



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

37/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIRIO S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/01/2020

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Maria Cinzia Tascone

CF: TSCMCN72P49F158N

con studio in CAPO D'ORLANDO (ME) Via A. Volta, 52

telefono: 0941438030

fax: 0941438030

email: arch.tascone@tin.it

PEC: mariacinzia.tascone@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a CARONIA Via Brin, frazione Caronia Marina, quartiere C/da Piano Ajala, della superficie commerciale di **1.402,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le due part.lla 307 e 308 formano un fondo edificabile caratterizzato da due aree limitrofe esistenti da completare che insistono in C/da Piano Ajala in Caronia Marina, ossia costituiscono un'area urbana suscettibile di edificazione in base allo strumento urbanistico vigente ed al Regolamento Edilizio vigente ed adottato.

La particella 307 è terreno edificabile coltivato ad uliveto presenta una superficie complessiva di 355 mq; una parte esigua esposta a Sud si sviluppa in leggero declivio, la parte restante esposta a Nord presenta una configurazione pianeggiante.

La part.lla 308, avente una configurazione pianeggiante, è piantumata con alberi di Ulivo in Classe 1 che si dispiegano su una superficie complessiva di 1.118 mq.

Il distacco di fondo edificabile costituito dalla part.lla 307 e 308 confina a Nord con la Strada rotabile Provinciale S.P. 168 bis, ad Ovest con terreno e fabbricato aggraffato censito con la part.lla 538 in ditta terzi.; a Sud con la strada pubblica comunale di interesse generale di C/da Ajala; ad Est con due fabbricati censiti presso la sede N.C.E.U. con la part.lla 911, aventi pareti cieche poste sul confine della adiacente part.lla 308. Il terreno è ben soleggiato con esposizione e giacitura orientata Nord-Sud; (presenta inoltre discrete caratteristiche di fertilità, come si evince dallo stato di vegetazione della macchia sottoboschiva nonché dall'abbondante strato vegetale e dalla sua composizione chimica e granulometrica a medio impasto).

Si rende noto che sul terreno edificabile in esame, avente una **superficie catastale complessiva** di mq 1.473 (355 mq + 1.118 mq), è possibile realizzare due fabbricati vedasi progetto assentito dall'U.T. del Comune di Caronia C.E.n. 17/2009.

Pertanto si ha

- *Superficie edificabile ricadente in zona B2 mq 1.473*

- Superficie destinata per la realizzazione di una strada di pubblica utilità mq 77 - 12 mq (Part.lla 712) - 15 mq (part.lla 711) = 50 mq

La Superficie complessiva del terreno pari a $1.423 \text{ mq} \times 2,5 \text{ mc/mq} = 3.557,50 \text{ mc}$.

Volume realizzabile consentito $3.557,50 \text{ mc} : 3 \text{ h (altezza interpiano)} = 1.185,83 \text{ mq}$ da realizzare.

La Superficie catastale complessiva del terreno pari a 1.473 mq non è corrispondente ai luoghi ispezionati.

DATI TECNICI GENERALI aggiornati all'attualità dei luoghi

- **Part.lla 307 di superficie complessiva di mq 355 risulta in zona B2** (aree costruite e di completamento) inizialmente presentava una superficie pari a 370 mq (Frazionamento che ha originato la part.lla 711 superficie complessiva pari a 15 mq in ditta Reale/Ente Urbano). *La part.lla 307 per circa 55/65 mq risulta occupata in ditta terzi.*
- **Part.lla 308 di superficie complessiva di mq 1.118 risulta in zona B2** (aree costruite e di completamento) inizialmente presentava una superficie pari a 1.130 mq (Frazionamento che ha originato la part.lla 712 superficie complessiva pari a 12 mq in ditta Reale/Ente Urbano). *La part.lla 308 risulta per mq 1.053 in zona B2 e per mq 77 destinati per la realizzazione di una strada di piano per pubblica utilità. Si ipotizza che 12 mq siano già stati frazionati con la*



formazione della part.lla 712).

Pertanto si ipotizza (si resta in attesa dei documenti ufficiali dalla sede Comunale)

Superficie edificabile ricadente in zona B2 pari a mq 1.053 + 300 mq = **1.353 mq**

La Superficie edificabile complessiva del terreno pari a 1.353 mq x 2,5 mc/mq = 3.382,5mc

Volume realizzabile consentito 3.382,50 mc : 3 h (altezza interpiano) = 1.127,50 mq da realizzare.

Superficie Fondiaria: mq 1.353 mq in zona B2.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 307 (catasto terreni), partita 1259, qualita/classe Uliveto 1, superficie 355, reddito agrario 1,74 € reddito dominicale 4,03 € indirizzo catastale: Via Brin - C/da Piano Ajala , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25.09.2008, protocollo n. ME0263845 in atti dal 25.09.2008 Istanza n. 256350/08 (n.968.1/1997)

Coerenze: 1. Dal sopralluogo effettuato in data 05.11.2018 porzione della part.lla 307 è destinata ad area di stretta ed esclusiva pertinenza del limitrofo immobile censito al catasto fabbricati con il n. di part. lla 538 (non oggetto di esecuzione in ditta terzi). Attraverso la part. 307 si accede mediante ingresso sia pedonale che carrabile al costruendo edificio destinato ai piani in elevazione a civile abitazione e al P.T. ad attività commerciale locata. Sulla part.lla 307 insiste non solo l'accesso all'intero stabile ma anche la strada di penetrazione e fruizione del lotto che giunge all' accesso principale ai piani abitativi, posto sul retro del fabbricato lato monte identificato con la part.lla 538 e al relativo terreno aggraffato alla medesima particella. 2. A far data 25.09.2008 la part.lla 307 ha subito una variazione dei dati di classamento relativi alla superficie complessiva come si evince dalla lettura della visura storica per immobile del NCU. Trattasi di frazionamento del 25.09.2008 prot. n. ME0264203 Istanza n. 256350 effettuato dal comune, che ha dato origine come si evince dalla lettura del foglio di mappa alla part.lla 711. Part.lla 307 situazione dell'Immobile dal 25.09.2008, Superficie pari a 355 mq (non più 370 mq). Sono stati variati e costituiti i seguenti immobili Fg. 5 part.lla 711 superficie 15 mq ENTE URBANO.

