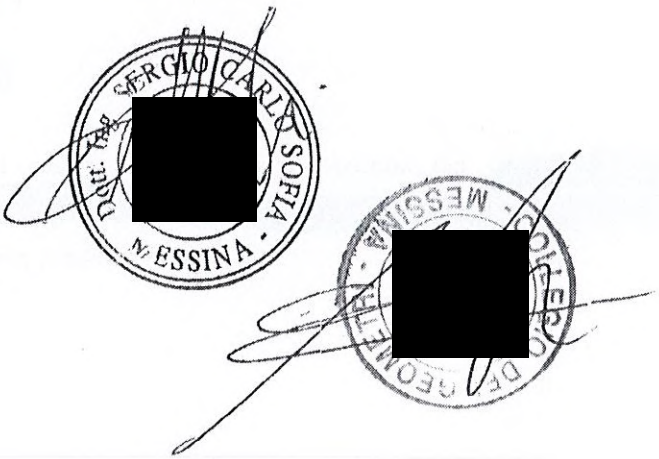
**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA DITTA [redacted] CON SEDE [redacted]**

**I tecnici redattori:**

Dr. Ing. Sergio Sofia

Geom. Stellario Casablanca



# Comune di Messina

**Perizia di stima di un immobile in via Torrente Trapani**

Censito al N.C.E.U. del Comune di Messina, foglio 107, part. 1100 cat. D/8 rendita euro 31.066,00 con superficie lorda coperta di mq 2.130,00 circa e mq 3.437,00 di superficie scoperta;

## 1. Premessa e obiettivi

La presente perizia di stima è stata elaborata dai sottoscritti Ing. Sergio Sofia, con studio tecnico in [redacted] Messina iscritto all'Ordine Ingegneri della provincia di Messina al n. [redacted] e Geom. Stellario Casablanca, con studio in [redacted] Messina iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Messina al n. [redacted]

I sottoscritti hanno ricevuto l'incarico per redigere la presente dalla Ditta [redacted] rappresentata dall'Amministratore Sig. [redacted] con sede legale in [redacted]

Lo scopo della presente valutazione è quello di attribuire il più probabile valore di mercato al bene analizzato, se lo si dovesse porre in vendita.

Per ciò la valutazione sarà eseguita nel modo più obiettivo, seguendo il metodo oggettivo di stima e tenendo presente che il sottoscritto relatore della presente valutazione non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nella proprietà che è stata lui sottoposta da stimare.

I locali costituenti l'immobile sono stati personalmente visitati in data 15/07/2019.

Per la stima sono stati esaminati ed utilizzati:

- il contratto di acquisto stipulato in data 31.03.2005 con numero di repertorio 51422;
- gli elaborati grafici (planimetrici e catastali) aggiornati alla stessa data;
- Ricognizione e rilievo fotografico personalmente eseguito in data 16/07/2019.

## 2. Ubicazione

L'immobile si colloca nell'immediata periferia del centro città di Messina via Torrente Trapani alto, in zona di espansione edilizia residenziale con accesso diretto dalla predetta via.

Nella grafica sotto viene evidenziata la zona di appartenenza dell'immobile (foto satellitare).

## 3. Dati specifici

### Fabbricato



Censito al N.C.E.U. del Comune di Messina, foglio 107, part. 1100 cat. D/8 rendita euro 31.066,00 con superficie lorda coperta di mq 2.130,00 circa e mq 3.437,00 di superficie scoperta.

### Formalità Giudiziale

Ipoteca Volontaria iscritta ai nn. 1469/16242 in data 14/07/2014 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina per un totale di € 7.500.000,00.

### Provenienza

La particella n. 1100 facente parte del foglio di mappa catastale n.107, del Comune di Messina risulta ad oggi intestata a pieno titolo alla [redacted] come da atto di compravendita in notar [redacted] in data 31.03.2005 registrato al rep. n. 51422 e 1461 della raccolta.

