

TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. (ME)
SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA FALLIMENTARE n. 01/2021

FALLIMENTO:

SIR SOCIETA' ITALIANA RISTORAZIONE S.R.L.

Giudice delegato:

Dott. Mirko Intravaia

Curatore Fallimentare:

Avv. Francesca Lo Prete

Tecnico incaricato:

architetto GIOVANNI ALBERTI

Albo Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti di MESSINA matricola 1266

C.F. LBR GNN 71R13 F158L

studio in VIALE P. UMBERTO, 81 - 98122 MESSINA (ME)

tel. 090713359, Cell. 3471228560

e-mail arch.g.alberti@gmail.com;

P.E.C.: giovanni.alberti@archiworldpec.it

Indice sintetico:

- Premessa..... pag. 3
- Dati catastali..... pag. 5
- Dati Urbanistici..... pag. 7
- Descrizione generale del sito..... pag. 10
- Rilievo fotografico del sito..... pag. 11
- Stima..... pag. 14
- Conclusioni..... pag. 22
- Elenco Allegati..... pag. 23

TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.**SEZIONE FALLIMENTARE****Giudice Delegato Dott. Mirko Intravaia****Curatore Fallimentare avv. Francesca Lo Prete**

• • •

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA RELATIVA AD IMMOBILI

• • •

FALLIMENTO:

- **SIR SOCIETA'ITALIANA RISTORAZIONE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE** con sede legale a **PACE DEL MELA (ME) ZONA INDUSTRIALE INDUSTRIALE DIRAMAZIONE D 28/1 CAP 98042 FRAZIONE: GIAMMORO**, Tel. **080 9385271**, C.F., P.I. e N- ISCRIZIONE ALLA C.C.I.A.A. DI MESSINA **00164490831**, REA **ME-96334**, liquidatore **Greco Giuseppina** Cod. Fisc. **GRC GPP67D46F158I**.

Il sottoscritto architetto GIOVANNI ALBERTI in qualità di Coauditore nominato dal Curatore Fallimentare avv. Francesca Lo Prete, giusta autorizzazione del Tribunale di Barcellona P.G., iscritto all'Albo Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti di MESSINA al numero 1266, C.F. LBR GNN 71R13 F158L; con studio in VIALE P. UMBERTO, 81 a 98122 MESSINA (ME); tel. 090713359, Cell. 3471228560 e-mail arch.g.alberti@gmail.com;

si prega di rassegnare nelle mani del Curatore Fallimentare, la presente relazione tecnica di stima, in risposta ai quesiti formulati da quest'ultima e di seguito elencati:

- aggiornamento della stima per la verifica dello stato attuale del fondo ivi indicato acquisito alla massa ("esaminare le vigenti disposizioni in materia urbanistica; verificare l'attuale destinazione dell'area in cui ricade il lotto in esame, anche in considerazione dell'esistenza di un progetto approvato dalla

Commissione Edilizia comunale, sviluppato dall'ing. V. Colavecchio su mandato della SIR (cfr. allegato); verificare eventuali diversi interventi edilizi effettuabili, con quanto di conseguenza in ordine alla migliore possibile allocazione nel mercato immobiliare”).

In via preliminare il sottoscritto ha acquisito presso l'Agencia del Territorio di Messina, le mappe censuarie, le visure attuali dei beni, le visure storiche, gli estratti di mappa del terreno su cui ricade il fabbricato, per la corretta identificazione delle consistenze in esame e la verifica delle relative superfici (allegato 1).

Al fine di verificare la destinazione urbanistica, è stato eseguito accesso al portale <http://www.comune.messina.sitr.it> del Comune di Messina, dal quale sono stati estratti i riferimenti relativi alle previsioni del Piano Regolatore Generale vigente e le relative Norme Tecniche di Attuazione (allegato 2).

