

TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Creditore procedente

[REDACTED]

Debitore esecutato

[REDACTED]

N. Ruolo G.Es. 117/2021

Giudice

Dott.ssa Anna Smedile

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Sergi Catia

[REDACTED]



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.ma Sig.ra Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Anna Smedile del Tribunale di Barcellona P.G. – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Introduzione

Con ordinanza del 07 giugno 2022 la S.V.I. conferiva alla sottoscritta Arch. Sergi Catia, con studio tecnico in [REDACTED] incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva N. 117/2021 R.G.Es. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] in virtù del quale:

- **assegna** all'esperto il seguente mandato:

a) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei; in particolare, dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 cod. proc. civ. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non 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, indicando altresì il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio; 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; ove non risultante dalla documentazione in atti, acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (art. 173-bis, comma 2, disp. att. cod. proc. civ.);

b) **identifichi** e **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, ubicazione, confini e dati catastali; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; (art. 173-bis, comma 1, n.1 e 2, disp. att. cod. proc. civ.);

c) **accerti**, se gli immobili siano liberi ovvero o occupati, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione; a tal fine, qualora alcuno degli immobili 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 (art. 173-bis, comma 1, n. 3, disp. att. cod. proc. civ.);

d) **predisponga** – sulla base dei documenti in atti – l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

e) **indichi**: a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data di trascrizione del pignoramento; b) le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sui beni staggiti, ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico e idrogeologico ovvero derivanti da diritti di servitù pubbliche, da procedimenti di espropriazione per pubblica utilità o da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo; c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura dell'esperto ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati, specificando l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, relazionando altresì sull'esistenza di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al compendio pignorato (art. 173-bis, comma 1, n. 4, 5 e 9, disp. att. cod. proc. civ.);

f) **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 sui beni del debitore pignorato derivi da alcuno dei suddetti titoli. (art. 173-bis, comma 1, n. 8, disp. att. cod. proc. civ.);

g) **accerti** la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica (art. 173-bis, comma 1, n. 6, disp. att. cod. proc. civ.);

h) **specifichi** in caso di opere abusive l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in ipotesi di di opere abusive, appurando la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed i costi per il suo conseguimento; in caso contrario, 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 verosimili costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il presumibile costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173-bis, comma 1, n. 7, disp. att. cod. proc. civ.);

- **dispone** che l'esperto:

a) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa al N.C.E.U. in relazione alla legge 11 agosto 1939, n. 1249) provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

b) **verifichi** se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in tal caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;



alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

c) **dica**, se gli immobili pignorati solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078;

d) **rediga** la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., novellato dal d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015, n. 132, e – quanto alla determinazione del valore – ai criteri indicati dall'art. 568 cod. proc. civ., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso agli immobili, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. In particolare, ai fini della determinazione del valore di mercato del compendio pignorato l'esperto procederà al calcolo della superficie degli immobili, specificando quella commerciale, il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Alla relazione dovranno peraltro essere allegati:

- documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, l'esperto accerterà sempre la data di eventuale registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato di giudizio eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tal valore, nonché su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene e dei suoi confini, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento; il perito provvederà altresì a precisare le caratteristiche oggettive degli immobili in relazione all'art. 10 d.P.R. 26 ottobre 1972, n.633, e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.; nel caso di immobili adibiti ad uso abitativo, dirà l'esperto se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A., essendo già trascorsi i cinque anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- l'attestazione di prestazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE, ove prevista come



necessaria.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 26.08.2022, a mezzo pec, la sottoscritta C.T.U convocava le parti in causa per giorno 15.09.2022 alle 10:00 sui luoghi oggetto di causa per dar inizio alle operazioni peritali; per permettere alla parte debitrice di essere presente alle operazioni è stato necessario concordare un rinvio. In data 14.09.2022, a mezzo pec, la sottoscritta convocava le parti in causa per giorno 06.10.2022 sui luoghi oggetto di causa per dare inizio alle operazioni peritali che, come trascritto nel verbale di sopralluogo¹cominciavano alle ore 10:30.

Sul posto era presente [redacted] delegato [redacted] curatore del [redacted] il quale consentiva l'accesso ai beni oggetto di causa.

Dopo aver effettuato un rilievo fotografico il sottoscritto C.T.U. alle ore 11:10 dichiarava chiuse le operazioni peritali congedando gli astanti riservandomi di riaprire le stesse qualora si rendesse necessario.

Successivamente al citato sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. procedeva a effettuare indagini presso l'Agenzia del Territorio e ulteriori accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milazzo.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito a-1)

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 II C.P.C.

Dall'esame degli atti depositati, il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare che i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione di cui all'art. 567 II C.P.C. risulta presente, completa ed idonea.

Nello specifico, tale documentazione è stata prodotta tramite certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, a firma del [redacted]

La nota di trascrizione del pignoramento in oggetto è stata effettuata in data 27/12/2021, giusta nota Registro Generale n. 34874 Registro Particolare n. 27520³.

A quella data, i terreni oggetto della predetta nota di trascrizione risultavano di proprietà dell'esecutato [redacted] per la quota di 1/1.

La predetta proprietà dell'immobile oggetto del pignoramento è rimasta invariata fino alla data odierna, non rilevando atti di trasferimento successivi e viene riassunta nella tabella successiva.