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 89/2005 del 20.05.2005 e successive varianti rilasciate dal Comune di Messina. Per lo stesso non è stato presentato fine lavori, in quanto mancano i lavori per la sistemazione dell'area esterna destinata a parcheggio.

**Formalità Pregiudizievoli**

Ipoteca Giudiziale iscritta ai nn. 11678/1457 in data 8/05/2019 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina per un totale di € 150.000,00.

## 4. Descrizione dell'immobile/unità immobiliare

L'immobile si colloca in zona immediatamente limitrofa al centro abitato, in ottima posizione per via degli accessi stradali presenti in zona, come l'innesto ad un'arteria principale della città denominata "viale Regina Margherita" e l'autostrada Messina/Palermo.

La località è caratterizzata da una elevata presenta di attività commerciali distanti circa 2 km, in particolar modo di vendita al dettaglio (vedi Mercati cittadini rionali e negozi di vicinato posti in zona a vocazione commerciale "via Palermo"), definendosi quindi di grande pregio ed appetibilità. Altra caratterizzazione di respiro positivo si riscontra nell'alta densità demografica ed immobiliare presente a valle nel solo raggio di un chilometro. Infatti un'analisi demografica e cartografica di larga scala per la zona identificata come sopra, si riscontrano circa 30 mila abitanti residenti e circa 10 mila immobili ad uso residenziale.

Nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima a meno di un chilometro vi è il polo sportivo CONI che costituisce un ulteriore potenziale afflusso proveniente da tutta la città e provincia.

Lo svincolo autostradale più prossimo all'immobile di proprietà della [redacted] oggetto di valutazione, è quello di Messina Boccetta e Messina Giostra, distanti circa 2 km rispettivamente dal luogo di

ubicazione del fabbricato. Altresì le vie di accesso sono assolutamente idonee a qualsiasi tipo di trasporto su gomma, in quanto il cespite è posizionato proprio a ridosso della via Torrente Trapani che offre un'ottima viabilità vista la recente costruzione in virtù della possibile espansione edilizia della zona.

L'immobile è disposto su una elevazione fuori terra ed ha forma in pianta regolare (quadrata). Lo stato di conservazione dell'involucro edilizio al momento del sopralluogo, si configura come ottimo, essendo di recente costruzione. L'area esterna destinata a parcheggio, a differenza del manufatto edilizio, si presenta incompleta e necessita di interventi edilizi per poterla rendere fruibile (vedi foto).

L'immobile confina da tutti i lati con area di proprietà destinata a parcheggio clienti, spazi di manovra e di servizio (carico e scarico merci).

Il cespite è censito alla particella 1100 categoria D/8 *(Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.)* avente superficie lorda coperta complessiva di mq 2..130,00 circa. Il cespite è costituito da una porzione a destinazione commerciale che misura circa mq 1.000,00 ed una seconda parte a destinazione deposito che misura circa 1.130,00 mq. così come si evince dalla concessione edilizia rilasciata e di cui si accenna sopra. Entrambi sono pavimentati con piastrelle di gres 20 x 20 ancora in ottimo stato di conservazione, così come nel suo complesso l'immobile internamente risulta essere in ottimo stato di conservazione (vedi foto allegate).



Per tre lati è dotato di ingressi carrabili a raso con saracinesche metalliche e porte pedonali in ferro. Il gruppo servizi è costituito da tre wc e un wch tutti dotati di antibagno così come previsto dalla normativa vigente in materia. Essi sono rivestiti con mattonelle di ceramica lavabile e pavimentati con piastrelle di gress.

**Area libera destinata a parcheggio**

L'area libera destinata prevalentemente a parcheggio, come sopra anticipato è totalmente da completare, infatti è ricoperta da sterpaglie, ma presenta già realizzati gli impianti di scarico delle acque meteoriche. Per renderla fruibile necessita di lavori edilizi per la realizzazione del manto stradale, il completamento dell'impianto di scarico per la raccolta delle acque e la

realizzazione della recinzione perimetrale dell'area compreso il cancello d'ingresso.

