

TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO
DI GOTTO

SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDIMENTO
N.RO 28/2019

GIUDICE DELEGATO

CURATORE FALLIMENTARE

BENI IMMOBILI

STIMA - LOTTO 9

IMMOBILI SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO

(FOGLIO 22 - PARTICELLA 487, 829, 862, 484, 863, 489 E 864 -
TERRENI)

CONSULNTE TECNICO DI UFFICIO.

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDAZIONE]	pag. 2
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 09.....	4
2.1. DESCRIZIONE.....	4
2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA.....	6
2.3. STATO DI POSSESSO.....	11
2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	13
Prima della trascrizione della sentenza di fallimento (19/12/2020).....	13
Dopo la trascrizione della sentenza di fallimento (19/12/2020).....	14
2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	14
Attuali Proprietari.....	14
Precedenti Proprietari.....	14
2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	14
2.7. PRATICHE EDILIZIE.....	17
2.8. ACCERTAMENTO DEI VINCOLI.....	18
3. METODOLOGIA DI STIMA APPLICATA.....	25
3.1. PREMESSA.....	25
3.2. ALCUNE CONSIDERAZIONI SUL VALORE DI TRASFORMAZIONE.....	29
3.3. IPOTESI PROGETTUALE.....	31
3.4. STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE.....	33
3.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE.....	45
4. CONCLUSIONI.....	48
ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA.....	49
ALLEGATO 2 – PRATICHE EDILIZIE.....	50
ALLEGATO 3 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	51

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	[REDAZIONE]
[REDAZIONE]	[REDAZIONE]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 3
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

1. PREMESSA

Con sentenza del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto n. 29/2019 del 19 dicembre 2019 si dichiarava il fallimento di [REDACTED]

Nello stesso provvedimento è stato nominato quale Curatore Fallimentare l'Avvocato [REDACTED] del foro di Messina.

Il Curatore Fallimentare con nota del 27 dicembre 2019, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 28 dicembre 2019, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e la comunicazione avveniva tramite p.e.c. inviata dalla cancelleria (cfr. all. 1).

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
Dott. ing. DOMENICO MANGANO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 4
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 09

2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 09 è costituito da alcuni terreni siti in contrada Carrara nel comune di Barcellona Pozzo di Gotto (Me).

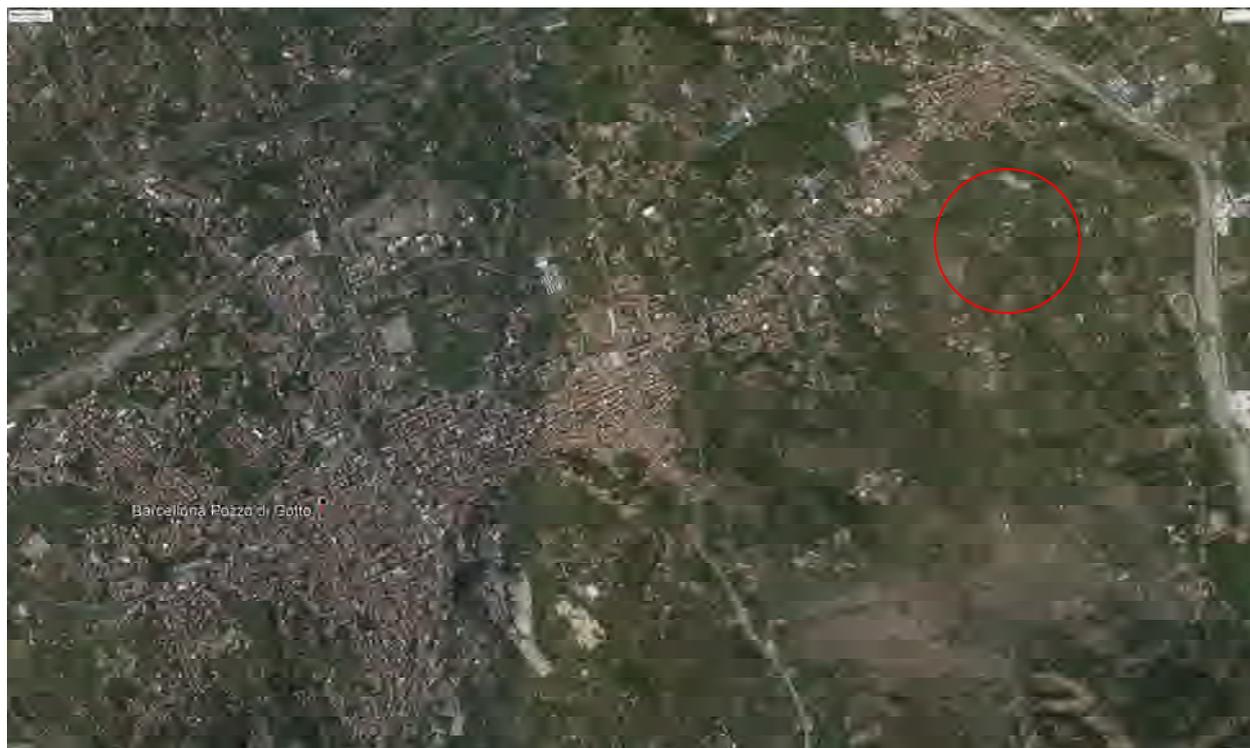


Figura 1 – Inquadramento Satellitare

Si rinvia alla mappa catastale per verificare il sito e la dislocazione delle particelle. L'accessibilità all'edificio è garantita dalla Strada statale.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico leggero con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
Dott. ing. DOMENICO MANGANO [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