TERRENO 1		
Catasto Terreni	Comune di Milazzo Foglio 7 Particella 1236	
INTESTATI		
1	[redacted] (C.F. [redacted])	Proprietà 1/1

¹ C.f.r. All. A

² C.f.r. All. B

³ C.f.r. All. C



TERRENO 2			
Catasto Terreni		Comune di Milazzo Foglio 7 Particella 1245	
INTESTATI			
1	[REDACTED]	(CF [REDACTED])	Proprietà 1/1

TERRENO 3			
Catasto Terreni		Comune di Milazzo Foglio 7 Particella 1246	
INTESTATI			
1	[REDACTED]	(CF [REDACTED])	Proprietà 1/1

TERRENO 4			
Catasto Terreni		Comune di Milazzo Foglio 7 Particella 1352	
INTESTATI			
1	[REDACTED]	(CF [REDACTED])	Proprietà 1/1

Lo scrivente precisa che i dati catastali sono coerenti con i riferimenti riportati nell'atto di pignoramento ad individuazione dei beni pignorati.

Tanto accertato, lo scrivente ha ritenuto di poter procedere secondo le direttive indicate dal Giudice.

Quesito b-1)

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

Come risulta dall'atto di pignoramento del 27/10/2021, redatto [REDACTED] Rinaldi, procuratore della [REDACTED] creditore procedente nell'esecuzione immobiliare di cui in oggetto, i compendi immobiliari della presente perizia vengono individuati e contestualmente descritti come segue:

- a) *Terreno (orto irriguo), sito in Milazzo, C/da Cianfro – Contura o San Paolino, riportato in catasto al foglio 7, part. 1236, classe 1, are 32 centiare 54, reddito domenicale euro 153,77 e reddito agrario euro 68,90;*
- b) *Terreno (orto irriguo), sito in Milazzo, C/da Cianfro – Contura o San Paolino, riportato in catasto al foglio 7, part. 1245, classe 1, are 00 centiare 32, reddito domenicale euro 1,51 e reddito agrario euro 0,68;*
- c) *Terreno (orto irriguo), sito in Milazzo, C/da Cianfro – Contura o San Paolino, riportato in catasto al foglio 7, part. 1246, classe 1, are 00 centiare 41, reddito domenicale euro 1,94 e reddito agrario euro 0,87;*



- d) *Terreno (orto irriguo), sito in Milazzo, C/da Cianthro – Contura o San Paolino, riportato in catasto al foglio 7, part. 1352, classe 1, are 19 centiare 61, reddito dominicale euro 92,67 e reddito agrario euro 41,52;*

I terreni presentano una forma regolare. L'accesso ai lotti è garantito da Contrada Fondaco Pagliara e da via San Paolino.

Per un inquadramento generale dei beni menzionati si rimanda all'estratto di mappa del foglio 7 del Comune di Milazzo⁴. Per un'ulteriore visione di insieme dei beni pignorati si rimanda alla documentazione fotografica⁵. Le aree di cui alle particelle 1236 e 1352 del foglio di mappa n. 7 del Catasto del Comune di Milazzo, ricadono in zona C2a "Espansione residenziale sud al centro urbano", disciplinata dall'art. 16 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. del Comune di Milazzo approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con prescrizioni, con Decreto n. 958/89 del 24/7/1989, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica n° 142/2022 rilasciato dal Comune di Milazzo in data 03/10/2022⁶.

Si tratta di zone destinate all'espansione sud del centro urbano.

Le aree di cui alle particelle 1245 e 1246 del foglio di mappa n. 7 del Catasto del Comune di Milazzo, ricadono in Mobilità di Piano, disciplinata dall'art. 34 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. del Comune di Milazzo approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con prescrizioni, con Decreto n. 958/89 del 24/7/1989, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica n° 142/2022 rilasciato dal Comune di Milazzo in data 03/10/2022 (Allegato F)

Comprendono tutte le aree destinate alla viabilità stradale.

Le relative prescrizioni della zona "C2a" sono riportate nello stesso C.D.U..

1) TERRENO IN MILAZZO, C/DA CIANTRO – CONTURA O SAN PAOLINO IDENTIFICATO IN CATASTO FOGLIO 7 PART. 1236

Il terreno, così come riportato nell'atto di pignoramento di cui sopra al punto A, sita nel Comune di Milazzo, Contrada Cianthro – Contura o San Paolino; censita al N.C.T. al Foglio 7 del Comune di Milazzo Part. 1236, classificata in categoria Orto irriguo classe 1 – consistenza 32 are 54 ca, ded. C1 – con reddito dominicale di €. 153,77 e reddito agrario di €. 68,90 in ditta [REDACTED] - proprietà per 1/1 – (vedi visura storica catastale allegata⁷).

Si tratta di un terreno confinante a nord-ovest con terreni della stessa ditta di cui alle partt. 1273, 1237, 1248, 1246 e 1245 del foglio di mappa 7, a nord-est con terreni della stessa ditta di cui alle partt. 1237, 1241 e 1240 del foglio di mappa 7 e con terreno di altra ditta di cui alla part.1239 del foglio di mappa 7 e con area di pertinenza fabbricato di altra ditta di cui alla part. 1501 del foglio di mappa 7, a sud-est con terreno stessa ditta di cui alla part. 1268 del foglio di mappa 7 e a sud-ovest con terreni stessa ditta di cui alla part. 1254, con terreno altra ditta di cui alla part. 1253 del foglio di mappa 7 e con area di pertinenza del fabbricato altra ditta alla part. 1527 del foglio di mappa 7. Il fondo presenta una forma irregolare e ha una superficie catastale di circa 3250 mq, presenta una lieve pendenza ed è risulta essere incolto.

