

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Procedimento: N° 175/2024 R.G.Es.Imm.

Attori:

[REDACTED]

Creditore

[REDACTED]

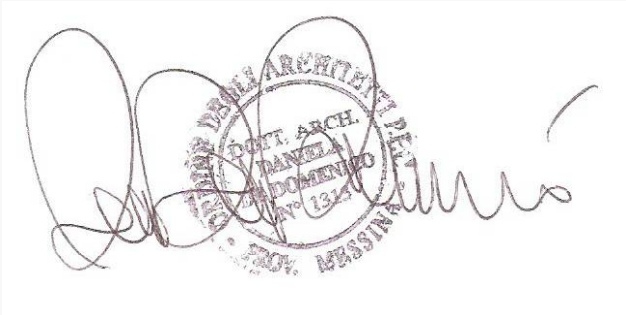
Creditore Intervenuto

Convenuti:

[REDACTED]

[REDACTED]

IL CONSULENTE TECNICO
ARCH. DANIELA DE DOMENICO



Il giudice dott. Paolo Petrolo del Tribunale di Messina, Seconda Sezione Civile, con ordinanza del 08/02/2025 nominava la sottoscritta arch. Daniela De Domenico, n.q. di Consulente Tecnico d'Ufficio ed esperto per la valutazione di stima del compendio pignorato.

1. PREMESSA

L'immobile oggetto di causa è un locale commerciale, identificato al N.C.E.U. del Comune di Messina, foglio 225, particella 111, subalterno 9. Esso ricade nel centro storico e commerciale della città di Messina, esattamente nell'isolato n. 219 del Piano Borzì.

2. SOPRALLUOGHI

Al fine di prendere visione dei luoghi, il CTU congiuntamente al Custode giudiziario avv. Filippo Cavaliere, convocava un sopralluogo in data 11/03/2025 successivamente rimandato al 20/03/2025 (ALL. 0) per una ricognizione all'esterno e all'interno dell'immobile, costituito da un locale commerciale adibito a deposito, sito all'angolo tra via Dogali e Via Centonze, al piano terra.

In fase di sopralluogo, l'accesso all'immobile è stato possibile grazie alla presenza della figlia dei convenuti sig.ra [REDACTED], assistita dall'avv. [REDACTED], precedentemente contattati dal CTU per le vie brevi.

In tale sede, dopo una prima ispezioni degli esterni, il CTU procedeva con l'accesso all'immobile, riscontrandolo colmo di mobilio e oggetti vari, tali da rendere difficoltosa l'ispezione e la ricognizione fotografica.



Immediatamente era evidente la non corrispondenza dello stato di fatto della bottega con la planimetria depositata in Catasto, in quanto erano presenti un vano wc e un soppalco, non riscontrati graficamente. Per tal motivo si rendeva necessaria una verifica più approfondita.

3. DESCRIZIONE IMMOBILE

3.1 Ubicazione

L'edificio in cui è presente il locale in oggetto si trova nella zona centrale e commerciale di Messina compresa tra Piazza Cairoli e il Tribunale, esattamente ad angolo tra Via Dogali n. 53 (fronte nord) e Via Centonze n. 31 (fronte ovest) al piano terra, dell'isolato n. 219.

N.B. Nella documentazione presente in Catasto si riscontra la non corrispondenza tra i numeri civici riportati dell'indirizzo di Via Centonze. Si precisa che nel titolo di proprietà (vedi ALL 4) e nella planimetria catastale (ALL 2) è riportato il civico n. 31, mentre nella visura storica è n. 34.

Trattandosi di un immobile d'angolo non vi è dubbio sull'individuazione.

3.2 Individuazione catastale

Locale commerciale, identificato al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 225, part. 111, sub 9, Zona censuaria 1, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 20 mq, Consistenza catastale 27 mq, Rendita: Euro 680,69. Via Centonze n. 34 Piano T

3.3 Quote di proprietà

La proprietà dell'immobile è dei coniugi:

-

[REDACTED]

[REDACTED]



-

3.4 Descrizione dell'immobile e confini

Il locale commerciale in oggetto, si presenta planimetricamente con forma pressoché quadrata di esigue dimensioni, caratterizzato dalla presenza di due luci su strada, poste all'angolo del fabbricato.

Attualmente l'accesso al locale avviene da Via Dogali, benché nella planimetria catastale risultino due ingressi sulle due vie pubbliche. La porta d'ingresso è metallica e presenta un sopraluce coperto da un pannello (verosimilmente in compensato ligneo) che cela un infisso corrispondente al soppalco. Anche le rimanenti vetrice sono in materiale metallico.