DATI CATASTALI

Dalle consultazioni catastali la consistenza immobiliare oggetto della presente relazione risulta come di seguito dettagliata:

Le particelle catastali ricadono tutte nel Comune di Messina (F158 - ME) e sono individuate, classificate e qualificate come da seguente elenco:

n.	Fogl.	Part.	Sub.	Rend. Euro	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Dati sup.	Indirizzo
1	160	105	1	1'959,95	2	C/2	2	mq 1265	mq 1330	Via Stazione - Tremestieri Piano T.-1
2	160	105	2	2'802,81	2	C/2	2	mq 1809	mq 1757	Via Stazione - Tremestieri Piano T.-1
3	160	105	3	79,02	2	C/2	2	mq 51		Via Stazione - Tremestieri Piano T.
4	160	105	4	122,40	2	C/2	2	mq 79		Via Stazione - Tremestieri Piano T.
5	160	105	5	165,78	2	C/2	2	mq 107	mq 109	Via Stazione - Tremestieri Piano T
6	160	105	6	46,48	2	C/2	2	mq 30	mq 38	Via Stazione - Tremestieri Piano T
7	160	105	7	81,34	2	A/4	8	4,5 vani		Via Stazione - Tremestieri Piano 1
8	160	105	8	90,38	2	A/4	8	5 vani		Via Stazione - Tremestieri Piano 1
9	160	336	1	139,44	2	C/6	6	mq 90		Via Stazione - Tremestieri Piano T
10	160	336	2	99,42	2	A/4	8	5,5 vani		Via Stazione - Tremestieri Piano 1
11	160	547		119,30	3	A/4	12	3,5	mq 55	Via Larderia - Tremestieri Piano T

Pertanto dall'elenco prodotto, che riporta i dati delle visure acquisite e che si allegano alla presente relazione risultano le seguenti attuali destinazioni degli immobili:

- Foglio 160, Part. 105, subalterni 1-2-3-4-5-6: C/2 - Magazzini e locali di deposito;
- Foglio 160, Part. 105, subalterni 7-8: A/4 Abitazioni di tipo popolare;
- Foglio 160, Part. 336, sub. 1: C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro);

- Foglio 160, Part. 336, sub. 2: A/4 Abitazioni di tipo popolare;
- Foglio 160, Part. 547: A/4 Abitazioni di tipo popolare;

La consistenza si estende su una superficie complessiva, considerando la proiezione orizzontale dell'area, di circa mq 2.885 così distinti:

- Part. 105: superficie complessiva mq 2710 di cui mq 380 pertinenze;
- Part. 336: superficie complessiva mq 115;
- Part. 547: superficie complessiva mq 60;

Dal confronto dei rilievi eseguiti durante il sopralluogo con le mappe catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio, non emergono difformità se non l'acclarato stato di fatto con assenza totale di qualsiasi manufatto ad eccezione dei muri perimetrali con le relative aperture, in evidente stato di degrado e interessati da parziali crolli.

Dalle verifiche effettuate presso l'agenzia del territorio in modalità telematica non è stato possibile reperire le planimetrie degli immobili demoliti, con tutta probabilità per un mancato allineamento dei riferimenti catastali con l'intestazione dell'attuale proprietà. Si dovrà pertanto intervenire mediante verifica diretta presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Messina.



Mappa catastale

DATI URBANISTICI

La consultazione del GeoPortale del Comune di Messina permette di ricavare i seguenti dati relativi alla destinazione urbanistica delle particelle sopra dettagliate e l'eventuale presenza di vincoli di piano, paesaggistici, di protezione civile:

Particella 105

- Intersezione parziale dell'area nei P.P.E. - PIANI PARTICOLAREGGIATI ESECUTIVI FASCIA COSTIERA IONICA del vigente PRG (considerate le norme di salvaguardia);
- Intersezione parziale dell'area ricadente nella Zona Territoriale Omogenea A1 - ZONE A DI INTERESSE CULTURALE E AMBIENTALE - del vigente PRG (considerate le norme di salvaguardia);
- Intersezione parziale dell'area ricadente nella Zona Territoriale Omogenea A1p (pertinenze) - ZONE A DI INTERESSE CULTURALE E AMBIENTALE - del vigente PRG (considerate le norme di salvaguardia);
- Intersezione parziale dell'area nella Zona Territoriale Omogenea H2 - AREE FERROVIARIE - del vigente PRG (considerate le norme di salvaguardia);

Particella 336

- Intersezione parziale dell'area nei P.P.E. - PIANI PARTICOLAREGGIATI ESECUTIVI FASCIA COSTIERA IONICA del vigente PRG (considerate le norme di salvaguardia);
- Intersezione parziale dell'area ricadente nella Zona Territoriale Omogenea A1 - ZONE A DI INTERESSE CULTURALE E AMBIENTALE - del vigente PRG (considerate le norme di salvaguardia);
- Intersezione parziale dell'area nella Zona Territoriale Omogenea H2 - AREE FERROVIARIE - del vigente PRG (considerate le norme di salvaguardia);

