



**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO FALLIMENTI**



FALLIMENTO n. 04/2004 – [REDACTED]

**RELAZIONE TECNICA**

**PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE E PER LA  
 REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' RILEVATE  
 NELL'IMMOBILE SITO IN MESSINA IN VIA G. GARIBALDI N. 266**

CURATORE Avv. Nicolò Valentini

Giudice Delegato: Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano

**Tecnico  
 Incaricato**

**dott. ing. Nicolò Trimarchi**

✉ Viale S. Martino n. 325 - 98123 MESSINA  
 ☎ 090/695357 – 335/7615459  
 nicolo.trimarchi@ingpec.eu



---

INDICE

1.0	PREMESSA	1
2.0	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	1
3.0	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	2
4.0	DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	4
5.0	INTERVENTI DA ESEGUIRE PER LA REGOLARIZZAZIONE	6





ottobre 2022 alle ore 15:30 accedeva all'immobile de quo sito in Via Giuseppe Garibaldi n° 266 is. 479 e procedeva ad effettuare, mediante ausilio di misuratore laser, le misurazioni del locale, prendendo appunti su fogli separati e scattando diverse fotografie dello stato dei luoghi.

Nei giorni successivi si procedeva alla restituzione grafica di quanto rilevato (Tavola n° 1).

Quindi lo scrivente, nei giorni successivi, effettuava delle ricerche presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina non rinvenendo alcun progetto afferente il cambio di destinazione d'uso e/o diversa distribuzione degli ambienti interni.

A seguito dei sopralluoghi effettuati e dopo aver attentamente studiata la documentazione acquisita, il sottoscritto è ora in grado di procedere all'espletamento dell'incarico ricevuto.

### **3.0 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile in oggetto ricade al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito nella centrale Via Giuseppe Garibaldi al n° 266 (foto n° 1), all'interno del Piano Regolatore Borzì, ed è individuato al N.C.E.U. al foglio 217 part. 64 sub. 5 intestato a [REDACTED], categoria C/2, classe 5, consistenza 83 mq.

Nella Variante Generale al Piano Regolatore Generale di Messina, approvata con D.D.R. n. 686/2002, il fabbricato ricade interamente all'interno della zona omogenea "A1" – immobili di interesse storico monumentale o ambientale.

L'immobile, la cui destinazione naturale è bottega/negozio ha un'ampia apertura sulla strada pubblica e consiste in un ampio locale



destinato alla vendita (foto n° 2). Nella parte retrostante è ubicato un ambiente adibito a deposito (foto n° 4) da cui si accede al servizio igienico (foto n° 5). Tali locali retrostanti prendono luce ed aria da due finestre che si aprono sul cortile comune. Nel retrobottega e nel bagno è stato realizzato un ammezzato, con struttura indipendente in profilati di acciaio, che divide l'altezza del locale in due parti. Il piano terra ha altezza pari a circa 1,90 m mentre il piano ammezzato 1,75 m (foto n° 6 e 7). L'accesso al piano ammezzato è consentito da una scala in ferro ubicata nell'angolo nord-est del locale (foto n° 8).

I pavimenti sono in piastrelle di gres, le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile e pittura lavabile. Su quasi tutte le pareti del vano destinato alla vendita sono collocate vetrine espositive.

Il soffitto dell'ambiente antistante la strada pubblica presenta un controsoffitto in cartongesso in cui sono incassati i corpi illuminanti.

Il vano retrostante, il servizio igienico e parte dell'ammezzato presentano pavimentazione in ceramica di colore bianco ed il soffitto con travi a vista. Il servizio igienico ha pareti rivestite con piastrelle di colore chiaro.

L'accesso dalla strada pubblica è provvisto di serranda metallica motorizzata, oltre la quale sono collocati elementi in alluminio e vetro con funzione di vetrina/porta di accesso.

Gli infissi che si aprono sul cortile interno sono in alluminio anodizzato.

Alla data del sopralluogo l'immobile era libero.

Per rendere meglio comprensibile lo stato di fatto accertato anche



a chi non si fosse recato sui luoghi si rimanda alla tavola grafica allegata (Tav. 01) ed alla documentazione fotografica che formano parte integrante della presente relazione.

Per quanto attiene la superficie coperta lorda dell'immobile, sulla scorta delle misurazioni effettuate sui luoghi e comprensiva delle porzioni di murature perimetrali di pertinenza, questa è pari a circa 109,00 mq esclusa la superficie del piano ammezzato, pari a circa 31,00 mq.

#### **4.0 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Per determinare il valore venale si procederà applicando il più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra la quantità di denaro ed un determinato bene in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene in regime di normalità.

Pertanto si è ritenuto confacente ricercare il più probabile valore di mercato mediante il procedimento sintetico comparativo che consiste nella determinazione del prezzo del bene paragonando quest'ultimo ad immobili di pari caratteristiche ed appetibilità operando le aggiunte e detrazioni del caso, individuando quale parametro il metro quadrato e come superficie di riferimento la superficie commerciale.