Come già detto, durante il sopralluogo l'immobile si presentava colmo di mobilio, scaffali e oggetti vari, rendendo non agevole il rilievo metrico, pertanto ci si atterrà alle misurazioni degli elaborati grafici presenti in Catasto.

La planimetria catastale rappresenta il locale costituito da un ambiente unico, mentre l'atto di acquisto dell'immobile riporta *"bottega composta da un vano, servizi e un ammezzato in legno"*. Tale difformità deve essere regolarizzata.

Più precisamente, nell'angolo entrando a destra, rispetto all'ingresso da Via Dogali, era presente un piccolo vano con wc e lavandino, non riportato nella planimetria catastale; inoltre sulla parete frontale prospiciente l'ingresso, era presente una scala metallica di collegamento con il soppalco, di pari dimensione della superficie del locale, verosimilmente costruito con travi lignee o in acciaio. Si rappresenta che nel contratto di acquisto del 1989 si fa riferimento alla presenza sia del soppalco che del vano wc.



Tale soppalco (o mezzanino), posizionato ad una altezza di circa 2,70 da terra, presentava la superficie sottostante rivestita con pannelli di cartongesso. La pavimentazione era in lamiera in alluminio di tipo mandorlata.

Dal soppalco, nonostante la consistente presenza di mobilio e oggetti vari era possibile scorgere l'infisso metallico soprastante la porta d'ingresso e le travi "a coda di rondine" tipiche dell'edilizia degli anni '30-'40 (vedi Documentazione fotografica).

La pavimentazione della bottega è con parquet flottante, in mediocre stato di conservazione. Non è stato possibile verificare la presenza e lo stato di conservazione della pavimentazione sottostante.

Gli infissi esterni, corrispondenti all'ingresso e due vetrine laterali su Via Dogali e a unica vetrina su Via Centonze, sono in metallo cromato.

L'altezza interna dichiarata in Catasto è m 4,38.

Trattandosi di un locale commerciale sito a piano terra, non si riscontrano particolari limitazioni per l'accessibilità di disabili, se non il gradino d'ingresso.

3.5 Stato di conservazione e manutenzione

Lo stato di conservazione del fabbricato all'esterno, considerata la vetustà, è discreto, mentre è in mediocri condizioni il locale in oggetto.

3.6 Impianti tecnologici

E' dotato degli usuali allacci alle reti pubbliche (elettrico, idrico e fognario) e impianti tecnologici sottotraccia, sebbene in fase di sopralluogo non fosse presente la luce elettrica poiché staccata.

Gli impianti presenti, si ritengono da adeguare alla normativa vigente.



3.7 Atto di provenienza

Atto di compravendita del 24/04/1989 ai rogiti del notaio Giuseppe Bruni Rep. 43683. In tale atto la bottega veniva così descritta *“composta da un vano, servizi e un ammezzato in legno”* (ALL 4)

3.8 Certificazioni

L'immobile non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.

In ogni caso, esso è esente dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientrante nelle categorie elencate dall'art. 3 co. 3° d.lgs. n° 192/2005, più precisamente: *“4. Edifici con superficie utile inferiore a 50 metri quadrati: Sono esclusi gli edifici con una superficie utile inferiore a 50 metri quadrati, in quanto il loro impatto energetico è considerato marginale.”*

Regolarità urbanistica:

L'immobile, trovandosi in un edificio “storico” di Messina, fin dalla sua costruzione è stato destinato a locale commerciale. Esso ricade in zona B del P.R.G. vigente.

Regolarità edilizia:

L'immobile risulta censito al NCEU a far data dal 23/01/1940. La planimetria depositata comunque non è conforme allo stato dei luoghi riscontrata in fase di sopralluogo.

Agli atti non è presente il certificato di agibilità, tuttavia nulla osta all'ottenimento in caso di ristrutturazione.

Si ritiene necessario regolarizzare entrambi aspetti, sia in Catasto che all'Ufficio Urbanistica Comune di Messina, a cura e spese del proprietario.

Valore locativo dell'immobile:



Il valore locativo dell'immobile, tenuto conto delle dimensioni e delle caratteristiche può stimarsi tra 600 e i 1000 €/mese.

4. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La valutazione del cespite è stata effettuata con il *metodo comparativo* (M.C.A.), ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite e ubicati nella zona di interesse. Di seguito verrà meglio descritto.