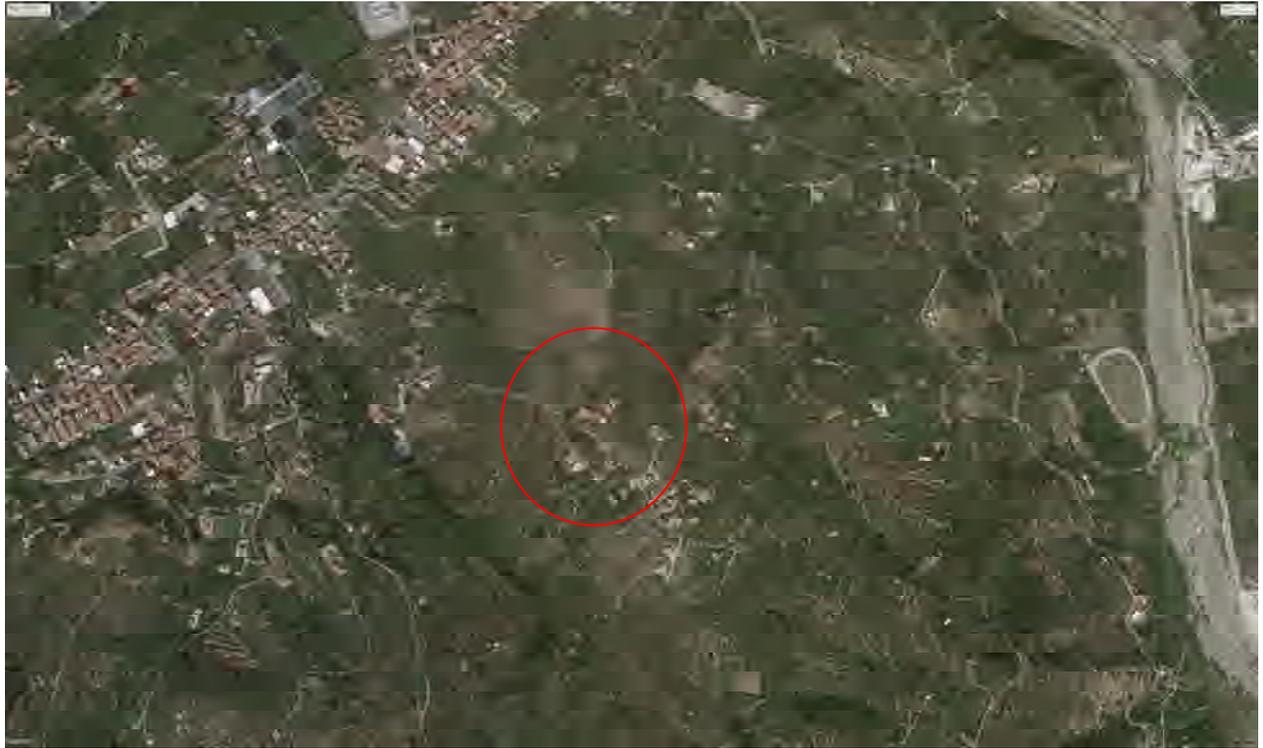


Figura 2 – Inquadramento Satellitare



Figura 3 – Ingresso all'immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

[Redacted]

[Redacted]

2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni privati siti in Barcellona Pozzo di Gotto (Me). Gli immobili si trovano in contrada Carrara per un totale di 14.200 mq.



Figura 4 – Foglio di mappa catastale

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] con sede in Barcellona Pozzo di Gotto:

- foglio 22 particella 487, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 400 m².
- foglio 22 particella 829, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 480 m².
- foglio 22 particella 862, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 4350 m².

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

[REDACTED]

[REDACTED]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 7
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

- foglio 22 particella 484, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 3400 m².



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/10/2023

Dati identificativi: Comune di BARCELLONA POZZO DI GOTTO (A638) (ME)
 Foglio 22 Particella 487
 Partita: 30950
Classamento:
 Redditi: dominicale Euro 1,55 Lire 3.000
 agrario Euro 1,65 Lire 3.200
 Particella con qualità OLIVETO di classe 3
 Superficie: 400 m²

> **Intestati catastali**

> 1. [REDACTED]
 sede in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)
 Diritto di: Proprietà per 1/1



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/10/2023

Dati identificativi: Comune di BARCELLONA POZZO DI GOTTO (A638) (ME)
 Foglio 22 Particella 829
 Partita: 31919
Classamento:
 Redditi: dominicale Euro 2,36 Lire 4.560
 agrario Euro 0,74 Lire 1.440
 Particella con qualità SEMINATIVO di classe 2
 Superficie: 480 m²

> **Intestati catastali**

> 1. [REDACTED]
 sede in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)
 Diritto di: Proprietà per 1/1

Figura 5 – Visura Catastale

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
Dott. ing. DOMENICO MANGANO [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 8
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

