

Tribunale di Barcellona P.G. (ME)

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

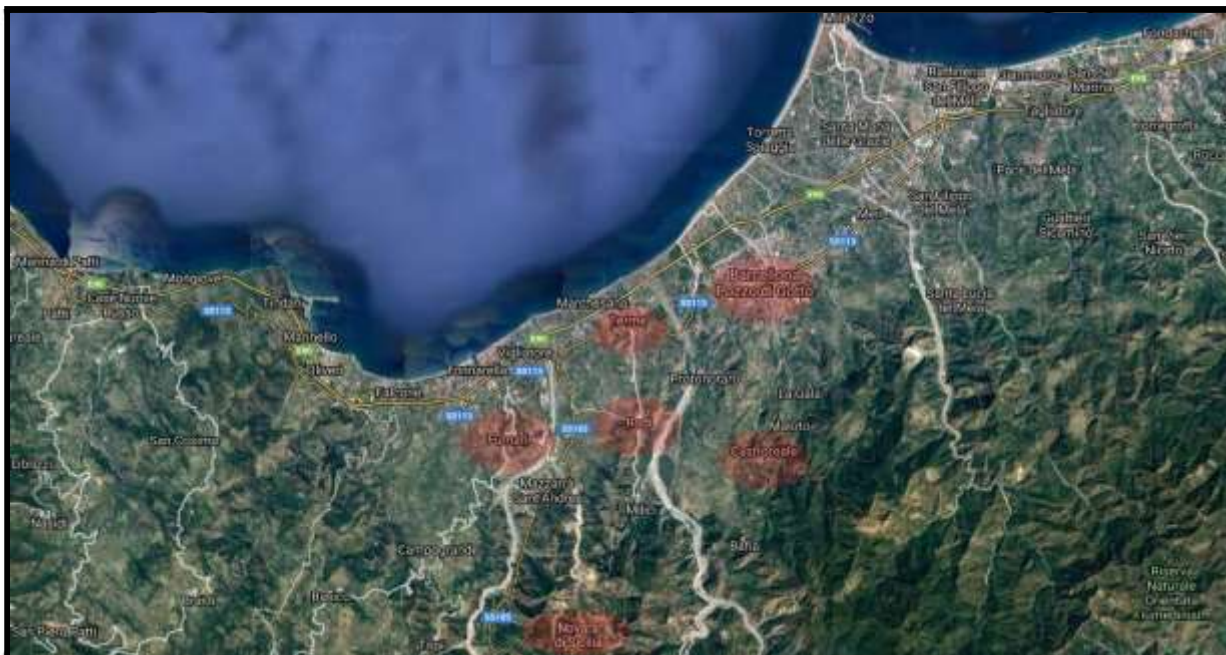
G.E. Dott. Giuseppe Lo Presti

## RELAZIONE DI STIMA

Esecuzione Immobiliare proc. n. R.G.E. 110/2016

**Creditore procedente** : BANCA DI CREDITO PELORITANO S.P.A.

**Debitore**: XXXX XXXX, XXXX XXXX e XXXX XXXX



Il Perito estimatore:

**Arch. Marilia IACOPINO**



## *Indice*

1. Premessa	pag. 2
2. Mandato	pag. 3
3. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 5
4. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	pag. 8
5. Conclusioni	pag. 60

## *Appendici*

- A Verbali delle operazioni peritali
- B Documentazione fotografica
- C Rilievi planimetrici degli immobili

## *Allegati*

- 1 Documentazione catastale e ipotecaria
- 2 Documentazione Uffici Comunali



**RELAZIONE**  
**DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Ill.mo G.E. Dott. Giuseppe Lo Presti del Tribunale di Barcellona P.G.

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari –

**1. PREMESSA**

Con lettera del 16/02/2017 il Giudice dell'Esecuzione, dott. Vincenzo Cefalo, nominava la sottoscritta Arch. Marilia Iacopino, con studio in Barcellona P.G. in via Roma,80, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti della provincia di Messina al n. 2112, Perito estimatore, nel procedimento n° 110/2016 – Esecuzioni Immobiliari – relativo ai debitori: XXXX XXXX, XXXX XXXX e XXXX XXXX

La sottoscritta, in data 27/03/2017, dopo aver accettato l'incarico, prestava il giuramento di rito ripetendo la formula di legge, davanti al Cancelliere, presso il Tribunale di Barcellona P.G.



## 2. MANDATO

Premesso quanto sopra il G.E. nell'atto di nomina conferiva al sottoscritto i seguenti quesiti:

- A) Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando con riferimento a ciascun immobile dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U., a presentare tale denuncia ed altresì, ove necessario, ad aggiornare i dati catastali (es. denunce di variazione per frazionamento, dichiarazione di immobili urbani di nuova costruzione, voltura catastale non aggiornata, ecc).
- B) Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo. Indichi altresì il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.
- C) Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati; se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote e se vi sono stati dei successivi trasferimenti fino alla data odierna per atto tra vivi o per causa di morte relativamente alle quote dei comproprietari.
- D) Indichi: (a) i diritti reali a favore dei terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data di trascrizione del pignoramento; (b) tutte le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo; (c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.
- E) Dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero sia occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalgia l'occupazione. A tale fine, qualora l'immobile risulti o appaia probabile che sia occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto. Nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto; (c) la misura del canone pattuito.
- F) Determini: (a) il valore di mercato attuale degli immobili pignorati; (b) il prezzo base per la vendita, adeguatamente riducendo il valore di mercato in base alle indicazioni recate dall'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge 132/2015 e cioè esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni in basso del valore di mercato. In tutti i casi: 1) per l'essenza della garanzia per vizi del bene venduto (in misura non superiore al 15%), eventualmente: 2) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica 3) per il cattivo stato d'uso e di manutenzione 4) per lo stato di possesso, 5) per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, 5) per le spese condominiali insolute. Nel determinare il valore di mercato il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, indicando il valore per metro quadro e il valore complessivo,



eccezionalmente il perito indicherà il valore a corpo e non a misura qualora non sia possibile o auspicabile, per la natura e le caratteristiche dell'immobile, procedere alla stima per m/q. secondo le precitate indicazioni normative.

- G) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica per i terreni pertinenziali a edifici censiti a NCEU di estensione superiore a 5.000 mq. oppure censiti a Catasto Terreni, ferma restando la facoltà dell'esperto di acquisire il c.d.u. ove ne ravvisi l'opportunità. Specifici in base a quali licenze e/o concessioni gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie. 1 – elenchi, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate; 2 – effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e dica gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
- H) Verifichi l'esistenza della certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE.
- I) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- L) Calcoli l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, riferisca di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, riferisca sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



### 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per l'espletamento dell'incarico affidato, la Sottoscritta ha svolto diversi sopralluoghi nelle unità immobiliari acquisite dal fallimento, previo accordo con le parti, oltre indagini presso i diversi uffici competenti (Catasto, Conservatoria Registri Immobiliari, Uffici Tecnici Comunali, etc.) per reperire la documentazione necessaria all'espletamento del mandato.

I sopralluoghi e le indagini compiute sono stati così articolati:

- 27/04/2017 : acquisizione della documentazione tecnico – catastale, utilizzando il servizio telematico dell'Agenzia del Territorio;
- 14/11/2017 : proseguimento operazioni presso l'Ufficio Tecnico comunale di Barcellona P.G. per la richiesta del certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni identificati al Catasto al FG.19 partt. 203- 684- 437- 972- 973- 1219- 1241;
- 21/11/2017 : proseguimento operazioni presso l'Ufficio Tecnico comunale di Rodì Milici per la richiesta del certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni identificati al Catasto al FG.24 part. 401;
- Novembre 2017 : proseguimento operazioni presso l'Ufficio Tecnico comunale di Furnari per la richiesta del certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni identificati al Catasto al FG.1 part. 780- 850-852;
- Novembre 2017 : proseguimento operazioni presso l'Ufficio Tecnico comunale di Castoreale per la richiesta del certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni identificati al Catasto al FG.21 partt. 930 - 942; FG. 22, partt. 549- 556- 557- 562- 597- 601
- Dicembre 2017 : proseguimento operazioni presso l'Ufficio Tecnico comunale di Terme Vigliatore per la richiesta del certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni identificati al Catasto al FG.14 partt. 444- 445-446 ; FG.7 partt.405- 406- 35- 264- 265- 262- 263- 47- 58- 87- 274- 259- 369- 407, FG. 8 partt. 49 – 51 – 104- 171- 172- 173, FG. 13 partt. 487 – 488- 489- 491- 493 , FG. 6 partt. 329- 2358- 1859- 631, FG. 2 ,partt. 392- 611- 612- 613;
- Marzo 2018 : proseguimento operazioni presso l'Ufficio Tecnico comunale di Novara di Sicilia per la richiesta del certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni identificati al Catasto al FG.10 part. 338;



- 21/11/2017 : inizio delle operazioni peritali con sopralluogo e rilievi presso l'unità immobiliare sita presso via T. Genovese,44 di Barcellona P.G. e successivamente nella zona Petrarò senza poter accedere agli immobili;
- 28/11/2017 : proseguimento delle operazioni peritali con sopralluogo e rilievi presso l'immobile "Villa Evelina" , sito in c.da Maceo di Terme Vigliatore;
- 14/12/2017: acquisizione documentazione presso l'Agenzia del Territorio – Conservatoria dei Registri Immobiliari per ispezioni ipotecarie di Messina;
- 15/01/2018 : impossibilità di espedire le operazioni peritali sull'immobile di Via C. Germanò di Rodì Milici, poiché nessuno delle parti si presentava sui luoghi;
- 23/01/2018 : proseguimento delle operazioni peritali con sopralluogo e rilievi presso l'immobile di Via C. Germanò di Rodì Milici;
- 31/1/2018 : proseguimento delle operazioni peritali con sopralluogo e rilievi presso l'immobile (villino)di C. da Maceo di Terme Vigliatore;
- 15/02/2018 : proseguimento operazioni presso l'Ufficio Tecnico comunale di Barcellona P.G. per indagini sugli immobili siti in zona Petrarò;
- 16/02/2018 :proseguimento delle operazioni peritali con sopralluogo e rilievi presso gli immobili (serre e impianti sportivi) di Via Tirreno di Terme Vigliatore;
- 26/02/2018 :proseguimento operazioni presso l'Ufficio Tecnico comunale di Terme Vigliatore per la visione e ritiro copie delle autorizzazioni e /o concessioni edilizie ed abitabilità relative all'immobile censito al FG. 7, part. 407;
- 26/02/2018 : acquisizione di una parte della documentazione richiesta alla parte interessata;
- 04/03/2018 : proseguimento delle operazioni peritali con sopralluogo e rilievi presso gli immobili riguardanti un casolare ed una struttura in c.a. nel Comune di Terme Vigliatore;
- 05/03/2018 : proseguimento operazioni presso l'Ufficio Suap di Terme Vigliatore per richiedere autorizzazioni rilasciate per la casa di cura "Villa Evelina" di Via Tirreno, per gli impianti sportivi e vivai di Via Tirreno in C.da Maceo;
- 06/03/2018 : proseguimento delle operazioni peritali con sopralluogo e rilievi presso gli immobili del Comune di Novara di Sicilia ;



- 7/03/2018 : proseguimento delle operazioni peritali con sopralluogo e rilievi presso gli immobili del Comune di Castroreale ;
- 09/03/2018 : acquisizione della documentazione mancante richiesta alla parte interessata;
- 10/03/2018 : proseguimento delle operazioni peritali con sopralluogo e rilievi presso gli immobili del Comune di Furnari.





#### 4. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Per semplificare l'esposizione del rapporto peritale svolto dalla Sottoscritta Perito Estimatore si è preferito distinguere le varie stime, aggregando insieme per Comuni tutti i lotti descritti nella Relazione Notarile.

Inoltre, per agevolare le procedure esecutive, gli stessi sono stati raggruppati, al fine di creare veri e propri *lotti omogenei*, facilmente identificabili.