Particella 547

- Intersezione parziale dell'area ricadente nella Zona Territoriale Omogenea A1 - ZONE A DI INTERESSE CULTURALE E AMBIENTALE - del vigente PRG (considerate le norme di salvaguardia);

- Intersezione parziale dell'area ricadente nella Zona Territoriale Omogenea A1p (pertinenze) - ZONE A DI INTERESSE CULTURALE E AMBIENTALE - del vigente PRG (considerate le norme di salvaguardia);

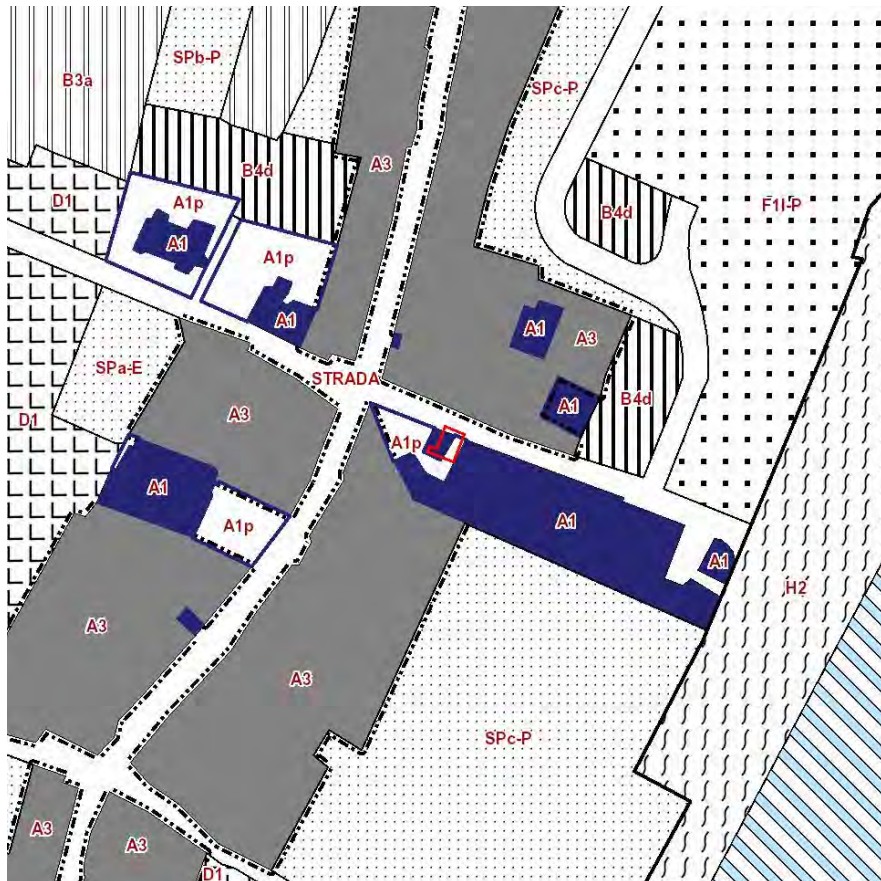
Come evidente, pertanto, la quasi totalità dell'area ricade in zona omogenea A1 del Vigente P.R.G. e delle relative Norme Tecniche di Attuazioni (allegato 2). Porzioni delle particelle 105 e 336 risultano soggette a vincoli di piano, in quanto ricadenti in zona H2 del Vigente P.R.G. e delle relative Norme Tecniche di Attuazioni (allegato 2), ovvero sia aree ferroviarie, quindi esse *"sono destinate agli impianti e servizi ferroviari e sono soggetti al vincolo di assoluta inedificabilità, salvo per le costruzioni strettamente attinenti alle esigenze specifiche del servizio, comprese le attività di carattere sociale, ricreativo e di accoglienza dei viaggiatori"*. Tale circostanza, comunque, si applica a delle consistenze immobiliari esistenti, seppure demolite, regolarmente catastate su aree di sedime ben definite. Tuttavia potrebbero essere oggetto di verifica in sede progettuale di un ipotetico complesso immobiliare come vedremo in sede di stima.

Inoltre le particelle esaminate non ricadono all'interno di aree SIC, ZPS e non risultano classificate come aree a rischio incendio.





