentare avv. Attilio De Gregorio in data 26.10.2022 è stato possibile verificare, nonostante la poca luminosità, le condizioni in cui si trova oggi l'immobile e la sua distribuzione interna utilizzando delle lampade a led. E' dotato di più ingressi, il primo consente di accedere al blocco probabilmente adibito ad uffici mediante una porta blindata mentre il secondo (seconda porta blindata) e il terzo (saracinesca in acciaio) consentono di accedere invece al blocco probabilmente adibito a deposito. Entrambi i blocchi sono posti in comunicazione tra loro da diverse porte interne. Il blocco uffici è composto da n.6 vani di diversa ampiezza nei quali sono stati rinvenuti scrivanie, tavoli, armadi, scaffali, sedie, divani, poltrone, vecchi monitor per pc, il tutto in pessimo stato di conservazione. Nel blocco deposito di ampie dimensioni invece sono presenti scaffalature porta abiti e in una zona è stato realizzato un piccolo blocco bagni con vari servizi igienici e piccoli locali adibiti a deposito.

#### **4.3 Provenienza dell'immobile**

L'immobile ubicato in via Corbino Orso snc Edificio BE, piano interrato, nella zona ex Z.I.R. oggi I.R.S.A.P.

è censito in catasto fabbricati al foglio n.143, part. n. 409, sub. 33 e al foglio n.143, part. n.413, sub, 21, in quanto costituito da due particelle ed è prevenuto alla società [REDACTED] con atto di compravendita del notaio dott. Pietro Restuccia del 9.12.2002, trascritto il 14.12.2002 ai n.ri 32581/26805, da potere della [REDACTED] con sede in Messina (*cf. All.n.15*). L'immobile è oggi sfitto, la fornitura elettrica è disattivata.

#### **4.4 Esistenza di formalità, vincoli ed oneri**

Sull'immobile ubicato in via Corbino Orso, (censito in catasto al foglio n.143, part. n. 409, sub. 33 e al foglio n.143, part. n.413, sub, 21, in quanto costituito da due particelle), come risulta dalla certificazione ipotecaria e catastale redatta dal notaio dott. Fabio Tireno (*cf. All.n.10*), gravano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione nn.10531/8018 del 24/4/2013: decreto di sequestro preventivo ex art.321 cpp del 17/4/2013 – Giudice delle Indagini Preliminari del Tribunale di Messina, rep. 1988/2012 a favore di Erario dello Stato con sede in Roma, P.I. 00811690874 contro [REDACTED] con sede in Messina, P.I. [REDACTED]; sull'intera piena proprietà dell'immobile sito in Messina, via Corbino Orso al piano S1 di mq 1200 individuato in catasto al foglio n.143, part. n. 409, sub. 33;
- Trascrizione nn.11419/8839 del 16/5/2017: sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Messina in data 5/4/2017, contraddistinta con il n.35 a favore di Curatela del [REDACTED] in liquidazione con sede in Messina, P.I. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Messina, P.I. [REDACTED] sull'intera piena proprietà dell'immobile sito in Messina, via Corbino Orso al piano terra, individuato in catasto al foglio n.143, part. n. 409, sub. 33 e sull'intera piena proprietà dell'immobile sito in Messina, via Corbino Orso al piano terra, individuato in catasto al foglio n.143, part. n. 409, sub. 21.

Il notaio dott. Fabio Tireno con riferimento alla sentenza dichiarativa di fallimento di cui al punto precedente (formalità nn. 11419/8839 del 16/5/2017) evidenzia un errore commesso al momento della trascrizione consistente nel fatto che l'immobile individuato catastalmente al foglio 149, particella 409, sub. 21 risulta inesistente nei registri catastali in quanto la particella aggraffata alla n.409, sub. 33 è infatti la n.413, sub. 21. Lo scrivente invece ha rilevato un ulteriore errore contenuto sempre nella stessa trascrizione in quanto l'immobile è ubicato al piano S1 (primo piano sottostrada e non al piano terra).