Complessivamente l'area destinata a parcheggio esterno ha una superficie di circa 3.437,00 mq.

## 5. Considerazioni generali di mercato

L'andamento dei prezzi di mercato nei prossimi sei mesi all'interno della stessa zona sarà tendenzialmente al rialzo in virtù di un lieve trend positivo del mercato immobiliare.

## 6. Valutazione e metodo utilizzato

I criteri estimativi sono gli aspetti economici di un bene che dipendono unicamente dallo scopo della stima. In funzione, cioè, di uno scopo, di un quesito, contesto o ragione pratica, è possibile stimare differenti valori o aspetti economici di un bene con differenti procedimenti di stima (analitici o sintetici, diretti o indiretti), appositamente definiti per una maggiore rispondenza tra giudizio di valore formulato e criterio di stima prescelto. Il criterio di stima con cui si procederà alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, sarà quello di stima sintetica che si basa sui prezzi correnti al metro quadrato di superficie coperta. Il valore ottenuto verrà poi ragguagliato tenendo conto delle particolari caratteristiche dell'immobile sia per quanto riguarda l'ubicazione, la consistenza, la natura delle opere di finitura che per quanto riguarda le condizioni di manutenzione ed il grado di vetustà e di obsolescenza tecnologica e funzionale.

Il sistema di stima maggiormente adottato nelle odierne contrattazione di compravendita dei fabbricati è quello comparativo per metro quadrato di superficie coperta, si basa sulla comparazione tra l'immobile oggetto di stima e gli immobili di confronto simili, con prezzi, superfici o redditi noti e compravenduti recentemente secondo la seguente formula $\sum V : \sum mq = V : mq$; per cui utilizzando per il nostro caso una stima sintetica monoparametrica del valore di mercato avremo: $V = €/mq \cdot mq$.

Per fabbricati similari si è riscontrato, a seguito di accurate indagini relative all'ubicazione dell'immobile (semi centrale), alla consistenza, alla tipologia

(commerciale), di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche (vetustà, manutenzione, conservazione ecc.), un corrispettivo di:

- **1.700,00 €/mq. per la parte commerciale.** Per cui in base ai rilievi effettuati si ha la seguente superficie: mq 1.000,00 di superficie coperta lorda.

In base alla superficie sopra esposte si ha:

V= mq 1.000,00 x 1.700,00 €/mq = **€ 1.700.000,00**

- **1.000,00 €/mq. per la parte a destinazione deposito.** Per cui in base ai rilievi effettuati si ha la seguente superficie: mq 1.130,00 di superficie coperta lorda.

In base alla superficie sopra esposte si ha:

V= mq 1.000,00 x 1.000,00 €/mq = **€ 1.000.000,00**

- **70,00 €/mq. per l'area a parcheggio.** Per cui in base ai rilievi effettuati si ha la seguente superficie: mq 3.437,00 circa.



In base alla superficie sopra esposte si ha:

V= mq 3437,00 x 70,00 €/mq = **€ 240.590,00**

## 7. Riepilogo valutazione

Per cui la somma complessiva, del cespite in esame, che più probabilmente si ricaverebbe se lo si ponesse in vendita:

| | | |
|---|---|---|
| Valore porzione commerciale | = € | 1.700.000,00 |
| Valore porzione deposito | = € | 1.000.000,00 |
| Valore area a parcheggio | = € | 240.590,00 |
| **Totale** | = € | 2.940.590,00 |

**In cifra tonda 2.940.000,00 (duemilioninovecentoquarantamila/00).**

Tanto in esito al mandato conferitoci.

Messina, lì 14 AGO. 2019

(Ing. [redacted])

(Geom. Stellario Casablanca))