 **Immobile di catasto terreni**  **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/10/2023
Dati identificativi: Comune di BARCELLONA POZZO DI GOTTO (A638) (ME)
 Foglio 22 Particella 852
 Partita: 35410
Classamento:
 Redditi: dominicale Euro 21,34 Lire 41.325
 agrario Euro 6,74 Lire 13.050
 Particella con qualità SEMINATIVO di classe 2
 Superficie: 4.350 m²

Intestati catastali
 > 1. [REDACTED]
 sede in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)
 Diritto di Proprietà per 1/1

 **Immobile di catasto terreni**  **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/10/2023
Dati identificativi: Comune di BARCELLONA POZZO DI GOTTO (A638) (ME)
 Foglio 22 Particella 484
 Partita: 429500
Classamento:
 Redditi: dominicale Euro 15,68 Lire 32.300
 agrario Euro 5,27 Lire 10.200
 Particella con qualità SEMINATIVO di classe 2
 Superficie: 3.400 m²

Intestati catastali
 > 1. [REDACTED]
 sede in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)
 Diritto di Proprietà per 1/1

Figura 6 – Visura Catastale

- foglio 22 particella 863, qualità Agrumeto, classe 3, superficie catastale 2670 m².
- foglio 22 particella 489, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 1000 m².

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
Dott. ing. DOMENICO MANGANO [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 9
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

- foglio 22 particella 864, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1900 m².



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/10/2023

Dati identificativi: Comune di BARCELLONA POZZO DI GOTTO (A638) (ME)
 Foglio 22 Particella 863

Classamento:
 Redditi: dominicale Euro 82,74
 agrario Euro 24,82
 Particella con qualità: AGRUMETO di classe 3
 Superficie: 2.570 m²

Intestati catastali

➤ 1. [REDACTED]
 sede in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)
 Diritto di: Proprietà per 1/1



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/10/2023

Dati identificativi: Comune di BARCELLONA POZZO DI GOTTO (A638) (ME)
 Foglio 22 Particella 489
 Partita: 30950

Classamento:
 Redditi: dominicale Euro 3,87 Lire 7.500
 agrario Euro 4,13 Lire 8.000
 Particella con qualità: ULIVETO di classe 3
 Superficie: 1.000 m²

Intestati catastali

➤ 1. [REDACTED]
 sede in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)
 Diritto di: Proprietà per 1/1

Figura 7 – Visura Catastale

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
Dott. ing. DOMENICO MANGANO [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/10/2023

Dati identificativi: Comune di BARCELLONA POZZO DI GOTTO (A638) (ME)

Foglio 22 Particella 864

Partita: 35410

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 9,32 Lire 18,050

agrario Euro 2,94 Lire 5,700

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Superficie: 1.900 m²

Intestati catastali



sede in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)

Diritto di: Proprietà per 1/1

Figura 8 – Visura Catastale



Figura 9 – Satellitare con indicazione delle particelle catastali

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

2.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere adibito a terreno agricolo.



Figura 10 – Vista dell'immobile



Figura 11 – Vista dell'immobile



Figura 12 – Vista dell’immobile



Figura 13 – Vista dell’immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

[Redacted]

[Redacted]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 13
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	



Figura 14 – Vista dell’immobile

2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI FALLIMENTO (19/12/2020)

Iscrizioni:

1) Ipoteca legale ai sensi dell’art. 77 del D.P.R. 602/73.

A favore di [REDACTED] AGENTE DELLA RISCOSSIONE per la provincia di Messina, con sede in Messina, contro [REDACTED] con atto iscritto a Messina in data **05/10/2012** ai nn. 25013/2302. È stata richiesta ipoteca legale, derivante da ruolo esattoriale, per capitale di € 166.804,84 e per un totale di € 333.609,68.

3) Ipoteca legale ai sensi dell’art. 77 del D.P.R. 602/73.

A favore di [REDACTED] AGENTE DELLA RISCOSSIONE per la provincia di Messina, con sede in Messina, contro [REDACTED] con atto iscritto a Messina in

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
Dott. ing. DOMENICO MANGANO [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 14
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

data **12/11/2018** ai nn. 26915/36116. È stata richiesta ipoteca legale, derivante da ruolo esattoriale, per capitale di € 403.901,31 e per un totale di € 807.802,00.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

DOPO LA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI FALLIMENTO (19/12/2020)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietaria dal 20/11/2009 ad oggi in forza di atti di compravendita a firma del Notaio [REDACTED] in data 20/11/2009, trascritto il 01/12/2009 ai nn. 41068/27742 (particelle 487, 829 e 862), 41069/27743 (particella 484), 41070/27744 (particella 863) e 41071/27745 (particelle 489 e 864).

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] e [REDACTED]

2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in zona "Ft.1" (articolo 78 delle NORME TECNICHE DI

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
Dott. ing. DOMENICO MANGANO [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

ATTUAZIONE (Rev. Apr. 2012) della Variante Generale del Piano Regolatore Generale).