Dopo aver esperito il sopralluogo all'immobile in oggetto, necessario a individuare gli elementi architettonici utili per individuare il valore di mercato, l'indagine peritale è stata corredata da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse. Queste analisi sono indispensabili per ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite.

4.1 INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, la scrivente ha preliminarmente effettuato un'analisi comparativa di annunci apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento a immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto, ove possibile, un arco temporale di tre mesi circa con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.



4.2 CRITERIO DI VALUTAZIONE

Al fine della valutazione dell'immobile è stato ritenuto idoneo il Metodo del Confronto di Mercato, detto anche MCA (*Market Comparison Approach*), che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso e altri immobili con caratteristiche simili, presi a confronto e contrattati in tempi analoghi, con prezzi e requisiti ricadenti nello stesso segmento di mercato immobiliare da valutare.

Con tale metodo il valore di mercato deriva dall'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore (trattandosi in entrambi i casi di soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una attenta attività di marketing dove entrambi agiscono liberamente).

Il metodo MCA prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare (*subject*) con quelle di immobili simili (*comparabili*): esso si basa sul principio secondo il quale il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili presi a confronto.

Di ogni immobile sono stati eseguiti i rilievi sui luoghi, durante i quali sono stati riscontrati elementi utili al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli stessi; inoltre, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse. Successivamente sono stati ricercati dei "comparabili" con le medesime caratteristiche del "subject".

La scelta di tali immobili presi a confronto, considerato che non saranno utilizzati valori confermati dalla buona positiva conclusione della trattativa di compravendita, sarà confortata da una riduzione cautelativa del valore indicato dalle agenzie che varierà tra il 5% e il 10% che si riterrà di applicare in base all'esperienza professionale. Il valore/mq a cui si giungerà a conclusione dell'indagine effettuata sarà infine confrontato con i dati detratti dalle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che ne confermerà la bontà dell'analisi.

4.3 VALUTAZIONE E STIMA DEL CESPITE

Comune: Messina – 98122

Frazione: Centro – Piazza Cairoli - Tribunale

Indirizzo: Via Dogali n. 53 angolo Via Centonze n. 31 o 34

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Unità commerciale	28,00	100%	28,00
Soppalco	20,00	50%	10,00
Posto auto	0,00	30%	0,00
Lastrico solare	0,00	10%	0,00
Superficie commerciale totale			mq 38,00



TRIBUNALE DI MESSINA
- Seconda Sezione Civile -
Proc. N° 175/2024 R.G.Es. Imm.

N.B. Ai fini della valutazione per il calcolo della superficie commerciale, è stato utilizzato il dato certo riportato in Catasto (27 mq), considerando il soppalco, sebbene da regolarizzare, come superficie accessoria calcolata con un coefficiente del 50% (10 mq), per un totale di 38 mq si superficie commerciale.

Per gli immobili ad uso diverso dall'abitazione vengono suggeriti i coefficienti atti a differenziare i valori a seconda delle specifiche caratteristiche. Più precisamente:

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
Negozi ubicati in zone commerciali privilegiate	1,40
QUALITA' AMBIENTALE – Immobili di pregio architettonico	1,30
QUALITA' AMBIENTALE – Immobili con irregolarità sanabili	0,90
Coefficiente globale	1,20

Tali coefficienti sono numeri calcolati in base ad una media delle consuetudini e apprezzamenti di mercato. I coefficienti con un valore per ogni “maggiorazione” e per ogni “detrazione”, portano ad un valore di differenziazione pari a 1,20 che verrà computato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell’immobile in oggetto.

Nella zona in oggetto sono stati individuati numerosi immobili in vendita, tra i quali ne sono stati individuati tre dello stesso segmento di mercato, utilizzati come riferimento (comparabili), che verranno di seguito identificati come comparabile A, comparabile B e comparabile C e saranno confrontati con l'immobile oggetto di stima identificato come subject S.

Sulla base delle informazioni disponibili e/o deducibili, è stata redatta la seguente tabella dati:

	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
FONTI DELLE SCHEDE DEI COMPARABILI UTILIZZATI (vedi allegato SCHEDE COMPARABILI)	GRIMALDI IMMOBILIARE riferimento: 0618/1787 Immobiliare.it	ROTONDO IMMOBILIARE riferimento: EK- 116165719 Immobiliare.it	GABETTI IMMOBILIARE riferimento: Cod. rif 3202504 Immobiliare.it



TRIBUNALE DI MESSINA
- Seconda Sezione Civile -
Proc. N° 175/2024 R.G.Es. Imm.