## 4.5 Stima del valore di mercato

### 4.5.1 Verifica della conformità urbanistica, antisismica e catastale (Due Diligence Immobiliare)

Dal punto di vista urbanistico il complesso immobiliare costituito dai corpi A,B,C,D,E,F,G, H, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima ricade in area ex Z.I.R. oggi I.R.S.A.P. e l'attività edilizia è disciplinata dai piani particolareggiati esecutivi redatti dall'I.R.S.A.P.. Sull'area insiste il vincolo "Area di rispetto dalla battaglia pari a 500 m" ai sensi dell'art. 15 della L.R. 76 del 1976.

Per l'intero complesso edilizio sono state rilasciate le seguenti concessioni edilizie:

- C.E. n.11479 del 16/04/1992 (cfr. All.n.16);
- C.E. integrativa n.13139/11479 bis del 22/11/1995 (cfr. All.n.16);
- C.E. integrativa n.14238/11479 ter del 22/11/1995 (cfr. All.n.16);
- C.E. integrativa n.14447/11479 quater del 22/11/1995 (cfr. All.n.16).

Successivamente nel 2002 è stato presentato dalla SITAT S.r.l. un progetto per il cambio di destinazione d'uso degli ambienti situati al piano sottostada (piano S1) dei corpi A, B, D ed E ai sensi dell'art. 10 della L.R. n.37/1985. Tale progetto ha riportato parere favorevole in data 20/05/2002 ed è stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n. 233/2002 del 7/6/2002 (cfr. All.n.17) in base alla quale i locali al piano cantinato dei predetti corpi (piano S1) sono destinati a deposito. Dalle ricerche non sono stati individuati titoli abilitativi rilasciati in epoche successive. Il 20/01/2004 è stato rilasciato dal Dipartimento Politica del Territorio un'ulteriore attestazione circa la destinazione ad *uso deposito* dei piano cantinato dei corpi "A, B, D, E" (cfr. All.n.18). Rispetto all'ultimo progetto presentato (cfr. All.n.17) sui luoghi sono state rinvenute delle opere interne abusivamente realizzate e riportate sia nella planimetria catastale (cfr. All.n.13), sia nella planimetria prodotta dallo scrivente consulente (All.n.14,) che consistono in generale:

- nella diversa distribuzione interna dell'unico grande ambiente che risulta in base al progetto presentato essendo stati ricavati dei locali adibiti ad uffici e dei locali adibiti a servizi igienici mediante la realizzazione di tramezzature;
- nella realizzazione di aperture diverse per l'accesso al deposito.

Alla luce dei documenti acquisiti e analizzati è possibile concludere che l'immobile **non è conforme urbanisticamente ma regolarizzabile** mediante la demolizione delle opere realizzate in difformità rispetto



all'ultima autorizzazione edilizia rilasciata ovvero l'A.E. n. 233/2002 del 7/6/2002. I costi necessari per eliminare le opere irregolari possono essere quantificati in € 18.635,85 (diciottomilaseicentotrentacinque/85) IVA compresa al 22% (cfr. All.n.26), prevedendo:

- la rimozione di tutti i pezzi sanitari all'interno dei servizi igienici, la rimozione delle porte interne in legno e degli infissi in alluminio preverniciato presenti nei tramezzi;
- la rimozione del controsoffitto presente nel blocco uffici con ausilio di ponteggio metallico essendo l'altezza pari a 3,30 mt;
- la demolizione di tutti i tramezzi realizzati all'interno dell'immobile con ausilio di ponteggio metallico nella zona degli uffici essendo l'altezza pari a 3,30 mt;
- il trasporto a rifiuto e il conferimento a discarica di tutto il materiale rimosso e demolito;
- il ripristino delle pareti in dopo la demolizione dei tramezzi mediante l'applicazione degli strati di intonaco ritenendo che non sia necessario intervenire sui pavimenti in quanto i tramezzi (leggeri e non a tutta altezza) si ritiene siano stati appoggiati sul pavimento esistente;
- il ripristino delle aperture per l'accesso al deposito mediante l'eliminazione delle porte blindate e il ripristino delle saracinesche.

