

**TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.**  
**GIUDICE: GOT FRANCESCO MONTERA**

**CAUSA CIVILE N. 20011/2007 R.G.**

*CONTRO*

**INTEGRAZIONE RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Pace del Mela, li

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

(Ing. Domenica De Gregorio)

**INDICE**

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>pag. 3</b>
<b>2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>pag. 3</b>
<b>3. STIMA DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>pag. 7</b>
<b>4. CONCLUSIONI.....</b>	<b>pag. 12</b>

**ALLEGATI:**

**ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE REPERITA PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE**

**CATASTO : Visure catastali aggiornate**

**ALLEGATO 2: Tabelle Quotazioni immobiliari anno 2010 e anno 2024 (OMI)**



## 1. PREMESSA

Con ordinanza del 22/03/2024 il Giudice del Tribunale di Barcellona P.G. GOT Francesco Montera nominava Consulente tecnico d'ufficio la sottoscritta Ing. Domenica De Gregorio con studio in Pace del Mela in Via Statale n.144, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Messina al n.3317 e all'Ordine dei Consulenti del Tribunale di Barcellona P.G., nella causa civile iscritta al Ruolo n. 20011/2007 R.G. vertente tra:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

La scrivente in data 14/03/2025 depositava la relazione definitiva.

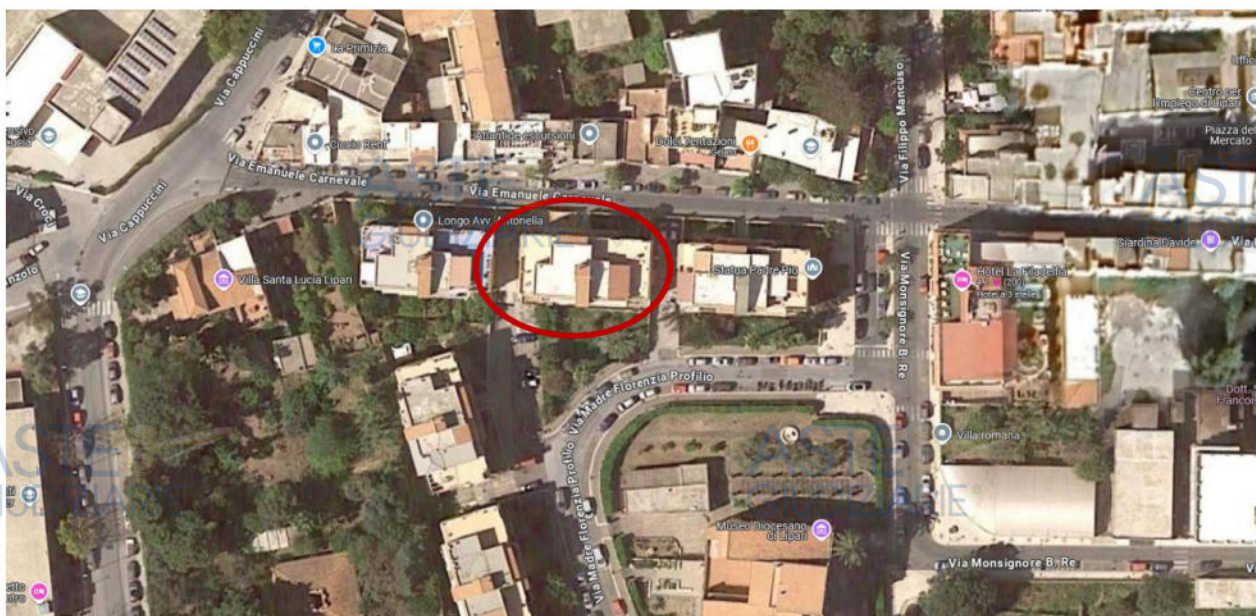
Con ordinanza del 29/04/2025 il Giudice del Tribunale di Barcellona P.G. GOT Francesco Montera disponeva la comparizione delle parti e del CTU per chiarimenti, all'udienza del 12/06/2025.

