

TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda sezione civile

* * * * *

Proc. n. 1494/2016 R.G. V.G.

Oggetto: Stima del Valore di Mercato degli immobili di proprietà della

C.T.U.

Dott. Ing. Gaetano De Lorenzo



1. PREMESSA

Su istanza dei commissari liquidatori della _____, il Tribunale di Messina con provvedimento del 02.08.2016 ha nominato esperti per la stima urgente dei beni immobili e delle aziende facenti parte del patrimonio della _____ (queste ultime anche con riferimento all'eventuale affitto temporaneo) l'ing. Gaetano De Lorenzo e il dott. Emanuele Ferraloro, disponendo che gli stessi prestino giuramento al momento del deposito della relazione, che dovrà avvenire entro il 30 settembre 2016, e operino ciascuno secondo le rispettive competenze.

Pertanto, ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver richiesto la documentazione disponibile presso gli archivi ed uffici dell'Amministrazione della società, avere inoltrato istanza ed estratto la documentazione disponibile presso il Catasto ed il Comune di Messina, effettuati i sopralluoghi necessari per acquisire una approfondita conoscenza dei beni oggetto di stima, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale, lo scrivente ha maturato il giudizio di stima che viene esposto ed argomentato nella presente relazione.

Gran parte dei beni immobili della _____ si trovano nel comune di Messina mentre una piccola parte si trova nel comune di Ali Terme.

La descrizione e la stima degli immobili sarà effettuata separatamente raggruppando alcuni immobili che avendo caratteristiche simili e spazi esterni condivisi costituiscono e potrebbero continuare a costituire un unico compendio immobiliare.



Immobili abitativi siti nel comune di Ali Terme

2. RELAZIONE TECNICA

2.2 Ubicazione e confini

Gli immobili fanno parte di un complesso edilizio sito nel comune di Ali Terme con accesso sia dalla via Marina che dalla via Francesco Crispi (all. 25).

OMISSIS si accede sia attraverso il giardino dal lato della via Marina che dalla scala condominiale che affaccia sul cortile condominiale interno che è collegato sia con la via F. Crispi che con la via Marina.

OMISSIS

Al locale deposito si accede dal cortile condominiale interno sul quale sporgono le sue aperture.

2.3 Estremi catastali

OMISSIS

Il locale deposito è censito al foglio 9 categoria C/2 particella 688 sub 2.

2.4 Descrizione del bene

OMISSIS



Il locale deposito (all. 28), attualmente utilizzato come cappella religiosa, ha la porta e le finestre che affacciano sul cortile condominiale, per accedervi è necessario scendere pochi gradini perché è interrato di circa 60 cm rispetto alla quota del cortile.

2.6 Stato locativo

OMISSIS

Il locale deposito è attualmente utilizzato come cappella religiosa, ma non risulta alcun contratto di locazione.

2.7 Consistenza

Le superfici degli immobili sono riportate nella seguente tabella:

Consistenza immobili siti nel comune di Ali Terme				
Estremi catastali	Superficie coperta	Superficie del giardino	Superficie esterna pavimentata	Superficie commerciale
OMISSIS				
Particella 688 sub. 2	86			86

2.8 Stato di conservazione

Tutti gli immobili sono interessati da infiltrazioni di umidità da risalita e provenienti dal prospetto che affaccia sul cortile interno. Inoltre, facendo eccezione per il deposito, necessitano di un generale intervento di manutenzione degli impianti e di pitturazione delle pareti.

3. INDAGINI DI MERCATO

Gli immobili si trovano a pochi metri dal mare e per la loro posizione i miniappartamenti sono molto appetibili come case di villeggiatura.

Il deposito è facilmente utilizzabile in quanto il cortile su cui affaccia è accessibile dalle automobili. Per tale ragione esso non è destinato ad un uso esclusivamente condominiale e potrebbe essere acquistato anche da persone che non hanno una casa o una bottega all'interno del condominio.



Di seguito si riporta il risultato delle indagini compiute:

Tipologia	Località	Superficie coperta	Superficie balconi e verande	Superficie commerciale omogeneizzata	Condizioni	Prezzo di vendita	Prezzo al m ²
Appartamento	Via Mastro Guglielmo	120 m ²	15 m ²	68,75 m ²	Ottime	€ 85.000	€ 1.236,30
Appartamento	Via Lungomare	80 m ²	10 m ²	86,6 m ²	buone	€ 125.000,00	€ 1.443,40
Appartamento	Via Tiro a segno	70 m ²	12 m ²	73,0 m ²	buone	€ 90.000,00	€ 1.232,90

4. STIMA DEL VALORE

4.2 Stima del più probabile valore di mercato

Per quanto riguarda la valutazione degli appartamenti e del deposito, in considerazione della fetta di mercato a cui si rivolgono gli immobili, il sottoscritto ha ritenuto opportuno effettuare il metodo di stima diretto.

Con i dati riportati nella precedente tabella la distribuzione dei valori può essere considerata di tipo sostanzialmente gaussiana e conseguentemente può essere calcolato il valore medio.