Il GeoPortale
del Comune di Messina



Estratto Planimetrico

Zone territoriali omogenee

Comune: F158 Foglio: 160 Numero: 547 (Area: 96,72 mq)

Giudice delegato Dott. Mirko Intraiva
Curatore Fallimentare avv. Francesca Lo Prete
Coauditore arch. Giovanni Alberti

DESCRIZIONE DEL SITO

Gli immobili oggetto di stima, in seguito all'avvenuta demolizione dei fabbricati, consistono oggi in un lotto di terreno libero delimitato dai muri perimetrali, parziale testimonianza delle strutture esistenti, che definiscono ancora oggi l'isolato. L'area, di forma pressoché trapezoidale, è accessibile dalla Via Consolare Valeria e dalla via Stazione Tremestieri. Confina a nord con via Stazione Tremestieri, a sud con terreno di altra Ditta, a ovest con via Consolare Valeria e ad est con piazzale antistante la stazione ferroviaria di Tremestieri. Non si conosce l'epoca esatta dell'avvenuta demolizione dei manufatti. Il piano di sedime si trova mediamente ad una quota di imposta inferiore rispetto alle pubbliche vie adiacenti. I muri perimetrali, parzialmente sopravvissuti alla demolizione, sono realizzati in mattoni pieni, le aperture ancora visibili sono costituite da archi a sesto ribassato sempre in mattoni pieni al piano inferiore e da architravi in cemento debolmente armato ai piani superiori. I prospetti, da quanto visibile oggi, erano intonacati e caratterizzati da cornici marcapiano e di sommità di modesta fattura. I tetti erano, con molta probabilità, del tipo a falde con struttura portante in legno e manto di copertura realizzata con tegole in laterizio. Tutte le caratteristiche costruttive sopra descritte sono riconducibili alla tipologia in uso fino alla metà del secolo scorso per edifici di tipo industriale.

L'area in esame è stata di recente bonificata da rifiuti speciali di vario genere.