All'udienza del 12/06/2025 il Giudice concedeva al CTU termine di 5 giorni, *per depositare la relazione avente ad oggetto la rideterminazione del valore dell'immobile sito in Lipari via prof. E. Carnevale;*

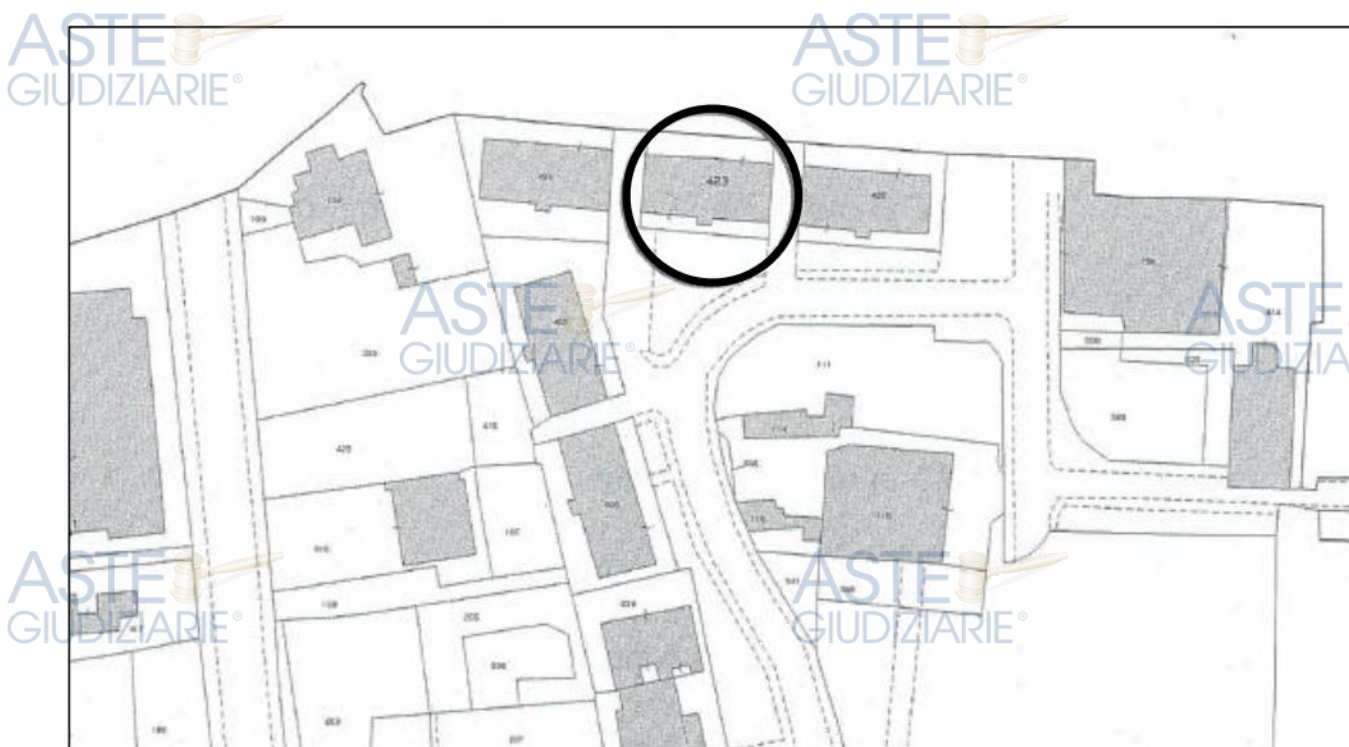
## 2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

L'immobile sito in **via Prof. E. Carnevale n. 59/B** identificato al NCEU al f. 97 part. 423 sub 3 cat.

A/2 classe 8 Consistenza 8 vani Rendita 1.198,18 e **sub1** cat. C/6 classe 4 consistenza 226 mq Rendita 1.867,51.







*Estratto mappa F. 97 Comune di Lipari*



*Foto estratte da google maps e google Street View*

Trattasi di un appartamento ubicato al piano rialzato di un condominio con annessi un piccolo cortile sulla via Prof. E. Carnevale a nord e un cortile sul retro a sud. Dal portone di ingresso sulla via E. Carnevale si accede al vano scala comune e al piano rialzato si trova il portone di ingresso all'appartamento.

