

---

# TRIBUNALE DI MESSINA

## SEZIONE FALLIMENTARE

### CONCORDATO PREVENTIVO N. 2/2021 R.G.C.P.

GIUDICE:

Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano

COMMISSARIO GIUDIZIALE:

Avv. Maria Di Renzo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/11/2022

## BENI IMMOBILI - MESSINA



appartamento e lastrico solare Viale San Martino 146



terreno edificabile in Via degli Orti

TECNICO INCARICATO:

**ING. VINCENZO ANDRONACO**

CF: NDRVCN64T15Z133W  
con studio in CAPO D'ORLANDO (ME) via Lucio Piccolo  
21A telefono: 3356104406  
email: info@studioandronaco.it  
PEC: vincenzo.andronaco@ingpec.eu

# RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN MESSINA DI PROPRIETA'

**G.D.: DOTT.SSA CLAUDIA GIOVANNA BISIGNANO –  
COMMISSARIO GIUDIZIALE: AVV. MARIA DI RENZO**

\* \* \* \* \*

## **1 - PREMESSA INTRODUTTIVA**

Lo scrivente Ing. Vincenzo Andronaco, con studio in Capo d'Orlando Via Lucio Piccolo 21A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n.1556, ha ricevuto incarico dal G.D. Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano del Tribunale di Messina, per redigere una perizia estimativa dei beni mobili e immobili di proprietà

Gli immobili oggetto di stima sono:

- 1- Piena proprietà di **Appartamento** ubicato in Messina Viale San Martino n.146 al piano 3, censito al **foglio 229, particella 118 sub 24**, categoria A/2, classe 7, consistenza 6 vani, superficie catastale 124 mq, rendita Euro 1.053,57;
- 2- Piena proprietà di **Lastrico solare** ubicato in Messina Viale San Martino n.146 al piano 4, censito al **foglio 229, particella 118 sub 33**, categoria F/5;
- 3- Piena proprietà di **Terreno edificabile** ubicato in Messina Via degli Orti, generato dalla demolizione di diverse unità immobiliare, oggi identificato in catasto:
  - a. **Foglio 231 particella 13**, via degli Orti piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita Euro 21,07;
  - b. **Foglio 231 particella 17 sub 10**, via Cesare Battisti piano 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, rendita Euro 379,60;
  - c. **Foglio 231 particella 22**, via degli Orti n.59 piano T, categoria A/5, classe 3, consistenza 2 vani, rendita Euro 75,40;

\* \* \* \* \*

## 2 - VALUTAZIONE DEI BENI

### Criterio di valutazione

Il criterio di misurazione della consistenza reale dei beni è quello di determinare la Superficie esterna lorda (SEL), così come indicato dal Codice delle Valutazioni immobiliari.

Il criterio di calcolo della consistenza commerciale è quello indicato nel D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 (superficie dei vani principali e di quelli accessori a servizio diretto + 50% dei vani accessori a servizio indiretto se comunicanti + 25% dei vani accessori a servizio indiretto se non comunicanti + 30% di balconi e terrazzi se comunicanti + 15% di balconi e terrazzi se non comunicanti + 10% delle aree scoperte o assimilabili, i muri perimetrali computati fino a uno spessore di 50 cm).

La stima del bene immobile (fabbricati) tiene conto del livello di piano, dell'esposizione, della luminosità, della panoramicità, della conformità degli impianti tecnici, dello stato di manutenzione generale.

Per la valutazione di detti immobili lo scrivente seguirà il procedimento di stima sintetico comparativo a prezzi unitari di mercato, che consiste nel raffrontare il bene da stimare con altri beni simili dei quali si dispone dei reali prezzi di mercato praticati in libere contrattazioni di compravendita. Nell'attribuire il valore unitario, ho tenuto conto della realtà tecnica-economica del bene, della mia conoscenza di mercato e delle informazioni assunte presso gli operatori economici della zona, il tutto riferito all'attualità.