Nel mese di dicembre 2019 si rileva che la ditta proprietaria deposita presso la sede del NCU di Messina un recentissimo Frazionamento che interessa la stessa part.lla. La scrivente è in attesa di copia dagli uffici di competenza.

- foglio 5 particella 308 (catasto terreni), partita 5646, qualita/classe Uliveto 1, superficie 1118, reddito agrario 5,49 € reddito dominicale 12,70 € indirizzo catastale: Via Brin - C/da Piano Ajala , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25.09.2008, protocollo n. ME0263845 in atti dal 25.09.2008 Istanza n. 256350/08 (n.968.1/1997)
- Coerenze: A far data 25.09.2008 la part.lla 308 ha subito una variazione dei dati di classamento relativi alla superficie complessiva come si evince dalla lettura delle visure storiche per immobile del NCU. Trattasi di frazionamento del 25.09.2008 prot. n. ME0264203 Istanza n. 256350 effettuato dal comune che ha dato origine come si evince dalla lettura del foglio di mappa alla part.lla 712. Part.lla 308 situazione dell'Immobile dal 25.09.2008, Superficie pari a 1.118 mq (non più 1.130 mq). Sono stati variati e costituiti i seguenti immobili Fg. 5 part.lla 712 superficie 12 mq.

Presenta una forma rettangolare irregolare, un'orografia leggero declivio, una tessitura prevalente medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: sono prevalentemente regolari a maglia quasi quadrata, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,Il terreno

A.1 box singolo, composto da struttura precaria amovibile in acciaio , sviluppa una superficie commerciale di **5,25** Mq. Il Box adibito a ricovero attrezzi/deposito versa in condizioni scarse



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 1.402,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 5,25 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 68.568,88 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 61.711,99 |
| Data della valutazione: | 14/01/2020 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La porzione della part.Illa 307 antistante la part.Illa 538 prospiciente la Via B.Brin risulta occupata dallo spazio ballatoio locato e adibito (mediante struttura precaria in situ) a sala pranzo dell'attività commerciale ivi presente al P.T. rialzato.

Dai sopralluoghi effettuati porzione della part.Illa 307 è destinata ad area di stretta ed esclusiva pertinenza del limitrofo immobile censito al catasto fabbricati con il n. di part. Illa 538 (non oggetto di esecuzione in ditta terzi). Attraverso la part. 307 si accede mediante ingresso sia pedonale che carrabile al costruendo edificio destinato ai piani in elevazione a civile abitazione e al P.T. ad attività commerciale locata.

Alla data attuale la part.Illa 307 risulta essere nella sua interezza presso la sede del N.C.T. di Messina pari a 355 mq in ditta ██████████, mentre nella realtà dei luoghi una porzione della part.Illa 307 (circa 55/65 mq) è stata ceduta senza titolo e senza relativo frazionamento ai proprietari della part.Illa 538 eredi Di Bartolo.

Non si consiglia la vendita di tale lotto unico edificabile costituito dalla part.Ille 308 e 307 se non si definisce e chiarisce la proprietà e la dimensione complessiva dello stesso. Alla data attuale il fondo presenta una superficie complessiva edificabile pari a circa 1.400 mq /1.410 mq che non coincide con la somma catastale censita delle due part.Ille pari a 1.473 mq

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/07/2010 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 523 di repertorio, iscritta il 24/08/2010 a l Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex CC.RR.II.) di Messina ai nn. 27697/4761, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Patti.

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 100.000,00



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/03/2017 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 291 di repertorio, trascritta il 03/05/2017 a Serv. Pubbl. Immobiliare - Agenzia delle Entrate Uff. Prov. di Messina ai nn. 10194/7857, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo n. 151/2010

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

| | |
|---|--------------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. 1.000,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 0,00 |

Ulteriori avvertenze:

Si precisa nel terreno in narrativa dovranno osservarsi le disposizioni normative relative ai Vincoli e prescrizioni particolari, di cui all'art.37 del N.T.A. del PRG adottato con Delibera del Commissario ad Acta n. 01 del 05.05.2016. Pertanto anche quando tali vincoli non si visualizzano negli elaborati di zonizzazione occorre tenere conto, nella gestione del piano, della esistenza dei seguenti vincoli discendenti da precise leggi:

1. Vincolo di Tutela degli acquiferi,
2. Vincolo Elettrodotti
3. Fasce di rispetto stradali
3. Fasce di rispetto della Ferrovia
4. Vincolo Paesaggistico,
5. Vincolo di interesse storico, archeologico ed etnoantropologico
6. Vincolo idrogeologico
7. Vincolo di acquedotto, oleodotto, gasdotto
8. Vincolo fluviale
9. Vincolo di espianto degli ulivi
10. Aree a rischio idraulico molto elevato R4 ed elevato R3 (Aree PAI)
11. Aree a rischio geomorfologico molto elevato (R4) ed elevato (R3)
12. Beni confiscati
13. Vincolo Sismico
14. Vincolo aree percorse dal fuoco.