##### Quesito B

**Relativamente al quesito posto alla lettera B)**, circa la verifica dei dati risultanti dai documenti ipotecarie catastali ex art. 567 cpc, riferisco quanto segue: i dati risultanti dalla certificazione notarile ipocatastale del Notaio Silverio Magno da Messina del 3 febbraio 2017, corrispondono ai dati effettivi, ed in particolare:

- l'immobile descritto al punto I (appartamento in Comune di Barcellona P.G. fg. 53, part. 196 sub. 20) corrisponde all'effettiva situazione e risulta di proprietà di XXXX XXXX per la nuda proprietà e XXXX XXXX per l'usufrutto a vita;

- gli immobili descritti al punto II (villetta in Comune di Terme Vigliatore, contrada Maceo con annesso terreno circostante fg. 7, partt. 407/1, 407/3 – fabbricati - e partt. 406 e 405 – terreno-) corrispondono all'effettiva situazione e risultano di proprietà di XXXX XXXX per la quota intera;

in merito a detti immobili si segnala che, pur essendo coperto il ventennio, non si riscontra il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio in quanto probabilmente pervennero [redacted] data anteriore al 1957;

- l'immobile descritto al punto III (terreno in Terme Vigliatore fg. 7, part. 7) è in ditta a terzi come da certificazione e comunque il creditore procedente ha chiesto di non procedere alla stima;

- gli immobili descritti al punto IV (fabbricati in Barcellona P.G., vicolo Fornace, fg. 28, partt. 1303/3, 1285/9 (**verificare visura Catastale 1285 o 1295**) e corte fg. 28, part. 1303/1) corrispondono all'effettiva situazione e risultano di proprietà della società "XXXX XXXX DI XXXX XXXX", con sede in Barcellona P.G. per la quota intera ora "XXXX XXXX DI XXXX XXXX";

si segnala che nella certificazione ipocatastale non risulta indicata la trascrizione del 19 marzo 2009 ai nn. 10397/7050 nascente da Atto di Trasformazione di società ricevuto dal Notaio Sebastiano Biondo in data 12 marzo 2009 rep.35270/5217 col quale la XXXX si trasforma in XXXX; e comunque il creditore procedente ha chiesto di non procedere alla stima;

- gli immobili descritti al punto V (magazzino e appartamento in Rodi Milici, via San Bartolomeo, fg. 24, partt. 400/1 e 400/2 e terreno fg. 24, part. 401) corrispondono all'effettiva situazione e risultano di proprietà di XXXX XXXX per la quota intera;

in merito a detti immobili si segnala che, pur essendo coperto il ventennio, non si riscontra il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio ma risulta trascritta in data 7 dicembre 1982 ai nn. 29975/26599 a favore di [redacted] [redacted] [redacted] Atto di Citazione col quale si richiede che sia dichiarata l'usucapione dei suddetti immobili a favore [redacted] che si ordini la trascrizione e la voltura dei detti immobili a favore di [redacted]

- l'immobile descritto al punto IV (terreno in Furnari, fg. 1, partt. 780, 850 e 852) corrisponde all'effettiva situazione e risulta di proprietà di XXXX XXXX per la quota di un terzo;

in merito a detto immobile si segnala che, pur essendo coperto il ventennio, non si riscontra il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio in quanto antecedente al 1957, infatti l'originario proprietario sign. [redacted] deceduto il 20 febbraio 1950;

- gli immobili descritti al punto VII (depositi in Barcellona P.G., fg. 53 partt. 196 sub. 30 e sub. 31) corrispondono all'effettiva situazione e risultano di proprietà di XXXX XXXX per la quota di un mezzo;



- l'immobile descritto al punto VIII (appartamento in Barcellona P.G., via ten. Genovese, fg. 56, part. 196/17) corrisponde all'effettiva situazione e risulta di proprietà della società "XXXX XXXX DI XXXX XXXX", con sede in Barcellona P.G. per la quota intera ora "XXXX XXXX DI XXXX XXXX";
- l'immobile descritto al punto IX (terreno in Terme Vigliatore, fg. 6, part. 329) corrisponde all'effettiva situazione e risulta di proprietà di XXXX XXXX;
- l'immobile descritto al punto X (terreno, con quanto ivi realizzato, in Terme Vigliatore, località Maceo, fg. 7, patt. 47, 58, 88, 100, 51, 274, 275, 259, 257, 63, 87) corrisponde all'effettiva situazione e risulta di proprietà di XXXX XXXX, **ad eccezione della particella 275 per la quale ci si riporta a quanto indicato nella certificazione ipocatastale in merito alla mancanza di titoli di provenienza ed al fatto che, ad oggi, detta particella risulta soppressa.**

Come riportato nella certificazione l'immobile descritto al punto X, ha una diversa identificazione catastale in quanto, in parte oggi censito al Catasto Fabbricati.

Si rileva che, nella trascrizione del pignoramento è stato indicato con i precedenti dati catastali.

In merito a detto immobile si segnala che, pur essendo coperto il ventennio, non si riscontra il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio in quanto probabilmente pervenne ■■■■■

data anteriore al 1957;

- descritto al punto XI (terreno in Novara di Sicilia fg. 10, part. 338) corrisponde all'effettiva situazione e risulta di proprietà di XXXX XXXX;

- gli immobili descritti al punto XII (abitazione e terreno in Terme Vigliatore, località Maceo, fg. 6, part. 2275 (abitazione) e fg. 6, partt. 2358, 1859, 631 (terreno) corrispondono all'effettiva situazione e risultano di proprietà di XXXX XXXX;

in merito a detti immobili si segnala che, pur essendo coperto il ventennio, non si riscontra il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio in quanto probabilmente pervennero ■■■■■

data anteriore al 1957;

- gli immobili descritti al punto XIII (terreni in Terme Vigliatore, fg. 2, partt. 392, 611, 612, 613; fg. 7, partt. 35, 264, 265, 262,263; fg. 8, partt. 49, 51, 104, 171, 172, 173; fg. 13, partt. 487, 488, 489, 491, 493; fg. 14, partt. 444, 445,446) corrispondono all'effettiva situazione e risultano di proprietà di XXXX XXXX, **anche se occorre segnalare con particolare attenzione che detti beni hanno solo provenienza successoria e, pur essendo coperto il ventennio, non si riscontra il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio in quanto probabilmente pervennero a** ■■■■■

**in data anteriore al 1957; gli stessi risultano in ditta al DEMANIO DELLO STATO RAMO LAVORI PUBBLICI e, come infraspacificato, sono BENI INALIENABILI;**

- l'immobile descritto al punto XIV (villino in Terme Vigliatore, contrada Maceo, fg. 7, part. 369/3) corrisponde all'effettiva situazione e risulta di proprietà di XXXX XXXX;

in merito a detti immobili si segnala che, pur essendo coperto il ventennio, non si riscontra il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio in quanto probabilmente pervennero ■■■■■

data anteriore al 1957;

- l'immobile descritto al punto XV (terreno in Barcellona P.G., fg. 19 partt. 210, 545, 703, 1132,1133) corrisponde all'effettiva situazione e risulta di proprietà di XXXX XXXX per la quota di un mezzo; e comunque il creditore procedente ha chiesto di non procedere alla stima;

- l'immobile descritto al punto XVI (terreno in Castoreale, fg. 21 partt. 930 e 942; fg. 22, partt. 549, 556, 557, 562, 585, 597, 601 e 75) corrisponde all'effettiva situazione e risulta di proprietà di XXXX XXXX per la quota di un mezzo;

in merito a detto immobile si segnala che, pur essendo coperto il ventennio, non si riscontra il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio in quanto probabilmente pervenne a XXXX XXXX (nato il 31 luglio 1901) in data anteriore al 1957;

- l'immobile descritto al punto XVII (terreno in Barcellona P.G. fg. 19, partt. 1212, 203 e 204) quanto alle particelle 1212 e 204 risulta alienato a terzi come da certificazione e comunque il creditore procedente ha chiesto di non procedere alla stima;

- l'immobile descritto al punto XVIII (abitazione in Barcellona P.G. fg. 19, part. 202/2) risulta alienata a terzi come da certificazione e comunque il creditore procedente ha chiesto di non procedere alla stima;





- l'immobile descritto al punto XV (terreno in Barcellona P.G., fg. 19 partt. 210, 545, 703, 1132,1133) risulta [redacted] mezzo, l'altra quota di metà risulta in ditta a XXX [redacted]
- l'immobile descritto al punto XVI (terreno in Castroreale, fg. 21 partt. 930 e 942; fg. 22, partt. 549, 556, 557, 562, 585, 597, 601 e 75) risulta di proprietà di XXXX XXXX per la quota di un mezzo, l'altra quota di metà risulta in ditta a XXXX [redacted]
- l'immobile descritto al punto XX (terreno in Barcellona P.G. fg. 19, partt. 684, 437, 548, 972, 973, 955,970) risulta di proprietà di XXXX XXXX per la quota intera, senza comproprietari, **ad eccezione della particella 955 alienata a terzi come da certificazione ipocatastale.**

### Quesito D

Relativamente al quesito posto alla lettera D), alla data del 14 dicembre 2017 come da visure allegate, non risultano – da quanto appurato presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Messina – diritti reali a favore di terzi, né vincoli sui beni pignorati ad eccezione delle infra descritte servitù:

- l'immobile individuato con la particella 1303/1 di cui al punto IV – come anche riportato nella certificazione ipocatastale – risulta gravato da servitù di passaggio pedonale e carraio, senza diritto di sosta, a favore sia del limitrofo fabbricato degli aventi causa “S.R. Costruzioni XXXX di Signorino Rosetta”, sia del capannone di proprietà di [redacted]

riportato nel “Quadro D” della trascrizione dell'atto di Compravendita Notaio Giambò dell'11/10/2006 eseguita il 16/10/2006 ai nn.43167/23640;

- l'immobile individuato con la particella 338 di cui al punto XI – come anche riportato nella certificazione ipocatastale – risulta gravato da servitù a favore della SNAM S.P.A. per il diritto di servitù di metanodotto, trascritta il 4 maggio 2001 ai nn. 11693/9726;

e delle infra descritte pregiudizievoli già citate nella certificazione notarile ipocatastale del Notaio Silverio Magno da Messina del 3 febbraio 2017, e precisamente:

- 1) - ipoteca volontaria iscritta il 16 ottobre 2006 ai nn. 43171/13660 in dipendenza di atto di mutuo, durata anni 15, ricevuto dal Notaio Antonella Giambò del 12/10/2006 a favore del Banco di Sicilia s.p.a. contro XXXX XXXX e XXXX XXXX, debitore non datore, sopra l'immobile descritto al punto IV;
- 2) - ipoteca volontaria iscritta il 4 novembre 2010 ai nn. 34375/6190 in dipendenza di atto di mutuo, durata anni 20, ricevuto dal Notaio Antonella Giambò del 29/10/2010 a favore di Banca Popolare di Lodi s.p.a. contro XXXX XXXX, terzo datore, e XXXX XXXX, debitore non datore, sopra l'immobile descritto al punto XIV;

- 3) - ipoteca volontaria iscritta il 10 giugno 2013 ai nn. 14861/1385 in dipendenza di Atto di Concessione a Garanzia di Credito ricevuto dal Notaio Giuseppe Amato il 7/6/2013 rep. 72147 a favore della Banca di Credito Peloritano S.p.A., con sede in Messina e contro XXXX XXXX, nato a Messina il 12/4/1981; XXXX XXXX, nato a Barcellona P.G. il 4/2/1944; Società “XXXX XXXX di XXXX XXXX”, con sede in Barcellona P.G., cod. fisc.: 02993330832 e contro la società “XXXX s.r.l.” con sede in Barcellona P.G., quale debitore non datore di ipoteca, sopra:

immobile descritto al punto I;

immobili descritti al punto II, relativamente a partt. 407/1, 407/3 e 406;

immobile descritto al punto VIII;

- 4) - ipoteca giudiziale iscritta il 9 novembre 2015 ai nn. 27715/3173 in dipendenza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina, notificato il 27/10/2015 a favore della Banca di Credito Peloritano S.p.A., con sede in Messina e contro XXXX XXXX, nato a Messina il 12/4/1981; XXXX XXXX, nato a Barcellona P.G. il 4/2/1944, sopra:

immobile descritto al punto I;

immobili descritti al punto II, relativamente a partt. 407/1, 407/3 e 405;



immobili descritti al punto IV (nella relazione ipocatastale si sottolinea l'inefficacia in quanto iscritta contro XXXX XXXX ma gli immobili erano già alienati alla XXXX XXXX DI XXXX XXXX oggi XXXX XXXX DI XXXX XXXX); **si evidenzia inoltre che l'iscrizione è eseguita sulla particella 1295, invece della corretta particella 1285;**

**immobili descritti al punto V;**

**immobile descritto al punto VI;**

**immobile descritto al punto VII;**

**immobile descritto al punto IX;**

**immobile descritto al punto X;**

**immobile descritto al punto XI;**

**immobili descritti al punto XII;**

**immobili descritti al punto XIII;**

**immobile descritto al punto XIV;**

**immobile descritto al punto XV;**

**immobile descritto al punto XVI;**

**immobile descritto al punto XX.**

5) – trascrizione del 7 dicembre 2016 ai nn. 31840/24475 nascente da Pignoramento emesso dal Tribunale di Barcellona P.G., notificato il 24/11/2016 a favore della Banca di Credito Peloritano S.p.A., con sede in Messina e contro XXXX XXXX, nato a Messina il 12/4/1981; XXXX XXXX, nato a Barcellona P.G. il 4/2/1944, sopra:

immobile descritto al punto I (per la quota intera);

immobili descritti al punto II, relativamente a partt. 407/1, 407/3, 405 e 406;

immobili descritti al punto IV (nella relazione ipocatastale si sottolinea l'inefficacia in quanto trascritta contro XXXX XXXX ma gli immobili erano già alienati alla XXXX XXXX DI XXXX XXXX oggi XXXX XXXX DI XXXX XXXX); **si evidenzia inoltre che la trascrizione è eseguita sulla particella 1295, invece della corretta particella 1285;**

**immobili descritti al punto V;**

**immobile descritto al punto VI;**

**immobile descritto al punto VII;**

**immobile descritto al punto VIII;**

**immobile descritto al punto IX;**

**immobile descritto al punto X;**

**immobile descritto al punto XI;**

**immobili descritti al punto XII;**

**immobili descritti al punto XIII;**

**immobile descritto al punto XIV;**

**immobile descritto al punto XV;**

**immobile descritto al punto XVI;**

**immobile descritto al punto XX.**

### **Quesito E – STATO DEGLI IMMOBILI**

In riferimento al quesito E, gli immobili della procedura risultano tutti liberi ad accezione di : -Villa Evelina, ubicata in C.da Maceo del Comune di Terme Vigliatore che risulta occupata e adibita a casa "Comunità – Alloggio" in forza di Affitt



Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, nello stato di fatto ed i diritti in cui si trovano, si ritiene corretto procedere alla stima comparativa in base ai parametri tecnici correnti nelle stesse zone e praticati ai prezzi di vendita dei beni aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

Inoltre si è proceduto alle consultazioni delle pubblicazioni del settore immobiliare, riferite alle stime medie del prezzo reale di compravendita, per metro quadro commerciale (sup. coperta lorda) relative a unità immobiliari di medie dimensioni e per ettaro o frazioni di esso relative, invece, ai terreni. A tal fine sono stati presi in considerazione :

*La zona* (se centrale o meno);

*La posizione* (in relazione al traffico, ai mezzi di trasporto, etc);

*L'esposizione* (luminosità, posizione interna dei locali, etc);

*Il piano* ;

*Le condizioni* (stato degli immobili e suo grado di conservazione);

*I servizi igienici* (numero, dotazione di aerazione naturale e stato di manutenzione);

*La pianta distributiva* (se funzionale);

Come principio, la finalità della stima di un bene immobile è quella di conoscere il più probabile valore di mercato, ovvero il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge di domanda e dell'offerta.

Nel caso in oggetto il criterio adottato sarà della stima *sintetico-comparativa*, essendo questo, quello più idoneo per un'effettiva e realista valutazione degli immobili oggetto di perizia.