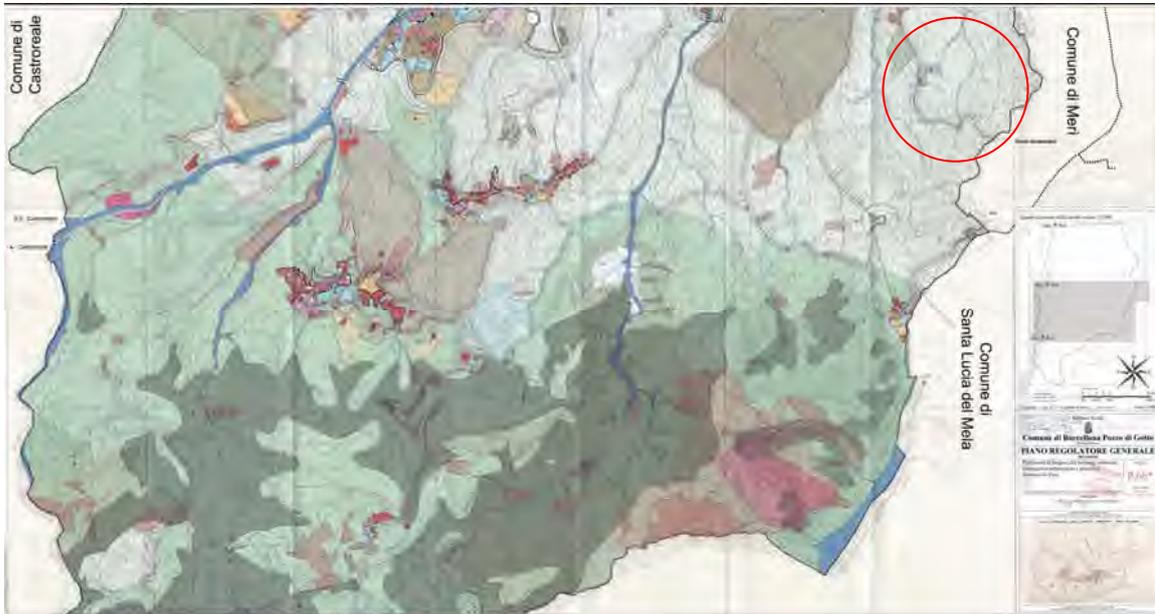


Figura 15 – Ricadenza urbanistica dell’immobile

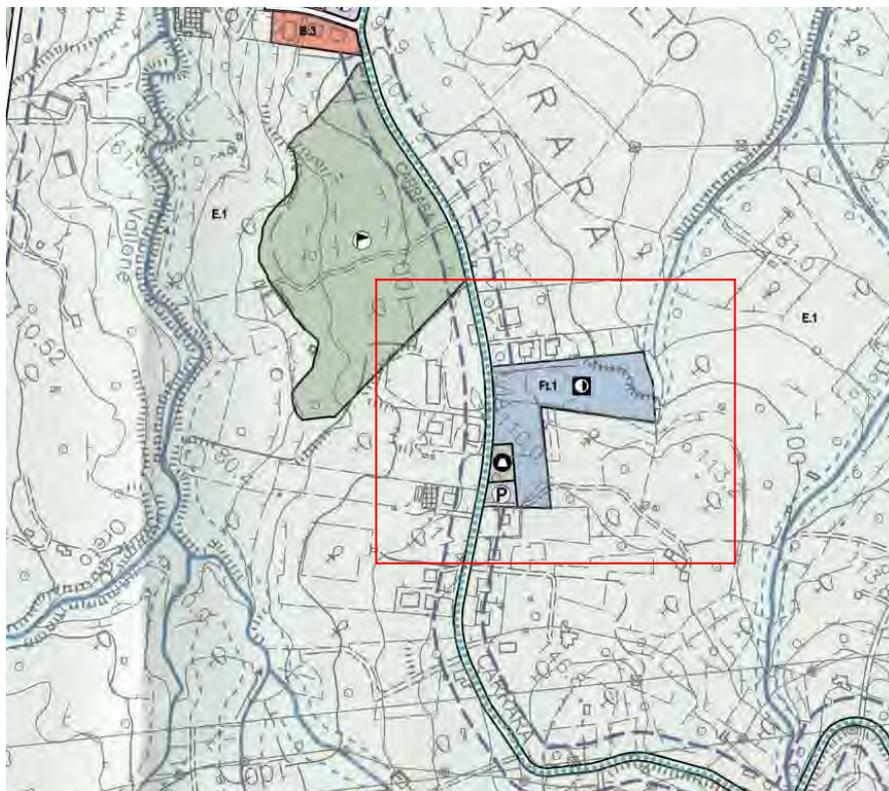


Figura 16 – Ricadenza urbanistica dell’immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 16
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELONA POZZO DI GOTTO	

art. 78 Zone "Ft.1." – Zona per attrezzatura e insediamenti turistico - ricettivi

Art. 78

Ft 1 - Zona per attrezzature e insediamenti turistico - ricettivi (16,48 ha)

La zona omogenea per attrezzature e insediamenti turistico - ricettivi "Ft 1" comprende le aree già adibite a tale destinazione, ed in particolare il villaggio turistico Cantoni e l'area in C da Carrara già zona "T 2b" del vecchio P.R.G. nonché quelle delle contrade Calderà, Caldà e Margi.