Tali opere possono essere eseguite in assenza di autorizzazione edilizia e urbanistica in quanto l'art.6 – "Attività edilizia libera" del D.P.R. 380/2001 come recepito nella Regione Siciliana con l'art.3 della L.R. n.16/2016, alla lettera ad) disciplina anche l'intervento: *"esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo"*.

Dal punto di vista antisismico l'intero complesso edilizio è stato costruito negli anni '90 del secolo scorso sulla scorta di diverse autorizzazioni in quanto l'intero complesso edilizio composto da n.8 corpi è stato costruito in fasi successive (cfr. All.n.19). Poiché l'immobile in oggetto ricade all'interno dei corpi "B" e "E" si riportano di seguito gli estremi delle autorizzazioni rilasciate e delle documentazioni depositate presso il Genio Civile di Messina relativi ai due corpi di fabbrica:

### **Corpo B**

- Autorizzazione all'inizio dei lavori ai sensi dell'art.18 della Legge n.64 del 02/02/1974 prot. 28481 del 3/11/1995 come riportato nel certificato rilasciato ai sensi dell'art.28 (cfr. All.n.20);

- Relazione a struttura ultimata del 5/12/1996 redatta dal direttore dei lavori ai sensi degli artt. 6 e 7 della Legge n.1086 del 1971 (*cf. All.n.21*);
- Collaudo statico depositato dal collaudatore delle opere in c.a. in data 16/12/1996 ai sensi degli art. 7 della Legge n.1086 del 1971 e della Legge n.64/74 (*cf. All.n.21*);
- Certificazione ai sensi dell'art.28 della Legge n.64/74 rilasciata in data 13/2/1997 con nota prot. 50330, sez. 5<sup>a</sup> a firma dell'ingegnere Capo del Genio Civile di Messina (*cf. All.n.20*);

### **Corpo E**

- Autorizzazione all'inizio dei lavori ai sensi dell'art.18 della Legge n.64 del 02/02/1974 prot. 622 del 3/3/1997, come riportato nel certificato rilasciato ai sensi dell'art.28 (*cf. All.n.22*);
- Relazione a struttura ultimata del 25/5/1998 redatta dal direttore dei lavori ai sensi degli artt. 6 e 7 della Legge n.1086 del 1971, come riportato nel certificato rilasciato ai sensi dell'art.28 (*cf. All.n.22*);
- Collaudo statico depositato dal collaudatore delle opere in c.a. in data 1/6/1998 ai sensi degli art. 7 della Legge n.1086 del 1971 e della Legge n.64/74, come riportato nel certificato rilasciato ai sensi dell'art.28 (*cf. All.n.22*);
- Certificazione ai sensi dell'art.28 della Legge n.64/74 rilasciata in data 31/8/1998 con nota prot. 19770, sez. 5<sup>a</sup> a firma dell'ingegnere Capo del Genio Civile di Messina (*cf. All.n.22*);

Alla luce dei documenti sopra elencati risulta che ***l'immobile è conforme dal punto di vista antisismico.***

Dal punto di vista catastale l'immobile censito ai subb.33 della particella n.409 e n.21 della particella n.413 ***non è conforme ma regolarizzabile*** sia con riferimento alla distribuzione interna dei locali, sia con riferimento alla superficie dell'immobile in quanto si deve evidenziare che la planimetria catastale ufficiale prelevata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali (*cf. All.n.13*) non riporta il riferimento laterale dei 10 mt e dalle verifiche effettuate dallo scrivente le dimensioni in essa riportata non sono in scala. Di conseguenza, per entrambe le motivazioni su esposte, deve essere aggiornata e ciò può essere fatto anche successivamente alla rimozione delle opere abusive.

