

**TRIBUNALE DI MESSINA
CONSULENZA TECNICA**

FALLIMENTO N. 29/2006 RGF

G. D.: DOTT.SSA GIOVANNA CLAUDIA BISIGNANO

CURATELA: AVV. DONATELLA CUOMO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

MANDATO AL CTU

La curatela del Fallimento "Tremonti Residence srl", Avv. Donatella Cuomo, ha inoltrato al Giudice Delegato, Dott.ssa Giovanna Claudia Bisignano, una nota con la quale chiedeva di nominare un consulente tecnico al fine di stimare il prezzo di vendita della cantina sita in Messina, Complesso Città Giardino, identificata al foglio 100 part. 1681 sub 44 di circa 16 mq, nonché, in relazione all'offerta irrevocabile di acquisto depositata in seno all'ordinanza del 27/10/2021 e relativa alla cantina identificata al NCEU al foglio 100 particella 1069 sub 20, di valutare la congruità del prezzo offerto, anche sulla scorta della stima prodotta dall'offerente. Il G.D. nominava il sottoscritto Ing. Franco Sabella.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

OPERAZIONI PERITALI

La curatela consegnava copia della perizia di stima redatta dall'ing. Paolo Micali e datata 29/09/2021 riguardante il box censito al foglio di mappa n. 100 particella 1689 sub 25. Con la curatela, essendoci incongruenza tra quanto indicato nella nota inoltrata al G.I. e quanto riportato nella perizia di stima consegnatomi ci si è chiariti che il bene

per il quale occorre verificare la congruità del prezzo stimato era proprio il sub 25 della particella 1689 del foglio di mappa 100.

Box censito al foglio 100 particella 1689 sub 25

A seguito di sopralluogo effettuato presso il predetto box, ove sono state scattate diverse fotografie ed è stato effettuato un rilievo planimetrico si relazione quanto segue.

Il box è ubicato in località Tremonti Complesso Città Giardino al piano terra di un fabbricato a più elevazioni ed ha accesso da spazio condominiale. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato con pilastri e travi che formano maglie chiuse sia in senso orizzontale che verticale. L'ingresso al box avviene attraverso una porta in metallo di tipo basculante ed all'interno dello stesso è stata rilevata la presenza di diverse masserizie, giochi per bambini, bicicletta ecc. Le pareti ed il soffitto risultano intonacate con intonaco del tipo civile e tinteggiate con pittura lavabile tipo ducotone. L'ambiente risulta pavimentato con piastrelle in graniglia, sulle quali sono comparse diverse macchie biancastre che evidenziano la presenza di umidità di risalita. Anche alle pareti è stata accertata tale umidità di risalita.

Il box è dotato di un punto luce. La superficie utile dell'immobile è risultata essere pari a mq 22,00 (mt 4,00 x mt 5,50), mentre la superficie commerciale (comprensiva dei muri) è risultata essere pari a mq. 26,00.

Al fine di verificare la congruità del prezzo di stima indicato nella relazione consegnatami dalla curatela il sottoscritto ha estrapolato gli ultimi dati dell'osservatorio del mercato immobiliare pubblicati

dall'Agenzia delle Entrate ed esattamente quelli del primo semestre dell'anno 2022.

I dati OMI individuano il range di riferimento e quindi i valori di vendita per beni similari ubicati nella zona di che trattasi. Vengono indicati i valori minimo di € 520,00/mq e massimo di € 780/mq. Il sottoscritto considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche del box di che trattasi e l'andamento del mercato immobiliare per beni similari ritiene attendibile indicare in € 520,00/mq il prezzo di vendita per metro di superficie e pertanto che il box può essere stimato in:

mq 26,00 x € 520/mq = € 13.520,00 ed in cifra tonda € 13.500,00 (diconsi Euro tredicimilacinquecento). Considerato che la stima prodotta dall'offerente indicava un prezzo di € 9.100,00 si ritiene che la stessa non sia congrua.

Cantina censita al foglio 100 particella 1681 sub 44

A seguito di sopralluogo effettuato presso la predetta cantina, ove sono state scattate diverse fotografie ed è stato effettuato un rilievo planimetrico si relazione quanto segue.

La cantina è ubicata in località Tremonti Complesso Città Giardino Scala G al piano cantinato di un fabbricato a più elevazioni ed ha accesso da corridoio comune a sua volta raggiungibile dalla scala condominiale. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato con pilastri e travi che formano maglie chiuse sia in senso orizzontale che verticale. L'ingresso alla cantina avviene attraverso una porta in metallo di tipo a battente ed all'interno dello stesso è stata rilevata la presenza di diverse masserizie, videocassette, carpete con

documenti, bottiglie varie e quadri. Le pareti ed il soffitto risultano rinzaffate e tinteggiate con pittura lavabile tipo ducotone. L'ambiente risulta pavimentato con piastrelle in graniglia. La superficie utile della cantina è risultata essere pari a mq 15,60, mentre la superficie commerciale (comprensiva dei muri) è risultata essere pari a mq. 16,50.