Per le nuove aree le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

a) strutture ricettive dirette alla produzione di servizi per l'ospitalità di cui all'art. 3 della L.R. 6 aprile 1996 n. 27 limitatamente a: alberghi, motels, villaggi albergo, residenze turistico alberghiere;

b) edifici per attività complementari all'attività turistico ricettiva (ristoranti, bar, discoteche, pubblici esercizi, sale per congressi, mostre, fiere ecc.) purché tali locali siano connessi all'esercizio dell'attività alberghiera;

c) attrezzature sportive e per il tempo libero sia al coperto che all'aperto sempre che siano connessi all'esercizio dell'attività alberghiera;

d) servizi complementari (visitors center, sportelli postali, telefonici, bancari, pronto soccorso ecc.) sempre che siano connessi all'esercizio dell'attività alberghiera.

Sono consentite le seguenti tipologie edilizie: a torre, in linea, a schiera, a blocco, unità village, a corpi isolati, a bungalows, o miste.

Sono comunque consentite le tipologie ricettive previste dalla legislazione nazionale sul turismo.

Le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di intervento urbanistico preventivo (Piani di Lottizzazione convenzionata), esteso all'intera area di comparto così come individuato dal P.R.G. nell'ambito della sottozona "Ft 1" nel rispetto dei seguenti parametri:

per la tipologia a torre:

- rapporto di copertura massimo: 1/20 (5%);
- indice di fabbricabilità fondiaria (If): 0,75 m³/metri quadri;
- altezza massima: metri 40,00;
- distanza minima dai confini: pari all'altezza;
- parcheggi inerenti alle costruzioni: 20 metri quadri / 100 m²;
- verde attrezzato: minimo 9,00 metri quadri / utente

per la tipologia a blocco:

- rapporto di copertura massimo: 1/5;
- indice di fabbricabilità fondiaria (If): 0,75 m³/metri quadri;
- altezza massima: metri 10,00 e non più di tre elevazioni fuori terra;
- distanza minima dai confini: metri 10,00;
- parcheggi inerenti alle costruzioni: 20 metri quadri / 100 m²;
- verde attrezzato: 9,00 metri quadri / utente.

per le tipologie compatte (in linea, a schiera, a unità village):

- rapporto di copertura massimo: 1/5;
- indice di fabbricabilità fondiaria (If): 0,75 m³/metri quadri;
- altezza massima: metri 7,50 e non più di due elevazioni fuori terra;
- distanza minima dai confini: metri 10,00;
- parcheggi inerenti alle costruzioni: 20 metri quadri / 100 m²;
- verde attrezzato: 9,00 metri quadri / utente.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

[REDACTED]

[REDACTED]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDAZIONE]	pag. 17
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELONA POZZO DI GOTTO	

per le tipologie a corpi isolati o bungalow o residence:

- rapporto massimo di copertura: 1/4;
- indice di fabbricabilità fondiaria (If): 0,75 m²/metri quadri;
- altezza massima: metri 4,50 in unica elevazione fuori terra;
- distanza minima dai confini: metri 10,00;
- distanza minima tra padiglioni o bungalows: metri 15,00;
- parcheggi inerenti alle costruzioni: 20 metri quadri / 100 m²;
- verde attrezzato: 9,00 metri quadri / utente

Il progetto di "P. di L." dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere con la specificazione delle essenze arboree ed arbustive da mantenere e/o da impiantare nonché delle tipologie di recinzione e/o di cortine a verde da adottare

Le aree e le opere di urbanizzazione primaria restano di proprietà dei lottizzanti a condizione che esse siano asservite alle attrezzature alberghiere a mezzo di atto da trascrivere a cura del proprietario. Rimane comunque a carico dei lottizzanti l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, dei servizi e degli impianti necessari all'insediamento e del loro allacciamento alle reti pubbliche, nonché il pagamento dei contributi sul costo di costruzione di cui alla L. 10/77 nella misura vigente nel territorio della Regione Siciliana all'atto dell'approvazione, ai sensi dell'art. 15 della L. R. 27 dicembre 1978 n. 71 e sono regolati dalla L. R. 13 marzo 1982 n. 14 e succ. mod. ed int. (complessi insediativi chiusi ad uso collettivo).

In presenza di particolari connotati ambientali, per gli interventi che contengono edilizia "a torre" è prescritta l'acquisizione preventiva del parere di Soprintendenza.

Il rilascio delle Concessioni edilizie per insediamenti turistico - ricettivi è subordinato alla trascrizione della destinazione d'uso con vincolo ventennale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Figura 17 – Estratto delle norme di attuazione

2.7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione prodotta e reperita, solo in data 01/06/2023 (cfr. all. 2) emerge quanto segue:

- Che con le delibere di C.C. n° 74 del 28/12/92, di G.M. n°1473 del 16/12/93 e n°118 del 03/02/94 e di C.C. n° 46 del 02/07/97, veniva approvato P.D.L.;
- Che la Delibera di C.C. n° 14 del 26/03/2003 aveva come oggetto il rinnovo della lottizzazione;
- Sono state firmate le Convenzioni Urbanistiche del 22/03/94 rep. n° 45169/10071 e del 22/12/97 Rep. n° 51548/11793 in notar Felice Spinella;
- che i termini per gli adempimenti previsti nelle Convenzioni sono scaduti il 22/03/1999 e con nota 3503/ A del 22/03/00 notificata il 23/03/00 la scadenza è stata

