

**INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO  
IMMOBILIARE SITO IN MESSINA DI PROPRIETA'**

**- FALLIMENTO**

**N.6/2023 R.G.F. – G.D.: DOTT.SSA MARIA CARMELA D'ANGELO –  
CURATORE: 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 Maria Carmela D'Angelo del Tribunale di Messina, per redigere una integrazione della perizia *afferente ai beni immobili (lotto 1,2 e 3) con la verifica della conformità edilizia, urbanistica e catastale ed in relazione al lotto 3 atenzionando maggiormente nella perizia di stima la riserva d'aria prevista in favore i vincoli derivanti dal decreto di costituzione vincoli legali in favore della Sovrintendenza BB CC AA.*

**Conformità edilizia, urbanistica e catastale lotto 1-2-3**

Il lotto 1 e 2 è costituito dall'appartamento Foglio 229 part.118 sub 58 (ex sub24) sito in Viale San Martino n. 146, piano terzo e dal lastrico solare Foglio 229 part.118 sub 33 sito in Viale San Martino n.146, piano quarto.

La conformità edilizia ed urbanistica dell'appartamento e del lastrico solare sono state oggetto di verifica effettuando un accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Messina. Si allegano i documenti estratti in copia dai quali si evince che gli immobili sono conformi alla C.E. n.10446 del 06.03.1990. In data 11.01.1992 prot.n. 1376 è stata presentato un art.9 L.R. 10/08/1985 per opere interne. In data 21.10.1994 è stato rilasciato dal Comune di Messina un attestato di conformità dei lavori alla C.E. n.10446 del 06.03.1990.

Per quanto riguarda la conformità catastale è stata rilevata dallo scrivente una mancata conformità dell'unità appartamento Foglio 229 part.118 sub 24 per diversa destinazione d'uso. Infatti i locali sono censiti all'Agenzia del Territorio con destinazione residenziale A/2 invece vengono utilizzati con destinazione Ufficio A/10.

Con autorizzazione del 12.06.2024 il G.D. ha autorizzato il Curatore a procedere alla regolarizzazione catastale avvalendosi dello scrivente come tecnico redattore. La relativa variazione catastale (variazione Docfa) è stata approvata dall'Ufficio del territorio in data 04.09.2024. L'unità immobiliare pertanto ha assunto i seguenti estremi catastali: **Foglio 229 particella 118 subalterno 58, Viale San Martino, n.146, piano 3, Categoria A/10, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 134 mq, rendita € 2.246,59.** Pertanto alla data odierna gli immobili (lotto 1 e lotto 2) risultano conformi dal punto di vista catastale.

Inoltre, per l'immobile ricadente nel lotto 1 (appartamento Viale San Martino n.146, piano 3) è stato redatto in data 03.07.2024 Attestato di Prestazione Energetica (Prestazione energetica globale 211,33 kWh/mq\*anno – classe energetica F).

\* \* \* \* \*

Per quanto riguarda il **Lotto 3 - TERRENO EDIFICABILE SITO IN MESSINA VIA DEGLI ORTI**, lo stesso ricade nella tavola B 22 del PRG vigente in zona B 1 "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 Giuseppe Bruni rep 96037 la \_\_\_\_\_ ha venduto quota parte dei diritti edificatori relativi alla particella. Il suddetto atto di cessione di diritti edificatori è stato trascritto a Messina il 17.01.2013 ai nn. 1467/1241, a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_, con il quale la \_\_\_\_\_ ha ceduto alla \_\_\_\_\_ tutti i diritti edificatori eccedenti la cubatura necessaria alla \_\_\_\_\_ per l'edificazione di un proprio fabbricato afferente le particelle 22 e 17 del foglio 231 del catasto fabbricati di Messina. Con il suddetto atto la \_\_\_\_\_ ha trasferito alla \_\_\_\_\_ tutti i diritti edificatori eccedenti i mc 700,00 che essa si riserva, in maniera tale da cedere alla \_\_\_\_\_ l precisamente mc 916,33. Per i dettagli in merito al calcolo della suddetta volumetria si rinvia alla Sezione D della nota di trascrizione prima citata.