Si rimanda alla lettura dettagliata dei relativi Certificati di Destinazione Urbanistica ivi allegati ed emessi dalla sede Comunale di competenza (Allegato 007).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto per causa di morte - Successione Testamentaria (2777.1/1994) - Accettazione Tacita Eredità (dal 25/10/1993), con atto stipulato il 19/11/2014 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 523/10 di repertorio, registrato il 03/03/1994 a Agrigento



ai nn. 41 vol 586, trascritto il 22/05/2018 a Agenz Entrate- Servizio di Pubblic Immobiliare Messina ai nn. 11893/9107.

Catastalmente le part.lla 307 e 308 risultano volturati per la quota di 1/2 in piena proprietà a nome di [REDACTED] in dipendenza della successione (n. 41 del 03.03.1994 U.R. Agrigento) in morte di Feliciangeli Teresa nata a Roma il 15.12.1928 deceduta in data 25.10.1993. La Sig.ra [REDACTED], vista la sentenza pronunciata in data 13.06.1991 dal Tribunale di Agrigento, è stata nominata curatore del fratello [REDACTED] con decreto di nomina rilasciato dal Giudice Tutelare in data 09.10.1993 Agrigento.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 08/03/1975 fino al 25/10/1993), con atto stipulato il 08/03/1975 a firma di Notaio SCHIFANI A. ai nn. 48120 di repertorio, registrato il 13/03/1975 a Palermo ai nn. 4785/ 32382, trascritto il 20/03/1975 a Agenz Entrate- Servizio di Pubblic. Immobiliare Messina ai nn. 4599/4056.

Nella Nota di trascrizione del sopra menzionato atto viene erroneamente riportato, alla voce I vendita, come foglio di mappa il n. 6 riferito alla part.lla 307. Trattasi invece di fg. 5 part.lla 307.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I nuovi fabbricati assentiti da realizzare sulle superfici edificabili identificate nel N.C.U. con le part.lla 307 e 308 si devono distanziare di 10 ml rispetto al limitrofo fabbricato censito con la part.lla 538, il quale presenta una facciata finestrata lungo lo sviluppo verticale Nord-Sud della part. lla 307. Attualmente l'immobile identificato con la part.lla 538 in ditta terzi si distanzia rispetto alla linea di confine della part.lla 307 di soli 2.50 ml.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Variante al "Progetto per la costruzione di un edificio di civile abitazione, da realizzarsi in C/da Piano Ajala, nella Frazione di Caronia Marina (ME)" **N. C.E. n.19/2005 e Variante C.E. n. 17/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un edificio di civile abitazione, da realizzarsi in C/da Piano Ajala -Caronia Marina (ME), nell'appezzamento di terreno individuato al fogli di mappa n. 5 part.lla 307 e 308., presentata il 02/03/2009 con il n. 2041 e successiva nota del 29.04.2009 n. 4187 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a part.lla 307 e 308.

La part.lla 307 negli elaborati tecnico - grafici presentati presso la sede comunale riporta una superficie pari a 370 mq; la part.lla 308 viene computata con una superficie complessiva pari 1.130 mq. A far data 25.09.2008 le due part.lla 307 e 308 hanno subito una variazione dei dati di classamento relativi alla superficie complessiva come si evince dalla lettura delle visure storiche per immobile del NCU. Trattasi di frazionamento del 25.09.2008 prot. n. ME0264203 Istanza n. 256350 effettuato dal comune che ha dato origine come si evince dalla lettura dei fogli di mappa le part.lla 711 e 712. Part.lla 307 situazione dell'Immobile dal 25.09.2008 Superficie pari a 355 mq (non più 370 mq). Sono stati variati e costituiti i seguenti immobili Fg. 5 part.lla 711 superficie 15 mq. Part.lla 308 Superficie pari a 1.118 mq (non più 1.130 mq). Sono stati variati e costituiti i seguenti immobili Fg. 5 part.lla 712 superficie 12 mq.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Assessoriale D.A. n. 312/DRU del 20.08.1999, l'immobile ricade in zona B2 - Centro Abitato - Aree Costruite e di Completamento assoggettato alle norme di attuazione dell'art.23. Inoltre nei casi ove ricorrono dovranno essere osservate le disposizioni di cui al seguente art.55 delle N.A. Vincoli Archeologici e Prescr. . Norme tecniche di attuazione ed indici: Si tratta delle aree comprese nei centri urbani esistenti e delle aree limitrofe già totalmente urbanizzate ed organizzate, con struttura urbanistica totalmente definita ma parzialmente libere dai fabbricati o successive di completamento. Strumento di attuazione:



Concessione edilizia, piano di lottizzazione convenzionato nei casi di cui all'art. 21 L.R. 71/78. Indice di Fabbricabilità fondiaria: 2,5 mc/mq. Numero max piani f.t. 3 compreso eventuale porticato. Altezza max: mt 11,00 Distanza tra fabbricati : - pareti finestrate: ml 10,00; - pareti cieche: ml 0,00 -3,00; Distanza dal ciglio stradale: Secondo gli allineamenti esistenti e/o previsti nel P.R.G. Gli arretramenti sono consentiti: a. nei casi di evidenti necessità viabilistiche; b. per la salvaguardia, il mantenimento, il rispetto di alberature di alto fusto esistenti; c. per il rispetto della normativa sismica. Distanza dai confini: mt 0,00 - mt 5,00. Destinazione d'uso. come da art. 19 delle N.T.A. di seguito elencate : Residenziale, piccolo artigianato non nocivo né molesto, commerciale per vendita al dettaglio, direzionale, studi professionali, uffici pubblici e privati, edifici per spettacoli e per attività culturali, attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere, servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, ricreativo, anche privati. Tipologie: Libera (Vedasi Allegato 007). Il titolo è riferito solamente al part.lla 307 -308. Nel C.d.U. emesso in data 14.11.2018 dall'U.T.C. di Caronia si certifica, sia nel P.R.G. Approvato con D.A. n. 312/DRU del 20.08.1999 come pure nel P.R.G. adottato con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 01 del 05.05.2016, che il terreno censito nel NCU al fg 5 part.lla 308 esteso 1.118 mq risulta urbanisticamente classificato in parte Zona B2 - Centro Abitato - Aree Costruite e di Completamento di cui all'art. 23 delle N.T.A. In restante parte risulta urbanisticamente classificato in Strada pubblica comunale di interesse generale di C/da Piano Ajala nella frazione Caronia Marina (senza specificare i mq da adibire ad uso pubblico). Nel C.d.U n. prot. 5652 del 24.05.2005 allegato al primitivo permesso di costruire la part.lla 308 avente una superficie complessiva iniziale di mq 1.130 risulta per circa mq 1.053 in zona B2 e per circa 77 mq impegnati per la realizzazione di una strada d'utilità pubblica. La scrivente è in attesa di C.d.U. aggiornato all'attualità soprattutto dopo la nuova presentazione (Dicembre 2019) di progetto da realizzare su tale area da parte della ditta proprietaria e in vista del nuovo tipo mappale che la Sig.ra ████████ dichiara di aver depositato presso la sede comunale di Caronia.

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera del Commissario ad Acta n. 01 del 5 Maggio 2016, l'immobile ricade in zona Zona B assoggettata alla Norme di attuazione dell'art. 14 (Zona B) e Sottozona B2 assoggettate alle N.T.A. dell'art. 16 (Sottozona B2). Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono classificate zone B le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, aventi le caratteristiche stabilite dall'art. 2 lett. b del D.M. 02.04.1968. Le zone B sono suddivise nelle sottozone B1 e B 2. In tutte le zone è ammessa l'attuazione per singoli permessi di costruzione alle condizioni specificate in seguito e comunque soltanto quando i lotti risultino immediatamente serviti dalle principali opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, fognatura e strade) al momento della richiesta della concessione, ovvero attraverso atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, a progettare, realizzare e cedere gratuitamente al Comune tali opere, così come previsto nel PRG, prima della ultimazione dei lavori concessionati. Vedasi nel dettaglio Allegato 007 C.d.U. prot. n. 8237 / 9371 rilasciato in data 24.10.2019 pag. 2-3-4. . Il titolo è riferito solamente al 307 e 308. Si precisa inoltre che nel terreno in narrativa dovranno osservarsi le disposizioni normative relative ai Vincoli e prescrizioni particolari, di cui all'art.37 dell N.T.A. 1. Vincolo di Tutela degli acquiferi 2. Vincolo Elettrodotti 3. Fasce di rispetto stradali 3. Fasce di rispetto della Ferrovia , Vincolo Paesaggistico, Vincolo Sismico ecc Si precisa che il terreno sopra identificato non risulta essere stato percorso da incendi. Si rimanda alla lettura dettagliata dei relativi C.d.U. emessi dalla sede Comunale di competenza. (Allegato 007).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In data 19. 12. 2018 è stato reperito presso la sede catastale di Messina il frazionamento primitivo (N. estratto 13925 n. del tipo 20/1971 allegato a nota voltura n. 50/1973) menzionato nell'atto di vendita della part.lla 307 b oggi rinominata e identificata con il numero di part.lla 538 (rogito in Notaio F. PARISI del 28.08.1971, trascritto presso CC.RR.II di Messina in data 24.09.1971 ai nn. 17863/15526). La part.lla 307-b oggi part.lla 538 viene alienata da potere eredi Merlino in ditta Di Bartolo Benedetto e Pantaleo Angela). La part.lla 307-a come da lettura di frazionamento del 30.06.1971 rimane in partita nella stessa ditta e mantiene lo stesso identificativo part.lla 307 fino ad oggi.

Non ci sono ulteriori e successivi frazionamenti presso le sedi di competenza che giustifichino l'occupazione da parte terzi della part.lla 307.



Si rileva e comunica che l'atto di aggiornamento della proprietà immobiliare redatto dalla scrivente CTU non è stato depositato presso la sede provinciale di Messina perchè sentita la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nella prima decade del mese di Dicembre 2019 comunica di aver provveduto al deposito del nuovo tipo mappale aggiornato all'attualità dei luoghi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Porzione della part.lla 307 è destinata ad area di stretta ed esclusiva pertinenza del limitrofo immobile censito al catasto fabbricati con il n. di part. lla 538 (non oggetto di esecuzione in ditta terzi). Attraverso la part. 307 si accede mediante ingresso sia pedonale che carrabile al costruendo edificio destinato ai piani in elevazione a civile abitazione e al P.T. ad attività commerciale locata. Sulla stessa particella 307 si affacciano due dei prospetti finestrati dell'immobile identificato con la part. 538 di proprietà terzi. Il prospetto principale del fabbricato (part.lla 538) sulla Via B. Brin - S.P.168 bis si affaccia su una porzione di terreno (pari a circa 55/65 mq) della part.lla 307 anch'essa prospiciente la via B. Brin; trattasi di spazio ballatoio locato e adibito (mediante struttura precaria in situ) a sala pranzo dall'attività commerciale ivi presente al P.T. rialzato. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura Pregeo - Atto di aggiornamento presso Agenzia delle Entrate di Messina

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Verifica dimensionale delle part.lle - Stesura Tipo mappale - Elaborati tecnici - Libretto delle misure - aggiornamento cartografico -Rappresentazione alfa-numerica. : €980,00
- estratto di mappa contenente la particella da frazionare, rilasciato dall'Ufficio Catastale: €45,00
- Onere protocollo Tipo mappale: €65,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1/2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a part.lla 307.