### **Stima sintetico-comparativa**

Per la valutazione dei beni oggetto del presente mandato si è adottato il criterio di "*Stima sintetico-comparativa*"

La Valutazione sintetico-comparativa, muovendo da una preliminare indagine di mercato, desume i valori noti di immobili con caratteristiche analoghe al bene da stimare esistenti nella medesima zona.

Dai suddetti valori si ricava la quotazione più alta  $V_{max}$  che moltiplicata per la superficie commerciale dell'immobile e per il Coefficiente Correttivo "K" ne restituisce il valore di mercato.

$$Vm = Vmax \times Scomm \times K$$

*dove*

$V_{max}$  = valore massimo stimato

$Scomm$  = superficie commerciale del bene in mq (sup. coperta)

$K$  = coefficiente correttivo (es. deprezzamento)

### **Fonti utilizzate per la stima – Calcolo del valore massimo**

Relativamente alle fonti delle informazioni utili per la stima, si precisa di aver consultato pubblicazioni specializzate riportanti quotazioni di mercato immobiliare, nello specifico la banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) aggiornata al primo semestre 2017. L'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. I Valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia e oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per zona omogenea comunale,



ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

### **Superficie commerciale**

La superficie commerciale è data dalla somma della superficie coperta lorda, comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni nella misura del 100% e nella misura del 50% per i muri in comunione e della superficie scoperta computata in percentuale secondo la tipologia di spazio: balconi e terrazze, patii e porticati, verande, giardini, etc.

### **Coefficiente Correttivo”K”**

Per le unità immobiliari, si ritiene necessario adottare i *coefficienti correttivi* legati all'età ed allo stato di conservazione delle singole unità immobiliari, in relazione alle singole caratteristiche di ciascuna di esse.



## - COMUNE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

**1) *Appartamenti al 4° e 5° piano del fabbricato ubicati in Via Tenente Genovese, n° 44 di Barcellona P.G. . In Catasto al Fg. 53 – part.196 sub.20 e part.197 sub. 17., compreso la quota di ½ dei locali autorimessa in Catasto Fg.53 part.196 sub.30 e 31.***

### **Quesito A) Descrizione degli immobili**

L'immobile oggetto di stima è ubicato in pieno centro di Barcellona P.G., e più precisamente nella Via Tenente Genovese al n.c., 44 , ed è costituito da 2 unità abitative distribuite a due livelli (4° e 5° piano) dello stabile a 6 elevazioni f.t. destinato ai piani superiori ad appartamenti residenziali ed a piano terra da negozi ed a parcheggi nel piano cantinato.

L'intero stabile, al quale si ha accesso dalla Via tenente Genovese mediante un ampio androne dotato di vano ascensore in buono stato di conservazione, è realizzato con strutture in c.a., ed è prospiciente sia sulla via Tenente Genovese che sulla Via Operai.

Risulta che detto fabbricato è stato realizzato intorno agli anni 1970.

Le unità immobiliari in oggetto hanno una superficie complessiva di mq 150,40 sia al 4° che al 5 ° piano. Si precisa che rispetto a come erano originariamente, oggi detti appartamenti sono stati unificati mediante una scaletta in ferro autoportante, realizzando un'unica abitazione sviluppata su due livelli.

E' composta al 4° piano da un ingresso con un ampio pranzo-soggiorno prospiciente un balcone su Via Tenente Genovese, e da uno studio e vano cucina, oltre che da un disimpegno con ubicati n°2 servizi (W.C. e Bagno) e vano letto, che affacciano quest'ultimi, sul retro prospetto. (Vedi Piante allegate n°...)

Al piano 5° l'immobile è composto da: ingresso con disimpegno, pranzo-soggiorno e ampia cucina-tinello, n° 2 vani letto e servizi igienici (w.c e Bagno) e ripostiglio. Detto pranzo-soggiorno e vano letto matrimoniale sono prospicienti su ampio balcone su Via Tenente Genovese, mentre gli altri ambienti sopracitati sono prospicienti su un balcone ricadente sul retro prospetto.

Le rifiniture di detti due appartamenti unificati, sono in discreto stato di conservazione, in particolare le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica ad eccezione dello studio ove è realizzato in parquet. Le pareti ed i soffitti, prevalentemente rifinite ad intonaco civile tinteggiato con colori chiari, si trovano attualmente in discreto stato di conservazione, mentre nel vano letto matrimoniale, solo la parete di testata è rivestita con carta da parati. I bagni ed i servizi igienici, risultano dotati alle pareti di piastrelle in ceramica, così come pure le pareti della cucina. Le porte interne del tipo tamburato, al quarto piano sono in legno laccato, mentre al quinto sono in mogano verniciato.





Gli infissi esterni in entrambi i piani sono in profilati zincati smaltati con pannelli in vetro e dotate di serrande in p.v.c.

Gli appartamenti sono completi di impianti idrico-sanitario ed elettrico perfettamente funzionanti e muniti di piastre di riscaldamento collegati all'impianto centralizzato dello stabile; nel complesso tutti gli ambienti risaltano idonei e abitabili.

All'esterno le condizioni generali dello stabile non sono buone in quanto gli elementi aggettanti (balconi) del prospetto principale sulla via Tenente Genovese e di Via Operai presentano un accentuato deterioramento con parti sgretolate e lesionate.(vedi foto allegate).

## Quesito F (a) Valutazione degli immobili

Come già ampiamente illustrato, in precedenza, (Cap. 5) per il criterio di stima si è adottato quello cosiddetto “Sintetico-comparativo”, pertanto il Valore dei due appartamenti sopra descritti è il seguente:

$$Vm = Vmax \times Scomm \times K$$

Riguardo il valore di mercato da attribuire a detti immobili, da specifiche indagini di mercato esperite presso mediatori ed Agenzie Immobiliari della Provincia è risultato che i prezzi di mercato per immobili ubicati nella stessa zona, aventi caratteristiche simili oscillano da €/mq 600,00 ad €/mq 700,00.

Mentre da indagini indirette mediante indicatori di mercato, quale nel caso specifico quello dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. per unità immobiliare ad uso residenziale, con caratteristiche dello stato conservativo “normali” è stimato nella zona tra €/mq 640,00 ed €/mq 900,00.

Provincia: MEDIO  
 Comune: BARCELONA POZZO GOTTO  
 Frazione: Centro/CENTRALE  
 Codice di area: 01  
 Microzona catastale n. 1  
 Tipologia prevalente: Alloggiativi  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (q/m)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (q/m)
		Min	Max		Min	Max	
Alloggiativi civili	NORMALE	600	900	L	5,5	6,5	10
Alloggiativi di tipo economico	NORMALE	610	900	L	5	6,5	10
Box	NORMALE	300	500	L	3,5	5,7	L

Per la stima dei suddetti immobili, si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- *Ubicazione*
- *Stato di manutenzione*
- *Rifiniture interne ed esterne*
- *Epoca di costruzione del fabbricato*



In considerazione di quanto sopra, si ritiene equo applicare per detti appartamenti, il prezzo di **€/mq 650,00**, tenendo conto del precario stato conservativo della facciata.

Per cui avremo:

-Superficie coperta complessiva dell'unità abitativa al 4° piano:  
mq. 150,40 = mq. 150,40  
- Balconi 0,30 x mq. (26,20 ) = “ 7,86  
**Sup. coperta** mq. **158,26**

**Valore  $V_m = V_{max} \times Scomm$  degli Immobili al 4° piano**

**Valore  $V_m = 650 \text{ €/mq} \times mq \ 158,26 \times = \text{€} . 102.869,00$**

-Superficie coperta complessiva dell'unità abitativa al 5° piano:  
mq. 150 = mq. 150,40  
- Balconi 0,30 x mq. (26,20 ) = “ 7,86  
**Sup. coperta** mq. **158,26**

**Valore  $V_m = V_{max} \times Scomm$  degli Immobili al 5° piano**

**Valore  $V_m = 650 \text{ €/mq} \times mq \ 158,26 \times = \text{€} . 102.869,00$**



### ***LOCALE AUTORIMESSA AL P.T.***

Si ritiene equo applicare per detto locale autorimessa, il prezzo di **€/mq 400,00**

- Locale autorimessa:

$$\text{mq.}10,00 = \text{mq.} 10,00 \times 25 \% = \text{mq.} 2,50$$

**Valore  $V_m = V_{max} \times S_{comm}$  del Locale Autorimessa**

$\text{Valore } V_m = 400\text{€/mq} \times \text{mq } 10,00 \times = \text{€} . 4.000,00$
--

### **Quesito (F- 5) SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE**

Da informazioni assunte presso l'amministratore condominiale dello stabile di Via T. Genovese, 44, ove sono ubicati i due appartamenti oggetto di stima, è risultato che a carico delle Ditte proprietarie, meglio sotto specificate, risultano insolvenze per gli anni 2016- 2017 -2018 e più specificatamente:

- 1) Per l'appartamento ubicato al 4° piano di proprietà della XXXX S.A.S di XXXX XXXX risultano come da spese e da decreto ingiuntivo allegato n°592/2017 insolvenze pari a complessive € **7.431,00**.
- 2) Per l'appartamento ubicato al 5° piano di proprietà di XXXX XXXX risultano come da spese e da decreto ingiuntivo allegato n°484/2017 insolvenze pari a complessive € **8.454,21**.

### **Quesito G) Conformità urbanistica ed edilizia**

Da informazioni assunte, risultano assentite le seguenti Autorizzazioni e /o Concessioni Edilizie:

- Licenza Edilizia N°711 del 31/8/1968;
- Variante N° 1506 del 1/10/1972
- Nulla Osta del Genio Civile con nota n° 12558 del 7/08/1969;
- Certificato di abitabilità del 11/12/1972.

### **Quesito (H) CERTIFICAZIONE ENERGETICA, 2002/91/CE**

Non esiste attestato di certificazione energetica



**2) Immobili ricadenti in zona Petrarò , individuati in Catasto al FG. 19 PARTT. 203- 684- 437- 972- 973 - 1219 -1241.**

Si precisa che in riferimento agli immobili censiti in catasto al fg.19 Partt. **203- 684- 437- 972- 973 - 1219 -1241** (localizzati in zona Petrarò), non è stato possibile effettuare la stima poiché quando si è effettuato il sopralluogo, in data 21/11/2017 il debitore, nella qualità di XXXX XXXX, ha dichiarato di non possedere le chiavi.

Tuttavia, confrontandomi sul luogo con i residenti di questi immobili, mi sostenevano di esserne i proprietari anche se non hanno esibito alcun titolo di proprietà e/o preliminare di acquisto, precludendomi nel contempo l'accesso ai luoghi per esperire le operazioni peritali.

Dalla Certificazione di Destinazione Urbanistica, chiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Barcellona P.G., in data 14/11/2017, prima di iniziare l'accesso sui luoghi, si evince che:

- la part. **437** ricade su... *“PARTE F. gen STADIO (ART.98 ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE) PARTE STRADA (ART. 130 AREE PER LA VIABILITA’);*

- la part. **684** ricade su... *PARTE STRADA (ART. 130 AREE PER LA VIABILITA’) PARTE D.2.3 (ART. 73 ZONE PER L’ARTIGLIANATO NON MOLESRTO E IL COMMERCIO MISTE A RESIDENZA SOTTOPOSTE A PP.EE.) PICCOLA PARTE VERDE ARREDO STRADALE (ART.131 VERDE DI ARREDO STRADALE);*

- la part. **973** ricade su... *PARTE STRADA (ART. 130 AREE PER LA VIABILITA’) PARTE D.2.3 (ART. 73 ZONE PER L’ARTIGLIANATO NON MOLESRTO E IL COMMERCIO MISTE A RESIDENZA SOTTOPOSTE A PP.EE.);*

- le partt. **972-203** ricadono su...*ZONA D.2.3 (ART. 73 ZONE PER L’ARTIGLIANATO NON MOLESTO E IL COMMERCIO MISTE A RESIDENZA SOTTOPOSTE A PP.EE.) CON MANUFATTO DI INTERESSE STORICO –ARCHITETTONICO (ART.33 MANUFATTI DI INTERESSE ARCHITETTONICO E STORICO- CULTURALE); TUTTO IN FASCLA DI RISPETTO TORRENTI D.L. 27706/1985 N°312(GALASSO);*

- la part. **1219** ricade su... *STRADA (ART. 130 PER LA VIABILITA’)*

- la part. **1241** ricade su... *C.1.1 (ART. 121 ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE URBANA ESISTENTE O IN CORSO DI ATTUAZIONE).*

**Da quanto sopra esposto, è emerso che la sottoscritta Perito estimatore, di fatto, non ha potuto espletare per questi immobili, i dovuti accertamenti sui luoghi, al fine di acquisirne la consistenza e la natura degli stessi e quindi di poterne stimare il corrispettivo valore venale.**



## - COMUNE DI TERME VIGLIATORE

### 1) *Comunità – alloggio “Villa Evelina” ubicata in via Tirreno, 7 di Terme Vigliatore. In Catasto al Fg. 7 – part.369 sub.3.*

#### Quesito A) Descrizione dell’immobile

Il Centro per Anziani, Minori, Disabili, Malati psichici, “*Villa Evelina*”, è una struttura residenziale ubicata sulla via Tirreno,7 in prossimità del centro abitato di Terme Vigliatore e più precisamente sul poggio lato nord della Chiesa SS. delle Grazie .

Occupava una superficie complessiva di circa mq **296,29**e di una volumetria di mc **887,67**, con presenza di un ampio spazio esterno recintato destinato a parcheggio e spazio esterno fruibile.

La struttura si sviluppa su due piani f.t. oltre ad un piano sottotetto non agibile e non abitabile, i cui locali sono così suddivisi:

- a) PIANO TERRA: ingresso-hall, mensa, cucina, sala ricreativa, bagno per disabili, due camere-alloggio;
- b) PRIMO PIANO: disimpegno, sala ricreativa, bagno per disabili, ripostiglio, due camere-alloggio, terrazza;
- c)PIANO SOTTOTETTO adibito attualmente a locale di sgombero.