La fonte di informazione più accreditata a cui si è fatto riferimento, per la valutazione dei fabbricati, è l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate). I valori di mercato dei fabbricati presi in considerazione sono stati adeguati in funzione di parametri correttivi che tengono conto delle condizioni d'uso del bene e dell'epoca di edificazione.

Si è inoltre tenuto conto, per la valutazione dei fabbricati, della conformità edilizia e della eventuale presenza di locali non abitabili o privi di abitabilità.

\* \* \* \* \*

## **2.1 APPARTAMENTO SITO IN MESSINA VIALE SAN MARTINO N.146**

### **PIANO 3**

Identificato al **catasto fabbricati al foglio 229, particella 118 sub 24**, categoria A/2, classe 7, consistenza 6 vani, superficie catastale 124 mq, rendita Euro 1.053,57, intestato a \_\_\_\_\_ L'appartamento ha ingresso dal portone condominiale segnato con il numero civico 146 del Viale San Martino, confina con proprietà \_\_\_\_\_ e prospettante su due lati su spazio di isolamento.

All'appartamento si accede attraverso la scala condominiale ed attraverso una piccola porzione di terrazza, limitrofa all'appartamento in oggetto, confinante con vano scala e con altre porzioni di terrazza, censita in catasto al foglio 229 part. 118 subb 26 e 27, la quale è stata gravata della relativa servitù di passaggio giusto atto del 05.11.1991 in Notaio \_\_\_\_\_, registrato il 25.11.1991 al n.5017. Quanto sopra si evince dall'atto di provenienza del bene in oggetto in Noiaio \_\_\_\_\_ rep.43443 del 16.11.2001.

Appartamento per civile abitazione, allo stato destinato a studio, composto da corte scoperta, ballatoio coperto - disimpegno, quattro camere, cucina e bagno. Posto al piano terzo, sviluppa una superficie commerciale di circa mq 213,00. Altezza interna 330 cm.

La distribuzione interna dell'appartamento lo rende adatto a studio, con stanze che possono essere rese indipendenti usufruendo altresì di vano di attesa comune.

L'unità immobiliare si affaccia su cortile interno e non prospetta sulle vie principali.

L'immobile si trova in compendio elegante che prospetta sul Viale S. Martino.

Ubicazione: zona centrale residenziale e commerciale di pregio.

Stato di possesso: alla data del sopralluogo: locato al Sig. \_\_\_\_\_ e destinato ad attività sindacale, con contratto di locazione stipulato in data 08.06.2020, con canone locativo pari a € 6.000,00/anno.



Epoca di edificazione: 1993.

L'unità immobiliare in oggetto è stata edificata con Concessione Edilizia n. 10446 del 06.03.1990 rilasciata dal Sindaco del Comune di Messina.

Il fabbricato, nel suo complesso, presenta quattro elevazioni fuori terra, struttura mista in cemento armato e muratura, copertura a terrazzo.

L'appartamento presenta infissi esterni in legno, infissi interni in legno tamburato, avvolgibili in pvc, pavimentazione in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, impianti idrico, elettrico e riscaldamento sottotraccia in condizioni sufficienti.

Non presenta finiture di pregio. Le condizioni di uso e manutenzione sono normali.

Valori unitari (OMI- Zona B1- Centrale – Abitazioni civili): Min 1.300,00 €/mq – Max 1.900,00 €/mq (riferiti al 1<sup>o</sup> semestre 2022)

Si ritiene congruo adottare il valore pari a €/mq 1.500,00 per tenere conto della circostanza che trattasi di unità immobiliare interna che si affaccia su spazio di isolamento e non prospetta sulle vie principali.

Valore unitario adottato: € 1.500,00/mq.

Superficie commerciale: superficie coperta mq 118,00 x 100% + superficie scoperta (corte) mq 10,70 x 10% = mq 119,07

Valore immobile: € 1.500,00/mq x 130,85 mq = € **178.605,00**.