Il valore medio è quindi all'incirca pari a $V_m = 1.300,00 \text{ €/m}^2$.

Per le ragioni precedentemente esposte, non si è ritenuto di considerare il deposito un locale accessorio esterno agli appartamenti e pertanto il suo valore unitario si può considerare pari al 50% di quello degli appartamenti.

Visto che il valore è stato ricavato dal prezzo di vendita di immobili in buone/ottime condizioni, è opportuno ridurre il valore medio della quota necessaria per effettuare la ristrutturazione degli appartamenti. Tenendo tuttavia conto che gli immobili in questione godono di una ottima posizione fronte mare e che il locale deposito non necessita di lavori importanti in considerazione delle sue condizioni e della sua destinazione d'uso.

Si ritiene quindi corretto un valore unitario di 1.100,00 €/m² per gli appartamenti e di 600 €/m² per il deposito.



Nella seguente tabella si riporta quindi il calcolo del valore degli immobili:

Estremi catastali	Valore immobili siti nel comune di Ali Terme					Prezzo al mq	Coefficiente di svalutazione per locazione	Valore immobile
	Superficie coperta	Superficie del giardino	Superficie esterna pavimentata	Superficie commerciale				
Particella 688 sub. 2	86			86		€ 600,00		€ 51.600,00



Immobile commerciale sito nel comune di Ali Terme

2. RELAZIONE TECNICA

2.2 Ubicazione e confini

L'immobile fa parte del medesimo complesso edilizio sito nel comune di Ali Terme in cui si trovano gli appartamenti ed il deposito di cui al precedente paragrafo.

La bottega affaccia direttamente sulla via Francesco Crispi.

2.3 Estremi catastali

L'immobile risulta censito nel catasto fabbricati del comune di Ali Terme al foglio 9 particella 688 sub 5.

2.4 Descrizione del bene

Come si evince dalla planimetria catastale (**all. 29**), si tratta di un piccolo negozio costituito da un unico vano e da un servizio igienico. L'unica luce affaccia su un portico condominiale fronte strada.

L'immobile è interessante da un punto di vista commerciale in quanto affaccia sulla via principale anche se è un po' lontano rispetto a centro del comune di Ali Terme.

2.6 Stato locativo

L'immobile è attualmente affittato per anni 6 + 6 a far data dal 14.08.2002 per un importo di € 150,00 mensili.

2.7 Consistenza

La superficie commerciale dell'immobile è di circa 36 mq.

2.8 Stato di conservazione

Per l'uso cui è destinato l'immobile non necessita di particolari opere edilizie.

3. INDAGINI DI MERCATO

L'immobile è unicamente destinato ad un uso commerciale, non si sono trovati dati relativi a compravendite di immobili commerciali simili nel comune di Ali Terme, tuttavia la bottega affaccia sulla via F. Crispi che sarebbe la S.S. 114 la quale attraversa senza soluzione di



continuità tutti i comuni della fascia costiera Jonica ed ha la caratteristica di costituire la zona commerciale di questi centri abitati.

Si sono pertanto presi in considerazione i dati relativi agli immobili commerciali dei comuni limitrofi.

Di seguito si riporta il risultato delle indagini compiute:

Tipologia	Località	Superficie coperta	Superficie vani accessori	Superficie commerciale omogeneizzata	Condizioni	Prezzo di vendita	Prezzo al m ²
Negozi	Scaletta Zanclea -Via Roma	171 m ²	24 m ²	183 m ²	buone	€ 218.200	€ 1.192,30
Negozi	Nizza – S.S. 114	140 m ²	30 m ²	155 m ²	nuova costruzione	€ 250.000,00	€ 1.612,90
Negozi	Roccalumera	90 m ²		90,0 m ²	mediocri	€ 67.000,00	€ 744,40

4. STIMA DEL VALORE

4.2 Stima del più probabile valore di mercato

Per quanto riguarda la valutazione dell'immobile, in considerazione dei dati raccolti, il sottoscritto ha ritenuto opportuno effettuare il metodo di stima diretto.

In relazione ai dati riportati nella precedente tabella, tenuto conto che le differenze di prezzo sono anche dovute alle diverse condizioni manutentive degli immobili, la distribuzione dei valori può essere considerata di tipo sostanzialmente gaussiana e conseguentemente può essere calcolato il valore medio, aggiungendo 200 €/m² al prezzo unitario dell'immobile da ristrutturare.

Il valore medio è quindi all'incirca pari a $V_m = 1.250,00 \text{ €/m}^2$.

Nella seguente tabella si riporta quindi il calcolo del valore dell'immobile:

$$36 \text{ m}^2 \times 1.250,00 \text{ €/m}^2 = € 45.000,00$$

Dovendo tuttavia tenere conto del fatto che l'immobile è affittato, è necessario applicare un coefficiente riduttivo quantificato anche in ragione del fatto che l'affitto mensile è leggermente inferiore a quello di mercato. Si ritiene quindi corretto applicare un coefficiente pari a 0,86.



Il valore commerciale dell'immobile è quindi pari ad € 38.700,00.