La residenza è localizzata sia al piano terreno che al primo piano ed ospita anziani e disabili non autosufficienti di grado medio, con necessità di assistenza medica, infermieristica e riabilitativa ed è dotato di n. posti letto non superiore a 10.

L’edificio che accoglie il centro per anziani sopra descritto è in funzione da circa 5 anni.

L’edificio, come si desume dagli elaborati di progetto e dalle autorizzazioni, originariamente costituito da una struttura in muratura esistente fu riadattato e ristrutturato mediante l’inserimento di una struttura a telaio in c.a., realizzata con pilastri e travi in c.a. e con solai a p.t. e 1°piano in c.a. e laterizi e inclinati a falda nel sottotetto. I muri di tamponamento esterno sono in laterizio così come pure le divisioni interne. Gli ambienti interni di recente fattura sono rifiniti con pavimenti in ceramica; i rivestimenti di cucina e bagni sono trattati con pareti rivestite anch’esse con piastrelle di ceramica. Le porte sono di tipo



tamburato di legno mentre gli infissi esterni sono in profilati di alluminio bianco con persiane in alluminio di colore verde.

La struttura è completa di impianti idrico-sanitario, rete fognaria ed impianto elettrico perfettamente funzionanti; inoltre è munito di piastre di riscaldamento e di climatizzazione sia con singole pompe di calore che con impianto centralizzato collegato ad un serbatoio esterno per il gas. Nel complesso tutti gli ambienti risaltano idonei e abitabili.

### **Quesito G) Conformità urbanistica ed edilizia**

Da informazioni assunte, risultano assentite le seguenti Autorizzazioni e /o Concessioni Edilizie :

- Autorizzazione Edilizia Prot. 13957/R del 06/12/2005;
- Nulla Osta del Genio Civile con nota n° 25024 del 27/08/2007 e successiva variante con nota n° 15174 del 29/04/2008;
- Certificato di abitabilità del 23/07/2010
- Modifica Opere Interne ai sensi dell'Art.9 L.R. 37/85 del 21 Maggio 2010;
- D.I.A. asseverata dal tecnico Ing. Giovanni Saja e depositata in data 14/12/2012all'Ufficio S.U.A.P con elaborati grafici allegati relativa al cambio di destinazione d'uso da fabbricato residenziale a “*COMUNITA' ALLOGGIO/DISABILI PSICHICI*”;
- Dichiarazione asseverata del 01/02/2013 del tecnico Ing. Giovanni Saja con la quale il professionista dichiara *che l'immobile su indicato verrà utilizzato per svolgere attività di comunità alloggio per anziani con un numero di posti letto inferiore a 25 unità.*



## Quesito F (a) Valutazione dell'immobile

Per il criterio di stima si è adottato quello cosiddetto “*Sintetico-comparativo*”, pertanto il Valore dell'immobile adibito a casa di cura sopra descritti è il seguente:

$$Vm = Vmax \times Scomm \times K$$

Riguardo il valore di mercato da attribuire a detto immobile (comunità - alloggio), si è tenuto conto di due tipi di indagini; la prima scaturita dai dati forniti dalle Agenzie Immobiliare della Provincia, riferiti alla stessa zona ed aventi caratteristiche similari.

La seconda è scaturita dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. per edifici similari. Dal valore medio si otterrà il più probabile e realistico valore di mercato del bene in esame.

Pertanto è risultato che dalle indagini delle Agenzie Immobiliari della Provincia i prezzi di mercato oscillano da €/mq 770,00 ed €/mq 1150,00, mentre dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I i prezzi di mercato per fabbricati aventi le stesse caratteristiche, oscillano da €/mq 760,00 ad €/mq 1150,00.

I prezzi medi di mercato desunti sono dunque:

- a) €/mq 960 (Agenzia Immobiliari);
- b) €/mq 955 (O.M.I.).

Tenuto conto ancora dei seguenti fattori:

- *Particolare ubicazione dell'immobile, non lontano dal centro urbano ed inserito in un contesto ambientale e paesaggistico di rilievo;*
- *Stato di manutenzione ottimale dell'edificio*
- *Impianti tecnologici adeguati e perfettamente funzionanti;*
- *Buone rifiniture interne ed esterne ed arredamenti interni ottimali;*
- *Epoca recente di costruzione del centro*
- *Ampia area esterna adibita in parte a parcheggio in parte a spazi liberi*

Si reputa equo applicare per la valutazione dell'immobile il prezzo unitario di **€/mq 1.200,00**.



Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: MESSINA

Comune:

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di ze

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	760	1150	L	4,3	6,4	N

Per cui avremo:

*a) -Superficie coperta complessiva (p.t. e p.1):*

p.t. mq. 155,49

p1 " 140,80

**Sup.compl coperta mq. 296,29.....mq. 296,29**

*b) -Superficie coperta complessiva sottotetto non agibile e non abitabile*

*considerata la destinazione d'uso si valuta un'incidenza del 50%*

p.sottotetto 0,50 x mq. 97,00 = **mq. 48,50**

**Sup.compl coperta mq. 48,50....." 48,50**

- Balconi 0,30 x mq. (1,36 x 2) = " 0,82

- Terrazzo 0,30 x mq. 41,65 = " 12,49

- Area esterna 0,30 x mq. 700,00 = " 210,00

**Sup.compl coperta mq. 223,31....." 223,31**

**T O T A L E mq. 568,10**

**Valore Vm = V max x Scomm della Comunità – alloggio "Villa Evelina"**

**Valore Vm = 1.200,00 €/mq x mq 568,10 x = € . 681.720,00**







Detto intero edificio, è allo stato rustico, costituito da solo da muri portanti lasciati a vista, senza rifiniture. Di forma rettangolare, ha dimensioni di circa mt. 9 x 4 .

L'altezza complessiva alla linea di colmo è di metri 6,50 circa ed alla gronda di metri 5,50 circa. La volumetria complessiva è di mc 216,00.

Degli edifici contigui (vedi foto allegate), risultano solo 2 corpi (*a-b-d-e* in planim. sul lato nord ed ovest) coperti e chiusi con porte in ferro, mentre i rimanenti sono sprovvisti di copertura ed in parte si trovano diroccati.

Il vano adiacente lato nord (*d*) è costruito in muratura di mattoni pieni di spessore cm 0,40. Di forma rettangolare, ha una superficie coperta in pianta di circa mq. **36,94**. La copertura è ad una falda realizzata con struttura lignea e lastre di eternit. L'altezza media del vano è di mt. 4,40 circa. La volumetria complessiva è di mc 162,54.

Il vano lato ovest(*e*), costruito anch'esso in muratura di mattoni pieni di spessore cm 0,40. Di forma rettangolare, ha una superficie coperta in pianta di circa mq. **30,80**. La copertura è ad una falda realizzata con orditura portante in legno con sottotegola in lamiera grecata zincata con sovrastante manto di tegole curve (coppi siciliani). L'altezza media del vano è di mt. 3,60 circa. La volumetria complessiva è di mc 110,88.

Il corpo di fabbrica lato sud, costituito dai vani (*a*) e (*b*) è costruito in muratura di mattoni pieni di spessore cm 0,40 con solaio in c.a. e laterizi fortemente lesionato con pericolo di crollo (vedi foto allegata).

Tutti gli ambienti sono allo stato rustico senza intonaci, infissi ed in atto sono in totale stato di abbandono. Nel vano (*a*) sopra descritto è alloggiato il quadro elettrico per azionare la pompa sommersa collocata nell'area esterna lato nord degli edifici in oggetto.

***I due corpi di fabbrica***, (segnati col n° **2** nella planimetria allegata) allo stato rustico, costruiti in aderenza con giunto di dilatazione, sono costituiti da strutture in c.a. (pilastri e travi con solai in c.a. e laterizi). Tali strutture, disposte in pianta in maniera speculare, misurano ciascuno di mt. 5,24 x 8,50, per una sup. coperta complessiva di mq. **44.54**, e presentano all'esterno aggetti costituiti da solai in c.a. e laterizi sorretti da travi a mensola in c.a. sul lato corto, mentre sull'altro fronte vi è la presenza di un balcone in c.a. e laterizi della larghezza di mt. 1,25. La fondazione del fabbricato risulta per la maggior parte interrata rispetto alla quota di campagna ed il piano di calpestio, costituito da un massetto in c.a. è sopraelevato di circa 0,60 cm dal piano di campagna. I pilastri hanno dimensioni in pianta di cm. 0,30 x 0,60, le travi sono di cm. 0,30 x 0,60 ed il solaio in c.a. e laterizi ha uno spessore di cm. 16+5.

I due corpi sopra descritti sono stati realizzati da diversi anni e che in atto non risultano lavori in corso ed il cantiere è in stato di abbandono. Per dette strutture non risultano al Comune rilasciate Concessioni



e/o Autorizzazioni edilizie e istanze di condono edilizio fino ad oggi, né da parte dell'attuale proprietario né da parte di terze persone.

Detti fabbricati hanno una corte esterna costituita da un **terreno libero**, al quale si accede da un cancello in ferro, prospiciente la stradella vicinale contigua al tracciato ferroviario e si individua in Catasto al Fig.7 part.326.

Contiguo a detto terreno libero di pertinenza dei fabbricati sopra descritti, sul lato est vi è un altro **appezzamento di terreno** sulla stradella vicinale da recinzione con paletti in cemento e rete metallica, di forma triangolare, censito in Catasto al FG. 7 part. 259. In detto appezzamento, in atto in stato di abbandono con erbacce infestanti e rovi, è impiantato un arboreto di piante da frutto (melograno) disposti ad intervallo di circa 2,50 mt., di circa 4/5 anni di età. E' dotato di un pozzo trivellato con pompa sommersa ad uso di irrigazione.

### **Quesito G) Conformità urbanistica ed edilizia**

Da informazioni assunte dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore risultano assentite:

- C.E. n. 7 del 21/06/2011, avente ad oggetto "Demolizione fabbricato uso civile abitazione" L.R. n.6 del 23/03/2010 - D. del 7/7/2010 - DPR n. 380 del 06/06/2001.

Da quanto dichiarato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune, i lavori sono iniziati nell'anno 2011 e non sono stati ultimati entro i termini di legge, pertanto i lavori risultano sospesi e per poterli riprendere sarà necessaria una nuova Concessione Edilizia.

### **Quesito F (a) Valutazione degli immobili**

Per il criterio di stima si è adottato quello cosiddetto "*Sintetico-comparativo*", pertanto il Valore dell'immobile, sopra descritto è il seguente:

$$Vm = Vmax \times Scomm \times K$$

Riguardo il valore di mercato da attribuire a detti immobili (**nucleo di edifici rurali e i due corpi di fabbrica**), si è tenuto conto di due tipi di indagini; la prima scaturita dai dati forniti dalle Agenzie Immobiliare della Provincia, riferiti alla stessa zona ed aventi caratteristiche similari.



La seconda è scaturita dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. per edifici similari. Dal valore medio si otterrà il più probabile e realistico valore di mercato del bene in esame.

Pertanto è risultato che, per gli immobili rurali, dalle indagini delle Agenzie Immobiliari della Provincia i prezzi di mercato oscillano da €/mq 400,00 ed €/mq 500,00, mentre dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I i prezzi di mercato per fabbricati aventi le stesse caratteristiche, oscillano da €/mq 500,00 ad €/mq 600,00.

I prezzi medi di mercato desunti sono dunque:

- a) €/mq 450 (Agenzia Immobiliari);
- b) €/mq 550 (O.M.I.).

Nella valutazione si è tenuto conto, **per gli immobili rurali**, dei seguenti fattori:

- *Particolare ubicazione dell'immobile, non lontano dal centro urbano facilmente accessibile;*
- *Stato di degrado e di pessima conservazione di alcuni immobili distinguendo quelli ristrutturati da quelli in stato di rudere;*
- *Assenza di impianti tecnologici adeguati e rifiniture interne ed esterne;*
- *Vetustà degli immobili*

### **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI RURALI**

Per i fabbricati ristrutturati (*vani c - d - e*) la superficie complessiva è la seguente :

$$\begin{aligned} & \text{-Sup. coperta vano (c) :mq. (36,00 x 2) =mq. 72,00} \\ & \text{- Sup. coperta vano (d) :“ 36,94} \\ & \text{-Sup. coperta vano (e) : “ 30,80} \\ & \text{Sup.compl. =mq. 139,74} \end{aligned}$$

<b>VALORE IMMOBILI = mq. 139,74 x €. 450 = €. 62.883,00</b>
---

Per i fabbricati da ristrutturare (*vani a - b*) la superficie complessiva è la seguente :

Sup. coperta vano (a)- (b) :**mq. 36,98**

<b>VALORE IMMOBILI = mq. 36,98 x €. 200 = €. 7.396,00</b>
---

Considerato infine che le strutture ridotte a ruderi, possono essere ripristinate , si assegna un valore equo di **€/mq. 100**



Sup. coperta vani :mq. 19,42 + 30,85+ 4,06 = mq. 54,33

**VALORE IMMOBILI = mq. 54,33 x € 100 = € 5.433,00**

Invece risultato che, **per i corpi di fabbrica in c.a.**, dalle indagini delle Agenzie Immobiliari della Provincia i prezzi di mercato, riferiti a fabbricati ultimati e rifiniti ,oscillano da €/mq 360,00 ed €/mq 394,00, mentre dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I i prezzi di mercato per fabbricati ultimati e rifiniti, oscillano da €/mq 650,00 ad €/mq 970,00.

*Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni sopra descritti, nonché di tutti i fattori che inficiano sulla più giusta valutazione degli stessi, si reputa opportuno applicare i seguenti prezzi di mercato:*

- per i valori delle Agenzie Immobiliari il prezzo sarà quello medio pari a :€/mq 377 ;
- per le quotazioni immobiliari dell'O.M.I si reputa ponderato il valore massimo espresso , che è pari ad €/mq 970,00.