\* \* \* \* \*

## **2.2 LASTRICO SOLARE SITO IN MESSINA VIALE SAN MARTINO N.146**

### **PIANO 4**

Identificato al **catasto fabbricati al foglio 229, particella 118 sub 33**, categoria F/5, intestato a \_\_\_\_\_ Al lastrico solare si accede dal portone condominiale segnato con il numero civico 146 del Viale San Martino, confina con proprietà Bonanno, chiostrina, proprietà \_\_\_\_\_ e prospettante su due lati su spazio di isolamento.

Ubicazione: zona centrale residenziale.

Stato di possesso: libero.

Epoca di edificazione: 1963.

Il fabbricato, nel suo complesso, presenta quattro elevazioni fuori terra, struttura in cemento armato, copertura a falde.

Lastrico solare pavimentato con mattonelle di cemento.

Le condizioni di uso e manutenzione sono normali.

Valore unitario adottato: 15% del valore dell'unità principale in quanto non comunicante: pertanto € 1.500,00/mq x 0,15 = € 225,00/mq.

Valore immobile: € 225,00/mq x 124,00 mq = **€ 27.900,00.**

\* \* \* \* \*

## **2.3 TERRENO EDIFICABILE SITO IN MESSINA VIA DEGLI ORTI**

Il terreno oggetto di stima è stato generato dalla demolizione di diverse unità immobiliare, oggi identificato in catasto:

- a. **Foglio 231 particella 13**, via degli Orti piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita Euro 21,07;
- b. **Foglio 231 particella 17 sub 10**, via Cesare Battisti piano 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, rendita Euro 379,60;
- c. **Foglio 231 particella 22 sub 1**, via degli Orti n.59 piano T, categoria A/5, classe 3, consistenza 2 vani, rendita Euro 75,40;
- d. **Foglio 231 particella 22 sub 2**, via degli Orti n.61 piano T-1, categoria A/5, classe 4, consistenza 5 vani, rendita Euro 222,08.

Nel complesso confina con Via degli Orti, con fabbricato part.17, con fabbricato part.18 e con terreno part. 322 altre ditte.

Ubicazione: zona centrale residenziale.

Stato di possesso: alla data del sopralluogo: libero.

La superficie complessiva del lotto è pari a circa mq 180. Le particelle ricadono in zona B1 "Residenziale del centro urbano". Per tale zona omogenea, le norme tecniche di attuazione prevedono un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 7,00 mq/mq oppure al 70% della densità media preesistente dell'isolato. Con atto del 28 Dicembre 2012 in Notaio \_\_\_\_\_ rep 96037 la società Ingegneria e costruzioni srl ha venduto quota parte dei diritti edificatori relativi alla particella. In data 21/03/2008 veniva dato inizio ai lavori, assentiti con la procedura di cui all'art. 2 della L.R. 17/94, con comunicazione da parte della ditta \_\_\_\_\_, che trasmetteva contestualmente copia dell'atto notarile di acquisto dell'area. Veniva però eseguita la sola demolizione dei corpi di fabbrica. Infatti, con nota prot. 1365 del 21/05/2008 la Soprintendenza BB.CC.AA., atteso l'importante interesse archeologico dell'area di sedime, sospendeva di fatto i lavori di costruzione; infatti, dovendo svolgere le opportune indagini archeologiche, autorizzava soltanto uno scavo parziale fino alla quota di m 1,80 rispetto via degli Orti, da eseguire sotto la continua sorveglianza di proprio personale. Con ulteriore nota prot. 4776 del 27/11/2009, veniva confermata la sospensione dei lavori non autorizzando ancora l'avvio dei lavori di sbancamento, al fine di proseguire le opportune indagini e programmare i successivi scavi archeologici. Detti scavi si sono protratti ininterrottamente negli anni successivi e solo dopo aver concordato con la Soprintendenza BB.CC.AA. una diversa e compatibile soluzione progettuale relativa alle opere in fondazione, la ditta \_\_\_\_\_ otteneva dalla Soprintendenza, con nota prot. 9067/5 del 24/11/2015, l'autorizzazione alla prosecuzione dei lavori a condizione. In particolare veniva previsto che gli stessi sarebbero potuti proseguire solo dopo aver recuperato "...i resti antichi ancora in situ e trasportati presso il Museo di Messina e/o Villa \_\_\_\_\_; secondo le indicazioni che questo ufficio si riserva di fornire in corso d'opera".