Al fine di stimare il bene il sottoscritto ha estrapolato gli ultimi dati dell'osservatorio del mercato immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate ed esattamente quelli del primo semestre dell'anno 2022.

I dati OMI individuano il range di riferimento e quindi i valori di vendita per beni similari ubicati nella zona di riferimento. Per la zona di che trattasi vengono indicati i valori minimo di € 400,00/mq e massimo di € 600/mq. Il sottoscritto considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche della cantina di che trattasi e l'andamento del mercato immobiliare per beni similari ritiene attendibile indicare in € 450,00/mq il prezzo di vendita per metro di superficie e pertanto la cantina può essere stimata in:

$\text{mq } 16,50 \times \text{€ } 450/\text{mq} = \text{€ } 7.425,00$ ed in cifra tonda € 7.450,00 (diconsi Euro settemilaquattrocentocinquanta/00).

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento all'incarico affidatogli.

Messina, 16/11/2022

Il C.T.U.
(Ing. Franco Sabella)

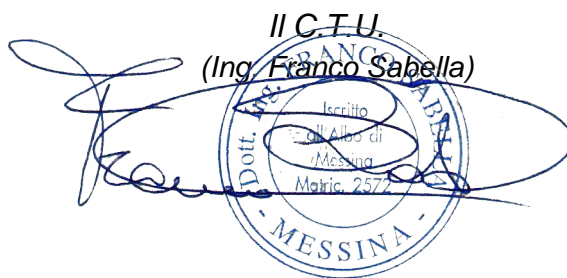




Foto 1: Box censito al Foglio 100 del comune di Messina part 1689 sub 25.



Foto 2: Box censito al Foglio 100 del comune di Messina part 1689 sub 25



Foto 3: Scala del Complesso Città Giardino ove è ubicata la cantina censita al foglio 100 part 1681 sub 44



Foto 4: Portone di ingresso alla scala G ove è ubicata la cantina censita al foglio 100 part 1681 sub 44



Foto 5: Scala condominiale che conduce alla cantina censita al foglio 100 part 1681 sub 44.



Foto 6: Ingresso cantina censita al foglio 100 part 1681 sub 44.