L'atto di aggiornamento della proprietà immobiliare redatto dalla scrivente CTU non è stato depositato presso la sede provinciale di Messina perchè sentita la Sig.ra [REDACTED] fine mese di Novembre 2019 comunica di aver provveduto al deposito del nuovo tipo mappale aggiornato all'attualità dei luoghi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CARONIA VIA BRIN, FRAZIONE CARONIA MARINA, QUARTIERE C/DA
PIANO AJALA

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a CARONIA Via Brin, frazione Caronia Marina, quartiere C/da Piano Ajala , della superficie commerciale di **1.402,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le due part.lle 307 e 308 formano un fondo edificabile caratterizzato da due aree limitrofe esistenti da



completare che insistono in C/da Piano Ajala in Caronia Marina, ossia costituiscono un'area urbana suscettibile di edificazione in base allo strumento urbanistico vigente ed al Regolamento Edilizio vigente ed adottato.

La particella 307 è terreno edificabile coltivato ad uliveto presenta una superficie complessiva di 355 mq; una parte esigua esposta a Sud si sviluppa in leggero declivio, la parte restante esposta a Nord presenta una configurazione pianeggiante.

La part.lla 308, avente una configurazione pianeggiante, è piantumata con alberi di Ulivo in Classe 1 che si dispiegano su una superficie complessiva di 1.118 mq.

Il distacco di fondo edificabile costituito dalla part.lla 307 e 308 confina a Nord con la Strada rotabile Provinciale S.P. 168 bis, ad Ovest con terreno e fabbricato aggraffato censito con la part.lla 538 in ditta terzi.; a Sud con la strada pubblica comunale di interesse generale di C/da Ajala; ad Est con due fabbricati censiti presso la sede N.C.E.U. con la part.lla 911, aventi pareti cieche poste sul confine della adiacente part.lla 308. Il terreno è ben soleggiato con esposizione e giacitura orientata Nord-Sud; (presenta inoltre discrete caratteristiche di fertilità, come si evince dallo stato di vegetazione della macchia sottoboschiva nonché dall'abbondante strato vegetale e dalla sua composizione chimica e granulometrica a medio impasto).

Si rende noto che sul terreno edificabile in esame, avente una **superficie catastale complessiva** di mq 1.473 (355 mq + 1.118 mq), è possibile realizzare due fabbricati vedasi progetto assentito dall'U.T. del Comune di Caronia C.E.n. 17/2009.

Pertanto si ha

- *Superficie edificabile ricadente in zona B2 mq 1.473*

- Superficie destinata per la realizzazione di una strada di pubblica utilità mq 77 - 12 mq (Part.lla 712) - 15 mq (part.lla 711) = 50 mq

La Superficie complessiva del terreno pari a $1.423 \text{ mq} \times 2,5 \text{ mc/mq} = 3.557,50 \text{ mc}$.

Volume realizzabile consentito $3.557,50 \text{ mc} : 3 \text{ h}$ (altezza interpiano) = 1.185,83 mq da realizzare.

La Superficie catastale complessiva del terreno pari a 1.473 mq non è corrispondente ai luoghi ispezionati.

DATI TECNICI GENERALI aggiornati all'attualità dei luoghi

- **Part.lla 307 di superficie complessiva di mq 355 risulta in zona B2** (aree costruite e di completamento) inizialmente presentava una superficie pari a 370 mq (Frazionamento che ha originato la part.lla 711 superficie complessiva pari a 15 mq in ditta Reale/Ente Urbano). *La part.lla 307 per circa 55/65 mq risulta occupata in ditta terzi.*
- **Part.lla 308 di superficie complessiva di mq 1.118 risulta in zona B2** (aree costruite e di completamento) inizialmente presentava una superficie pari a 1.130 mq (Frazionamento che ha originato la part.lla 712 superficie complessiva pari a 12 mq in ditta Reale/Ente Urbano). *La part.lla 308 risulta per mq 1.053 in zona B2 e per mq 77 destinati per la realizzazione di una strada di piano per pubblica utilità. Si ipotizza che 12 mq siano già stati frazionati con la formazione della part.lla 712).*

Pertanto si ipotizza (si resta in attesa dei documenti ufficiali dalla sede Comunale)

Superficie edificabile ricadente in zona B2 pari a $\text{mq } 1.053 + 300 \text{ mq} = \mathbf{1.353 \text{ mq}}$

La Superficie edificabile complessiva del terreno pari a $1.353 \text{ mq} \times 2,5 \text{ mc/mq} = 3.382,5 \text{ mc}$

Volume realizzabile consentito $3.382,50 \text{ mc} : 3 \text{ h}$ (altezza interpiano) = 1.127,50 mq da realizzare.