Queste ulteriori incombenze venivano svolte nei mesi successivi all'avvenuta esecuzione delle quali veniva, di fatto, autorizzata la prosecuzione dei lavori. Successivamente alla presentazione del progetto originario, venivano predisposti due ulteriori progetti in variante (presentati sia al Comune in data 28/04/2005 prot. n. 2983 del 02/05/2005 ed in data 04/08/2008, prot. 1/2288 che al Genio Civile) con nuove e diverse soluzioni progettuali, ma alle quali la ditta proponente non ha dato all'epoca seguito.

L'ultima variante redatta nel 2017 dall'Ing. \_\_\_\_\_ si è resa necessaria sostanzialmente per tenere conto delle modifiche alla struttura portante del fabbricato in conseguenza delle risultanze degli scavi archeologici effettuati. Ciò ha comportato solo alcune lievi modifiche alla distribuzione interna delle unità immobiliari dei piani in elevazione rispetto a quanto previsto nel precedente progetto già assentito. Si è previsto di utilizzare l'interno cantinato a parcheggio interrato; al piano terra, interamente porticato da poter anche utilizzare come parcheggio in deroga, sarà ricavato l'androne di ingresso; in elevazione è stata prevista la realizzazione di due appartamenti per civile abitazione a 1° e 2° piano, mentre al piano terzo un solo appartamento oltre un'ampia terrazza a livello in cui verrà realizzato un giardino d'inverno nei limiti consentiti dalle N.A. Le coperture previste sono a terrazza piana praticabile, da utilizzare anche per il posizionamento degli impianti tecnologici. All'angolo sud-ovest è stata prevista la realizzazione di una chiostrina per aerare ed illuminare i vani a servizio ivi prospettanti.

Nell'atto di compravendita in Notaio \_\_\_\_\_ del 28/02/2008 la ditta Ingegneria e costruzioni srl si è impegnata a consegnare alla sig.ra \_\_\_\_\_ proprietaria dell'area un appartamento a 1° piano nel progetto indicato come "Appartamento A" nonché porzioni di parcheggio al 1° piano interrato ed a piano terra.

I volumi complessivi da edificare sono i seguenti:

1° piano interrato (parcheggio) mc 485,76

Piano terra (androne e parcheggio) mc 470,10



Piano primo (appartamenti A e B) mc 470,10

Piano secondo (appartamenti C e D) mc 470,10

Piano terzo (appartamento E) mc 209,56

Al netto delle superfici promesse in permuta le parti vendibili sono le seguenti:

1) Parcheggio piano interrato

Si considera solo la parte a Nord del vano elevatore in quanto utilizzabile indipendentemente da quelle da permutare e da spazi di manovra

Mq 5,00 x 4,00 = mq 20,00

2) Parcheggio "P2" vano terra mq 5,60 x 3,20 = mq 17,92

3) Piano 1° appartamento "B" Superficie lorda mq 47,40

4) Piano secondo appartamento "C" Superficie lorda mq 51,05 - Balconi mq 19,84

5) Piano secondo appartamento "D" Superficie lorda mq 45,90 – Balconi mq 13,18

6) Piano terzo appartamento "E" Superficie lorda mq 39,20 - Balconi mq 74,05

7) Giardino d'inverno mq 16,97

Valori unitari (OMI- Zona B1- Centrale – Abitazioni civili): Min 1.300,00 €/mq – Max 1.900,00 €/mq (riferiti al 1° semestre 2022)

Si ritiene congruo adottare il valore pari a €/mq 1.900,00 per tenere conto della circostanza che trattasi di unità immobiliari di nuova edificazione.