Di seguito si riporta il foglio di calcolo utilizzato per il confronto con le caratteristiche dei comparabili (vedi SCHEDA COMPARABILI), per la determinazione del valore dell'immobile in oggetto (subject):

1.Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Compravendite			Subject (Immobile da valutare)
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	S
Prezzo da indagine di mercato	€ 125.000,00	€ 130.000,00	€ 120.000,00	
Prezzo al netto della trattativa di mercato PRZ (eu	€ 118.750,00	€ 123.500,00	€ 114.000,00	
Superficie Estena Lorda (SEL) Riportare il valore della Superficie Commerciale dei Comparabili quando non si conoscono le superfici secondarie (ovvero non sono riportati i dettagli delle superfici)				
	60,00	60,00	55,00	28,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Garage/BOX (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Altre superfici (Mansarda/sottotetto/Veranda) (mq)	0,00	0,00	0,00	20,00
Servizi SER (n)	1	1	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0	0	0	0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0	0
Ascensore (0-1)	0	0	0	0
livello del piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato manutenzione ESTERNO(Punteggio: 3 - 5)	3	3	3	5
Stato manutenzione INTERNO(Punteggio: 3 - 5)	3	3	3	3
Superficie esterna SUE (mq)	0	0	0	0

2:Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
p(SUE)/p(SEL)	0,100
p(BAL)/p(SEL)	0,300
p(TER)/p(SEL)	0,100
p(CAN)/p(SEL)	0,500
p(BOX)/p(SEL) posto auto	0,300
p(VCR)/p(SCL)	0,500
Livello di Piano (euro)/PRZ	0,020
Costo intervento manutenzione ESTERNO (euro)	40,000
Costo intervento manutenzione INTERNO (euro)	250,000

2.1 Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (euro)	3000
vetustà anni (t)	0
vita utile (n)	15
Costo dep. (euro)	3000

Riscal Centr	
Costo (euro)	1000
vetustà anni (t)	0
vita utile (n)	15
Costo dep. (euro)	1000

Imp. Cond.	
Costo (euro)	1000
vetustà anni (t)	0
vita utile (n)	15
Costo dep. (euro)	1000

Riscal Auton	
Costo (euro)	3500
vetustà anni (t)	0
vita utile (n)	15
Costo dep. (euro)	3500

Imp. Elet.	
Costo (euro)	3500
vetustà anni (t)	0
vita utile (n)	15
Costo dep. (euro)	3500

Ascensore	
Costo (euro)	5000
vetustà anni (t)	0
vita utile (n)	40
Costo dep. (euro)	5000

3.Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	60,00
SUP commerciale comparabile B	60,00
SUP commerciale comparabile C	55,00
SUP commerciale subject	38,00



TRIBUNALE DI MESSINA
- Seconda Sezione Civile -
Proc. N° 175/2024 R.G.Es. Imm.

4. Calcolo del prezzo marginale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	1.979,17
Prezzo medio comparabile B	2.058,33
Prezzo medio comparabile C	2.072,73
Prezzo marginale	1.979,17

5. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(SUP) (euro/mq)	1.979,17	1.979,17	1.979,17
p(BAL) (euro/mq)	593,75	593,75	593,75
p(TER)/p(SUP) (euro/mq)	197,92	197,92	197,92
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	989,58	989,58	989,58
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	593,75	593,75	593,75
p(VER)/p(SUP) (euro/mq)	989,58	989,58	989,58
p(SUE) (euro/mq)	197,92	197,92	197,92
p(SER) (euro)	3.000,00	3.000,00	3.000,00
p(RIA) (euro)	3.500,00	3.500,00	3.500,00
p(RIC) (euro)	1.000,00	1.000,00	1.000,00
p(ELE) (euro)	3.500,00	3.500,00	3.500,00
p(CON) (euro)	1.000,00	1.000,00	1.000,00
p(IMP) (euro)	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Livello di Piano (euro)	2.375,00	2.470,00	2.280,00
p(STMe) (euro)	40,00	40,00	40,00
p(STMi) (euro)	250,00	250,00	250,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	118.750,00	123.500,00	114.000,00
SEL (euro)	-63.333,33	-63.333,33	-53.437,50
BAL (euro)	0,00	0,00	0,00
TER (euro)	0,00	0,00	0,00
CAN (euro)	0,00	0,00	0,00
BOX (euro)	0,00	0,00	0,00
VER (euro)	19.791,67	19.791,67	19.791,67
SUE (euro)	0,00	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00	0,00
Livello di Piano (euro)	0,00	0,00	0,00
STMe (euro)	2.240,00	2.240,00	2.240,00
STMi (euro)	0,00	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	77.448,33	82.198,33	82.594,17