Dal valore medio di questi valori si ricaverà il prezzo di mercato più equo da applicare: - **€/mq 377.**

Per quanto concerne invece, **i due corpi di fabbrica in c.a.** , si è tenuto conto ,dei seguenti fattori:

- *Particolare ubicazione dell'immobile, non lontano dal centro urbano facilmente accessibile;*
- *Stato di buona conservazione delle strutture ;*
- *Epoca di costruzione recente;*



**VALUTAZIONE DEI DUE CORPI DI FABBRICA IN C.A.**

Sup. coperta strutture :mq.(44,54 x 2) = **mq. 89,08**

**VALORE IMMOBILI = mq. 89,08 x €. 377 = €. 33.583,16**

**VALUTAZIONE DEL TERRENO DI CORTE, FG. 7 part. 326**

Superficie libera del terreno di corte dei fabbricati ( part. 326) = **mq 2.188,00**

A detrarre sup. corpi di fabbrica esistenti :

(89,08+54,33+36,98+139,74) = **“320,13**

Sono **mq. 1.867,87**

Sulla base dei prezzi O.M.I. dell’Agenzia del Territorio, riferiti a detta zona e valutando una coltura specializzata si applica il prezzo unitario di **€/mq. 25,00**

**VALORE TERRENO DI CORTE = mq. 1.867,87x €. 25,00 = €. 46.696,75**

**VALUTAZIONE DELL’APPEZZAMENTO DI TERRENO COLTIVATO AD ARBORETO SPECIALIZZATO (Melograno), FG. 7 part. 259**

Superficie del terreno( part. 259) = **mq 2.200,00**

Sulla base dei prezzi O.M.I. dell’Agenzia del Territorio, riferiti a detta zona e valutando una coltura specializzata si applica il prezzo unitario di **€/mq. 40,00**

**VALORE TERRENO = mq. 2,200 x €. 40,00 = €. 88.000,00**



## - COMUNE DI TERME VIGLIATORE

**3) – *Villetta a due elevazioni fuori terra oltre piano cantinato e piano sottotetto con annesso terreno di pertinenza siti in Terme Vigliatore, in contrada Maceo.***

### **Quesito A )Individuazione dei beni**

Di seguito si riporta l'individuazione dei beni, composti da:

1) Immobile costituito da un villino a due elevazioni fuori terra oltre p.c. e piano sottotetto, sito in C.da Maceo, con accesso dalla via Tirreno del Comune di Terme Vigliatore. In Catasto risulta censito al FG. 7Fg. 7 – part. 407

2) Terreno di pertinenza sito in C.da Maceo, con accesso dalla via Tirreno del Comune di Terme Vigliatore. In Catasto risulta censito al FG. 7– part. 406- 405- 50.

Sj precisa che il fabbricato (villino sopracitato, di cui al punto 1) ha impegnato, per la sua costruzione, giusta C.E. n. 24 del 13.12.2007, una superficie di terreno, ricadente in zona “E” agricola costituita dalle particelle così distinte: **FG. 7– partt. 406- 405- 50**(ex. Partt. 360, 50, come da progetto approvato).

### **Quesito A )Descrizione degli immobili**

Trattasi di una villetta a due elevazioni fuori terra oltre piano cantinato e piano sottotetto con annesso terreno di pertinenza siti in contrada Maceo con accesso dalla via Tirreno del Comune di Terme Vigliatore.

La villetta si sviluppa su due elevazioni f.t. collegate con una scala interna, oltre ad un sottotetto non agibile e non abitabile al quale si accede tramite una scala in ferro a chiocciola che si diparte dal primo piano.

Inoltre, all'esterno si può accedere da una rampa esterna al piano cantinato.

L'immobile, destinato alla residenza, si sviluppa per una superficie coperta complessiva in pianta di mq. 100(mq. 50 per piano) ed ha un'altezza dal piano di calpestio all'estradosso del solaio di mt. 3,20 sia al p.t che al primo piano; il sottotetto, costituito da un tetto a due falde in latero-cemento avente altezza alla gronda di mt. 2,75 e alla linea di colmo(estradosso) di mt. 1,58.



Le superfici coperte complessive realizzate risultano :

- 1) p.c. = mq. 84
- 2) p.t + primo piano = mq. 100
- 3) sottotetto = mq. 45

La volumetria complessiva risulta **mc. 649,20**.

Il piano terreno è composto da soggiorno- pranzo, cucina, ripostiglio e bagno di servizio. Si accede al piano primo mediante una scala interna in c.a. dove sono distribuiti tre vani letto con bagno. Il sottotetto è non agibile né abitabile e si accede tramite una scala di tipo prefabbricata autoportante posta all'esterno.

Il fabbricato è realizzato con strutture intelaiate in c.a. con travi e pilastri incastrati al piede, alle travi di fondazione ed in testa alle travi di piano, formanti maglie chiuse nei piani orizzontali e verticali. La muratura perimetrale, in forati, è di cm. 30, mentre le tramezzature interne sono in laterizi forati da cm. 8. La copertura dell'edificio è a falde inclinate in c.a. e laterizi forati.

L'impiantistica è quella tipica degli edifici moderni, con impianto elettrico, con impianto idrico di adduzione e di scarico, di riscaldamento con piastre (radiatori) nei vari ambienti.

Tutte le forniture (elettriche, idriche, etc) sono regolarmente allacciate alla rete pubblica.

Infine si precisa che : per la realizzazione di detto villino (così come risulta dal calcolo plani volumetrico di progetto) è stata impegnata una superficie di terreno di mq. 10.386,49 e le particelle catastali interessate sono distinte al **FG. 7- partt. 406- 405 – 50**.

### **Quesito G ) Conformità urbanistica ed edilizia**

Da informazioni assunte presso gli Uffici Tecnici del Comune di Terme Vigliatore, risultano assentite le seguenti Autorizzazioni e /o Concessioni Edilizie:

- Concessione Edilizia n. 24 del 13.12.2007 (vedi copia allegata);
- successiva D.I.A. presentata in data 23.06.2011 (vedi copia allegata);
- Comunicazione ai sensi dell'Art. 20 della L.R. 4/2003 per opere di realizzazione e di chiusura di verande di pertinenza pr. N. 0021351/12 del 20/12/2012;

Inoltre è risultato che su istanza prot. n. 0020611/12 del 10/12/2012 avanzata dal titolare della C.E. 24/2007 Sig. XXXX XXXX è stato chiesto il certificato di abitabilità, presentando i seguenti allegati:

- a) perizia giurata del 10-12-2012 sulla conformità della C.E. 24/2007 e sulle opere realizzate, redatta da un tecnico abilitato incaricato presso Tribunale di Barcellona P.G.;
- b) Planimetria Catastale e visura catastale;
- c) Dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90;





d) Copia Art. 28 L. 02.02.1974 N. 64 rilasciato dal Genio Civile di Messina;

e) Dichiarazione ai sensi dell'art. 11 D.M. 236/89.

In data 18.12.2012 è stato rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Terme Vigliatore il certificato di abitabilità.

Dall'esame degli atti sopraccitati e dalle verifiche effettuate sui luoghi è risultato infine che:

1) Per le 2 verande con strutture precarie, per le quali era stata trasmessa Comunicazione al Comune con regolare versamento, ai sensi dell'Art. 20 della L.R. 4/2003, si precisa che la Ditta XXXX XXXX , ne ha realizzato solo una sul lato ovest , con struttura in legno con manto di tegole curve, escludendo l'altra sul lato est .

2) Inoltre la scala di accesso pedonale prevista per accedere al cantinato non è stata realizzata e sul prospetto est risulta invece, una rampa di accesso carrabile con una saracinesca in ferro ed infine risultano modificate alcune aperture esterne;

### **Quesito F(a) Valutazione dell'immobile**

Per il criterio di stima si è adottato quello cosiddetto “*Sintetico-comparativo*”, pertanto il Valore dell'immobile adibito a villetta sopra descritta è il seguente:

$$Vm = Vmax \times Scomm \times K$$

Riguardo il valore di mercato da attribuire a detto immobile (villetta), si è tenuto conto di due tipi di indagini; la prima scaturita dai dati forniti dalle Agenzie Immobiliare della Provincia, riferiti alla stessa zona ed aventi caratteristiche similari.

La seconda è scaturita dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. per edifici similari. Dal valore medio si otterrà il più probabile e realistico valore di mercato del bene in esame.

Pertanto è risultato che dalle indagini delle Agenzie Immobiliari della Provincia i prezzi di mercato oscillano da €/mq 1000,00 ed €/mq 1200,00, mentre dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I i prezzi di mercato per fabbricati aventi le stesse caratteristiche, oscillano da €/mq 880,00 ad €/mq 1300,00.

I prezzi medi di mercato desunti sono dunque:

a) €/mq 1.100 (Agenzia Immobiliari);



b) €/mq 1.090 (O.M.I.).

Tenuto conto ancora dei seguenti fattori:

- *Particolare ubicazione dell'immobile, non lontano dal centro urbano ed inserito in un contesto ambientale e paesaggistico di rilievo;*
- *Stato di manutenzione ottimale dell'edificio*
- *Impianti tecnologici adeguati e perfettamente funzionanti;*
- *Buone rifiniture interne ed esterne ed arredamenti interni ottimali;*
- *Epoca recentissima di costruzione*
- *Ampia area esterna*

Si reputa equo applicare per la valutazione dell'immobile il prezzo unitario di **€/mq 1.100,00**.

Per cui avremo:

a) -Superficie coperta complessiva (p.t. e p.1):

p.t.mq. 50,00

p1 " 50,00

p.cant." 84,00

**Sup.compl coperta mq. 184,00.....mq. 184,00**

b) -Superficie coperta complessiva sottotetto non agibile e non abitabile:

*considerata la destinazione d'uso si valuta un'incidenza del 50%*

p. sottotetto 0,50 x mq. 45,00 = **mq. 22,50**

**Sup.compl coperta mq. 22,50....." 22,50**

**Sup.compl coperta mq. 206,50....." 206,50**

**T O T A L E**

**mq. 206,50**

**Valore  $V_m = V_{max} \times S_{comm}$  della Villetta**

**Valore  $V_m = 1.100,00\text{€/mq} \times \text{mq } 206,500 \times = \text{€} . 227.150,00$**



**Quesito F(a) VALUTAZIONE DEL TERRENO ASSERVITO AL VILLINO,FG. 7 part.**  
**406-405-50**

Considerato che per la realizzazione del villino sopra citato è stata impegnata, giusta C.E.

n. 24 del 13.12.2007, una superficie di terreno, ricadente in zona “E” agricola costituita dalle particelle distinte al **FG. 7– partt. 406- 405- 50**(ex. Partt. 360, 50, come da progetto approvato), per la relativa valutazione di detti terreni, saranno considerate esclusivamente dette particelle.

Per la valutazione si reputa opportuno considerare aree e terreni simili nella stessa zona, aventi stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche così come computato dai valori O.M.I e stimarlo con un valore di € . /mq. 20.

Alla luce di quanto sopra specificato, il valore di detti terreni sarà dunque:

$$\text{mq} .(1.166,00 + 9.606,00 + 1.054,00) \times \text{€ } 20,00 = \text{€ } \underline{\underline{236.520,00}}$$



#### **4) TERRENI ATTREZZATI A VIVAI CON TENDONI ED A PIENO CAMPO CON ANNESSO FABBRICATO RURALE ADIBITO A MAGAZZINO-DEPOSITO, UBICATI IN TERME VIGLIATORE, VIA TIRRENO.**

##### **Quesito A )Descrizione dei terreni**

I terreni attrezzati a vivai con tendoni ed a pieno campo, sono ubicati nel territorio comunale di Terme Vigliatore e precisamente in C.da Maceo, prospicienti la Via Tirreno e ricadono in Catasto al Fig. 7 Partt.409, 87,274,359,63,47,58.

Le strutture con tendoni ad ombrai, sono realizzate con montanti costituiti con travi IPE 100,annegati in plinti di c.a..

Sono stati realizzati nel modo seguente:

- sul terreno precedentemente livellato è stato posizionato un telo pacciamante ricoperto con materiale inerte(ghiaietto), al fine di isolare il terreno con la produzione (vivai di agrumi);
- tutta la struttura è ricoperta con rete antigrandine al 50 %, ed è dotata di un idoneo impianto di irrigazione costituito da colonna principale ove si diramano le relative condutture secondarie(ala gocciolante tandem).

La struttura sopradescritta, realizzata con travi IPE, è coperta con rete antiafide (Biorete 50 Mes) e (Screen House ) con funzione di approvvigionamento materiale di propagazione.

Per quanto concerne invece le strutture a pieno campo, esse sono state realizzate con :

- 1) Telo pacciamante
- 2) Ghiaietto
- 3) Impianto di irrigazione

##### **Quesito F(a )Valutazione delle aree agricole attrezzate a vivai del tipo a tendone ed a pieno campo**

Prendendo in esame alcuni atti di compravendita per terreni omogenei aventi le stesse caratteristiche e localizzate nell'ambito del Comune di Terme Vigliatore è risultato che il valore medio di detti terreni a vocazione florovivaistica oscillano tra i 17 – 23 € al mq.

Considerata un'eventuale bonifica intesa come:

- a) sistemazione e livellamento terreno;
- b) realizzazione strutture (ombrai – impianti irrigazione ed elettrico) incidono di almeno 20 € /mq.

Conseguentemente si può asserire che il valore unitario del terreno predisposto ad attività vivaistica con le strutture sopradescritte è pari a **20 €** al mq.

a) -Le aree agricole, interessate dai vivai del tipo a tendone, ricadenti in Catasto al Fig. 7 del Comune di Terme Vigliatore, partt.409, 87,274,359,63, 361,accessibili dalla Via Tirreno, coprono una superficie complessiva in pianta di mq. (1.604+6.643+1.825+1.313+653+1.315) = **13.353 mq.**

Alla luce di quanto sopra specificato, il valore di detti terreni attrezzati a vivai del tipo a tendone sarà dunque :

$$\text{mq. } 13.353 \times \text{€ } 40,00 = \text{€ } \underline{534.120,00}$$

b) -Le aree agricole, interessate dai vivai del tipo a pieno campo, ricadenti in Catasto al Fig. 7 del Comune di Terme Vigliatore, part. 47,58,accessibili dalla Via Tirreno, coprono una superficie complessiva in pianta di mq. (1.167+1.217) = **2.384,00 mq.**

Alla luce di quanto sopra specificato il valore di detti terreni attrezzati a vivai del tipo a pieno campo sarà:

$$\text{mq. } 2.384,00 \times \text{€ } 20,00 = \text{€ } \underline{47.680,00}$$



### **Quesito A )Descrizione del fabbricato rurale adibito a magazzino- deposito, con area di corte in catasto FG. 7 part. 410**

Annesso ai terreni sopradescritti, esiste un fabbricato rurale a semplice elevazione, adibito a deposito-magazzino. A detto fabbricato si perviene da una stradella vicinale, sul lato Nord , di circa 3 mt ed il terreno antistante , è delimitato sul lato Nord da una recinzione metallica e da un cancello in ferro; detta corte ha una superficie di circa mq.3.190 (vedi planimetria allegata).