2) TERRENO IN MILAZZO, C/DA CIANTRO – CONTURA O SAN PAOLINO IDENTIFICATO IN CATASTO FOGLIO 7 PART. 1245

⁴ C.f.r. All. D

⁵ C.f.r. All. E

⁶ C.f.r. All. F

⁷ C.f.r. All. G



Il terreno, così come riportato nell'atto di pignoramento di cui sopra al punto B, sita nel Comune di Milazzo, Contrada Cianthro – Contura o San Paolino; censita al N.C.T. al Foglio 7 del Comune di Milazzo Part. 1245, classificata in categoria Orto irriguo classe 1 – consistenza 00 are 32 ca, ded. C1 – con reddito dominicale di €. 1,51 e reddito agrario di €. 0,68 in [REDACTED] - proprietà per 1/1 – (vedi visura storica catastale allegata⁸).

Si tratta di un terreno confinante a nord-ovest con terreno altra ditta di cui alla part. 1249 del foglio di mappa 7, ad est con terreno stessa ditta di cui alla part. 1236 del foglio di mappa 7 e a sud-ovest con terreno altra ditta di cui alla part. 1253 del foglio di mappa 7.

Il fondo presenta una forma irregolare e ha una superficie catastale di circa 32 mq, presenta una lieve pendenza ed è risulta essere incolto.

3) TERRENO IN MILAZZO, C/DA CIANTRO – CONTURA O SAN PAOLINO IDENTIFICATO IN CATASTO FOGLIO 7 PART. 1246

Il terreno, così come riportato nell'atto di pignoramento di cui sopra al punto C, sita nel Comune di Milazzo, Contrada Cianthro – Contura o San Paolino; censita al N.C.T. al Foglio 7 del Comune di Milazzo Part. 1246, classificata in categoria Orto irriguo classe 1 – consistenza 00 are 41 ca, ded. C1 – con reddito dominicale di €. 1,94 e reddito agrario di €. 0,87 in [REDACTED] - proprietà per 1/1 – (vedi visura storica catastale allegata⁹).

Si tratta di un terreno confinante a nord-ovest e a sud-ovest con terreno altra ditta di cui alla part. 1271 del foglio di mappa 7 e ad est con terreno stessa ditta di cui alla part. 1236 del foglio di mappa 7.

Il fondo presenta una forma irregolare e ha una superficie catastale di circa 32 mq, presenta una lieve pendenza ed è risulta essere incolto.

4) TERRENO IN MILAZZO, C/DA CIANTRO – CONTURA O SAN PAOLINO IDENTIFICATO IN CATASTO FOGLIO 7 PART. 1352

Il terreno, così come riportato nell'atto di pignoramento di cui sopra al punto D, sita nel Comune di Milazzo, Contrada Cianthro – Contura o San Paolino; censita al N.C.T. al Foglio 7 del Comune di Milazzo Part. 1352, classificata in categoria Orto irriguo classe 1 – consistenza 19 are 61 ca, ded. C1 – con reddito dominicale di €. 92,67 e reddito agrario di €. 41,52 in ditta [REDACTED] - proprietà per 1/1 – (vedi visura storica catastale allegata¹⁰).

Si tratta di un terreno confinante a nord-ovest con terreno stessa ditta di cui alla part. 1353 del foglio di mappa 7, a sud-ovest ed a sud-est con terreno stessa ditta di cui alla part. 1355 del foglio di mappa 7 ed a nord-est con terreno stessa ditta di cui alla part. 1351 del foglio di mappa 7.

Il fondo presenta una forma irregolare e ha una superficie catastale di circa 1961 mq, presenta una lieve pendenza ed è risulta essere incolto.

⁸ C.f.r. All. H

⁹ C.f.r. All. I

¹⁰ C.f.r. All. J



Quesito 1c)

I compendi immobiliare, oggetto di pignoramento, non risulta occupato da terzi.

Quesito 1d)

ELENCO DELLE FORMALITA' E DEI GRAVAMI (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI)

- TERRENO A IN MILAZZO, C/DA CIANTRO – CONTURA O SAN PAOLINO IDENTIFICATO IN CATASTO FOGLIO 7 PART. 1236¹¹
 - Trascrizione del 24.12.2008 – Registro particolare 34303 Registro Generale 51639
Pubblico Ufficiale: [REDACTED] Repertorio 1426/952 del 18.12.2008
Atto tra vivi – Convenzione edilizia¹²
 - Trascrizione del 28.12.2011 – Registro particolare 28595 Registro Generale 38698
Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE SEZIONE MISURE DI PREVENZIONE Repertorio 248/2011 del 22.12.2011
Atto giudiziario – Decreto di sequestro¹³
 - Trascrizione del 24.02.2012 – Registro particolare 4405 Registro Generale 5402
Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE TERMINI IMERESE Repertorio 2/2012 del 23.02.2012
Atto giudiziario – Sequestro preventivo ex art. 12 sexies 306/92 – 321 C.P.P.¹⁴
 - Trascrizione del 24.09.2012 – Registro particolare 19128 Registro Generale 23969
Pubblico Ufficiale: COMUNE DI MILAZZO Repertorio 29/2011 del 17.06.2011
Atto amministrativo – Concessione edilizia¹⁵
 - Trascrizione del 15.07.2013 – Registro particolare 14347 Registro Generale 18292
Pubblico Ufficiale: [REDACTED] Repertorio 3637/2335 del 14.06.2013
Atto tra vivi – Trasferimento sede sociale¹⁶
 - Iscrizione del 24.03.2015 – Registro particolare 862 Registro Generale 6592
Pubblico Ufficiale: RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 522/2014 del 02.03.2015
Ipoteca legale derivante da Ruolo Esattoriale¹⁷
 - Trascrizione del 23.12.2021 – Registro particolare 27520 Registro Generale 34874
Pubblico Ufficiale: UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. Repertorio 1080 del 23.11.2021
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili¹⁸