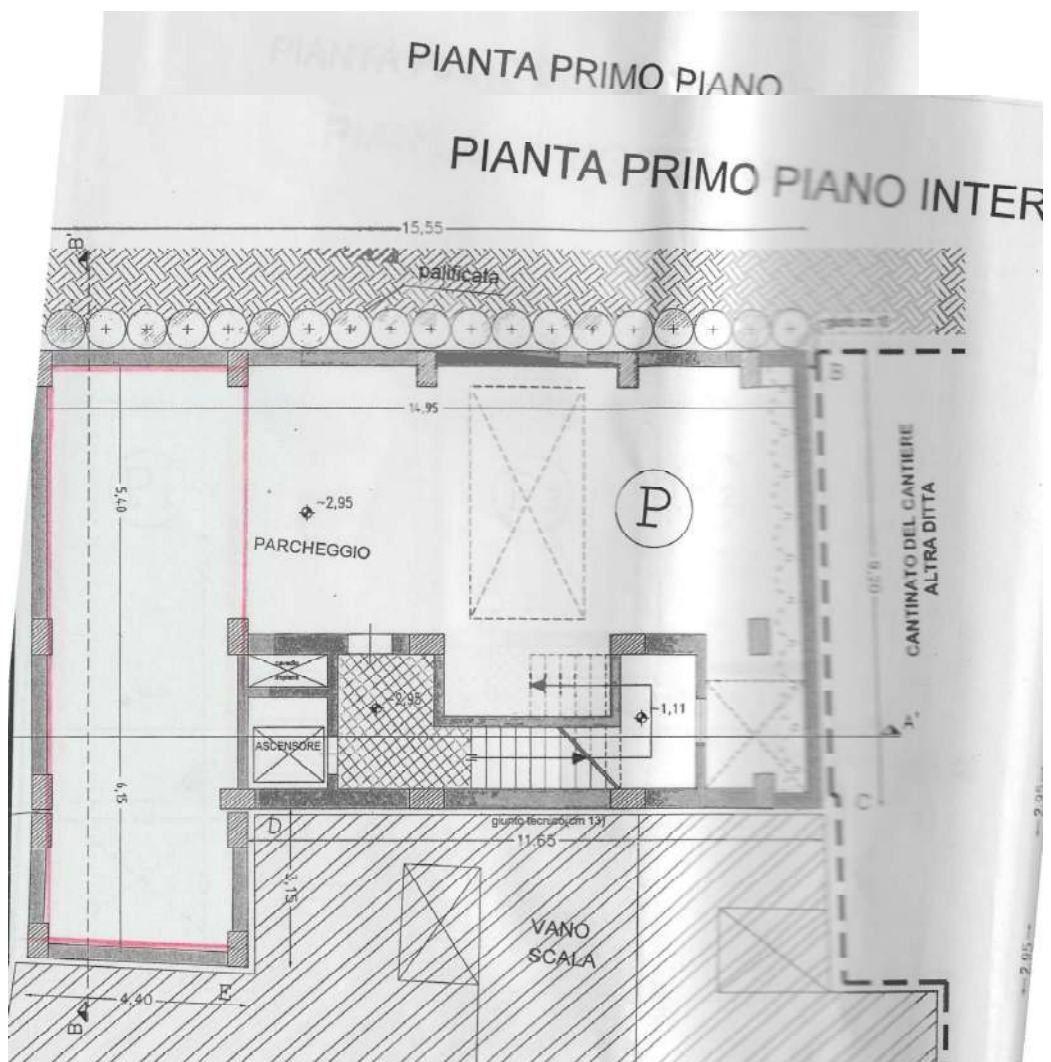
Per l'edificazione sul lotto in esame è stato rilasciato Permesso di Costruire dal Comune di Messina in data 02.04.2019 prot. n.48/2019 (la cui validità è oggi decaduta).

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.

#### **Riserva d'aria prevista in Favore**

Nell'atto di compravendita in Notaio \_\_\_\_\_ del 28/02/2008 la ditta \_\_\_\_\_ 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 (delimitati di colore rosso nelle seguenti planimetrie).



Nel  
la

determinazione del valore commerciale del terreno si è tenuto conto della suddetta permuta. Inoltre si precisa che i calcoli volumetrici posti alla base della valutazione costituiscono solo delle indicazioni di massima per la determinazione del valore di stima e non rappresentano volumi oggi edificabili o assentiti in quanto il Permesso di costruire a suo tempo rilasciato (n.48/2019) non ha più validità e bisognerà inoltrare nuova istanza di Pdc al Dipartimento edilizia privata del Comune di Messina.

**Vincoli derivanti dal decreto di costituzione vincoli legali in favore della Soprintendenza BB CC AA**

A carico degli immobili che costituiscono il lotto 3 risulta trascritto il decreto n.99 del 02.02.2012 emanato dalla Regione Siciliana per la costituzione di vincoli legali sugli immobili Foglio 231 partt. 13-17-22 e 17 sub 10 a favore della Soprintendenza BB.CC.AA., a seguito dell'interesse archeologico dell'area. Dalla documentazione fornita allo scrivente dalla Società \_\_\_\_\_, in fase di concordato preventivo, lo scrivente ha acquisito le seguenti informazioni.

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 \_\_\_\_\_ srl, 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 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.

L’iter urbanistico si è concluso con il rilascio Permesso di Costruire dal Comune di Messina in data 02.04.2019 prot. n.48/2019 (permesso oggi privo di validità)

Per valutare in maniera puntuale le limitazioni reali derivanti dai vincoli apposti dall’Ufficio della Soprintendenza, lo scrivente ha preso contatti con l’Ufficio della Soprintendenza, il quale con nota del 13.09.2024 prot.n.14693 ha dato riscontro facendo rilevare che **“allo stato attuale sull’immobile grava il vincolo archeologico diretto D.D.S. n.99 del 02.02.2012 e, pertanto, qualora si rendesse necessario approfondire lo scavo al di sotto della quota finora raggiunta (-6,50 m sotto la Via degli Orti), qualsiasi progetto e/o intervento dovrà essere sottoposto alla preventiva autorizzazione di questa Soprintendenza così come previsto dall’art.2 del vincolo archeologico D.D.S. n.99 del 02.02.2012”**.

\* \* \* \* \*

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

Si allega:

- Lotto 1 – Documentazione urbanistica estratta presso il Comune di Messina.
- Lotto 1 – Documentazione di aggiornamento catastale.

- Lotto 1 – Attestato di Prestazione energetica.
- Lotto 3 – Permesso di costruire n. 48/2019 del 02.04.2019.
- Lotto 3 – Documentazione relativa al Vincolo archeologico.
- Lotto 3 – Documentazione relativa alla cessione di cubatura.

Capo d'Orlando, 30.09.2024

(Dott. Ing. Vincenzo Andronaco)