Variazione % 6,64% (variazione massima consentita = 10%)

PREZZI CORRETTI	77.448,33	82.198,33	82.594,17
VALORE SUBJECT ARROTONDATO	€ 81.000,00		



4.4 VALORE FINALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2022)	€ 910
Valore massimo OMI (2° semestre 2022)	€ 1.900
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 1.405

I suddetti valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (vedi scheda O.M.I. allegata) si riferiscono a uno stato conservativo "Normale", per cui considerata la zona centrale e altamente commerciale, le caratteristiche d'angolo del locale su strade altamente transitate, le condizioni, gli accessori, le finiture dell'immobile in oggetto e lo stato di conservazione attuale si ritiene utilizzare un valore prossimo al valore massimo.

I coefficienti per ogni "maggiorazione" e per ogni "detrazione" portano ad un valore pari a 1,20 da applicare al valore base di mercato (v. pag. 8). Pertanto si avrà:

VALORE UNITARIO STIMATO	€ 1.900
--------------------------------	----------------

Tenuto conto del prezzo marginale determinato (v. pag. 9) e considerato il valore medio di mercato unitario O.M.I. si ritiene di valutare l'immobile in oggetto nella seguente maniera:

Valore medio di mercato:	$€ 1.900 \times 1,20 \times \text{mq } 38,00 =$	€ 86.640,00
Valore prezzo marginale calcolato:	$€ 1.979,17 \times \text{mq } 38,00 =$	€ 75.208,46
Valore stimato:	$€ (86.640,00 + 75.208,46) / 2 =$	€ 80.924,23
Valore stimato arrotondato:		€ 81.000,00

VALORE STIMATO € 81.000,00 (euro ottantunomila/00)



5. RISPOSTE AI QUESITI E CONCLUSIONI

Dall'analisi e studio di tutto quanto premesso si è determinato che, all'attualità, il più probabile valore di mercato del cespite sopra descritto è pari a € 81.000,00 (euro ottantunomila/00).

La planimetria presente in Catasto è difforme dallo stato dei luoghi riscontrato in fase di sopralluogo. Tale difformità è riferibile sia alla presenza di un bagno, che alla presenza di un soppalco per tutta la superficie del locale, di cui occorre perfezionarne la regolarità e/o legittimità.

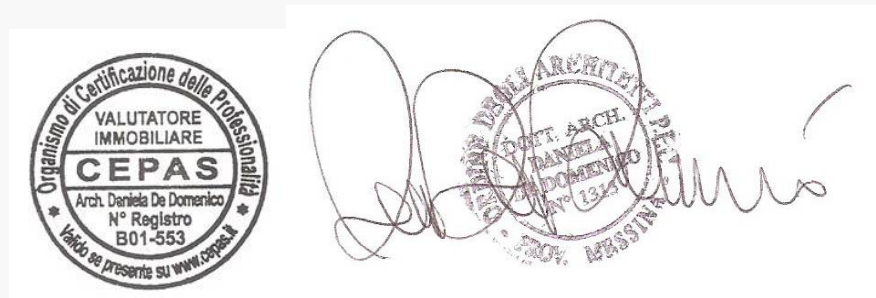
Si ritiene, che ai fini della circolazione dell'immobile, sia necessario avviare le pratiche per la conformità sia in Catasto che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Messina.

Tanto doveva la sottoscritta ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Messina, 23 luglio 2025

il CTU

13



arch. Daniela De Domenico
Valutatore certificato N° di Reg. 553
(UNI 11558:2014, UNI/PdR 19:2016, SCH66 CEPAS vigente)



6. ALLEGATI

-  ALL 0 VERBALE
-  ALL 1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
-  ALL 2 PLANIMETRIA CON MISURE
-  ALL 2 PLANIMETRIA N_219852992_1
-  ALL 3 DOC_1875956881_VISURA
-  ALL 4 ATTO COMPRAVENDITA
-  ALL 5 DOC_1875960803_VISURA PER SOGGETTO
-  ALL 6 DOC_1878791483_VISURA STORICA PER IMMOBILE
-  ALL 7 SPEZIONI IPOTECARIE
-  ALL 8 SCHEDA COMPARABILI UTILIZZATI