Si precisa che la superficie commerciale è composta dalla somma della superficie lorda della proprietà esclusiva (calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà) e delle superfici di accessori e pertinenze a cui saranno applicati i coefficienti riduttivi riportati nell'Allegato C del D.P.R. 138/1998.



Quindi si sono indagati i valori riportati nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari edita dall'Agenzia delle Entrate (II semestre 2022) determinati sulla scorta dei valori riportati negli atti di compravendita. La suddetta banca dati rileva un range, per immobili ubicati nel Comune di Messina – centrale per negozi è variabile tra i 1.050,00 e 1.550,00 € al mq per immobili in condizioni normali.

Pertanto, sulla scorta dell'esperienza professionale dello scrivente e tenuto conto dell'ubicazione nella centrale e commerciale Via Garibaldi, dell'esposizione, dei collegamenti, del grado di manutenzione, delle finiture, degli impianti tecnologici, della tipologia delle vie di accesso e di tutte le peculiarità dell'immobile oggetto di stima, apportati gli opportuni correttivi, si ritiene adeguato attribuire un valore commerciale pari a 1.500,00 €/mq.

Stante quanto sopra e considerato che la superficie commerciale è pari alla somma della superficie lorda della proprietà esclusiva, (calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà) e delle superfici di eventuali accessori e pertinenze (a cui saranno applicati i coefficienti riportati nell'Allegato C del DPR 138/98) si ottiene, per l'edificio in questione, una superficie commerciale pari a mq 109,00.

Avendo una superficie commerciale pari a mq 109,00, esclusa la superficie del piano ammezzato (che, come sarà meglio esplicitato nel seguito, dovrà essere demolito) ed un valore unitario pari a 1.500,00 €/mq il valore dell'immobile è pari a:

$$109,00 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = 163.500,00 \text{ €}$$



valore commerciale immobile

€ 163.500,00

## 5.0 INTERVENTI DA ESEGUIRE PER LA REGOLARIZZAZIONE

Al fine di regolarizzare l'immobile affinché presenti i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità ai sensi di legge e, in particolare, ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif. si dovrà procedere alla presentazione del progetto per il cambio di destinazione d'uso da deposito (riportato nella visura catastale) a negozio.

### INTERVENTI PRELIMINARI DI DEMOLIZIONE

Al fine di poter provvedere alla presentazione dei progetti presso le Autorità competenti per la regolarizzazione urbanistica e strutturale dell'immobile de quo, si dovrà procedere alla demolizione della struttura in acciaio e c.a. del soppalco non sanabile in quanto possiede altezza inferiore a 2,40 m.

La ditta che verrà individuata per la demolizione del soppalco, realizzato con struttura indipendente, dovrà altresì realizzare, previo accordo con lo scrivente tecnico, due saggi in corrispondenza dei due pilastri ubicati nell'area vendita, al fine di verificare le caratteristiche strutturali di tali elementi. Dovrà inoltre essere realizzata una bucatura nel controsoffitto, di dimensioni pari a circa 30 x 30 cm, al fine di visionare le strutture soprastanti celate dal controsoffitto stesso.

Dopo aver proceduto alle suddette lavorazioni ed eseguiti i predetti saggi, lo scrivente potrà procedere alla redazione dei progetti in sanatoria da inoltrare alle Autorità Competenti (Comune di Messina e





Genio Civile di Messina).

## **REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA**

L'art. 36 comma 1 del Testo unico sull'edilizia indica che: *"In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività....., o in difformità da essa,..... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il tutto fatto salvo per le opere realizzate prima della classificazione sismica"*.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione urbanistica, occorrerà presentare presso l'ufficio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Messina un progetto di "Permesso di Costruire in sanatoria".

Ai sensi del comma 2 dell'art. 36 del testo unico edilizia, il rilascio del permesso in sanatoria sarà subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia rispetto al 10% determinato sulla scorta di un computo metrico che quantifichi i lavori realizzati per il cambio di destinazione d'uso da deposito (rilevabile dallo stato dei luoghi riportato nella planimetria catastale) a negozio, considerando altresì gli interventi di ripristino strutturali eventualmente individuati e di cui si relazionerà nel paragrafo successivo.

## **REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE**

Nel caso in esame, essendo state realizzate delle opere strutturali



(consistenti nella demolizione strutture portanti collaboranti) senza le necessarie autorizzazioni, oltre alla sanatoria urbanistica si dovrà procedere alla richiesta di sanatoria strutturale presso gli Uffici del Genio Civile di Messina.

Stante quanto, il sottoscritto indicherà, solo all'esito dei saggi eseguiti sulle strutture e di quanto previsto dalle norme strutturali di riferimento (NTC del 2018 e circolari esplicative), gli interventi che dovranno essere eseguiti per la messa in pristino del locale mediante richiesta di parere preventivo di autodenuncia che verrà depositato presso l'Ufficio del Genio Civile.

Tanto si rassegna in esito all'incarico conferito, restando a disposizione per procedere alle fasi successive al fine di regolarizzare il locale di proprietà della curatela.

Messina, lì 21 novembre 2022

il tecnico  
*ing. Nicolò Trimarchi*