Valore unitario adottato per gli appartamenti: € 1.900,00/mq.

Valore unitario adottato per i parcheggi: € 1.200,00/mq.

Superficie commerciale appartamenti: superficie coperta mq 183,55 x 100% + superficie scoperta (balconi-verande-giardino d'inverno) mq 110,86 x 30% = mq 216,81;

Superficie commerciale parcheggi: mq 37,92

Valore appartamenti: € 1.900,00/mq x 216,81mq= € **411.939,00**.

Valore parcheggi: € 1.200,00/mq x 37,92 mq= € **45.504,00**.

Considerando che l'attuale costo di costruzione di un fabbricato residenziale-commerciale senza caratteristiche di pregio si aggira intorno ad almeno € 270,00/mc, e il costo di costruzione ridotto per piano porticato e parcheggio circa €/mc 170,00, ne

discende che il costo di costruzione dell'intero edificio è pari a circa €/mc 250,00 x mc 1.149,76 + €/mc 140,00 x mc 955,86 = € 421.260,40.

Ne consegue il **valore commerciale del terreno** è pari a € 411.939,00 + € 45.504,00 - € 421.260,40 = € **36.182,60**.

\* \* \* \* \*

Rassegno, pertanto, la presente relazione, restando a disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni.

Si allega:

- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Copia atti di provenienza;
- Documentazione urbanistica;
- Copia contratto di locazione appartamento foglio 229 part.118 sub 24.

Capo d'Orlando, 30.11.2022

(Dott. Ing. Vincenzo Andronaco)



**ALLEGATO**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



Image capture: Aug 2021 © 2022 Google

**Foto n°1:** Isolato in Messina posto ad angolo fra Viale San Martino e Via L. Manara, ove ricade l'appartamento, con destinazione d'uso a ufficio, foglio 229 part.118 sub 24, piano terzo. L'unità immobiliare non prospetta su via pubblica ma su spazio d'isolamento



**Foto n°2:** MESSINA – VIALE SAN MARTINO N.146 – PIANO TERZO – APPARTAMENTO  
CON DESTINAZIONE D’USO UFFICIO - foglio 229 part. 118 sub 24  
La foto indica l’accesso all’unità immobiliare da ballatoio esterno.



**Foto n°3:** MESSINA – VIALE SAN MARTINO N.146 – PIANO TERZO – APPARTAMENTO  
CON DESTINAZIONE D'USO UFFICIO - foglio 229 part. 118 sub 24  
Disimpegno





**Foto n°4:** MESSINA – VIALE SAN MARTINO N.146 – PIANO TERZO – APPARTAMENTO  
CON DESTINAZIONE D'USO UFFICIO - foglio 229 part. 118 sub 24  
Camera