Nel dettaglio, così come descritto dal precedente CTU Ing. Vito Leto, trattasi:

- di un appartamento (sub 3) piano rialzato avente superficie coperta pari a mq 159,50 e una superficie scoperta costituita da due balconi pari a mq 17,12. L'immobile si compone di: ingresso, corridoio-disimpegno, cucina, soggiorno-pranzo, due bagni e n. 4 camere da letto e due balconi uno prospiciente

sulla via Carnevale e l'altro sul retro del fabbricato. Sono annessi anche un cortile su via E. Carnevale di mq 31,18 e un sul retro, fronte sud, di mq 29,80.

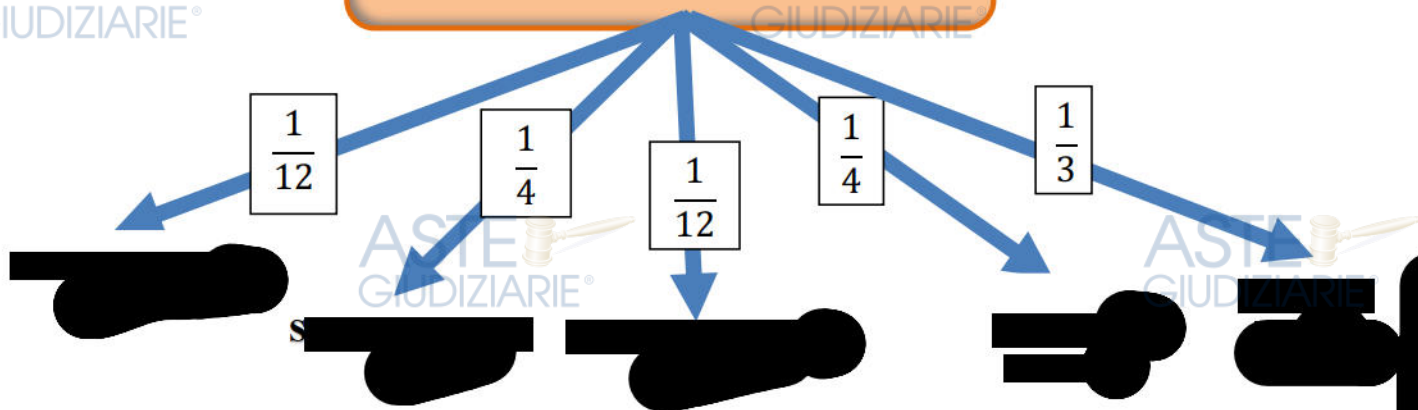
- di una pertinenza ( quota del sub 1), ubicata nel seminterrato e adibita a posto auto avente superficie di mq 19,17.

#### **Dati catastali**

Catasto fabbricati (Allegato1):

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	R.C.
97	423	3	A/2	8	8 vani	1.198,18

#### **Quote Immobile via E. Carnevale** F. 97 Part. 423 sub3 cat. A/2



#### **Superficie commerciale**

Superfici	Sup.	Coeff.	mq	
Sup. fabbricato	159,60		mq	159,60
Sup. balconi	17,12	0,35	mq	5,99
Sup. cortili	60,98	0,10	mq	6,09
Sup. veranda	9,45	0,90	mq	8,50
	<b>sommano</b>		<b>mq</b>	<b>180,18</b>