Il fabbricato costruito in struttura intelaiata con pilastri e travi in c.a. e copertura costituita da solaio in c.a. e laterizi; la muratura di tamponamento è in mattoni pieni, le dimensioni esterne sono di circa mt. 4,17 x 6,13, ed occupa una superficie coperta in pianta di circa mq. 117, con un'altezza dal piano di campagna all'estradosso del solaio di copertura di mt. 2,80.

L'edificio all'esterno si presenta allo stato rustico, mentre all'interno gli ambienti costituiti da un vano con un piccolo w.c. sono ben rifiniti e dotati di pavimenti e rivestimenti in gres- ceramico. Dotato di impianto elettrico, idrico e fognario perfettamente funzionanti.

### **Quesito F(a )Valutazione del fabbricato rurale magazzino- deposito con area di corte**

In considerazione delle condizioni intrinseche ed estrinseche del fabbricato sopradescritto, valutata l'ubicazione, la consistenza , la natura, lo stato di conservazione di codesto immobile; considerato che nello strumento urbanistico vigente nel territorio Comunale di Terme Vigliatore ricade in zona "E" agricola; ritenuto che il valore venale consiste nel più probabile valore di mercato che avrebbe l'immobile stesso ai prezzi correnti, in una libera contrattazione di compravendita, si è pensato obiettivo, conveniente e produttivo, procedere alla sua valutazione, adottando il metodo di stima "*Sintetico-comparativo*",

Pertanto :

$$Vm = Vmax \times Scomm$$

Si è tenuto conto dei dati forniti dalle Agenzie Immobiliare della Provincia, riferiti alla stessa zona ed aventi caratteristiche simili.

Pertanto è risultato che dalle indagini delle Agenzie Immobiliari della Provincia i prezzi di mercato oscillano da €/mq 300,00 ad €/mq 200,00,.

Il prezzo medio di mercato desunto è dunque :

a) €/mq 250 (Agenzia Immobiliari);

Si reputa equo applicare per la valutazione dell'immobile il prezzo unitario di **€/mq 250,00**.

Invece, si reputa equo applicare per la valutazione del terreno dell'area di corte, il prezzo unitario di

**€/mq 50,00**.



Per cui avremo:

a) fabbricato rurale

***Sup.compl coperta mq. 25,56***

b) area di corte

***Sup.compl coperta mq. 63,75***

***Valore  $V_m = V_{max} \times S_{comm}$  del fabbricato***

• ***Valore = 250,00€/mq x mq. 25,56 = € .6.390,00***

***Valore  $V_m = V_{max} \times S_{comm}$  del terreno dell'area di corte***

• ***Valore = 50,00 €/mq x mq. 63,75 = € . 3.187,50***



## **5) TERRENI ATTREZZATI A CAMPI DA CALCIO, UBICATI IN TERME VIGLIATORE, VIA TIRRENO.**

### **Quesito A )Descrizione dei terreni**

Le strutture sportive, costituite da n° 2 campi da calcio, sono ubicati nel fondo in c.da Maceo e sono accessibili da stradella prospiciente la Via Tirreno.

Ricadono in Catasto al FG. 7 Partt. 405 e si trovano ai margini dell'impianti a vivai, sul lato sud adiacenti alla strada che costeggia il tracciato ferroviario ME-PA.(vedi planim. allegata).

In particolare il primo campo (calcio a 5), denominato **"A"** in planimetria, ha dimensioni di 20 x 40 ,per una superficie in pianta di mq. 800. E' realizzato con una struttura di base costituita da vespaio per drenaggio di circa 0,50 cm. con sovrastante massetto di spessore di circa 0,10 cm. Su detto massetto è posato in opera un manto sintetico 42 mm. di colore verde compreso di intasatura, di sabbia e gomma. L'area di gioco è delimitata da una recinzione plastificata a maglia romboidale con una rete(voliera)montata su paletti in tubolari e profilati zincati, per un'altezza complessiva di circa 7 mt. Detto campo da gioco è dotato di impianto di illuminazione con fari alogeni montati a coppia.

Il secondo campo (calcio a 11), denominato **"B"** in planimetria, ha dimensioni di 30 x 50, per una superficie in pianta di mq. 1500. Presenta le stesse caratteristiche di quelle già descritte per il campo più piccolo, denominato **"A"**.

L'area ove ricadono dette strutture sportive, secondo il P.r.g. vigente risulta ricadente in zona classificata E1 – Agricola(vedi certificato di destinazione urbanistica allegato, rilasciato dagli Uffici Comunali) e giusto art. 26.1 delle Norme di Attuazione attualmente vigenti *"...le uniche costruzioni ammissibili sono quelle necessarie alla conduzione dei fondi rustici e cioè : fienili, silos, stalle, cantine, magazzini per la conservazione dei prodotti e simili, nonché edifici per l'allevamento di animali e per aziende agricole o zootecniche, serre e altri manufatti a servizio delle attività agricole"*.

### **Quesito G )Conformità urbanistica ed edilizia**

Da informazioni assunte dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore, (vedi dichiarazione nel verbale del 26 Febbraio allegato), non risulta assentita alcuna Autorizzazione Edilizia per la realizzazione di detti impianti sportivi (n°2 calcetti) e delle pertinenze accessorie costituite da container adibiti a spogliatoi e servizi igienici.

Peraltro l'area ove ricadono detti impianti, risulta già impegnata per la realizzazione del villino residenziale ubicato in direzione Nord, a circa 50 mt. di distanza (vedi C.E. n. 24 del 13.12.2007con allegato calcolo planivolumetrico e conteggio delle particelle catastali impegnate).



## **Quesito G(2) Verifica della sanabilità delle opere e dei relativi costi**

Per quanto sopra descritto, le strutture sportive, costituite da n°2 campi da calcio sono sprovviste di Autorizzazione e titolo abilitativo e risultano non sanabili, non essendo conformi alla destinazione urbanistica dell'area (zona agricola E1 e non zona destinata ad impianti sportivi, prevista nello strumento urbanistico vigente), pertanto saranno soggette alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi.

Si procederà quindi, qui di seguito al calcolo del costo di demolizione delle opere realizzate abusivamente in zone non conformi alle previsioni del P.r.g. vigente.

Per i lavori relativi alla demolizione, si prevedono le seguenti opere:

- a) demolizione del massetto in cemento, compreso lo smontaggio della massicciata sottostante ed il trasporto alla pubblica discarica;
- b) smontaggio della recinzione metallica, compresa rete plastificata e voliera;
- c) smontaggio dell'impianto elettrico (faretti)
- d) smontaggio e trasporto dei container metallici e delle cabine w.c.
- e) livellamento e ripristino del suolo mediante apporto di terra vegetale per la piantumazione di colture;

- Superficie interessata dalla demolizione mq (40x20)CAMPO A + (50x30)CAMPO B

Saranno pure considerate le spese tecniche del professionista per la definizione della pratica di demolizione.





## COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DEI LAVORI DI SMONTO E DEMOLIZIONE DEI CAMPI DA CALCETTO (Campo A e Campo B)

N.B. Nel seguente computo metrico estimativo sono stati applicati i prezzi unitari attualmente vigenti, pubblicati dalla Regione Sicilia per le OO.PP. (Vedi Suppl. ord. n. 1 alla GAZZETTA UFFICIALE DELLA REGIONE SICILIANA (p. I) n. 5 del 26-1-2018 (n. 5);

Per quanto riguarda i Prezzi non desunti dal Prezziario sopracitato, di cui non è stato possibile individuare un articolo specifico nell'elenco prezzi di riferimento, sono stati applicati i prezzi di mercato ricavati da informazioni dirette, assunte nella zona da Imprese specializzate, valutati con una maggiorazione del 25,0% di cui il 15% per spese generali e 10% per utile d'impresa.



## COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

1

Rimozione delle strutture di recinzione dei campi, costituite da paletti in ferro, di qualsiasi sezione ed altezza e da pali e tirantature in ferro, aventi altezza massima 6-7 mt., eseguita mediante: - taglio delle piantane o pali di sostegno alla base e delle saette eseguito da personale specializzato con l'impiego di idonee attrezzature; - compreso nolo di ponteggio installato modularmente o impiego di piattaforme aeree e/o trasporto al deposito autorizzato.

- paletti in ferro

Campo A  $2 \times (40 + 20) =$  ml. 120

Campo B  $2(50 + 30) =$  “ 160

Sommano ml. = **ml. 280** / 2,00 = n° paletti 140

N° 140 x cad. € 20,00 = € 2.800,0

- pali e tirantature (barre di controvento) Campo A + Campo B

n°  $(4 \times 2) = 8$

N° 8 x cad. € 250,00 = € 2.000,00

**SOMMANO € 4.800,00**

2

Rimozione di manto esistente in erba artificiale. Compresi altresì il carico e il trasporto di tutto il materiale rimosso alle pubbliche discariche.

Campo A  $(40 \times 20 \text{ mt.}) =$ mq. 800

Campo B  $(50 \times 30 \text{ mt.}) =$ “ 1.500

TOT. mq. 2.300 x € 2,00 = **€ 4.600,00**

3

### 1.3.4 (Prezz.Reg.)

Demolizione parziale o totale, per lavori stradali e simili, da eseguirsi con qualsiasi mezzo, escluso le mine, di manufatti in muratura di qualsiasi genere e forma, qualunque sia la tenacità e la specie, compresi i calcestruzzi semplici o armati, anche con l'uso continuo di punta di acciaio, comprese tutte le cautele occorrenti, il tiro in alto, il carico sul mezzo di trasporto del materiale di risulta ed il trasporto a rilevato o a rinterro nell'ambito del cantiere, compreso il ritorno a vuoto.

Campo A  $(40 \times 20 \text{ mt.}) =$ mq. 800

Campo B  $(50 \times 30 \text{ mt.}) =$ “ 1.500

TOT. mq. 2.300 x 0,20 = mc. 460,00

mc. 460,00 x € 18,92 = **€ 8.703,20**



4

### 1.3.5 (P.R.)

Trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di rifiuto alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo (Barcellona P.G. ), autorizzate al conferimento di tali rifiuti, per distanze superiori a 5 km, escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica da compensarsi a parte.  
- per ogni mc e per ogni km

mc. 460,00 x €0,42= € 193,20x Km. 10.00= **€. 1.932,00**

5

### 1.1.5 (P.R.)

Scavo a sezione obbligata, per qualsiasi finalità, per lavori da eseguirsi in ambito extraurbano, eseguito con mezzo meccanico fino alla profondità di 2,00 m dal piano di sbancamento o, in mancanza di questo dall'orlo medio del cavo, eseguito a sezione uniforme, a gradoni, anche in presenza di acqua con tirante non superiore a 20 cm, alberi e ceppaie di dimensioni inferiori a quelle delle voci 1.6.1 e 1.6.2, escluse le armature di qualsiasi tipo anche a cassa chiusa, occorrenti per le pareti, compresi il paleggio, il sollevamento, il carico, il trasporto delle materie nell'ambito del cantiere fino alla distanza di 1000 m o l'accatastamento delle materie riutilizzabili lungo il bordo del cavo, gli aggettamenti, la regolarizzazione delle pareti e del fondo eseguita con qualsiasi mezzo, compreso l'onere per il prelievo dei campioni (da effettuarsi in contraddittorio tra la D.L. e l'Impresa), il confezionamento dei cubetti questo da compensarsi a parte con il relativo prezzo (capitolo 20), da sottoporre alle prove di schiacciamento ed ogni altro onere per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte.

Sono esclusi gli accertamenti e le verifiche tecniche obbligatori e previsti dal C.S.A..

1) in terreni costituiti da limi, argille, sabbie, ghiaie, detriti e alluvioni anche contenenti elementi lapidei di qualsiasi resistenza e di volume non superiore a 0,5 mc, sabbie e ghiaie anche debolmente cementate e rocce lapidee fessurate, di qualsiasi resistenza con superfici di discontinuità poste a distanza media l'una dall'altra fino a 50 cm attaccabili da idoneo mezzo di escavazione di adeguata potenza non inferiore ai 45 kW

Scavo e trasporto a rifiuto del materiale sotto massetto costituito da pietrame e detriti vari per una profondità max di cm. 50.

Campo A (40 x 20 mt.) =mq. 800  
Campo B (50 x 30 mt.)=“ 1.500  
TOT. mq. 2.300 x 0,50 = mc. 1.150,00  
mc. 1.150,00 x € 4,81 = **€. 5.531,50**

6

Smontaggio, accantonamento in luogo sicuro di rete per recinzione interna per campo da calcio, compreso il trasporto e smaltimento alle pubbliche discariche. Rete metallica zincata e plastificata a maglia romboidale di colore verde.

2 x (40+20) = 120,00 x 2,00 = mq. 240,00  
Campo B (50 x 30 mt.)  
2 x (50+30) = 160,00 x 2,00= “ 320,00  
TOT. mq.560,00 x € 2,00 = **€. 1.120,00**

Smontaggio, accantonamento in luogo sicuro di rete fermapalloni in polietilene a maglia di colore verde.

Campo A (40 x 20 mt.)