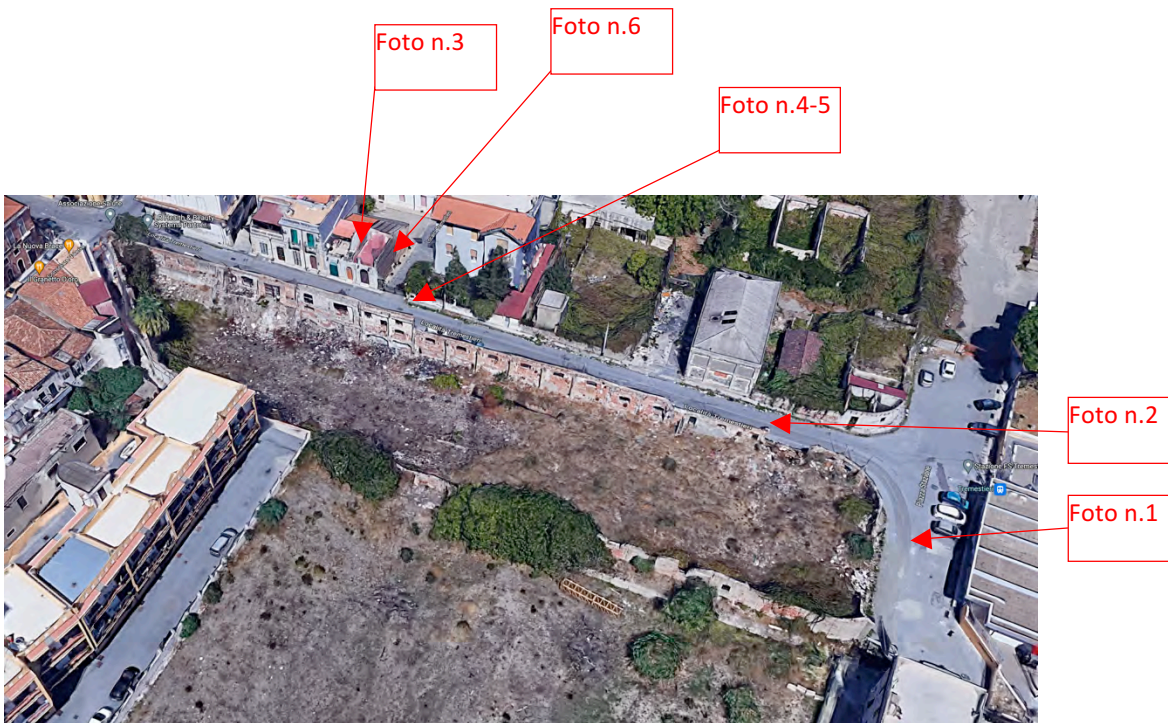


Disegno fine 1800

RILIEVO FOTOGRAFICO



Vista aerea generale



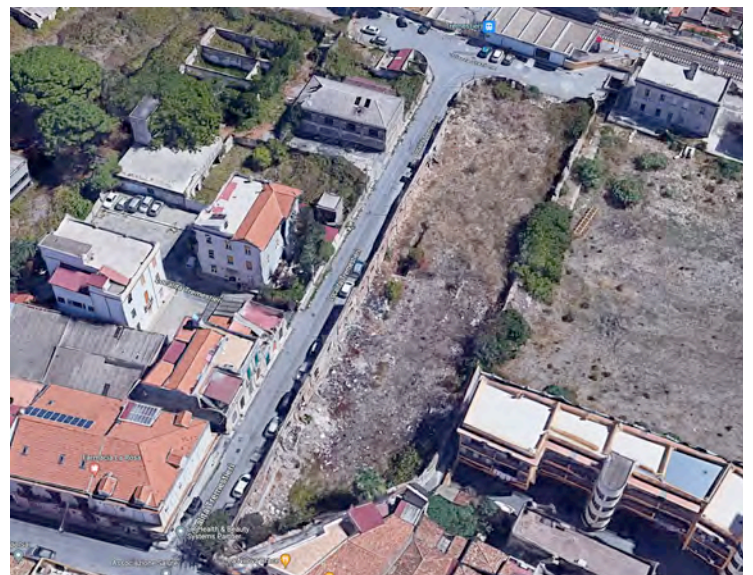
Vista aerea da sud con indicazione foto di dettaglio



Vista aerea Nord



Vista aerea Est



Vista aerea Ovest



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

CRITERIO DI STIMA

I metodi per la valutazione immobiliare proposto dagli standard estimativi parte da quelli basati sul confronto di mercato, per passare a quelli finanziari basati sul reddito per finire con quelli orientati al costo.

Si tratta di una gerarchia o semplicemente di una elencazione di metodi per i quali il criterio discriminante per la scelta di quello da applicare si basa sostanzialmente sulla quantità di dati di stima disponibili. Si parla, infatti, di metodi diretti quando i dati sono desumibili dalla semplice osservazione di mercato. Viceversa si parla di metodi indiretti quando il mercato non è attivo o non lo è in misura tale da poter ricavare i dati direttamente dal mercato medesimo.

I metodi di stima, del resto, derivano dalla constatazione che il bene immobiliare è unico e per potergli dare un valore, che sia il più probabile rispetto al prezzo reale sul mercato, occorre comparare l'immobile oggetto di stima con immobili simili.

Quando questo confronto non è possibile perché non si dispone, per un segmento più o meno ampio cui appartiene il bene oggetto di stima, di dati reali su cui costruire la comparazione, si dovrà ricorrere a forme di mercato dove tale confronto diventa, invece, possibile, quindi indirettamente poiché la comparazione non avviene in maniera immediata.

Nella fattispecie i primi due metodi elencati, basati sul confronto di mercato e di tipo finanziario basati sul reddito, non trovano reale supporto per la stima da redigere.

Nel primo caso la comparazione risulta particolarmente difficoltosa perché non sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esistenza di un parametro comune di valutazione;
- esistenza nella stessa zona beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

Nel secondo caso viene a mancare il presupposto fondamentale di una rispondenza ordinata tra il reddito del bene economico ed il suo valore corrispondente. Oggi, infatti, di fronte allo sconvolgimento di alcuni fattori economici, cui consegue una frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non vi è più

rispondenza tra reddito e valore capitale di quel bene, per cui diventa poco probatoria la ricerca del giusto saggio di capitalizzazione e, di conseguenza, poco attendibile una stima con l'applicazione del procedimento analitico per capitalizzazione del reddito.

La condizione del sito, unitamente alla necessità di fornire un valore di mercato plausibile in risposta al quesito principale che ha dato impulso alla presente perizia ossia: *verificare l'attuale destinazione dell'area in cui ricade il lotto in esame, anche in considerazione dell'esistenza di un progetto approvato dalla Commissione Edilizia comunale, sviluppato dall'ing. V. Colavecchio su mandato della SIR (cfr. allegato); verificare eventuali diversi interventi edilizi effettuabili, con quanto di conseguenza in ordine alla migliore possibile allocazione nel mercato immobiliare*", consiglia di ricorrere ad un metodo di stima ibrido, orientato al potenziale valore dell'area in virtù dei possibili interventi realizzabili, considerando, ai fini della sua determinazione, la destinazione urbanistica delle aree oggetto di valutazione, i possibili interventi realizzabili, anche attraverso iter approvativi non particolarmente fluidi.