Si condivide la superficie commerciale, come calcolata dal precedente CTU

#### **Posto auto**

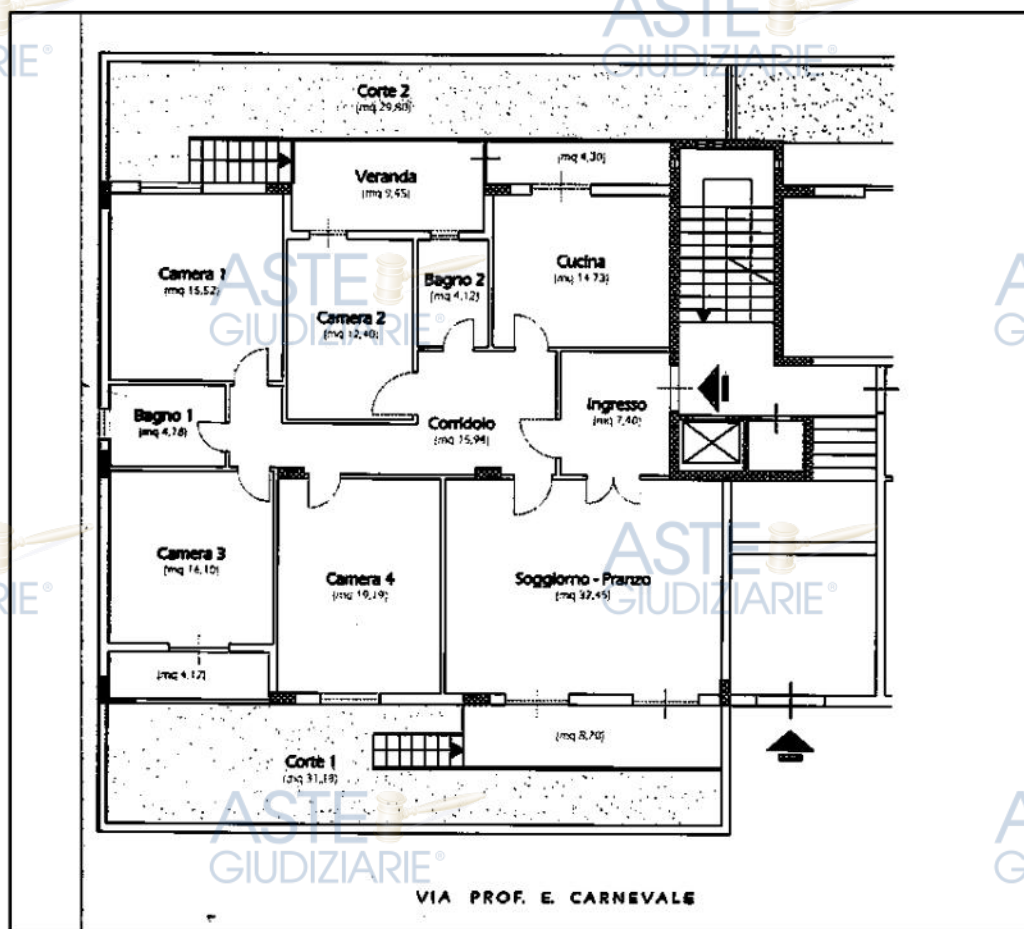
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	R.C.
97	423	1	C/6	4	226 mq	1.867,51

**Quota di 1/7** (Per le quote e gli intestati vedasi la visura Allegato 1)

#### **Superficie del sub.1:**

mq 226 x 1/7 = mq 32,28





*Planimetria estratta dalla relazione del CTU Leto pag. 9*

L'appartamento non ha particolari rifiniture di pregio, all'interno nell'insieme è in buono stato di conservazione sebbene necessita di piccoli lavori di manutenzione. La pavimentazione è in ceramica e si presenta in discrete condizioni di conservazione. I servizi igienici si presentano in condizioni accettabili. Le porte in legno tamburato e gli infissi esterni anche in legno, dotati di tapparelle, si presentano integri e in un buono stato di conservazione. Gli impianti sebbene funzionanti necessitano di manutenzione. Nel locale seminterrato è ubicato il posto auto, sub 1, delle dimensioni di mq 19,17.

Dal precedente CTU per l'immobile è stato stimato un valore commerciale pari ad € 2.600,00 al mq; un coefficiente correttivo 1,17; per cui un valore unitario di mercato pari a **€ 2.236,00 al mq.**

Il valore dell'immobile

$\text{mq } 189,66 \times € 2.236,00 \text{ al mq} = \mathbf{€ 424.079,76}$

La stima è stata effettuata nel 2010 dove i valori OMI oscillavano tra un valore min. di 2.250,00 €/mq ed un valore max di 3.400,00 €/mq. Tra l'altro è stato utilizzato un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, pari a 1,17 che ad oggi non può essere più considerato in quanto trascorsi 15 anni.