$2 \times (40+20) = 120,00 \times 5,00 = \text{mq. } 600,00$   
 Campo B (50 x 30 mt.)  
 $2 \times (50+30) = 160,00 \times 5,00 = \underline{\text{€} 800,00}$   
 TOT. mq. 1.400 x € 1,00 = **€ 1.400,00**

7

Rimozione delle porte esistenti compreso il taglio ed il relativo smaltimento alle pubbliche discariche autorizzate.

N° 4 porte x € 250,00 = **€ 1.000,00**

8

Rimozione illuminazione per campi da calcetto, composto da pali in ferro da 8 m. di altezza circa fuori terra, da n. 30 proiettori, impianto di terra, cavidotti, condutture, collegamenti al quadro generale QE 1, compreso realizzazione ponteggi per la discesa e il trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche autorizzate.

- N.(6 + 6) 12 pali compresi di proiettori x € 200,00 = **€ 2.400,00**

9

Bonifica e sistemazione dell'area mediante livellamento, smonto di accessori e piccole strutture (container) con ricolmamento della superficie con terra vegetale (30 cm.), al fine di rendere l'area impegnata dagli impianti sportivi, coltivabile.

Campo A (40 x 20 mt.) = mq. 800

Campo B (50 x 30 mt.) = € 1.500

TOT. mq. 2.300

Sup. da bonificare mq. 2.300

Si prevedono a corpo complessivamente **€ 5.000,00**

**TOTALE € 36.486,70**



**RIEPILOGANDO PER LA DEMOLIZIONE SI PREVEDE :**

A) COMPUTO LAVORI .....	€ 36.486,70
B) SPESE TECNICHE .....	” 3.000,00
<b>T O T A L E</b>	<b>€ 39.486,70</b>



**6) TERRENI,UBICATI IN TERME VIGLIATORE, IN CATASTO AL FG. 7 PARTT. 35,262,263,264,265.**

**Quesito A ) Descrizione terreni**

I terreni ricadenti in catasto al Fig. 7 partt. 35,262,263,264,265, ubicati nel territorio Comunale di Terme Vigliatore e precisamente in adiacenza del Torrente Termini di Terme V., sono costituiti da strisce e spezzoni di terreno incolto e da muri(argini) del torrente suddetto.

Più precisamente, dette particelle, sono classificate in catasto come aree di proprietà dello Stato(Demanio dello Stato- Ramo Lavori Pubblici- (vedi allegati – Visure catastali).

Gli stessi hanno la seguente destinazione Urbanistica nel vigente P.R.G del Comune di Terme Vigliatore : ...*zona "E" Agricola nella Fascia di Rispetto delle Fiumare.* (vedi Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico in data 23/03/2018).

*In definitiva detti terreni, essendo demaniali sono inalienabili.*

**7) TERRENI,UBICATI IN TERME VIGLIATORE, IN CATASTO AL FG. 8 PARTT. 49, 51,104,171,172,173.**

**Quesito A ) Descrizione terreni**

Anche i terreni, ubicati nel territorio Comunale di Terme Vigliatore ,ricadenti in catasto al Fig. 8 partt. 49,51,104,171,265,sonocostituiti da strisce e spezzoni di terreno incolto e da muri(argini) del torrente Termini.

Più precisamente, dette particelle, sono classificate in catasto come aree di proprietà dello Stato(Demanio dello Stato- Ramo Lavori Pubblici- (vedi allegati – Visure catastali).

Gli stessi hanno la seguente destinazione Urbanistica nel vigente P.R.G del Comune di Terme Vigliatore : ...*zona "E" Agricola nella Fascia di Rispetto delle Fiumare.* (vedi Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico in data 23/03/2018).

*In definitiva detti terreni, essendo demaniali sono inalienabili.*



## **8) TERRENI,UBICATIIN TERME VIGLIATORE, IN CATASTO AL FG. 2 PARTT. 392, 611,612,613.**

### **Quesito A ) Descrizione terreni**

Anche i terreni, ubicati nel territorio Comunale di Terme Vigliatore, ricadenti in catasto al Fig. 2 partt. 392,611,612,613,sono costituiti da strisce e spezzoni di terreno incolto e da muri(argini) del torrente Mazzarrà.

Più precisamente, dette particelle, sono classificate in catasto come aree di proprietà dello Stato(Demanio dello Stato- Ramo Lavori Pubblici- (vedi allegati – Visure catastali).

Gli stessi hanno la seguente destinazione Urbanistica nel vigente P.R.G del Comune di Terme Vigliatore : ...*zona "E" Agricola nella Fascia di Rispetto delle Fiumare.* (vedi Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico in data 23/03/2018).

***In definitiva detti terreni, essendo demaniali sono inalienabili.***



**9) TERRENI,UBICATI IN TERME VIGLIATORE, IN CATASTO AL FG. 13 PARTT. 487, 488,489,491,493.**

**Quesito A ) Descrizione terreni**

Anche i terreni, ubicati nel territorio Comunale di Terme Vigliatore, ricadenti in catasto al Fig. 13 partt. 487, 488,489,491,493,sono costituiti da strisce e spezzoni di terreno incolto e da muri(argini) del torrente Mazzarrà.

Più precisamente, dette particelle, sono classificate in catasto come aree di proprietà dello Stato(Demanio dello Stato- Ramo Lavori Pubblici- (vedi allegati – Visure catastali).

Gli stessi hanno la seguente destinazione Urbanistica nel vigente P.R.G del Comune di Terme Vigliatore : ...*zona "E" Agricola nella Fascia di Rispetto delle Fiumare.* (vedi Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico in data 23/03/2018).

*In definitiva detti terreni, essendo demaniali sono inalienabili.*

**10) TERRENI,UBICATI IN TERME VIGLIATORE, IN CATASTO AL FG. 14 PARTT. 444, 445,446.**

**Quesito A ) Descrizione terreni**

Anche i terreni, ubicati nel territorio Comunale di Terme Vigliatore, ricadenti in catasto al Fig. 13 partt. 444, 445,446,sono costituiti da strisce e spezzoni di terreno incolto e da muri(argini) del torrente Mazzarrà.

Più precisamente, dette particelle, sono classificate in catasto come aree di proprietà dello Stato(Demanio dello Stato- Ramo Lavori Pubblici- (vedi allegati – Visure catastali).

Gli stessi hanno la seguente destinazione Urbanistica nel vigente P.R.G del Comune di Terme Vigliatore : ...*zona "E" Agricola nella Fascia di Rispetto delle Fiumare.* (vedi Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico in data 23/03/2018).

*In definitiva detti terreni, essendo demaniali sono inalienabili.*





## 11) TERRENI ATTREZZATI A VIVAI A PIENO CAMPO CON ANNESSO FABBRICATO RURALE,UBICATI IN TERME VIGLIATORE, VIA TIRRENO IN CATASTO AL FG.6 PART. 2358,1859-631-329-2275.

### **Quesito A )**Descrizione dei terreni

I terreni attrezzati a vivai a pieno campo, sono ubicati nel territorio comunale di Terme Vigliatore e precisamente in C.da Maceo, prospicienti la Via Tirreno e ricadono in Catasto al Fig. 7 Partt.2358,1859-631-329.

Dette strutture a pieno campo sono state realizzate con :

- 1) Telo pacciamante
- 2) Ghiaietto
- 3) Impianto di irrigazione

### **Quesito F(a)**Valutazione delle aree agricole attrezzate a vivai a pieno campo

Prendendo in esame alcuni atti di compravendita per terreni omogenei aventi le stesse caratteristiche e localizzate nell'ambito del Comune di Terme Vigliatore è risultato che il valore medio di detti terreni a vocazione florovivaistica oscillano tra i 17 – 23 € al mq.

Conseguentemente si può asserire che il valore unitario del terreno predisposto ad attività vivaistica con le strutture sopradescritte è pari a **20 €** al mq.

-Le aree agricole, interessate dai vivai del tipo a pieno campo, coprono una superficie complessiva in pianta di mq. **(2358,1859-631-329) = 40.707,00mq.**

Alla luce di quanto sopra specificato il valore di detti terreni attrezzati a vivai del tipo a pieno campo sarà:

$$\text{mq. } 40.707,00 \times \text{€ } 20,00 = \text{€ } \underline{\underline{814.140,00}}$$

### **Quesito A )**Descrizione del fabbricato rurale

Annesso ai terreni sopradescritti, esiste un vetusto fabbricato rurale a semplice elevazione. Detto fabbricato in muratura di mattoni forati, prospiciente alla stradella di servizio del fondo agricolo, allo stato rustico, ha dimensioni esterne di circa mt. 9,00 x 13,00, ed occupa una superficie coperta in pianta di circa *mq. 117*.

Inizialmente era costituito da un piccolo vano delle dimensioni di mt. 5,60 x 9,00, indicato in planimetria con la lettera **a**, che successivamente è stato ampliato ed allungato nella parte retrostante (indicato in planimetria con la lettera **b**, così come si desume dall'innesto delle murature in mattoni, nei prospetti.

In particolare, il corpo **a**, costruito in muratura di mattoni forati, presenta sul prospetto principale due aperture d'ingresso; di cui una sul lato sinistro più ampia in lamiera di ferro intelaiata e sul lato destro una vecchia porta in legno. La copertura di detto ambiente è costituito da tetto a falda con intelaiatura in legno e sovrastante manto di tegole curve.

Mentre, il corpo **b**, anch'esso costruito in muratura di mattoni forati, risulta coperto da una struttura leggera, costituita da travi in legno e pannelli di lamiera grecata.

Ha un'altezza, sul prospetto principale di circa mt. 2,40, mentre nella parte retrostante di circa mt. 3,10. Il volume dell'intero edificio è di circa mc. 321,75.

L'intero edificio, allo stato attuale si trova in completo stato di abbandono e degrado e privo di qualsiasi intervento di manutenzione e conservazione, in particolare il tetto(vedi foto allegate), privo di cordoli



di coronamento in c.a., risulta divelto ed in parte crollato, per cui non è stato possibile per motivi di sicurezza accedere all'interno. Ai fini di renderlo agibile e utilizzabile per l'azienda necessita un intervento radicale di consolidamento strutturale e ristrutturazione, preve autorizzazioni comunali e al genio civile.

### **Quesito F(a) Valutazione del fabbricato rurale**

In considerazione delle condizioni intrinseche ed estrinseche del fabbricato sopradescritto, valutata l'ubicazione, la consistenza, la natura, lo stato di conservazione di codesto immobile ed il suo notevole degrado; considerato che nello strumento urbanistico vigente nel territorio Comunale di Terme Vigliatore ricade in zona "E" agricola; considerato ancora che sebbene in precarie condizioni di manutenzione e conservazione, è tuttavia capace di dare un reddito proprio per l'azienda quando sarà ristrutturato e consolidato; ritenuto che il valore venale consiste nel più probabile valore di mercato che avrebbe l'immobile stesso ai prezzi correnti, in una libera contrattazione di compravendita, si è pensato obiettivo, conveniente e produttore, procedere alla sua valutazione, adottando il metodo di stima "Sintetico-comparativo",

Pertanto :

$$Vm = Vmax \times Scomm$$

Si è tenuto conto dei dati forniti dalle Agenzie Immobiliare della Provincia, riferiti alla stessa zona ed aventi caratteristiche similari.

Pertanto è risultato che dalle indagini delle Agenzie Immobiliari della Provincia i prezzi di mercato oscillano da €/mq 60,00 ad €/mq 80,00,.

Il prezzo medio di mercato desunto è dunque :

a) €/mq 70 (Agenzia Immobiliari);

Si reputa equo applicare per la valutazione dell'immobile il prezzo unitario di **€/mq 70,00**.

Per cui avremo:

**Sup.compl coperta mq. 117,00 .....mq. 117,00**

**Valore  $Vm = Vmax \times Scomm$  del fabbricato**

<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Valore = 70,00€/mq x mq. 117,00 = € . 8.190,00</b></li></ul>
---



## - COMUNE DI RODI' MILICI

**1) *Fabbricato in muratura a due elevazioni f.t. sito in via Germanò,84-86 di Rodi Milici. In Catasto al Fg. 24 – part. 400 sub.1-2 e terreno di pertinenza Fg. 24 part. 401***

### **Quesito A ) Descrizione dell'immobile**

Si premette che detto immobile è stato distinto nella relazione ventennale notarile in 3 parti così suddivise:

*2g. Magazzino*

*2h. appartamento per civile abitazione*

*2i. terreno.*

Ma poiché l'edificio, anche se suddiviso in 3 parti, costituisce un'unica identità edilizia ed è inscindibile per ragioni pratiche di distribuzione e funzionalità interna . Pertanto la presente stima, nel suo complesso, riguarderà l'intero immobile.

Trattasi di un edificio a due elevazioni f.t. con un fronte prospiciente su Via Germanò°84-86 e con terreno annesso retrostante, ricadenti in catasto fg. 24 partt. 400-401, con al piano terra deposito e piano soprastante adibito a civile abitazione

Oggi l'edificio si presenta allo stato rustico e si evidenziano realizzati solo interventi di consolidamenti e ristrutturazioni.(vedi rilievo fotografico allegato).

La muratura, costruita in pietrame e malta cementizia presenta al piano terra un intervento di consolidamento dei muri perimetrali con inserimento all'interno di pareti armate ed è stato sostituito un solaio in legno con uno in c.a. Inoltre risulta pure realizzata in c.a. la scala di collegamento al primo piano.

Al primo piano, gli interventi di ristrutturazione hanno riguardato, nello specifico:

- l'inserimento di un setto murario di mattoni pieni di cm. 30 ,interposto tra i vani prospicienti la via Germanò e i vani retrostanti(vedi pianta rilievo allegata); i muri perimetrali esterni in detto piano sono stati consolidati all'interno mediante camicia in c.a. dello spessore di circa cm. 10;
- il solaio di copertura in detto piano è realizzato con solaio autoportante in polistirene di tipo Plastbau, incordolato perimetralmente; mentre detto solaio è stato realizzato perimetralmente nei vani prospicienti la via Germanò, mentre la zona retrostante che affaccia sul cortile, è stato realizzata a falda inclinata, incordo lato perimetralmente e completata con manto di copertura in tegole tipo coppo siciliano.