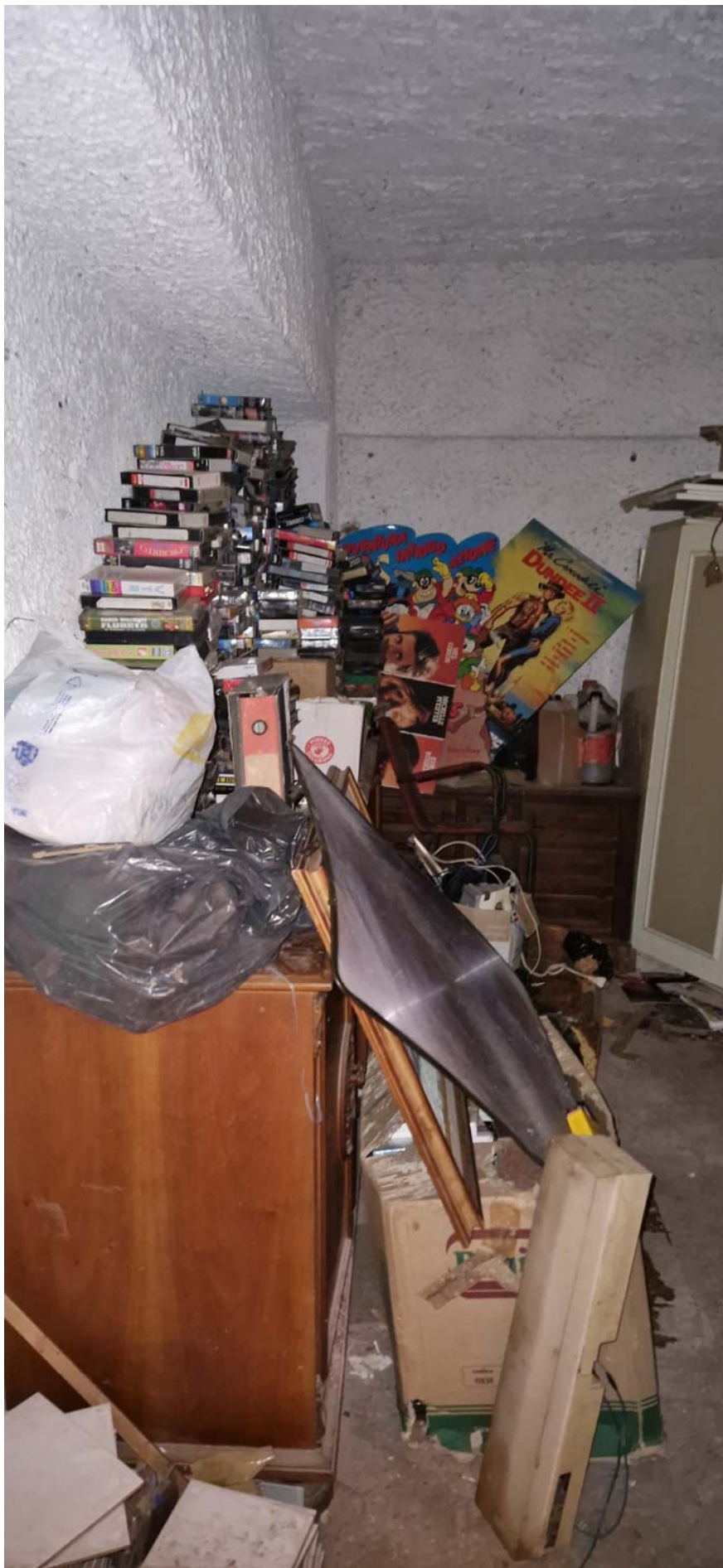


Foto 7: Interno cantina censita al foglio 100 part 1681 sub 44



Foto 8: Interno cantina censita al foglio 100 part 1681 sub 44



Foto 9: Interno cantina censita al foglio 100 part 1681 sub 44.



Foto 10: Interno cantina censita al foglio 100 part 1681 sub 44.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Semicentrale/ANNUNZIATA ALTA - VIA DEL FANTE - TREMONTI -TORRE

Codice zona: C3 TRAPANI ALTO

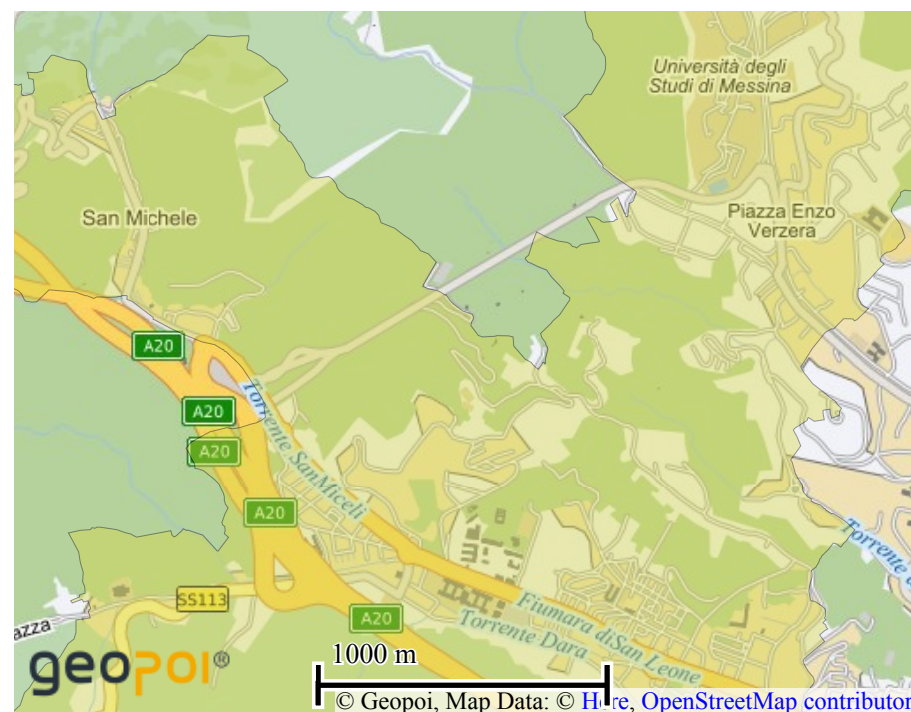
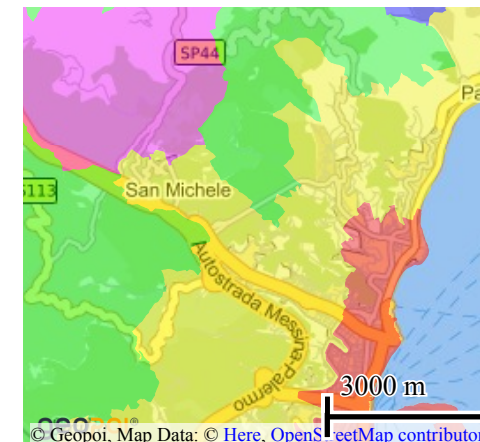
Microzona: 28

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1350	L	2,8	4,2	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	810	1200	L	2,7	4	N
Autorimesse	Normale	570	840	L	2,8	4,2	N
Box	Normale	520	780	L	3,7	5,5	N
Posti auto coperti	Normale	495	740	L	3	4,5	N
Posti auto scoperti	Normale	410	610	L	2,2	3	N
Ville e Villini	Normale	1150	1700	L	4,5	6,5	N

Spazio disponibile per annotazioni





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Semicentrale/ANNUNZIATA ALTA - VIA DEL FANTE - TREMONTI -TORRENTI

Codice zona: C3 TRAPANI ALTO

Microzona: 28

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	Normale	700	1050	L	5,4	8,1	N
Magazzini	Normale	400	600	L	3,2	4,7	N
Negozi	Normale	740	1100	L	5,4	8,1	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)