Risulta gravare sul compendio pignorato a seguito della variazione proveniente dalla ex particella 1232 (vedi allegato G) la seguente:

- Iscrizione del 24.06.2008 – Registro particolare 3361 Registro Generale 23279

¹¹ C.f.r. All. K

¹² C.f.r. All. L

¹³ C.f.r. All. M

¹⁴ C.f.r. All. N

¹⁵ C.f.r. All. O

¹⁶ C.f.r. All. P

¹⁷ C.f.r. All. Q

¹⁸ C.f.r. All. R



Pubblico ufficiale: [REDACTED] Repertorio 1192/790 del 17.06.2008
Ipoteca volontaria – Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario¹⁹

• TERRENO B IN MILAZZO, C/DA CIANTRO – CONTURA O SAN PAOLINO IDENTIFICATO IN CATASTO
FOGLIO 7 PART. 1245²⁰

- Trascrizione del 28.12.2011 – Registro particolare 28595 Registro Generale 38698
Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE SEZIONE MISURE DI PREVENZIONE Repertorio 248/2011 del 22.12.2011
Atto giudiziario – Decreto di sequestro (vedi allegato M)
- Trascrizione del 24.02.2012 – Registro particolare 4405 Registro Generale 5402
Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE TERMINI IMERESE Repertorio 2/2012 del 23.02.2012
Atto giudiziario – Sequestro preventivo ex art. 12 sexies 306/92 – 321 C.P.P. (vedi allegato N)
- Trascrizione del 15.07.2013 – Registro particolare 14347 Registro Generale 18292
Pubblico Ufficiale: [REDACTED] Repertorio 3637/2335 del 14.06.2013
Atto tra vivi – Trasferimento sede sociale (vedi allegato P)
- Iscrizione del 24.03.2015 – Registro particolare 862 Registro Generale 6592
Pubblico Ufficiale: [REDACTED] Repertorio 522/2014 del 02.03.2015
Ipoteca legale derivante da Ruolo Esattoriale (vedi allegato Q)
- Trascrizione del 23.12.2021 – Registro particolare 27520 Registro Generale 34874
Pubblico Ufficiale: UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. Repertorio 1080 del 23.11.2021
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili (vedi allegato R)

Risulta gravare sul compendio pignorato a seguito della variazione proveniente dalla ex particella 1232 (vedi allegato H) la seguente:

- Iscrizione del 24.06.2008 – Registro particolare 3361 Registro Generale 23279
Pubblico ufficiale: [REDACTED] Repertorio 1192/790 del 17.06.2008
Ipoteca volontaria – Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario (vedi allegato S)

• TERRENO C IN MILAZZO, C/DA CIANTRO – CONTURA O SAN PAOLINO IDENTIFICATO IN CATASTO
FOGLIO 7 PART. 1246²¹

- Trascrizione del 28.12.2011 – Registro particolare 28595 Registro Generale 38698
Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE SEZIONE MISURE DI PREVENZIONE Repertorio 248/2011 del 22.12.2011
Atto giudiziario – Decreto di sequestro (vedi allegato M)
- Trascrizione del 24.02.2012 – Registro particolare 4405 Registro Generale 5402
Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE TERMINI IMERESE Repertorio 2/2012 del 23.02.2012
Atto giudiziario – Sequestro preventivo ex art. 12 sexies 306/92 – 321 C.P.P. (vedi allegato N)
- Trascrizione del 15.07.2013 – Registro particolare 14347 Registro Generale 18292
Pubblico Ufficiale: [REDACTED] Repertorio 3637/2335 del 14.06.2013

¹⁹ C.f.r. All. S

²⁰ C.f.r. All. T

²¹ C.f.r. All. U



Atto tra vivi – Trasferimento sede sociale (vedi allegato P)

- Iscrizione del 24.03.2015 – Registro particolare 862 Registro Generale 6592
Pubblico Ufficiale: RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 522/2014 del 02.03.2015
Ipoteca legale derivante da Ruolo Esattoriale (vedi allegato Q)
- Trascrizione del 23.12.2021 – Registro particolare 27520 Registro Generale 34874
Pubblico Ufficiale: UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. Repertorio 1080 del 23.11.2021
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili (vedi allegato R)

Risulta gravare sul compendio pignorato a seguito della variazione proveniente dalla ex particella 1232 (vedi allegato I) la seguente:

- Iscrizione del 24.06.2008 – Registro particolare 3361 Registro Generale 23279
Pubblico ufficiale: [REDACTED] Repertorio 1192/790 del 17.06.2008
Ipoteca volontaria – Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario (vedi allegato S)
- TERRENO A IN MILAZZO, C/DA CIANTRO – CONTURA O SAN PAOLINO IDENTIFICATO IN CATASTO FOGLIO 7 PART. 1352²²
 - Trascrizione del 18.02.2010 – Registro particolare 3931 Registro Generale 5386
Pubblico Ufficiale: [REDACTED] Repertorio 58870/17430 del 21.01.2010
Atto tra vivi – Convenzione edilizia²³
 - Trascrizione del 28.12.2011 – Registro particolare 28595 Registro Generale 38698
Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE SEZIONE MISURE DI PREVENZIONE Repertorio 248/2011 del 22.12.2011
Atto giudiziario – Decreto di sequestro (vedi allegato M)
 - Trascrizione del 24.02.2012 – Registro particolare 4405 Registro Generale 5402
Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE TERMINI IMERESE Repertorio 2/2012 del 23.02.2012
Atto giudiziario – Sequestro preventivo ex art. 12 sexies 306/92 – 321 C.P.P. (vedi allegato N)
 - Trascrizione del 15.07.2013 – Registro particolare 14347 Registro Generale 18292
Pubblico Ufficiale: [REDACTED] Repertorio 3637/2335 del 14.06.2013
Atto tra vivi – Trasferimento sede sociale (vedi allegato P)
 - Iscrizione del 24.03.2015 – Registro particolare 862 Registro Generale 6592
Pubblico Ufficiale: RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 522/2014 del 02.03.2015
Ipoteca legale derivante da Ruolo Esattoriale (vedi allegato Q)
 - Trascrizione del 23.12.2021 – Registro particolare 27520 Registro Generale 34874
Pubblico Ufficiale: UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. Repertorio 1080 del 23.11.2021
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili (vedi allegato R)

Risulta gravare sul compendio pignorato a seguito della variazione proveniente dalla ex particella 831 (vedi allegato J) la seguente:

- Iscrizione del 24.06.2008 – Registro particolare 3361 Registro Generale 23279

²² C.f.r. All. V

²³ C.f.r. All. W



Quesito 1e)

(a) Sugli immobili pignorati non sono presenti diritti reali a favore di terzi alla data della trascrizione del pignoramento.

(b) I compendi immobiliari oggetto di pignoramento secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Milazzo approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con Decreto n. 958/89 del 24/07/1989 e la Variante al P.R.G. del Comune di Milazzo approvata dall'Assessore Regionale Territoriale ed Ambiente con Decreto n. 987/91 del 15/06/1991, risultano gravati dai vincoli come di seguito esplicitati:

- i terreni riportati in catasto al foglio di mappa n. 7 partt. 1246 e 1245 del Comune di Milazzo ricadono in Mobilità di Piano;
- i terreni riportati in catasto al foglio di mappa n. 7 partt. 1236, 1245, 1246 e 1352 del Comune di Milazzo ricadono in zona con livello di Tutela 1 nel Piano Paesaggistico dell'ambito 9.

Quesito 1f)

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

Quesito 1g)

Dagli accertamenti effettuati i terreni individuati al foglio di mappa n. 7 partt. 1236, 1245 e 1246 fanno parte del "Piano di Lottizzazione in zona C2a del Comune di Milazzo in c.da San Paolino – VOILE", di cui alla Convenzione Urbanistica stipulata in data 18.12.2008 con atto in Notaio [REDACTED] rep. 1426, registrato a Sant'Agata di Militello il 23.12.2008 al n.1858 e trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Messina, il 24.12.2008 ai numeri 51639/34303 (vedi Allegato K).

Con Autorizzazione Edilizia n°208/09 del 20.10.2009 e successiva autorizzazione edilizia in variante n. 87/11 del 31.03.2011²⁴ è stata autorizzata la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al piano di lottizzazione. Con Autorizzazione Edilizia n.78/2016²⁵ è stato autorizzato il completamento delle opere di urbanizzazione previste nel piano di lottizzazione. Il Piano di Lottizzazione già stato collaudato con verbale di collaudo del Luglio 2017.

Il terreno individuato al foglio di mappa n. 7 partt. 1352 fanno parte del "Piano di Lottizzazione Arcade in c.da San Paolino", di cui alla Convenzione Urbanistica stipulata in data 21.01.2010 con atto in [REDACTED] rep. 58870, registrato a Milazzo il 15.02.2010 al n. 515 e trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Messina, il 19.02.2010 ai numeri 5386/3931 (vedi Allegato R).

Con Autorizzazione Edilizia n°95/2010 del 20.05.2010²⁶ è stata autorizzata la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al piano di lottizzazione.

²⁴ C.f.r. All. X

²⁵ C.f.r. All. Y

²⁶ C.f.r. All. Z



In data 09.06.2014 la suddetta convenzione veniva sospesa ai sensi dell'art. 56 del Decreto Legislativo n.159/2011²⁷.

Quesito 1h)

Da accertamenti effettuati non risultano essere presenti opere abusive.

Quesito 2a)

Nei terreni, oggetto di pignoramento, durante il sopralluogo non sono state rilevate delle difformità rispetto all'estratto di mappa presente al N.C.E.U. del Comune di Milazzo.