### 3. STIMA DELL' IMMOBILE riferita all'anno 2025

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale dell'immobile oggetto della presente perizia, la sottoscritta ha ritenuto opportuno procedere alla stima utilizzando il criterio basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri, aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

Le indagini di mercato sono state effettuate avvalendosi di differenti fonti: indagini in loco; esame di compravendite recenti; esame di prezzi di immobili in vendita; confronto con valori commerciali unitari presso alcune agenzie immobiliari e i valori rilevati su "Osservatorio Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio e Agenzie Immobiliari.

Nella valutazione dei beni verranno presi in considerazione anche tutti quegli elementi che qualificano la stima di ogni singolo immobile e che sono definiti tramite coefficienti di differenziazione, ossia coefficienti moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere la quotazione di quelli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media (coefficiente di età, di qualità e stato di manutenzione).

Nella formazione del rapporto di stima effettuato dalla sottoscritta alla data della stima si sono analizzate infatti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, così come riferite nella presente relazione, oltre che, la richiesta e l'offerta del mercato immobiliare del Comune in cui l'immobile è posto, il suo andamento e le contingenze economico-finanziarie che determinano le dinamiche del mercato immobiliare stesso.

Dunque a costituire i principali fattori di adeguamento e correzione della stima, sono state considerate, per gli aspetti più rilevanti, una molteplicità di variabili principalmente riconducibili a:

- caratteristiche intrinseche tra cui le caratteristiche delle finiture, lo stato di conservazione e manutenzione generale in ragione dell'epoca di costruzione, la grandezza, la forma e la distribuzione dei vani in rapporto alla destinazione d'uso (sia per le superfici principali che per quelle secondarie), l'esposizione nonché le dotazioni impiantistiche specifiche del fabbricato in oggetto (impianti, presenza/assenza di ascensore...);
- caratteristiche estrinseche in relazione all'inquadramento geografico del fabbricato rispetto al centro abitato e la sua facilità di raggiungimento nonché la presenza di servizi.

L'immobile è all'interno di un contesto dalle spiccate caratteristiche sociali infatti esso è situato in zona centrale, vicino all'approdo degli aliscafi a breve distanza dal centro con negozi, uffici pertanto è ben servito.



## COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

### CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

**Fattori**

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
Posizione	Centrale	1,2
	Semiperiferica	1,1
	Periferica	1
Servizi	Buoni	1,1
	Normali	1
	Scarsi	0,9
Caratteri ambientali	Ottimi	1,05
	Buoni	1
	Mediocri	0,95
	Scadenti	0,9

### CARATTERISTICHE INTRINSECHE E TECNOLOGICHE

CARATTERISTICHE INTRINSECHE E TECNOLOGICHE		
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,04
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9
	Più di 40 anni	0,8
FINITURE	Storiche	1,1
	Signorili	1,05
	Civili	0,95
	Economiche	0,8
MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,9
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1
	Singolo	0,9
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Doppi vetri	1,01
	Vetro singolo	1
SPAZI COMUNI	Assenti	1
	Corte	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1
	Posto auto per UI	1,01
ESPOSIZIONE	Ottima	0,9
	Buona	0,8
	Scadente	0,6
<b>Coefficiente globale <math>K_{t_{ot}} = \prod K_i</math></b>		<b>0,95</b>



## Individuazione della zona territoriale OMI su mappa attraverso STIMATRIX

**Livelli zone OMI 2024/2**

☐ Fase

☒ Zone

☒ Codici identificativi

**Ricerca valori OMI 2024/2**

Provincia catastale: MESSINA

Comune catastale: LIPARI

Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO URBANO DELL'ISOLA DI LIPARI

Destinazione: Residenziale

Categoria catastale/Tipologia edilizia: A2 - Abitazioni di tipo civile / Abitazioni civili