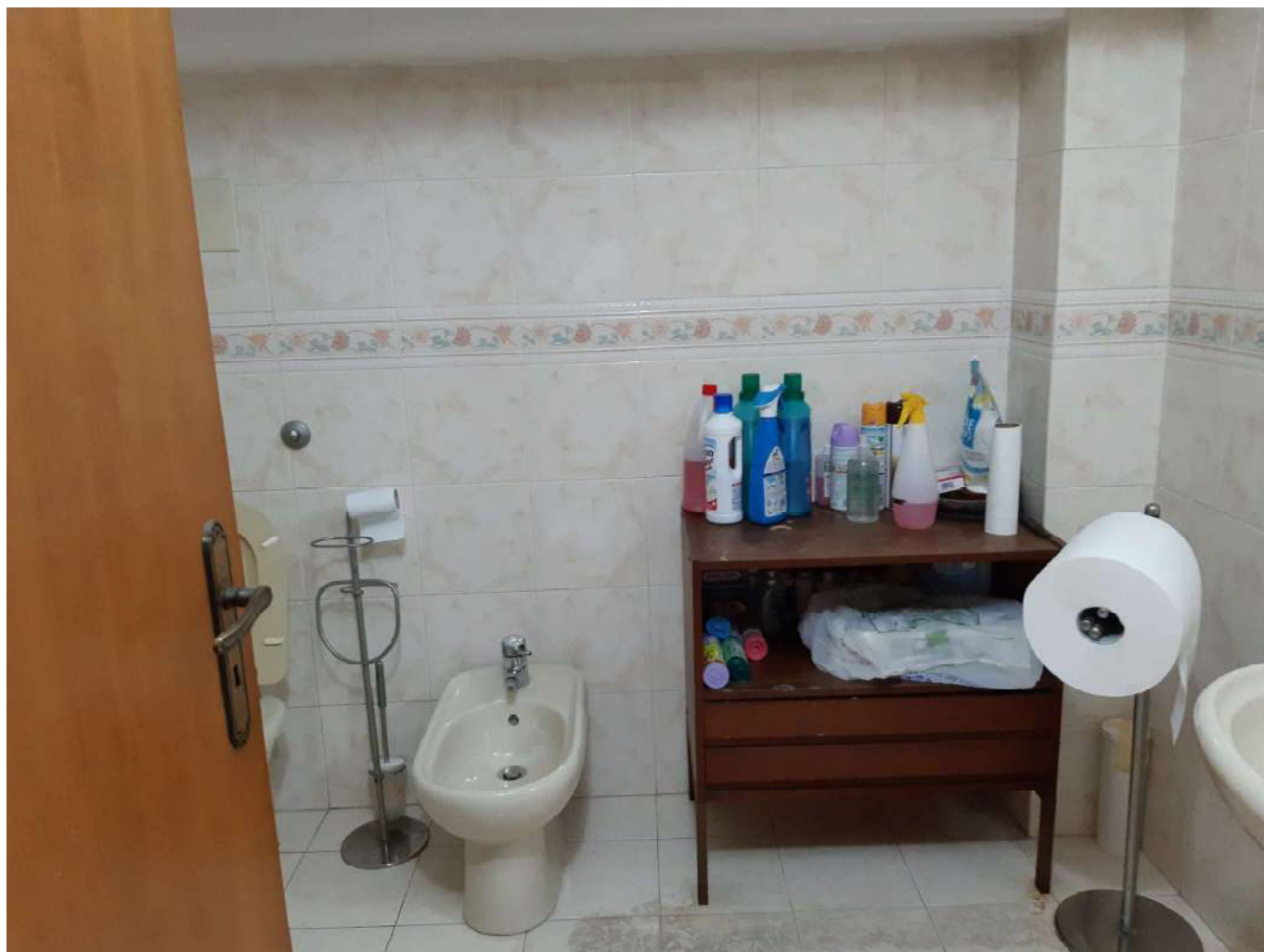


**Foto n°5:** MESSINA – VIALE SAN MARTINO N.146 – PIANO TERZO – APPARTAMENTO  
CON DESTINAZIONE D'USO UFFICIO - foglio 229 part. 118 sub 24  
Camera





**Foto n°6:** MESSINA – VIALE SAN MARTINO N.146 – PIANO TERZO – APPARTAMENTO  
CON DESTINAZIONE D'USO UFFICIO - foglio 229 part. 118 sub 24  
Camera



**Foto n°7:** MESSINA – VIALE SAN MARTINO N.146 – PIANO TERZO – APPARTAMENTO  
CON DESTINAZIONE D’USO UFFICIO - foglio 229 part. 118 sub 24  
Servizio igienico



**Foto n°8:** MESSINA – VIALE SAN MARTINO N.146 – PIANO QUARTO – LASTRICO SOLARE - foglio 229 part. 118 sub 33  
Lastrico solare





**Foto n°9:** MESSINA – VIA DEGLI ORTI – TERRENO EDIFICABILE – SUPERFICIE CIRCA 180 MQ

- a. Foglio 231 particella 13
- b. Foglio 231 particella 17 sub 10
- c. Foglio 231 particella 22