Superficie Fondiaria: mq 1.353 mq in zona B2.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 307 (catasto terreni), partita 1259, qualita/classe Uliveto 1, superficie 355, reddito agrario 1,74 € reddito dominicale 4,03 € indirizzo catastale: Via Brin - C/da Piano Ajala, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25.09.2008, protocollo n. ME0263845 in atti dal 25.09.2008 Istanza n. 256350/08 (n.968.1/1997)
Coerenze: 1. Dal sopralluogo effettuato in data 05.11.2018 porzione della part.lla 307 è



destinata ad area di stretta ed esclusiva pertinenza del limitrofo immobile censito al catasto fabbricati con il n. di part. Ila 538 (non oggetto di esecuzione in ditta terzi). Attraverso la part. 307 si accede mediante ingresso sia pedonale che carrabile al costruendo edificio destinato ai piani in elevazione a civile abitazione e al P.T. ad attività commerciale locata. Sulla part.Ila 307 insiste non solo l'accesso all'intero stabile ma anche la strada di penetrazione e fruizione del lotto che giunge all' accesso principale ai piani abitativi, posto sul retro del fabbricato lato monte identificato con la part.Ila 538 e al relativo terreno aggraffato alla medesima particella. 2. A far data 25.09.2008 la part.Ila 307 ha subito una variazione dei dati di classamento relativi alla superficie complessiva come si evince dalla lettura della visura storica per immobile del NCU. Trattasi di frazionamento del 25.09.2008 prot. n. ME0264203 Istanza n. 256350 effettuato dal comune, che ha dato origine come si evince dalla lettura del foglio di mappa alla part.Ila 711. Part.Ila 307 situazione dell'Immobile dal 25.09.2008, Superficie pari a 355 mq (non più 370 mq). Sono stati variati e costituiti i seguenti immobili Fg. 5 part.Ila 711 superficie 15 mq ENTE URBANO.

Nel mese di dicembre 2019 si rileva che la ditta proprietaria deposita presso la sede del NCU di Messina un recentissimo Frazionamento che interessa la stessa part.Ila. La scrivente è in attesa di copia dagli uffici di competenza.

- foglio 5 particella 308 (catasto terreni), partita 5646, qualita/classe Uliveto 1, superficie 1118, reddito agrario 5,49 € reddito dominicale 12,70 € indirizzo catastale: Via Brin - C/da Piano Ajala , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25.09.2008, protocollo n. ME0263845 in atti dal 25.09.2008 Istanza n. 256350/08 (n.968.1/1997)
Coerenze: A far data 25.09.2008 la part.Ila 308 ha subito una variazione dei dati di classamento relativi alla superficie complessiva come si evince dalla lettura delle visure storiche per immobile del NCU. Trattasi di frazionamento del 25.09.2008 prot. n. ME0264203 Istanza n. 256350 effettuato dal comune che ha dato origine come si evince dalla lettura del foglio di mappa alla part.Ila 712. Part.Ila 308 situazione dell'Immobile dal 25.09.2008, Superficie pari a 1.118 mq (non più 1.130 mq). Sono stati variati e costituiti i seguenti immobili Fg. 5 part.Ila 712 superficie 12 mq.

Presenta una forma rettangolare irregolare, un'orografia leggero declivio, una tessitura prevalente medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: sono prevalentemente regolari a maglia quasi quadrata, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono San Marco d'Alunzio, Santo Stefano di Camastra, Cefalù, Monreale, Palermo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco dei Nebrodi, Area Archeologica di di Caronia (Calàcte) e Halaesa, Bosco della Tassita.

SERVIZI

| | | |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| farmacie | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| musei | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| biblioteca | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |



| | | |
|------------------|-------------------------|--|
| supermercato | nella media | |
| verde attrezzato | al di sotto della media | |
| centro sportivo | al di sotto della media | |

COLLEGAMENTI

| | | |
|---------------------------|-------------|--|
| aeroporto distante 120 km | nella media | |
| autobus distante 1 K m | nella media | |
| autostrada distante 10 km | nella media | |
| ferrovia distante 1 km | nella media | |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|--|
| livello di piano: | al di sopra della media | |
| esposizione: | al di sopra della media | |
| luminosità: | al di sopra della media | |
| panoramicità: | al di sopra della media | |
| impianti tecnici: | nella media | |
| stato di manutenzione generale: | nella media | |
| servizi: | nella media | |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area edificabile, priva dello spazio antistante la part.lla 538 prospiciente la Via B. Brin, presenta una forma quasi rettangolare, con giacitura pianeggiante e si sviluppa sul fronte stradale per il lato minore di m. 28 mentre l'altro lato risulta di 40 m lungo il confine con la part.lla 911 e di 51 m lungo il confine con la part.lla 538 per una superficie complessiva di circa 1.400 mq.

L'area oggetto di stima ricade in un comprensorio in cui gli insediamenti edilizi sono di carattere residenziale e di buona fattura.

L'area, anche se si trova in zona semicentrale nella frazione di Caronia Marina, è in buona posizione in quanto nelle immediate vicinanze vi sono molti servizi essenziali: scuola, farmacia, supermercato e negozi di vario genere. L'area è sufficientemente servita dai mezzi pubblici urbani e si sviluppa nelle immediate vicinanze della costa tirrenica a pochi metri dal mare, presenta infatti ottime caratteristiche di amenità e salubrità.

La natura del suolo è di tipo alluvionale e le caratteristiche del substrato sono tali da non creare particolari problemi nella realizzazione delle fondazioni di edifici aventi caratteristiche simili a quelli ordinari in zona.