La scelta delle due tipologie da valutare si basa su un'analisi del contesto, considerando le peculiarità del sito:

Caratteristiche funzionali della zona - La zona oggetto della stima è dotata della necessaria urbanizzazione primaria; l'urbanizzazione secondaria si concretizza nella presenza, nelle vicinanze, di scuole dell'infanzia, primarie e secondarie, uffici postali; il trasporto pubblico è garantito da linee di autobus comunali ed è presente una stazione ferroviaria; la dotazione terziaria è rappresentata dalla presenza di supermercati, mentre si registra l'assenza di cinema e teatri nelle vicinanze. Contemporaneamente bisogna registrare l'assenza dotazioni che possono determinare un impatto negativo sulla qualità generale della zona. In particolare non ricadono nelle vicinanze reti primarie come tralicci elettrici, depuratori, centrali di energia, secondarie come stadi, industrie e discoteche, terziarie quali aeroporti, carceri.

Caratteristiche estetiche della zona - Nella zona in esame non vi sono elementi estetici predominanti; il panorama ha un valore estetico di medio valore, considerata la vicinanza al mare, ma filtrata dalla rete ferroviaria; l'elemento artificiale predomina su quello naturale, determinando un impatto visivo sull'intera zona non particolarmente gradevole; non sono presenti parchi o aree verdi di una certa grandezza nei dintorni.

Caratteristiche sociali della zona - Infine, analizzando la situazione sociale del quartiere, si può registrare un contesto sostanzialmente positivo, caratterizzato da una dimensione in cui non si evidenziano fenomeni particolarmente gravi di degrado. Permangono tuttavia, nelle vicinanze, zone da risanare dal punto di vista urbanistico.

Le superiori valutazioni inducono ad indirizzare la scelta delle tipologie comparative per la determinazione del più probabile valore di mercato su due destinazioni:

- Residenziale, in quanto elemento predominante della zona, con edilizia di vario tipo, che va dall'abitazione unifamiliare a complessi residenziali di dimensioni importanti;
- Magazzini, uffici e negozi, poiché l'area, logisticamente, è potenzialmente strutturata per accogliere e rendere efficiente tale destinazione, considerata l'attiguità con la rete ferroviaria, la vicinanza di svincoli dell'autostrada e la presenza di diversi hub per scambio merci nella zona.

Pertanto, partendo da una comparazione di mercato ricavata per astrazione per due tipologie selezionate, facendo riferimento ai prezzi di mercato della zona in cui si colloca il bene da stimare, si valuteranno i costi necessari per la costruzione degli immobili, ottenendo per sottrazione il più probabile valore di mercato dell'area nella sua condizione attuale.

Per la redazione della stima si è, pertanto, fatto riferimento:

- Per il valore di mercato ai dati disponibili sul sito dall'Agenzia delle Entrate;
- Per il costo di costruzione ai dati forniti dal CNAPPC di concerto con CRESME;
- Per la determinazione delle competenze professionali ai Parametri del DM 140/2012 quali parametri di riferimento adottati, in sede giudiziaria, al fine di definire i costi di prestazioni professionali eseguite in assenza di specifico contratto;
- Per gli oneri di urbanizzazione alle Delibere Comunali;
- Per l'aggiornamento dei prezzi ai dati disponibili sul sito dell'Istat.

I parametri di stima applicati, ricavati dalle fonti citate (valori di mercato, costi di costruzione etc.), sono stati ponderati considerando i seguenti presupposti:

condizioni intrinseche dell'area in esame:

- ricadenza di porzioni delle particelle 105 e 336 in zona omogenea H2 e, pertanto con vincoli di piano, sebbene su consistenze preesistenti;
- ricadenza della quasi totalità dell'area in zona omogenea A1 e, pertanto, soggette a vincoli di rispetto "delle caratteristiche tipologiche relative all'epoca, allo stile e alla tecnologia", salvo deroghe deliberate ed approvate dall'amministrazione comunale.

condizioni estrinseche dell'area in esame e contesto economico:

- l'attuale congiuntura socio-economica induce a orientare la stima di un valore credibile di vendita sulla scorta di criteri prudenziali che prendano in considerazione lo stallo del mercato immobiliare in ambito nazionale in generale e nel comune di Messina in particolare, dove negli ultimi anni si sono registrati fattori (decremento demografico, sistema economico in crisi, costi di produzione in continuo aumento a causa degli eccezionali rincari delle materie prime) che frenano il sistema imprenditoriale.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Destinazione MAGAZZINI – UFFICI - NEGOZI

Dati dimensionali	Tipologia
<p>Superficie totale lorda: mq 2.885 di cui</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pertinenze: mq 380 • Per magazzini: mq 2330 • Per uffici/negozi: mq 175 <p>Prevedendo un rapporto di copertura non superiore al 75% avremo le seguenti superfici edificabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per magazzini mq 1.747,50, arrotondato a mq 1.740 • Per uffici e negozi mq 175 • Considerando 2 elevazioni, pertanto avremo le seguenti superfici commerciali: • Per magazzini mq 3.480 • Per uffici e negozi mq 350 	<p>Numero piani: 2</p> <p>Classe dimensionale: a più campate (da 2000 a 5000 mq)</p> <p>Struttura: prefabbricata metallica.</p> <p>Copertura: a falde</p> <p>Tamponamenti esterni: in blocchi cls</p> <p>Rendimento energetico: medio</p> <p>Altezza pilastri: da 8 a 10 m</p> <p>Luce trasversale: fino a 15 m (Magazzino)</p> <p>Accessibilità cantiere: normale</p>

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre I

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Semicentrale/POLICLINICO - PISTUNINA - TREMESTIERI - PROVINCIAL

Codice zona: C1

Microzona: 12

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	850	1250	L	5,6	8,3	N
Magazzini	Normale	400	600	L	2,7	3,6	N
Negozi	Normale	740	1100	L	5,9	9	N

Stampa



Dovendo procedere alla stima di un immobile di nuova costruzione, al valore di mercato dell'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate verrà applicato un coefficiente di merito del 20%:

- Magazzini: valore di mercato €/mq 600. Applicando un coefficiente di merito del 20% per nuova costruzione avremo **€/mq 720**;
- Uffici e negozi: valore di mercato €/mq 1.100. Applicando un coefficiente di merito del 20% per nuova costruzione avremo **€/mq 1.320**.

A - DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO		
Magazzini €/mq 720 x mq 3.480 =	€	2.505.600
Uffici/negozi: €/mq 1.320 x mq 350 =	€	462.000
Spazi Esterni: €/mq 400 x mq 380 =	€	152.000
Totale valore di mercato	€	3.119.600
B - COSTI PER LA REALIZZAZIONE		
costo di costruzione in cifra tonda (allegato 3)	€	1.530.000
oneri concessori: sulla base delle delibere n. 219/2013 e n. 67/2016 del Comune di Messina (allegato 7), ragguagliati con gli indici Istat a ottobre 2022 (allegato 8) si stimano in cifra tonda	€	400.000
spese competenze professionali (allegato 4)	€	61.000
Totale costi per la realizzazione	€	1.991.000
Valore di vendita del terreno per realizzazione di MAGAZZINI(A-B)	€	1.128.600

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Dati dimensionali	Tipologia
Superficie totale lorda: mq 2.885 di cui <ul style="list-style-type: none"> • Pertinenze: mq 380 • Edificato: mq 2.505 Si considerano per l'edificazione mq 2.000 <ul style="list-style-type: none"> • Residenziale: mq 6.000 (sviluppo di 3 piani f.t.) di cui: <ul style="list-style-type: none"> ○ Per vani accessori e connettivi: mq 1.000 ○ Per abitazione: mq 5.000 • Seminterrato: mq 2.500 di cui: <ul style="list-style-type: none"> ○ mq 2000 posti auto ○ mq 500 viabilità • Sottotetto: mq 1500 di cui: <ul style="list-style-type: none"> ○ mq 1000 per deposito occasionale ○ mq 500 per aree connettive • Superficie coperta: mq 2000 	Tipologia edilizia: Palazzina plurifamiliare Tipologia costruttiva: Cemento armato Rendimento energetico: medio Qualità finiture: media Numero piani: 3 Seminterrato: presente non abitabile Sottotetto: presente non abitabile Presenza ascensore: si Copertura: a falde Accessibilità cantiere: normale


Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1
 Provincia: MESSINA
 Comune: MESSINA
 Fascia/zona: Semicentrale/POLICLINICO - PISTUNINA - TREMESTIERI - PROVINCIAL
 Codice zona: C1
 Microzona: 12
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 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	950	1400	L	3,9	5,8	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	760	1100	L	3,7	4,7	N
Autorimesse	Normale	510	760	L	3,5	5,1	N
Box	Normale	475	710	L	4,2	6,2	N
Posti auto coperti	Normale	475	710	L	3,7	5,3	N
Posti auto scoperti	Normale	330	495	L	3,1	4,6	N




Dovendo procedere alla stima di un immobile di nuova costruzione, al valore di mercato dell'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate verrà applicato un coefficiente di merito del 15%:

- Abitazioni: valore di mercato €/mq 1.400. Applicando un coefficiente di merito del 15% per nuova costruzione avremo **€/mq 1.610**;
- Box e posti auto coperti: valore di mercato €/mq 710. Applicando un coefficiente di merito del 15% per nuova costruzione avremo **€/mq 815**.
- Sottotetto non abitabile: valore di mercato €/mq 710. Applicando un coefficiente di merito del 15% per nuova costruzione avremo **€/mq 815**

A - DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO		
Abitazione tipo civile €/mq 1.610 x mq 5.000 =	€	8.050.000
Box sottotetto non abitabili: €/mq 815 x 1.000 =	€	815.000
Parcheggi coperti piano seminterrato: €/mq 815 x 2.000 =	€	1.630.000
Totale complessivo	€	10.495.000
B - COSTI PER LA REALIZZAZIONE		
costo di costruzione in cifra tonda (allegato 5)	€	7.756.000
oneri concessori: sulla base delle delibere n. 219/2013 e n. 67/2016 del Comune di Messina (allegato 7), ragguagliati con gli indici Istat a ottobre 2022 (allegato 8) si stimano in cifra tonda	€	450.000
spese competenze professionali (allegato 6)	€	285.000
Totale costi per la realizzazione	€	8.491.000
	€	
Valore di vendita del terreno per realizzazione di RESIDENZE (A-B)	€	2.004.000

DETERMINAZIONE VALORE MEDIO DI MERCATO

1) Valore di vendita per destinazione MAGAZZINI	€ 1.128.600
2) Valore di vendita per destinazione RESIDENZE	€ 2.004.000

VALORE MEDIO DI MERCATO	€ 1.566.300
in cifra tonda	€ 1.560.000

CONCLUSIONI

A conclusione della presente relazione si riporta, di seguito, una tabella riassuntiva dei nove lotti stimati:

LOTTO	DESCRIZIONE	SUPERF. COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE
UNICO	FONDO FALLIMENTO S.I.R. SRL, SITO IN MESSINA, PIAZZALE STAZIONE TREMESTIERI	2885	€/mq 540,73	€ 1.560.000

La presente relazione, redatta in ottemperanza al mandato conferito, si compone di n. 23 pagine in formato A4 e n. 8 allegati. Quanto non espressamente descritto, è desumibile dagli elaborati grafici e dai rilievi fotografici che ne fanno parte integrante.

Il sottoscritto Coauditore incaricato prevede l'invio del presente elaborato a mezzo Posta Elettronica Certificata, nel rispetto della normativa concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Messina, 29/11/2022

Il Coauditore



ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1	MAPPA CATASTALE E VISURE CATASTALI
ALLEGATO 2	ESTRATTI PIANO REGOLATORE GENERALE E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ALLEGATO 3	CALCOLO COSTO COSTRUZIONE RICAVATO DAI DATI FORNITI DAL CNAPPC DI CONCERTO CON CRESME – MAGAZZINI E UFFICI
ALLEGATO 4	COMPETENZE PROFESSIONALI RICAVATE IN BASE AI PARAMETRI DEL DM 140/2012 - MAGAZZINI E UFFICI
ALLEGATO 5	CALCOLO COSTO COSTRUZIONE RICAVATO DAI DATI FORNITI DAL CNAPPC DI CONCERTO CON CRESME – DESTINAZIONE RESIDENZIALE
ALLEGATO 6	COMPETENZE PROFESSIONALI RICAVATE IN BASE AI PARAMETRI DEL DM 140/2012 - DESTINAZIONE RESIDENZIALE
ALLEGATO 7	DELIBERE N. 219/2013 E N. 67/2016 DEL COMUNE DI MESSINA – ONERI CONCESSORI
ALLEGATO 8	INDICI ISTAT

Messina, 29/11/2022