### **4.5.2 Individuazione delle superfici**

Per la valutazione del valore di mercato dell'immobile è stata ricavata la superficie commerciale ragguagliata che coincide con la superficie commerciale perché valutata al 100% non essendoci pertinenze. La superficie commerciale (lorda) ottenuta **S<sub>c</sub>** è pari a 1295 mq (*cf. All.n.14*).

#### 4.5.3 Criterio di stima adottato e determinazione del valore di mercato

Nell'attività svolta il consulente al fine di adempiere al mandato affidato e per quanto possibile si è avvalso delle indicazioni dettate dalle IVS 3 (International Valuation Standard) e delle EVS 2003 e s.m.i. (European Valuation Standard) indicando nella relazione di stima:

- l'oggetto della valutazione;
- le fonti e la natura delle informazioni;
- i vincoli legali;
- i titoli abilitativi ed ogni altra autorizzazione di natura amministrativa;
- gli aspetti tecnici ed economici.

Precisando altresì che:

- la versione dei fatti presentata nella presente relazione di stima è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate nella relazione;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Lo scrivente consulente ha applicato al caso in esame il **metodo diretto di stima** per comparazione di valori unitari. Il procedimento utilizzato è basato sulla ricerca del valore unitario, cioè del costo dell'unità di superficie per l'immobile in oggetto. La determinazione del valore unitario è stata effettuata mediante l'esecuzione di ricerche presso operatori economici specializzati nel settore (agenzie immobiliari, portali aste, ecc), individuando gli "asking price", opportunamente valutati ed accettati. Si è preferito privilegiare i valori ricavati dalle ricerche effettuate presso operatori economici specializzati nel settore rispetto a quelli pubblicati dall'O.M.I., fonte dell'Agenzia delle Entrate, in quanto è corretto rappresentare che l'attendibilità dell'O.M.I., considerata a tutt'oggi ancora autorevole, può mostrare per l'eterogeneità e la metodologia stessa delle rilevazioni, dei valori non corrispondenti alla realtà specialmente nell'attuale periodo storico caratterizzato da

una forte contrazione del mercato immobiliare caratterizzato nell'ultimo decennio post crisi del 2008 da un'ulteriore evidente riduzione del numero delle compravendite immobiliari avvenuta in particolare nel 2020, anno caratterizzato dai primi focolai causati dal SARS-CoV-2 e dal "lockdown" generalizzato. In un quadro complicato come quello attuale dove i vari istituti e agenzie di settore presentano stime e previsioni molto differenti tra loro, al fine di proporre la valutazione più corretta, si è ritenuto opportuno acquisire il maggior numero possibile di dati per la valutazione dell'immobile attraverso l'osservazione diretta e attuale del mercato immobiliare in modo da considerare in modo opportuno tutte le difficoltà e le incertezze del momento storico attuale. Per determinare il valore di mercato lo scrivente ha eseguito ricerche nell'ambito della zona centro-sud del comune di Messina verificando gli annunci relativi a magazzini e capannoni.

N.	Ubicazione	Destinazione d'uso	Superficie	Costo unitario in €/mq	Fonte
1	Via Corbino Orso	Magazzino/deposito	270	1.296,30	Metroquadro Immobiliare
2	Via La Farina	Magazzino/deposito	1.200	608,33	Domus Immobiliare
3	Via Uberto Bonino	Magazzino/deposito	480	895,83	Toscano
4	Via Corbino Orso	Magazzino/deposito	645	542,64	Homepal
5	Via La Farina	Magazzino/deposito	1.700	1.147,06	Tringali Case
6	S.S. 114	Magazzino/deposito	1.122	490,20	Tempocasa
7	Lardereria	Magazzino/deposito	296	618,24	Toscano
8	S.S. 114	Magazzino/deposito	270	925,93	Case4pareti
9	Via Stagno	Magazzino/deposito	500	400,00	Staga Immobiliare
10	Via San Cosimo	Magazzino/deposito	300	1.066,67	ADC Immobiliare
11	Via Croce Rossa	Magazzino/deposito	700	535,71	Cortina Immobiliare