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
Dott. ing. DOMENICO MANGANO [REDAZIONE]
[REDAZIONE]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 18
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

prorogata al 23/03/01;

- che con la Concessione edilizia n° 143/00 del 16/05/00 si potevano eseguire la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie della lottizzazione di cui in oggetto;
- che i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primarie sono stati iniziati il 31/01/01 come risulta da comunicazione prodotta dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] prot. 2859 del 06/02/01 ed a tutt'oggi non è pervenuta comunicazione di ultimazione lavori;
- che al Comune non risulta alcun certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione o Atto di cessione delle stesse;
- che con accertamento tecnico effettuato in data 31/05/2023 dall'ufficio tecnico, sui luoghi oggetto di lottizzazione, si evince l'assenza totale di opere di urbanizzazione, ad esclusione della realizzazione di parte di muri di contenimento in c.a. ad oggi in pessimo stato manutentivo e non completati a causa della presenza di pali [REDACTED] e [REDACTED] lungo il tratto interessato.

A Tal uopo, sono da ritenersi scaduti i termini della lottizzazione in oggetto.

L'eventuale attuazione delle previsioni dettate dallo strumento urbanistico oggi vigente, resta pertanto subordinata alla presentazione di un nuovo progetto di PdL, nel rispetto delle norme urbanistiche oggi operanti, che dovrà essere valutato ed approvato dall'Ufficio preposto e ottenuti i necessari pareri e nulla osta previsti per legge.

2.8. ACCERTAMENTO DEI VINCOLI

2.8.1. Premessa

È stata effettuata, sulla base di tutta la documentazione reperibile, (piani generali, di settore, archivi, elenchi, ecc.), una ricostruzione del sistema dei vincoli ambientali e

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
Dott. ing. DOMENICO MANGANO [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 19
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

territoriali e delle emergenze storico-culturali ed archeologiche che interessano il territorio dei comuni oggetto di intervento. Oltre a definire il quadro del sistema delle tutele, tale individuazione ha permesso la caratterizzazione del territorio dal punto di vista del patrimonio naturalistico, storico-monumentale e culturale. Tale attività ricognitiva ha condotto all'identificazione delle seguenti aree e elementi del territorio sottoposti a regime vincolistico.

2.8.2. Vincolo idrogeologico

Parte del territorio comunale risulta sottoposta al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923 n.3267 e del regolamento applicativo di cui al R.D. 16 maggio 1926, n. 1126. Sono sottoposti a "vincolo per scopi idrogeologici" *"i terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto di forme di utilizzazione contrastanti con le norme di cui agli articoli 7, 8 e 9, possono con danno pubblico subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque"*.

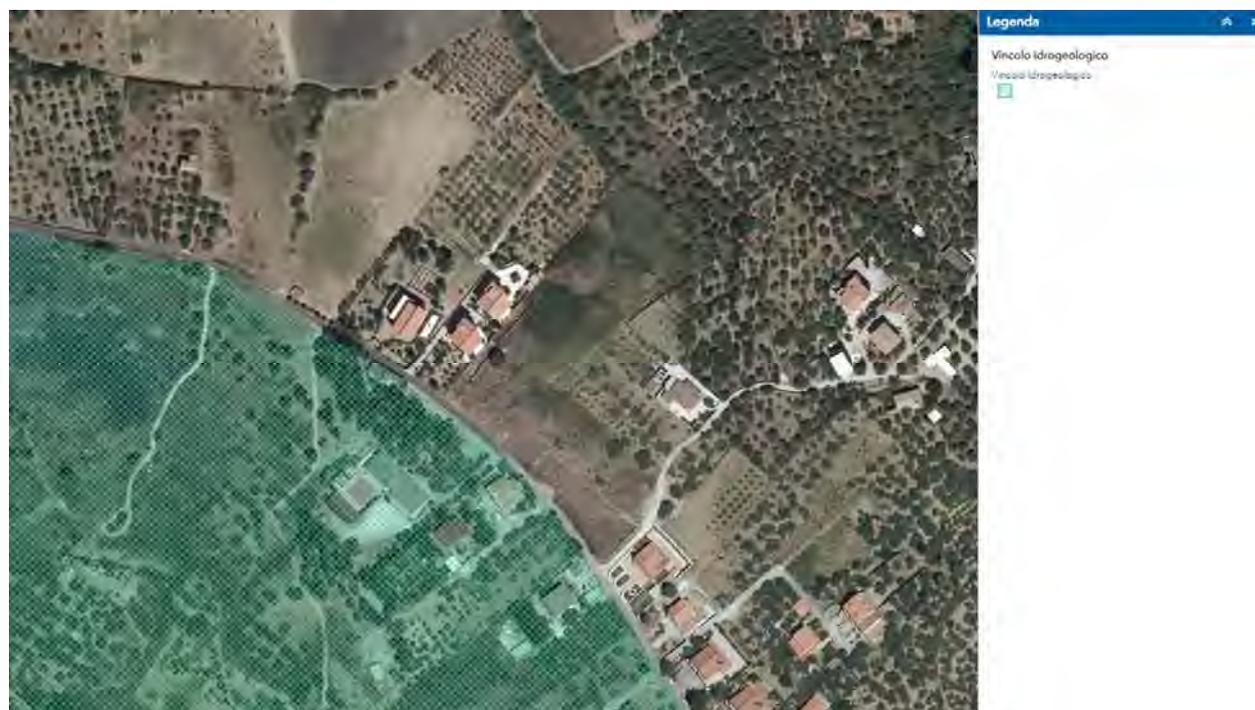


Figura 18 – Aree interessate dal vincolo idrogeologico

Nelle parti del territorio comunale assoggettate al vincolo di cui al R. D. 3267/1923 e R.D. n.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
Dott. ing. DOMENICO MANGANO [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDAZIONE]	pag. 20
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

1126/1926 l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal Piano è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste competente per giurisdizione.