Quesito 2b)

EVENTUALE FORMAZIONE DI LOTTI DEI BENI PIGNORATI

I compendi pignorati consentono la formazione di più lotti:

- LOTTO 1: FOGLIO 7 PART. 1236, 1245, 1246
- LOTTO 2: FOGLIO 7 PART. 1352

Quesito 2c)

QUOTE PIGNORAMENTO

I terreni oggetto dell'esecuzione forzata è pignorato per l'intero.

Quesito 2d)

LOTTO 1

Ai fini della valutazione degli immobili oggetto di stima possono essere adottati sia procedimenti diretti, basati su criteri che determinano il valore di mercato (diretto comparativo in base a prezzi noti, reperibili sul mercato), che indiretti, facendo riferimento al valore di trasformazione.

Pur avendo a disposizione elementi di comparazione sufficienti a determinare i prezzi di immobili simili, nella presente relazione verrà adottato il metodo indiretto analitico.

Il metodo di valutazione analitico ha per base il valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o, quanto meno, confrontabile con quella realizzabile sull'area oggetto della stima.

Si rende pertanto necessario il procedimento del "Valore di Trasformazione": tale procedimento consente di determinare il valore di mercato di un bene suscettivo di essere trasformato attraverso la differenza tra ricavi ottenibili al termine della trasformazione (vendita) e i costi di produzione necessari alla trasformazione stessa. L'ipotesi di base è che il valore di mercato di un bene è uguale al suo valore di mercato una volta trasformato, a meno di tutti i costi necessari alla trasformazione. Tale operazione si applica in tutti quei casi in cui è ordinaria l'ipotesi di trasformazione dell'immobile oggetto di stima oppure in questi casi in cui è difficile una comparazione diretta, in quanto l'immobile ha peculiarità tali da non poter essere confrontato con immobili similari.

²⁷ C.f.r. All. A1



VALORE DI TRASFORMAZIONE PER DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Nella fattispecie in esame (terreno edificabile con destinazione residenziale), le transizioni immobiliari simili non sono così frequenti da consentire di creare un set di valori di riferimento la cui media sia rappresentativa del mercato immobiliare locale: spesso tali valori medi non sono nemmeno facilmente rintracciabili in quanto gli operatori del settore tendono a non divulgare alcuni dei dati finanziari inerenti all'operazione immobiliare in corso.

Pertanto per la determinazione del più probabile valore di mercato si farà ricorso al procedimento del "valore di trasformazione" (V_t), il quale, a sua volta, si riconduce alla seguente espressione:

$$V_a = V_m - K$$

V_a = valore dell'area edificabile

V_m = valore del fabbricato

K = costo di trasformazione comprensivo del costo tecnico di costruzione, oneri professionali (spese tecniche), contributi per costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, utile d'impresa.

Il valore che si andrà a determinare si ritiene, già scontato all'attualità.

DETERMINAZIONE DEI RICAVI V_m

Si procede alla valutazione del sedime in oggetto alla data odierna, nell'ipotesi in cui questo possa considerarsi edificabile con destinazione residenziale. La superficie catastale del sedime è di 3.254 mq considerando la potenzialità edificatoria dei sedimi edificabili in base agli strumenti urbanistici vigenti nel Milazzo. Il lotto di terreno in oggetto, è stato inserito nel P.R.G. del Comune di Milazzo approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con prescrizioni, con Decreto n. 958/89 del 24/7/1989, nel quale si prevede

LOTTO	SUP. FONDIARIA	VOLUME CONSENTITO	SUP. REALE LOTTO	ALTEZZA F.T. PREVISTA
1	Mq 375,46	Mc 4.881	Mq 3.254	MI 13,00

Così ottenuto sulla base dell'indice fondiario pari a 1,50 mc/mq si prevede di destinare tutti i piani a residenza.

Il progetto prevede quindi, la realizzazione di una superficie coperta di mq 375,46 per un fabbricato da 4 piani ciascuno ed un volume complessivo di 4.881 mc.

Si ipotizza la realizzazione di 12 unità immobiliari con annesso parcheggio:

PIANI	NUMERO APPARTAMENTI	SUPERFICIE UTILE APPARTAMENTO	SUPERFICI ACCESSORIE	SUPERFICIE COMMERCIALE
TERRA	3	110 mq	Aree scoperte 20 mq x 0,08 = 1,60 mq	334,8 mq



PRIMO	3	110 mq	Balcone 10 mq x 0,10 = 1 mq	333 mq
SECONDO	3	110 mq	Balcone 10 mq x 0,10 = 1 mq	333 mq
TERZO	3	110 mq	Balcone 10 mq x 0,10 = 1 mq	333 mq
QUARTO	3	110 mq	Balcone 10 mq x 0,10 = 1 mq	333 mq
INTERO IMMOBILE			Parcheeggio 12,5 mq x 0,60 = 7,5 mq	292,5 mq
TOTALE SUP. COMMERCIALE				1959,3

Il valore di mercato complessivo dei fabbricati edificabili con destinazione residenziale, sarà determinato dai seguenti valori unitari:

TIPOLOGIA	VALORE MERCATO/OSSERVATORIO AGENZIA DELLE ENTRATE
ABITAZIONI 110/120 mq	900/1350 € al mq

RESIDENZIALE **$V_m = 1.125 \text{ € al mq}$**

$V_m = 2.204.212,50 \text{ €}$

Tali valori sono stati stimati per comparazione diretta con fabbricati similari, di nuova costruzione, per caratteristiche intrinseche sulla base di indagini di mercato condotte mediante contatti con operatori e agenzie immobiliari e consultazione di fonti emerografiche.