Successivamente è stato ristretto il campo a immobili aventi superfici paragonabili a quella dell'immobile oggetto di stima in modo da ottenere valori unitari realisticamente attendibili, ottenendo:

N.	Ubicazione	Destinazione d'uso	Superficie	Costo unitario in €/mq	Fonte
1	Via La Farina	Magazzino/deposito	1.200	608,33	Domus Immobiliare
2	Via La Farina	Magazzino/deposito	1.700	1.147,06	Tringali Case
3	S.S. 114	Magazzino/deposito	1.122	490,20	Tempocasa

Dai valori ricavati lo scrivente ha ottenuto il valore  $V_M$  di €/mq **748,53**.

#### 4.5.4 Calcolo del valore di mercato

Sulla scorta delle considerazioni sopra sviluppate, il valore dell'immobile censito al foglio n.143, part. n.409, sub. n.33 e al foglio n.143, part. n.413 sub. n.21,  $V_A$  si ottiene, dopo aver sostituito i relativi valori, dalla seguente espressione:

$$V_A = S_C \times V_M$$

ovvero  $V_A = 1.295 \times 748,53 = \text{€ } 969.346,35$  (novecentosessantannovemilatrecentoquarantesi/35).

Il predetto importo deve essere corretto in quanto il valore di vendita fallimentare è certamente un valore inferiore al prezzo di mercato ed è tendente ad individuare il più probabile valore di aggiudicazione di un'asta.

Tale valore deve tenere conto:

1. di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c.;
2. della percentuale media di ribasso rilevata in fase di aggiudicazione delle procedure esecutive atteso che tale ribasso è influenzato dai tempi di perfezionamento delle procedure del Tribunale di riferimento (tempi di vendita, tempi di entrata in possesso dell'immobile, limitazione della pubblicità immobiliare), dagli scostamenti tra il prezzo di stima e il prezzo di aggiudicazione, del numero di procedure completate, ecc;

Con riferimento al primo punto lo scrivente, nelle valutazioni effettuate in base al sopralluogo effettuato e alla documentazione rinvenuta e analizzata, ha ravvisato la presenza di opere abusive e di conseguenza ha tenuto conto del costo per la loro rimozione secondo quanto disposto dall'art. 568 c.p.c..

$$V_A = \text{€ } 969.346,35 - \text{€ } 18.635,85 = \text{€ } 950.710,50$$

**(novecentocinquantamilasettecentodieci/50)**

Per tenere conto invece anche del secondo punto ovvero dei ribassi scaturenti dalle procedure forzose, in assenza di dati ufficiali che consentano di ricavare il valore di vendita forzata a partire dal valore di mercato con specifico riferimento alla performance di ogni Tribunale ma sulla scorta di studi effettuati da agenzie specializzate nel settore, ordini professionali e da studi legali, si è ritenuto opportuno applicare una ulteriore decurtazione pari al 10% ottenendo così il valore finale: 94.934,635

$$V_{A\text{ FIN}} = \text{€ } 950.710,50 - [0,10 \times 950.710,50] = \text{€ } 855.639,45$$

**(ottocentocinquantacinquemilaseicentotrentanove/45).**

#### 4.6 Spese fisse di gestione o di manutenzione, spese condominiali

Per acquisire le spese annue di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente consulenza tecnica di stima è stato interpellato l'amministratore del condominio dott. Daniele Re Callegaris il quale con mail del 18/10/2022 (cfr. All.n.24) ha risposto alle domande rivolte dallo scrivente. In base a quanto fornito dall'amministratore pro-tempore risulta nei riguardi del condominio SITAT la seguente situazione debitoria:

IMMOBILE	SITAT Corpo B	SITAT Corpo E
Quote condominiali consuntivo 2021	€ 776,82	€ 1.685,86
Quote condominiali previsionale 2022	€ 71,65	€ 151,48
<b>TOTALE QUOTE CONDOMINIALI DOVUTE AL 31/12/2022</b>	<b>€ 848,47</b>	<b>€ 1.837,34</b>
Spese legali recupero crediti proposto nei confronti del [REDACTED]	€ 1.200,00	€ 1.200,00
<b>TOTALE DEBITO PER CORPO</b>	<b>€ 2.048,47</b>	<b>€ 3.037,34</b>
<b>TOTALE DEBITO COMPLESSIVO</b>	<b>€ 5.085,81</b>	

#### 5. RIEPILOGO

Al termine dell'attività svolta si riportano i valori finali ottenuti:

N.	Descrizione del bene	Valore stimato
1	Immobile di via G. Garibaldi	€ 197.607,60
2	Immobile di via Corbino Orso	€ 855.639,45
<b>TOTALE IMMOBILI, ARREDO, BENI, ATTREZZATURE</b>		<b>€ 1.053.247,05</b>

Con la presente relazione lo scrivente ritiene concluso il mandato conferito, rimanendo a disposizione per qualunque delucidazione o chiarimento.

Messina, 14.11.2022

Il consulente stimatore

(Ing. Corrado Favaccio)



## ELENCO ALLEGATI

- All. n.01 – Decreto di nomina del G.D. dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano del 28.06.2022;
- All.n. 02 – Mandato conferito dal curatore fallimentare avv. Attilio De Gregorio;
- All. n.03 – Nota ricevuta a mezzo P.E.C. dal Genio Civile riferita all'immobile di via G. Garibaldi;
- All. n.04 – Planimetria e visura catastali dell'immobile di via G. Garibaldi;
- All. n.05 – Autorizzazione per la presentazione della pratica per la fusione urbanistica, catastale e ottenimento dell'agibilità per l'immobile di via G. Garibaldi;
- All. n.06 – Planimetria dell'immobile di via G. Garibaldi a seguito di rilievo effettuato dal consulente;
- All. n.07 – Documentazione fotografica dell'immobile di via G. Garibaldi;
- All. n.08 – Titolo di proprietà dell'immobile di via G. Garibaldi;
- All. n.09 – Contratto di locazione dell'immobile di via G. Garibaldi;
- All. n.10 – Certificazione ipotecaria e catastale del notaio dott. Fabio Tierno;
- All. n.11 – Documenti da cui risulta il rilascio del parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale per l'edificazione del comparto 5, is.343A;
- All. n.12 – Documenti relativi al deposito dell'attestazione di agibilità dei locali (subb. n.7-17-50-52-49-51);
- All. n.13 – Planimetria e visura catastali dell'immobile di via Corbino Orso;
- All. n.14 – Planimetria dell'immobile di via Corbino Orso a seguito di rilievo effettuato dal consulente;
- All. n.15 – Titolo di proprietà dell'immobile di via Corbino Orso;
- All. n.16 – Concessione edilizia e C.E. successive relativa alla costruzione del complesso immobiliare SITAT;
- All. n.17 – Elaborato grafico e comunicazione inizio lavori relativi all'A.E. n.233/2002;
- All. n.18 – Attestazione uso deposito dei cantinati dei corpi A, B, D ed E del complesso SITAT;
- All. n.19 – Planimetria e sezione prelevate presso il Genio Civile di Messina;
- All. n.20 – Articolo 28 della Legge n.64 del 1974 corpo B;
- All. n.21 – Relazione a struttura ultimata e collaudo statico corpo B;
- All. n.22 – Articolo 28 della Legge n.64 del 1974 corpo E;
- All. n.23 – Nota dell'avv. Angelo Giacobbe n.q. di amministratore pro-tempore dell'is.343A;
- All. n.24 – Nota del dott. Daniele Re Callegaris n.q. di amministratore pro-tempore del complesso [REDACTED];
- All. n.25 – Documentazione fotografica dell'immobile di via Corbino Orso;
- All. n.26 – Computo metrico delle opere abusivamente realizzate nell'immobile di via Corbino Orso;
- All. n.27 – C.I.L.A. per la trasformazione del locale deposito non alimentare in dispensa.