Gli interventi previsti in progetto, risultano in atto fermi alle opere e lavori sopra prescritti, mentre ancora da completare ci sono da eseguire:

- divisioni interne
- servizi interni
- pavimenti e rivestimenti
- rifiniture interne ed esterne
- impianti tecnologici

### **Quesito A ) Descrizione Terreno di pertinenza Fg. 24 part. 401**

Trattasi del terreno di corte del fabbricato sopra descritto, ubicato nella parte retrostante, che ricade al FG. 24 , part. 401(vedi planimetria allegata).

Ha la seguente destinazione urbanistica nel vigente P.R.G. del Comune di Rodì Milici : “B1” residenziale di completamento.

Detto terreno è in posizione scoscesa ed è in atto incolto.

Occupava una superficie di circa mq.100, è delimitato da una parziale recinzione metallica ed è confinante a Nord con la corte dello stesso fabbricato, dalla quale si accede, e dagli altri lati con terreni di altra Ditta. **Si precisa che è stato rilevato un errore catastale nell’estratto di mappa, tempestivamente rettificato dal perito, come comunicato nell’istanza approvata dal G.E. in data 4/4/2018, giusta Pec del 6/4/2018.**

### **Quesito G ) Conformità urbanistica ed edilizia**

Dalle indagini effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Rodì Milici, l’edificio risulta assentito da regolari Autorizzazioni sia al Comune sia al Genio Civile.

Più specificatamente sono state rilasciate alla Ditta proprietaria XXXX XXXX, le seguenti Autorizzazioni, che si allegano in copia :

- a1) Autorizzazione Edilizia n°6902- 05-09--2012 , avente per oggetto la “*Manutenzione straordinaria, adeguamento tecnologico di un fabbricato a due elevazioni f.t.* “;
- 2) Autorizzazione edilizia n. 4 del 12 -04-2016 Prot. 2918
- 3) Inizio lavori 23-11-2015

Come già accennato sopra, detti lavori non risultano ultimati e in atto si trovano allo stato rustico, sinteticamente risultano realizzate:

- strutture in c.a con cordoli di coronamento e solai
- consolidamenti muri portanti mediante camicia interna in c.a.
- inserimento setto murario in mattoni pieni
- coperture con solai alleggeriti di tipo Plastbau e manto di copertura in tegole tipo coppo siciliano.



## Quesito F(a) Valutazione dell'immobile

Per il criterio di stima si è adottato quello cosiddetto “*Sintetico-comparativo*”, pertanto il Valore dell'immobile, sopra descritto è il seguente:

$$Vm = Vmax \times Scomm$$

Riguardo il valore di mercato da attribuire a detto immobile, si è tenuto conto di due tipi di indagini; la prima scaturita dai dati forniti dalle Agenzie Immobiliare della Provincia, riferiti alla stessa zona ed aventi caratteristiche similari.

La seconda è scaturita dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. per edifici similari. Dal valore medio si otterrà il più probabile e realistico valore di mercato del bene in esame.

Pertanto è risultato che dalle indagini delle Agenzie Immobiliari della Provincia i prezzi di mercato oscillano da €/mq 300,00 ed €/mq 400,00, mentre dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I i prezzi di mercato per fabbricati aventi le stesse caratteristiche, oscillano da €/mq 610,00 ad €/mq 910,00, valutandone 1/3 considerando che si trova allo stato rustico (€/mq 203,33 e €/mq 303,33)

I prezzi medi di mercato desunti sono dunque :

- a) €/mq 350 (Agenzia Immobiliari);
- b) €/mq 253,33 (O.M.I.).

Tenuto conto ancora dei seguenti fattori:

- *Ubicazione dell'immobile, non lontano dal centro urbano*
- *Stato rustico;*
- *Epoca di costruzione*

Si reputa equo applicare per la valutazione dell'immobile il prezzo unitario di **€/mq 300,00**.



Per cui avremo:

*a) -Superficie coperta complessiva(pt+p.1):*

p.t.(deposito) mq. 47,00

p.1° " 100,00

**Sup.compl coperta mq. 147,00 .....mq. 147,00**

- balconi 0,30 x mq. (1,51 x 2) = mq. 3,02..... ” **0,91**

- cortile int. 0,30 x mq. 20,00.= “ **6,00**

**Sup. T O T A L E mq. 153,91**

*b) -Terreno di pertinenza Fig. 24 part. 401*

mq. 100,00 = **mq. 100,00**

**Sup.compl coperta mq. 100,00 .....“ 100,00**

**Sup. T O T A L E mq. 270,02**

**Valore  $V_m = V_{max} \times S_{comm}$  del fabbricato con terreno**

- **Valore deposito = 150 €/mq x mq. 47,00 = € . 7.050,00**
- **Valore residenza= 300€/mq x mq. (100,00 + 6,91) = € . 32.073,00**
- **Valore terreno = 80€/mq x mq. 100,00 = € . 8.000,00**

**VALORE compl.del fabbricato con terreno di pertinenza = € . 7.050,00 +€ . 32.073,00 +€ . 8.000,00 =€ . 47.123,00**



## - COMUNE DI CASTROREALE

1) – *Terreni localizzati in zona Protonotaro del Comune di Castoreale. In Catasto al Fig. 21 – partt. 930- 942eFig. 22partt. 549- 556- 557-562-597-601*

### Quesito A)Descrizione dei terreni

FG. 22 PART.557 (1) :strada pubblica, già espropriata da molti anni

FG. 22 PARTT. 549 (2), 556 (3), 557 (4), 562 (5) ,597 (6) :stradelle interpoderali con valore di mercato zero.

FG. 21 PART. 930 (7) :stradella interpoderala con valore di mercato zero.

FG. 21 PART. 942 (8): stradella interpoderala con valore di mercato zero.

**Ortofoto riferita al FG.21 ed alle particella sopra indicate**



**Ortofoto riferita al FG.22 ed alle particella sopra indicate**



**Quesito F(a) VALUTAZIONE DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO, FG. 22 part. 601.**

Per quanto concerne l'appezzamento di terreno (fg. 22 part. 601), è bene precisare che, inizialmente nella relazione notarile della procedura esecutiva era inserito anche l'immobile adiacente a detto terreno, individuato in catasto al FG.22 part.75.

Successivamente, nell'istanza per la declaratoria di inefficacia parziale e di estinzione parziale del 10/11/2017 veniva escluso detto immobile adiacente (part. 75) vedi stralcio estratto di mappa catastale sotto riportato, lasciando la striscia di terreno costituita dalla part.601.

Da una constatazione diretta sui luoghi si è appurato che realmente la particella 601 (vedi ortofoto sotto allegata) è costituita dalla corte del fabbricato adiacente e non è a confine con la Saia, denominata Testa di Chiodo, come risulta dalla catastazione, bensì da altra corte delimitato da un muro, che fanno desumere che il fabbricato (anche se in pianta unico) è costituito da diversi corpi e quindi da diversi proprietari.

Sembrerebbe dunque che, il fabbricato (part. 75) anche se in Catasto costituito da unica particella, in realtà è frazionato ed appartiene a diversi proprietari e che il terreno adiacente, è la corte dello stesso. Dunque anche questo terreno andava ESCLUSO dalla procedura esecutiva, in quanto corte interna di un fabbricato e terreno senza accesso.





## - COMUNE DI FURNARI

### 1) – Terreni localizzati in zona Saiatine del Comune di Furnari. In Catasto al Fig. 1 – partt. 780- 850e852.

#### Quesito A)Descrizione dei terreni

##### FG.1 PART. 780

Da accertamenti espletati presso l'Ufficio Tecnico di Furnari e da verifiche effettuate sui luoghi, risulta che tale particella, in ditta XXXX XXXX e XXXX XXXX, anche se nel PdF del Comune di Furnari risulta edificabile come zona C4(nucleo di espansione) di fatto, è inedificabile, essendo già sfruttata la possibilità edificatoria da precedente lottizzazione, di cui alla convenzione stipulata il 20.12.1995 tra il Comune di Fur [REDACTED] risulta una stradella di accesso.

Difatti, giusto atto di Divisione in Notar Antonella Giambò del 25.07.1995 Rep. 10719/2987 (del quale si allega in copia l'atto di trascrizione), **su tale particella hanno “diritto di accesso e regresso a piedi e con i mezzi consentiti dalla dimensione della strada stessa e del cancello di accesso esistente sul confine lato nord con divieto di sosta”**, i proprietari dei due fabbricati ai quali si accede da detta stradella, e precisamente i c [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sanatoria n° 191/98 del 26.02.1998 (vedi copia allegata) per la particella nella quale ricade il loro fabbricato (Fig. 1 part. 864) [REDACTED] della C.E. in Sanatoria n° 474/2012 del 26.03.2012 (vedi copia allegata) per la particella nella quale ricade il loro fabbricato (Fig. 1 part. 884)

##### FG.1 PARTT. 850 – 852

Le due particelle costituiscono un lotto di terreno prospiciente la strada pubblica Via Vespri Siciliani di Contrada Saiatine del Comune di Furnari e si identificano in catasto al Fig. 1 – partt. 850 e 852.

Attualmente l'intero lotto rettangolare di circa mq. 6.486, è recintato con paletti in ferro e rete metallica, con accesso da Via Vespri Siciliani. I terreni, in posizione pianeggiante, risultano incolti ed infestati da erbacce e rovi (vedi foto allegate).

La destinazione urbanistica risulta, come da certificato di destinazione urbanistica allegato, **zona “E” (omogenea agricola)** ed ha una fascia di rispetto stradale su tutto il fronte prospiciente la Via Vespri Siciliani della larghezza di 20 mt.



**Quesito F(a) VALUTAZIONE DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO , IN ATTO  
INCOLTO, FG. 1 part. 850**

Superficie del terreno ( part. 850) = **mq. 2.322,00**

Sulla base dei prezzi O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, riferiti a detta zona ,si applica il prezzo unitario di **€/mq. 10,00**

**VALORE TERRENO = mq. 2.322,00 x €10,00 = €. 23.220,00**

**Quesito F(a) VALUTAZIONE DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO , IN ATTO  
INCOLTO, FG. 1 part. 852**

Superficie del terreno ( part. 852) = **mq. 4.164,00**

Sulla base dei prezzi O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, riferiti a detta zona ,si applica il prezzo unitario di **€/mq. 10,00**

**VALORE TERRENO = mq. 4.164,00 x €10,00 = €. 41.640,00**



## - COMUNE DI NOVARA DI SICILIA

1) – *Terreno localizzato nel Comune di Novara di Sicilia . In Catasto al Fg. 10 – part. 338.*

### Quesito A)Descrizione dei terreni

Trattasi di terreno boschivo, localizzato nel Comune di Novara di Sicilia, censito in catasto al Fg. 10 – part. 338.

Si trova in zona montana, accessibile da una stradella interpodereale comunicante direttamente con la Strada Provinciale 95.

E' un terreno di medio impasto, in posizione declive, ove sono impiantati querceti e castagneti. In atto, il fondo (vedi foto allegate) si trova in stato di abbandono con vegetazione infestante e vi sono diversi alberi morti.

La destinazione urbanistica risulta, come da certificato di destinazione urbanistica allegato, **zona "E"** (*verde agricolo*).

### Quesito F(a) VALUTAZIONE DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO DESTINATO ABOSCO CEDUO, FG. 10 part. 338

Superficie del terreno ( part. 338) = **mq. 14.390,00**

Sulla base dei prezzi O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, riferiti a detta zona, si applica il prezzo unitario di **€/mq. 1,00**

<b>VALORE TERRENO = mq. 14.390 x €1,00 = €. 14.390,00</b>
---



## 5. CONCLUSIONI

Qui di seguito per maggiore ragguaglio, allego scheda riassuntiva con i valori stimativi ai quali si è pervenuti con la presente relazione di consulenza.

Immobile	Valore Stimato
Barcellona P.G. 1 Via Tenente Genovese	€102.869,00 -App. 4° piano € 102.869,00-App. 5° piano € 4.000,00– Autorimessa
Barcellona P.G. 2 Petraro	Non stimati
Terme Vigliatore 1 Comunità Alloggio Villa Evelina	€ 681.720,00
Terme Vigliatore 2 Terreno con annessi fabbricati rurali	€75.722,00 – Immobili rurali €33.583,16 – Corpi di Fabbrica in c.a. €46.696,75 – Terreno di corte €88.000,00 – Terreno coltivato a melograno
Terme Vigliatore 3 Villetta a due elevazioni f.t.	€ 227.150,00- Villetta € 236.520,00- Terreno asservito al villino
Terme Vigliatore 4 Terreni attrezzati a vivai con fabbricato rurale al Foglio 7	€534.120,00 – Vivai a tendone €47.680,00 – Vivai a pieno campo €6.390,00 – Fabbricato rurale €3.187,50 – Terreno di corte
Terme Vigliatore 5 Terreni con campi da calcio	Da demolire
Terme Vigliatore 6	Terreni Inalienabili
Terme Vigliatore 7	Terreni Inalienabili
Terme Vigliatore 8	Terreni Inalienabili
Terme Vigliatore 9	Terreni Inalienabili
Terme Vigliatore 10	Terreni Inalienabili
Terme Vigliatore 11 Terreni attrezzati a vivai al Foglio 6	€814.140,00 – Vivai a pieno campo €8.190,00 – Fabbricato rurale
Rodì Milici 1	€47.123,00 – Fabbricato più terreno
Castroreale 1	Non stimabile
Furnari 1	€ 23.220,00 – Terreno incolto € 41.640,00 – Terreno incolto
Novara di Sicilia 1	€ 14.390,00 – Terreno bosco ceduo



Avendo espletato il mandato conferitomi in tutte le sue parti, rassegno la presente relazione di stima composta da n° 60 pagine, comprensive dell'indice, allegando per una maggiore comprensione grafici e rilievi effettuati sugli immobili oggetto della procedura.

Tanto dovevo accertare, in assolvimento dell'incarico ricevuto, e l'ho fatto in pura fede e coscienza serena e rimango a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Barcellona, li 23/04/2018

**Il Perito Estimatore**

Arch. Marilia Iacopino