Cerca ☒ Individua la zona OMI sulla mappa

**Risultati**

☒ Zona OMI individuata

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.400	2.000

Considerando i dati dell'Osservatorio, II semestre anno 2024, risulta che il valore di mercato in euro /mq con destinazione residenziale abitazione categoria A/2 in provincia di Messina, ubicate nel Comune di Lipari oscilla tra un valore **min. di 1.400,00 €/mq** ed un **valore max di 2.000,00 €/mq**. L'immobile da stimare è classificato come appartamento in condizione normale di conservazione, quindi si desume dall'OMI un valore medio di:

- OMI min: 1.400,00 €/mq
- OMI max: 2.000,00 €/mq

$$V_m (\text{OMI medio}) = \frac{1.400 + 2.000,00}{2} = 1.700,00 \text{ €/mq}$$

### Valore di mercato Agenzie immobiliari

Dalle informazioni raccolte dalle stampe specializzate e presso le agenzie immobiliari della zona, emerge che per la zona di interesse i valori risultano compresi da 1.300,00 €/mq a 2.300,00 €/mq.

$$V_m (\text{Agenzie medio}) = \frac{1.300 + 2.200,00}{2} = 1.750,00 \text{ €/mq}$$

Comparando i dati ufficiali contenuti nella Banca Dati Quotazioni dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzie delle Entrate, il valore medio delle Agenzie immobiliari, otteniamo:

$$V_m = \frac{1.700,00 + 1.750,00}{2} = 1.750,00 \text{ €/mq}$$

appare congruo e prudentiale considerare un **valore di mercato medio** pari a **1.725,00 €/mq**

Stabilendo che il valore medio di mercato relativo all'unità immobiliare è di €/mq 1.725,00 otteniamo il valore venale del bene, moltiplicando i valori della superficie commerciale x valore al mq x

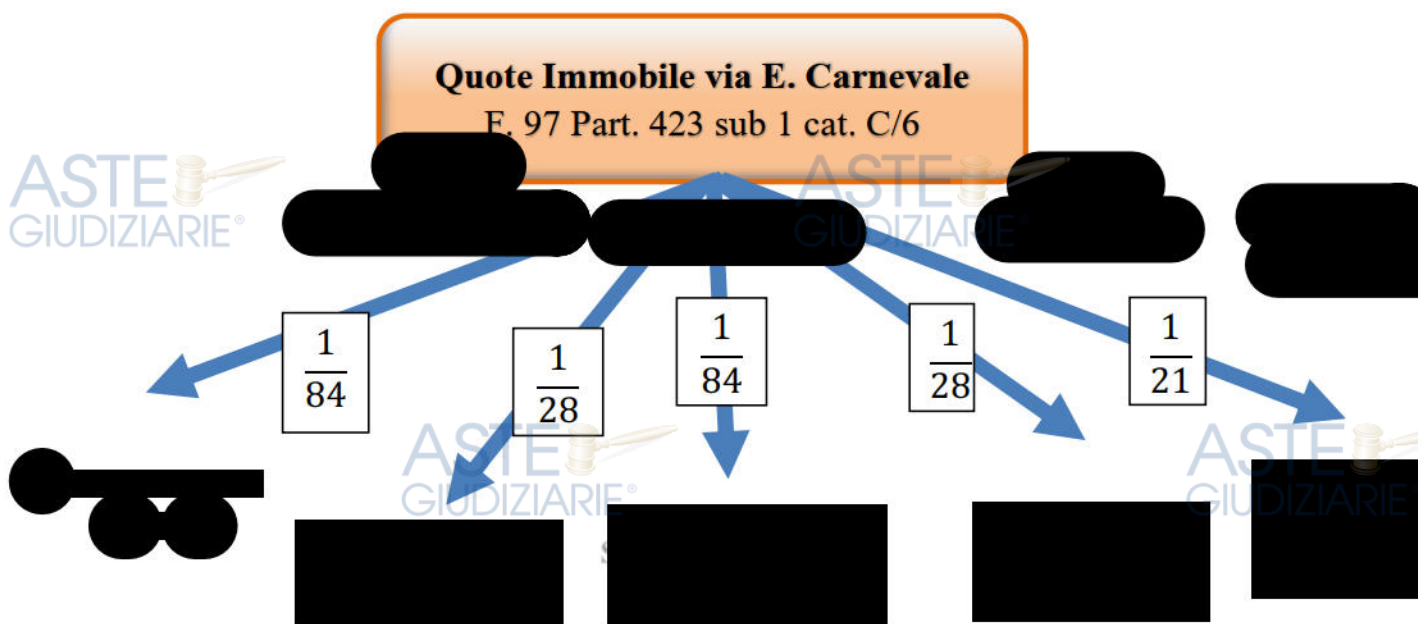
coefficiente globale di merito (il coefficiente  $K_{tot}$  è ottenuto moltiplicando tutti i coefficienti di merito