In tali ambiti tutte le attività di trasformazione, di qualsiasi tipo e natura, sono assoggettate alle procedure autorizzative specificate di recente con D.A. n. 569 del 17/04/2012 ("Nuove direttive unificate per il rilascio dell'Autorizzazione e del Nulla Osta al vincolo idrogeologico in armonia con il Piano per l'Assetto Idrogeologico (l.r. n.16/96 R.D. n. 3267/1923 e R.D. n. 1126/1926)".

Rientrano nella tipologia assoggettata all'obbligo di autorizzazione tutte le opere che comportano la trasformazione della destinazione d'uso dei terreni attuata per la realizzazione di edifici, manufatti edilizi, opere infrastrutturali ed altre opere costruttive e comunque tutte le realizzazioni di opere o movimenti di terreno che possano alterare la stabilità dei terreni e la regimazione delle acque, comprese l'apertura delle cave e torbiere.

Le opere di modesta entità che non comportino, in alcun caso, movimenti di terra significativi tali da non arrecare con danno pubblico, denudazione, instaurare instabilità nei versanti e/o turbare il regime naturale delle acque ai terreni sede d'intervento, possono essere eseguite a seguito di presentazione di Dichiarazione. Le opere e/o i lavori che in nessun caso possono procurare danni di cui all'art. 1 del R.D.L. n.3267/1923, non necessitano del rilascio del Nulla Osta, con esclusione di quelle aree ricadenti all'interno di aree censite come "aree a rischio" di cui ai Piani di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) nonché nei Siti di Interesse Comunitario (S.I.C.) e nelle Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.).

2.8.3. Piano paesaggistico ambito 9

Il Piano è stato redatto in conformità della normativa attuale sia regionale che nazionale e con riferimento alla normativa europea ed in particolare nel rispetto e nella piena adesione alle innovazioni apportate al Codice Urbani dal D.lgs 156/2006 e dal D.lgs 157/2006, oltre a

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
Dott. ing. DOMENICO MANGANO [REDAZIONE]
[REDAZIONE] [REDAZIONE]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 21
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

discendere dalla metodologia e dai contenuti delle Linee Guida del Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvate con D.A. n. 6080 del 21.05.1999. A ciò è seguita una articolata azione di tutela e valorizzazione dei beni culturali e ambientali, tenendo conto della compatibilità con le politiche regionali di sviluppo ed evitando spreco di risorse.

Le "linee-guida" descrivono il territorio regionale in base ad una serie di componenti con riferimento ai sistemi naturale (abiotico e biotico) e antropico (agricolo-forestale e insediativo). Nei territori dichiarati di interesse pubblico (art. 1 della L. 1497/39 e art. 1 della L. 431/85) e nelle aree sottoposte alle misure di salvaguardia (L.R. 15/91), gli uffici centrali e periferici dell'Amministrazione Regionale dei Beni Culturali e Ambientali provvedono a tradurre le linee guida in Piani Territoriali, mentre i piani urbanistici delle Province Regionali e dei Comuni, i piani territoriali dei Parchi Regionali e i regolamenti delle riserve naturali dovranno recepire le indicazioni delle linee-guida.

Il PTPR suddivide il territorio regionale in ambiti sub-regionali, individuati sulla base delle caratteristiche geomorfologiche e culturali del paesaggio, e preordinati alla articolazione sub-regionale della pianificazione territoriale paesistica.

Il tratto di costa in esame ricade nell'Ambito territoriale 9 - Area della Catena settentrionale (Monti Peloritani) - nelle cui note descrittive si legge: *"L'ambito comprende l'estremo lembo del massiccio calabro-peloritano. Questa unità morfologica e strutturale, interrotta dallo Stretto di Messina, assume connotati particolari, assimilabili al paesaggio dell'appennino calabrese. Il paesaggio è caratterizzato da una stretta fascia litoranea, da versanti più o meno scoscesi con creste strette e cime alte e sottili con vette comprese fra i 1000 e i 1300 metri, disposte lungo un crinale ondulato. Le numerose e profonde fiumare che incidono il rilievo formando ampie vallate alluvionali hanno caratteri diversi sui due versanti: sullo Ionio sono regolarmente perpendicolari al profilo della cresta, brevi e ripide si aprono in prossimità della stretta fascia litoranea; sul Tirreno invece mostrano maggiore complessità*