I costi di trasformazione vengono così distinti:

- 1) costi relativi alla costruzione
- 2) costi spese tecniche
- 3) costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo
- 4) utile d'impresa

1) COSTI RELATIVI ALLA COSTRUZIONE

Analizzati recenti capitolati per edifici con caratteristiche simili a quello ipotizzato (tradizionale con struttura in muratura, travi e pilastri in c.a., finiture medie, cappotto esterno, predisposizione per



impianto fotovoltaico, impianti standard), il costo unitario per la costruzione viene stimato in €. 735,00/mq.

COSTO RELATIVO ALLA COSTRUZIONE (comprensivo oneri di sicurezza)	
Mq 1.666,8 x 778,50€/mq	1.297.603,8 €
Mq 292,5 x 37,50€/mq	10.968,75 €
TOTALE	1.308.572,55 €

2) COSTI SPESE TECNICHE

COSTO SPESE TECNICHE (PROGETTAZIONE, D.L. SICUREZZA CANTIERE ETC.)	
1.308.573 € x 19%	248.628,8 €

3) COSTI ONERI PER IL RILASCIO PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO

COSTO DI COSTRUZIONE, ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, COSTI ONERI PER RILASCIO PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO	
1.308.573 € x 4%	52.342,9 €

4) UTILE D'IMPRESA ALL'ATTUALITA'

UTILE D'IMPRESA	
1.308.573 € x 15%	196.285,9 €

TOTALE COSTI (K)	1.805.830 €
-------------------------	--------------------

Dalla applicazione del modello di stima consegue un valore di mercato del terreno in questione pari a 398.383 €, corrispondente a 122,43 €/mq del terreno. Appare congruo il valore di mercato unitario espresso in rapporto alla cubatura edificabile, anche raffrontato a quello rilevato dalle fonti emerografiche.

Il valore così stimato alla data odierna rappresenta il prezzo medio di compravendita di terreni edificabili siti in prossimità di quelli oggetto di causa, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e caratterizzati da una destinazione urbanistica residenziale.

In conclusione si stima il valore venale della porzione di sedime considerato con destinazione residenziale in:



$$Vm_{\text{terreno}} = 3254 \text{ mq} \times 122,43 \text{ €/mq} = 398.383 \text{ €}$$

Si vuole comunque precisare che all'interno della stima appena effettuata non sono stati presi in considerazione i terreni oggetto di pignoramento indentificati al N.C.E.U. del Comune di Milazzo al Foglio 7 Partt. 1245 e 1246 che ricadono in Mobilità di Piano Mobilità di Piano, disciplinata dall'art. 34 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. del Comune di Milazzo approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con prescrizioni, con Decreto n. 958/89 del 24/7/1989, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica n° 142/2022 rilasciato dal Comune di Milazzo in data 03/10/2022 (Allegato F) *comprendono tutte le aree destinate alla viabilità stradale.*

LOTTO 2

Ai fini della valutazione degli immobili oggetto di stima possono essere adottati sia procedimenti diretti, basati su criteri che determinano il valore di mercato (diretto comparativo in base a prezzi noti, reperibili sul mercato), che indiretti, facendo riferimento al valore di trasformazione.

Pur avendo a disposizione elementi di comparazione sufficienti a determinare i prezzi di immobili simili, nella presente relazione verrà adottato il metodo indiretto analitico.

Il metodo di valutazione analitico ha per base il valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o, quanto meno, confrontabile con quella realizzabile sull'area oggetto della stima.

Si rende pertanto necessario il procedimento del "Valore di Trasformazione": tale procedimento consente di determinare il valore di mercato di un bene suscettivo di essere trasformato attraverso la differenza tra ricavi ottenibili al termine della trasformazione (vendita) e i costi di produzione necessari alla trasformazione stessa. L'ipotesi di base è che il valore di mercato di un bene è uguale al suo valore di mercato una volta trasformato, a meno di tutti i costi necessari alla trasformazione. Tale operazione si applica in tutti quei casi in cui è ordinaria l'ipotesi di trasformazione dell'immobile oggetto di stima oppure in questi casi in cui è difficile una comparazione diretta, in quanto l'immobile ha peculiarità tali da non poter essere confrontato con immobili similari.

VALORE DI TRASFORMAZIONE PER DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Nella fattispecie in esame (terreno edificabile con destinazione residenziale), le transizioni immobiliari simili non sono così frequenti da consentire di creare un set di valori di riferimento la cui media sia rappresentativa del mercato immobiliare locale: spesso tali valori medi non sono nemmeno facilmente rintracciabili in quanto gli operatori del settore tendono a non divulgare alcuni dei dati finanziari inerenti all'operazione immobiliare in corso.

Pertanto per la determinazione del più probabile valore di mercato si farà ricorso al procedimento del "valore di trasformazione" (V_t), il quale, a sua volta, si riconduce alla seguente espressione:

$$V_a = V_m - K$$

V_a = valore dell'area edificabile

V_m = valore del fabbricato

K = costo di trasformazione comprensivo del costo tecnico di costruzione, oneri professionali (spese tecniche), contributi per costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, utile d'impresa.



Il valore che si andrà a determinare si ritiene, già scontato all'attualità.