$$K_{tot} = \prod K_i):$$

### Appartamento sub. 3

Superficie commerciale mq	Valore di mercato medio €/mq	Coefficiente di merito globale $K_{tot}$	VALORE	VALORE arrotondato
180,18	€ 1.725,00	0,95	€ 295.269,97	€ 295.300,00

### Posto auto sub. 1 sup.



Quota eredi:  $\frac{1}{84} + \frac{1}{28} + \frac{1}{84} + \frac{1}{28} + \frac{1}{21} = \frac{12}{84} = \frac{1}{7}$

La quota totale degli eredi del sub. 1 è pari a  $\frac{1}{7}$  di mq 226 = **mq 32,28**

Poiché non ci sono valori di riferimento nelle tabelle OMI, il valore del posto auto è stato calcolato eseguendo la media tra il valore di mercato di immobili simili di zona e il valore calcolato a partire dalla rendita catastale.



1. Il valore di mercato di un posto auto dipende da una serie di parametri: ubicazione, stato manutentivo, accessibilità.

La quota del sub 1 ha una superficie di 32,28 metri quadri, facilmente accessibile, in buono stato manutentivo e in un'ottima posizione dove la quotazione al metro quadro, per immobili simili in zona, i valori risultano compresi da 450,00 €/mq a 800,00 €/mq.

$$V_m (\text{medio}) = \frac{450 + 800,00}{2} = 625,00 \text{ €/mq}$$

- **quotazione di base**

superficie x quotazione al metro quadro = 32,28 mq x 625 euro/mq = € 20.175,00

- **Applicazione dei coefficienti di differenziazione**

Quotazione di base x (1 + somma dei coefficienti /100)

I coefficienti di differenziazione per questo particolare C/6 (posto auto) sono:

Posizione: +7%

Stato manutentivo: +5%

Accessibilità: +6%

Coeff. Di differenziazione  $(1 + (7\% + 5\% + 6\%) / 100) = (1 + 0,18) = 1,18$

$$€ 20.175,00 \times 1,18 = € 23.806,50$$

Superficie commerciale mq	Valore di mercato medio €/mq	Coeff. di diff.	VALORE
32,28	€ 625,00	1,18	€ 23.806,50

2. Rendita catastale (€ 1867,51), per calcolare il valore del garage/posto auto si applica uno specifico coefficiente catastale che varia a seconda della tipologia di immobile. Per un garage appartenente alla categoria C6, il coefficiente da applicare è 126.

$$€ 1867,51 \times 126 = € 235.306,26 \text{ (per l'intera superficie di mq 226)}$$

La quota spettante è di 1/7, quindi, il valore catastale del garage è pari a € 33.615,18.

**Valore stimato ricavato dalla media dei due valori:**

$$\frac{€ 23.806,50 + € 33.615,18}{2} = € 28.710,84 \sim € 28.700,00$$

#### 4. CONCLUSIONI

Il valore dell'unico cespite, di via prof. E. Carnevale, con valutazione più aderente ed aggiornata risulta pari a:

VALORE Unita immobiliare Piano Terra F 97 part. 423 sub 3 e sub 1	
Valore Unita immobiliare -A/2 sub. 3	€ 295.300,00
Valore posto auto - C/6 sub. 1	€ 28.700,00
<b>Totale</b>	<b>€ 324.000,00</b>

La sottoscritta ritenuto di avere adempiuto all'incarico affidatole, ringraziandoLa per la fiducia accordata, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, restando a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti del caso allegando tutta la documentazione necessaria.

IL CTU  
(Ing. Domenica De Gregorio)