

TRIBUNALE DI MESSINA

Sezione fallimentare

Consulenza tecnica d'ufficio

disposta dal Giudice, Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, nel Fallimento OMISSIS.
31/2016 R.G.F.

Premessa

Con propria ordinanza emessa il 24/01/2024 nella procedura di fallimento n. 31/2016 R.G.F., il Giudice, Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, autorizzava il curatore fallimentare, Avv. Francesco Bilotta, ad avvalersi della collaborazione del sottoscritto ingegnere, Gabriella Lombardo, ai fini della valutazione di un immobile ubicato in Messina, S.S. 114, Km 6300, corrispondente a 1/2 indiviso di una stradella privata, individuata presso il catasto dei terreni del Comune di Messina al foglio 159 particella 244 sub.18.

Esaminati gli atti della procedura, la scrivente dava inizio alle operazioni peritali il 22/02/2023 e, alla presenza del curatore fallimentare, Avv. Francesco Bilotta, eseguiva i necessari rilievi, anche fotografici.

Il 26/02/2024 la sottoscritta richiedeva il certificato di destinazione urbanistica del terreno in oggetto presso il Dipartimento Politiche del Territorio del Comune di Messina (cfr. allegato C).

Il successivo 18 Marzo l'ufficio competente trasmetteva il documento richiesto (cfr. allegato D)

Raccolto tutti i documenti ed i dati necessari, si è ora in grado di redigere la disposta relazione che verrà suddivisa nelle seguenti parti:

- 1) Descrizione del terreno oggetto di valutazione;
- 2) Stima dell'immobile.

Si allegano i seguenti documenti che costituiscono parte integrante della presente relazione:

- A) Verbale di sopralluogo;
- B) Estratto di mappa catastale;



- C) Richiesta certificato di destinazione urbanistica;
- D) Certificato di destinazione urbanistica;
- E) Visura catastale;
- F) Elaborato grafico con individuazione del bene oggetto di stima;
- G) Documentazione fotografica;
- H) Elaborato planimetrico;
- I) Planimetria generale;
- J) Quotazioni banca dati agenzia delle Entrate.



Descrizione del terreno oggetto di valutazione

L'oggetto della presente relazione è costituito da 1/2 indiviso di una stradella privata sita a Messina, S.S. 114, Km 6300 (identificata al foglio di mappa n.159, part. n. 244 sub.18) che, con accesso da un cancello prospettante sulla SS.114, percorre dapprima il lato nord di un fabbricato (identificato al foglio di mappa n.159, part. n. 244 sub.8) e, successivamente, si pone tra due distinti capannoni (individuati al foglio di mappa n. 159 part. 244. subb. 29 e 25), come si evince dall'elaborato planimetrico e dalla documentazione fotografica che si allegano (cfr. allegati H e G).

Detta strada è individuata presso il catasto dei fabbricati del Comune di Messina al foglio di mappa n. 159 particella n. 244 sub.18, si estende per una superficie di mq.933 e risulta intestata a OMISSIS e OMISSIS per la quota di ½ indiviso ciascuno (cfr. allegato E - visura catastale).

Essa è asfaltata, presenta un andamento pianeggiante e si trova in discrete condizioni di manutenzione.

Un cancello in ferro prospiciente la S.S. 114 ne permette la chiusura verso l'esterno.

La zona in cui ricade ha carattere prevalentemente commerciale, essa è completa di tutte le urbanizzazioni primarie quali rete fognante, rete di raccolta acque bianche, rete gas, rete illuminazione pubblica, rete acqua potabile.

Nelle immediate vicinanze si trovano anche i servizi pubblici su scala locale e, percorrendo poche centinaia di metri, si può raggiungere lo svincolo autostradale di Tremestieri.

Essa risulta centrale, inoltre, rispetto al circostante tessuto urbano in cui si sviluppano i più importanti centri di grande distribuzione commerciale della città.

La strada su cui si affaccia costituisce uno degli assi principali di collegamento tra le zone Nord e Sud di Messina ed è servita dalle aziende di pubblico trasporto, sia urbane che interurbane.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Messina il 18/03/2024 (cfr. allegato D) si evince che la strada in oggetto ricade per intero in zona D1 (zona a destinazione produttiva e commerciale) della Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Messina, approvata con D.D.R. n. 686/2002.



Stima dell'immobile

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto utilizzando il metodo sintetico-comparativo.

Non si potrà optare, tuttavia, per il calcolo della potenzialità edificatoria del bene sia a causa della morfologia del terreno che per le ridotte dimensioni del lotto e delle distanze dagli edifici limitrofi che non permetterebbero il rispetto dei limiti prescritti dalle norme di attuazione del P.R.G. per la zona in oggetto.

A questo punto si ritiene possibile, quindi, procedere alla stima del bene moltiplicandone l'estensione per un valore per unità di superficie ottenuto considerandolo come una quota percentuale dei valori medi dei fabbricati commerciali con essa confinanti.

Quanto sopra, sia poiché la strada si pone a servizio di tali immobili, consentendone l'accesso carrabile, sia perché permette di ospitare un certo numero di posti auto, come si evince dalla planimetria generale allegata (cfr. allegato J).

Per eseguire la stima, quindi, la strada verrà considerata come area pertinenziale dei fabbricati contigui, applicando un coefficiente riduttivo al prezzo/mq dei fabbricati esistenti nella stessa zona, simili a quelli da essa serviti.

Detto coefficiente dovrà tenere conto, inoltre, del fatto che il bene in oggetto dovrà essere gravato da servitù di passaggio verso i due fabbricati ai quali consente l'accesso che, diversamente, resterebbero interclusi.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene congruo applicare alla strada in esame un valore unitario pari al 10% di quello medio che verrebbe attribuito ai magazzini presenti in zona.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 993.

Stima sintetica-comparativa

Alla luce di quanto sopra esposto, in base all'esperienza professionale della scrivente, ad indagini effettuate nel mercato della compravendita di unità immobiliari simili, dalle analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerati i valori desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate di unità immobiliari simili (cfr. allegato I), tenuto conto dell'ubicazione, dei collegamenti, del grado di manutenzione, delle finiture, degli impianti, della tipologia delle vie di



accesso, di tutte le peculiarità degli immobili a cui la strada oggetto di perizia si pone a servizio, ed apportati gli adeguati correttivi, si ritiene adeguato attribuire ad essi il più probabile di mercato medio pari ad €mq 465,00.

Pertanto, una superficie totale commerciale di mq 933 moltiplicata per il 10 % di 465,00 €mq fornisce un valore pari dell'intera strada pari a:

$$\text{mq } 933 \times \text{€mq } 465 \times 10\% = \text{€}43.384$$

il valore del lotto in oggetto, pari ad 1/2 dell'intero, sarà, pertanto, pari ad €21.692.

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, la scrivente ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Messina, li 29/05/24

Il consulente tecnico d'ufficio
ing. Gabriella Lombardo