DETERMINAZIONE DEI RICAVI Vm

Si procede alla valutazione del sedime in oggetto alla data odierna, nell'ipotesi in cui questo possa considerarsi edificabile con destinazione residenziale. La superficie catastale del sedime è di 3.254 mq considerando la potenzialità edificatoria dei sedimi edificabili in base agli strumenti urbanistici vigenti nel Milazzo. Il lotto di terreno in oggetto, è stato inserito nel P.R.G. del Comune di Milazzo approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con prescrizioni, con Decreto n. 958/89 del 24/7/1989, nel quale si prevede

LOTTO	SUP. FONDIARIA	VOLUME CONSENTITO	SUP. REALE LOTTO	ALTEZZA F.T. PREVISTA
1	Mq 226,27	Mc 2.941,5	Mq 1.961	MI 13,00

Così ottenuto sulla base dell'indice fondiario pari a 1,50 mc/mq si prevede di destinare tutti i piani a residenza.

Il progetto prevede quindi, la realizzazione di una superficie coperta di mq 226,27 per un fabbricato da 4 piani ciascuno ed un volume complessivo di 2.941,5 mc.

Si ipotizza la realizzazione di 8 unità immobiliari con annesso parcheggio:

PIANI	NUMERO APPARTAMENTI	SUPERFICIE UTILE APPARTAMENTO	SUPERFICI ACCESSORIE	SUPERFICIE COMMERCIALE
TERRA	2	100 mq	Aree scoperte 20 mq x 0,08 = 1,60 mq	203,20 mq
PRIMO	2	100 mq	Balcone 10 mq x 0,10 = 1 mq	202 mq
SECONDO	2	100 mq	Balcone 10 mq x 0,10 = 1 mq	202 mq
TERZO	2	100 mq	Balcone 10 mq x 0,10 = 1 mq	202 mq
QUARTO	2	100 mq	Balcone 10 mq x 0,10 = 1 mq	202 mq
INTERO IMMOBILE			Parcheggio 12,5 mq x 0,60 = 7,5 mq	100 mq
TOTALE SUP. COMMERCIALE				1.111,2 mq



Il valore di mercato complessivo dei fabbricati edificabili con destinazione residenziale, sarà determinato dai seguenti valori unitari:

TIPOLOGIA	VALORE MERCATO/OSSERVATORIO AGENZIA DELLE ENTRATE
ABITAZIONI 110/120 mq	900/1350 € al mq

RESIDENZIALE $V_m = 1.125 \text{ € al mq}$

$V_m = 1.250.100 \text{ €}$

Tali valori sono stati stimati per comparazione diretta con fabbricati similari, di nuova costruzione, per caratteristiche intrinseche sulla base di indagini di mercato condotte mediante contatti con operatori e agenzie immobiliari e consultazione di fonti emerografiche.

I costi di trasformazione vengono così distinti:

- 1) costi relativi alla costruzione
- 2) costi spese tecniche
- 3) costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo
- 4) utile d'impresa

1) COSTI RELATIVI ALLA COSTRUZIONE

Analizzati recenti capitolati per edifici con caratteristiche simili a quello ipotizzato (tradizionale con struttura in muratura, travi e pilastri in c.a., finiture medie, cappotto esterno, predisposizione per impianto fotovoltaico, impianti standard), il costo unitario per la costruzione viene stimato in €. 735,00/mq.

COSTO RELATIVO ALLA COSTRUZIONE (comprensivo oneri di sicurezza)	
Mq 1.011,2 x 778,50€/mq	787.219,2 €
Mq 100 x 37,50€/mq	3.750 €
TOTALE	790.969,2 €

2) COSTI SPESE TECNICHE

COSTO SPESE TECNICHE (PROGETTAZIONE, D.L. SICUREZZA CANTIERE ETC.)	
790.969,2 € x 19%	150.284,1 €

3) COSTI ONERI PER IL RILASCIO PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO



COSTO DI COSTRUZIONE, ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, COSTI ONERI PER RILASCIO PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO	
1.308.573 € x 4%	31.638,77 €

4) UTILE D'IMPRESA ALL'ATTUALITA'

UTILE D'IMPRESA	
1.308.573 € x 15%	118645,4 €

TOTALE COSTI (K)	1.091.537 €
-------------------------	--------------------

Dalla applicazione del modello di stima consegue un valore di mercato del terreno in questione pari a 163.738 €, corrispondente a 83,50 €/mq del terreno. Appare congruo il valore di mercato unitario espresso in rapporto alla cubatura edificabile, anche raffrontato a quello rilevato dalle fonti emerografiche.

Il valore così stimato alla data odierna rappresenta il prezzo medio di compravendita di terreni edificabili siti in prossimità di quelli oggetto di causa, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e caratterizzati da una destinazione urbanistica residenziale.

In conclusione si stima il valore venale della porzione di sedime considerato con destinazione residenziale in:

$$Vm_{terreno} = 1.961 \text{ mq} \times 83,50 \text{ €/mq} = 163.738 \text{ €}$$

LOTTO	VALORE ECONOMICO
LOTTO 1	398.383 €
LOTTO 2	163.738 €
TOTALE	562.121 €

Reputando di aver correttamente e fedelmente adempiuto all'incarico conferito, il sottoscritto



C.T.U. ringrazia per la fiducia accordata rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Milazzo, lì 13.04.2023

Il C.T.U.
(Arch. Sergi Catia)