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|---|-------------|--|
| <i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in acciaio con apertura manuale | nella media | |
|---|-------------|--|

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

| descrizione | consistenza | | indice | commerciale | |
|----------------------------------|-------------|---|--------|-------------|----------|
| Terreno Edificabile part.lla 308 | 1.118,00 | x | 100 % | = | 1.118,00 |



| | | | | | |
|-----------------------------------|-----------------|---|------|---|-----------------|
| Terreno Edificabile part.IIIa 307 | 355,00 | x | 80 % | = | 284,00 |
| Totale: | 1.473,00 | | | | 1.402,00 |

ACCESSORI:

box singolo, composto da struttura precaria amovibile in acciaio , sviluppa una superficie commerciale di **5,25** Mq. Il Box adibito a ricovero attrezzi/deposito versa in condizioni scarse

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PROCEDIMENTO DI STIMA

La stima analitica, basata sul valore di trasformazione parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come “un bene di produzione dal quale, con l’applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Pertanto si esprime con **Va il valore dell’area**, con **Kt il costo di trasformazione** e con **Vm il valore del fabbricato**, può porsi
Valore Area = Valore del fabbricato – Costo della trasformazione (Kt)

$$Va = Vm - Kt$$

Quest’equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti:

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati **Vf** e la somma di tutti i costi da sostenere **C**, cioè:

$$Va = Vm - (\Sigma K + Ip + P) / (1 + r)^n$$

dove:

Va = valore attuale dell’area

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo intercorrente per l’alienazione del prodotto finito

Poiché il valore dell’area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza (Vf – C) all’attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 7% per tre anni.

IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vf)

Vm rappresenta il **valore del fabbricato finito** ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell’area d’ intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell’area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall’Osservatorio dei Valori Immobiliari (Catasto) nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Si riportano di seguito i dati desunti dall’Osservatorio dei Valori Immobiliari dell’Agenzia del Territorio e da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio:

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1 Provincia: MESSINA Comune: CARONIA

Fascia/zona: Periferica/MARINA DI CARONIA Codice di zona: D2 Microzona catastale n.: 1



Tipologia prevalente: Abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale/Commerciale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile/tipo economico

Valore di mercato €/mq: Min 900,00 € e Max 1.200,00 (Superficie Lorda (L))

Tipologia: Negozi/Uffici

Valore di mercato €/mq: Min 1.000,00 € e Max 1.500,00 (Superficie Lorda (L))

TIPOLOGIA E ZONA

Valore di Mercato (€/ mq) (fonte "Agenzie Imm.ri") Abitazioni (zona residenziale) 1.099,00

Negozi/Uffici 1.327,00

Valore di Mercato (€/ mq) (fonte OMI) Abitazioni (zona residenziale) 1.050,00 Negozi/Uffici 1.250,00

TIPOLOGIA E ZONA

Valore Medio Mercato (€ / mq) Abitazioni (zona residenziale) 1.074,50 Negozi / Uffici (zona terziario produttiva) 1.288,50

Valore medio di mercato totale €/mq 1.181,50 si approssima per difetto ed avremo un valore medio pari €/mq 1.180,00

Superficie edificabile ricadente in zona B2 pari a mq 1.068 + 285 mq = **1.353 mq**

If = 2,5 mc/mq Indice di fabbricabilità,

La Superficie edificabile complessiva del terreno pari a 1.353 mq x 2,5 mc/mq = 3.382,5 mc

Volume realizzabile consentito 3.382,50 mc : 3 h (altezza interpiano) = 1.127,50 mq da realizzare.

$V_a = V_m - (\Sigma K + I_p + P) / (1 + r)n$

(Dove $V_m = 1.127,50 \text{ mq} \times 1.180,00 \text{ €/mq} = 1.330.450,00 \text{ €}$)

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta " **superficie lorda vendibile**" (S.l.v.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse).

La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette superfici in superficie lorda vendibile. Per le abitazioni poste all'interno della zona residenziale, coefficiente di maggiorazione pari a $K = 1,184$ ossia **un aumento pari al 18,4%**;

S.l.v. = 1.127,50 mq + 18,4% = 1.334,96 si approssima per eccesso 1.335 mq

Dove **$V_m = 1.335 \text{ mq} \times 1.180,00 \text{ €/mq} = 1.575.300,00 \text{ €}$**

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C = \Sigma K + I_p + P$)

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili (ΣK) comprendente:
 - K1** - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;
 - K2** - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
 - K3** - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- interessi passivi (I_p) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- profitto lordo (P) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione



Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie complessiva incrementata del 20% (per tenere conto dell'incidenza dei muri e della percentuale della s.n.r. (superficie netta residenziale) non computata) di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna.

S. l. v. = 1.335 mq + 20% = 1.602 mq

Il costo tecnico di costruzione è rilevabile dalle fonti riportate nella seguente tabella:

Ordine degli Architetti ME Costo di costruzione di S.l.v.

Abitazioni civili/signorili/ville

730,00 €/mq

Edifici residenziali di tipo medio e/o economico

490,00 €/mq

Valore Medio

610,00 €/mq

Incremento del 2,5% per la sistemazione esterna

625,25 €/mq

625,00 €/mq

Costo Tecn. di costruzione = S.l.v. x Valore Medio = 1.602 mq x 625,00 €/mq = 1.001.250,00 €

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al 5% del costo di costruzione "K1".

Oneri professionali = 5% del Costo tecnico di costruzione = 50.062,50 €

K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77

(Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali. E' tuttavia opportuno precisare che la quantificazione di tali costi deve essere assunta in misura pari a quanto stabilito

dalla Regione Sicilia Comune di Caronia.

Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria solo per la quota non coperta dell'ammontare dei lavori eseguiti da parte del soggetto lottizzante. Sono interamente a suo carico invece quelli di urbanizzazione secondaria ed il contributo commisurato al costo di costruzione).

Il comune di Caronia acquisiti tutti i prescritti pareri per l'ottenimento della C.E richiesta al fine di procedere al rilascio della stessa chiede il pagamento dei dovuti **Oneri di Urbanizzazione pari a € 22.252,88 e Costo di costruzione pari a € 25.400,52**. Vedasi Atto emesso dall'U.T. in data 21.10.2009 prot. N. 2041/10124.

K1 Costo tecnico di costruzione = 1.001.250,00 €

K2 Oneri professionali = 50.062,50 €

K3 Costo di costruzione e Oneri Urbaniz. = 47.653,40 €

Totale Costi = 1.098.965,90 €

Ip - Interessi passivi

Per una esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della



tipologia edilizia e della zonizzazione; **il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%**. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.

PI - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura **del 20%** circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

Profitto Imprenditore (20% sui Costi) = 219.793,18 €

Totale Costi + P.I. = 1.098.965,90 € + 219.793,18 € = 1.318.759,08 €

Interessi passivi 7 % = 92.313,1356 €

Totale = 1.318.759,08 € + 92.313,1356 € = 1.411.072,2156 = 1.411.072,00 €

Va = Vm - (ΣK + Ip + PI)

1.575.300,00 € - 1.411.072,00 € = 164.228,00 € Valore del Terreno

Valore T. Unitario (V.T./S.F.) = 164.228,00 € / 1.353 mq = 121,38 €/mq

Valore attuale area (Va=V.T.U./(1+r)ⁿ)

(1+r)ⁿ coefficiente di attualizzazione - * capitalizzato al 7% per 3 anni

Va = 121,38 / (1+0,07)³

Va = 121,38 / 1,225043 = 99,08 €/mq

Va = 99 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|----------|---|-------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 1.402,00 | x | 99,00 | = | 138.798,00 |
| Valore superficie accessori: | 5,25 | x | 99,00 | = | 519,75 |
| | | | | | 139.317,75 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 139.317,75

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 69.658,88

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il mercato immobiliare sta vivendo una fase riflessiva, iniziata alcuni anni fa, che sta producendo un rallentamento nel numero delle transazioni eseguite e un ridimensionamento, sia pur contenuto, dei prezzi delle compravendite in alcune aree e in alcuni centri della provincia di Messina pur essendo realtà turistiche marine.

La STIMA DELL'AREA è stata effettuata mediante il procedimento analitico per valore di trasformazione

La zona B è una zona di completamento e, quindi, buona parte delle aree sono già state utilizzate per fini edificatori; solo alcune aree risultano ancora libere ma, negli ultimi anni, le compravendite di suoli edificabili sono state molto contenute a causa di una crisi economica generale e diffusa. Pertanto, in tale situazione risulta difficile ricorrere al procedimento comparativo non essendoci la possibilità di formare una scala di valori noti cui fare riferimento. Quindi si dovrà preferire il procedimento analitico ricorrendo al valore di trasformazione.

Tale valore deriva dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio finito ed il suo costo di costruzione complessivo.

Valore Area = Valore del fabbricato – Costo della trasformazione (Kt).

Per determinare il “più probabile valore unitario medio di mercato”, con riferimento all’attualità e al



metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio di Caronia Marina località di mare in C/da Piano Ajala nelle immediate vicinanze della costa tirrenica ci si avvale della **stima del probabile valore di trasformazione**, che si trova come differenza tra il valore del fabbricato edificabile sull'area e il suo costo di costruzione; questi due valori possono essere stimati con procedimento sintetico o analitico.

Tale criterio di valutazione viene utilizzato quando si vuole determinare il prezzo massimo ammissibile per l'area, e/o in presenza di un mercato delle aree poco attivo come nel nostro caso.

La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come "un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Se pertanto si esprime con **Va il valore dell'area**, con **Kt il costo di trasformazione** e con **Vm il valore del fabbricato**, può porsi
 Valore Area = Valore del fabbricato – Costo della trasformazione (Kt)

$$Va = Vm - Kt$$

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti: "il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione."

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$Va = [Vm - (\Sigma K + Ip + P)] / (1 + r)^n$$

dove:

Va = valore attuale dell'area

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stime e l'inizio di redditività del fabbricato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Caronia, agenzie: Messina e provincia, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dall'Agenzia del Territorio e Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare (ONMI) di Tecnoborsa, osservatori del mercato immobiliare Riviste del settore sia in formato cartaceo l'Informatore, Tecnocasa, Il Quadrifoglio, Giornale Pubblicitario della fascia Tirrenica, Banca dati delle quotaz immob Agenz Ent. Riviste digitali: www.agenzieimmobiliari.com, www.ilcorriereimmobiliare.it, ed inoltre: Riviste digitali: www.agenzieimmobiliari.com, www.ilcorriereimmobiliare.it, www.immobili24.ilsole24ore.com, www.casa.it, www.borsinoimmobiliare.it, www.agenziaentrate.gov.it. - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;



- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------------------|-------------|-----------------|---------------------|--------------------|
| A | terreno residenziale | 1.402,00 | 5,25 | 139.317,75 | 69.658,88 |
| | | | | 139.317,75 € | 69.658,88 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.090,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.568,88**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 6.856,89**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.711,99**

data 14/01/2020

il tecnico incaricato
Maria Cinzia Tascone