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
Dott. ing. DOMENICO MANGANO [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 22
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

e sviluppo e danno origine alla vasta pianura alluvionale di Milazzo. La costa è prevalentemente rettilinea lungo il versante ionico, mentre si articola, su quello tirrenico, in due grandi golfi separati dalla penisola di Milazzo con spiagge caratteristiche. Geologicamente il paesaggio è caratterizzato dalla prevalenza di rocce metamorfiche e intrusive, non mancano però affioramenti di rocce sedimentarie quali calcari, arenarie e depositi sabbiosi. Il paesaggio vegetale di tipo naturale caratterizza le quote superiori del rilievo con vaste praterie secondarie, insediate intorno alla quota di 1000 metri s.l.m. ed alle quote superiori, spesso soggette ad interventi di riforestazione con impiego di conifere e latifoglie esotiche, che dominano la dorsale della cresta fino al limite delle colture. Il paesaggio agrario dei versanti collinari è fortemente caratterizzato da vaste coltivazioni legnose tradizionali, prevalentemente dall'oliveto, e in maniera significativamente estesa dalla coltura specializzata del nocciolo mentre le coltivazioni legnose asciutte occupano prevalentemente i fianchi dei rilievi meridionali. La piana di Milazzo ha un paesaggio fortemente umanizzato e presenta usi concorrenziali: colture ortive, seminativo, attività produttive industriali, attività residenziali. Le colture legnose irrigue, in prevalenza agrumeti, interessano la stretta cimoso costiera e si addentrano spesso per lunghi tratti, lungo le aree di divagazione delle fiumare. Il paesaggio agrario "storico" persiste ancora in ampie aree in cui gli elementi costitutivi (dalla rete viaria rurale, alla chiusura dei poderi, al sistema colturale, alle sedi umane) testimoniano in un insieme coordinato una sopravvissuta armonia di forme, di tecniche e di funzioni. L'insediamento umano è fortemente connotato da numerosi e piccoli nuclei e centri di origine medievale che privilegiano sul versante tirrenico le alture e i crinali e sul versante ionico il segno delle fiumare. L'insediamento interessa i versanti collinari al di sotto dei quattrocento metri; i versanti montani appaiono fortemente spopolati e poco accessibili. Un carattere fondamentale dell'insediamento è l'alternanza storica dell'abitare, che in età classica privilegia le zone costiere costruendo città (Naxos, Messina, Milazzo) nodali per i traffici marittimi, mentre in età medievale e moderna privilegia i versanti collinari costruendo centri strategici con ampie possibilità di

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
Dott. ing. DOMENICO MANGANO [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDAZIONE]	pag. 23
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

difesa (Savoca sullo Ionio, Rometta sul Tirreno) caratterizzati dalla presenza di castelli e di mura. Alla fine dell'800 le colture irrigue e il potenziamento delle vie di comunicazione litoranea favoriscono il trasferimento della popolazione verso la costa e la formazione di nuovo centri, "le marine". Ne deriva una struttura territoriale a pettine formata dai centri costieri e dai centri montani di origine, struttura che oggi tende a diventare una conurbazione lineare, un asse insediativo litoraneo che, quasi senza soluzione di continuità, copre tutto l'arco perimetrale ionico- tirrenico e che a sud mantiene essenzialmente il carattere residenziale-turistico, mentre a nord, per la presenza di concentrazioni produttive e di nuclei urbani più consistenti, si articola in una trama insediativa più complessa e articolata. La città di Messina costituisce il polo territoriale di riferimento e di saldatura dell'area peloritana e di quella aspromontana oltre lo stretto. L'influenza di Messina viene attenuata sul versante ionico da Catania e dalla sua area metropolitana, mentre sul versante tirrenico va acquistando importanza l'asse urbano bipolare Milazzo-Barcellona. Lo sviluppo insediativo e il cambiamento della gerarchia e delle strutture urbane hanno determinato nella fascia costiera una forte pressione antropica con profonde e notevoli trasformazioni del paesaggio, mentre nelle aree collinari, hanno provocato l'abbandono e il conseguente degrado del sistema insediativo e del paesaggio agrario tradizionale."

La provincia di Messina occupa la parte più estesa dell'area nord-orientale della Sicilia ed è caratterizzata da peculiarità idrografiche e da diversità orografiche e morfologiche che, oltre a riflettersi sul paesaggio naturale, hanno influenzato l'ambiente antropizzato e le modalità insediative storiche.

La zona oggetto di intervento ricade nell'ambito del *Paesaggio della Pianura e penisola di Capo Milazzo- Paesaggio locale 12*. Il paesaggio - confinante ad Est con Rometta Marea e ad ovest delimitato da Capo Tindari – comprende l'intera pianura ed i paesi che la coronano affacciandosi sulle prime pendici collinari.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
Dott. ing. DOMENICO MANGANO [REDAZIONE]
[REDAZIONE] [REDAZIONE]

L'area individua una porzione territoriale variegata, ricca di entità biotiche, abiotiche, percettive ed antropiche di altissimo valore, ma anche di contraddizioni fruibili che hanno determinato gravi danni al paesaggio e minacciano di distruggere un importante patrimonio ambientale e culturale.

Punto focale dell'unità di paesaggio è la penisola di Capo Milazzo contraddistinta da peculiarità geomorfologiche, naturali ed antropiche che la rendono un raro esempio di equilibrata azione sinergica tra natura ed evoluzione storica del territorio.

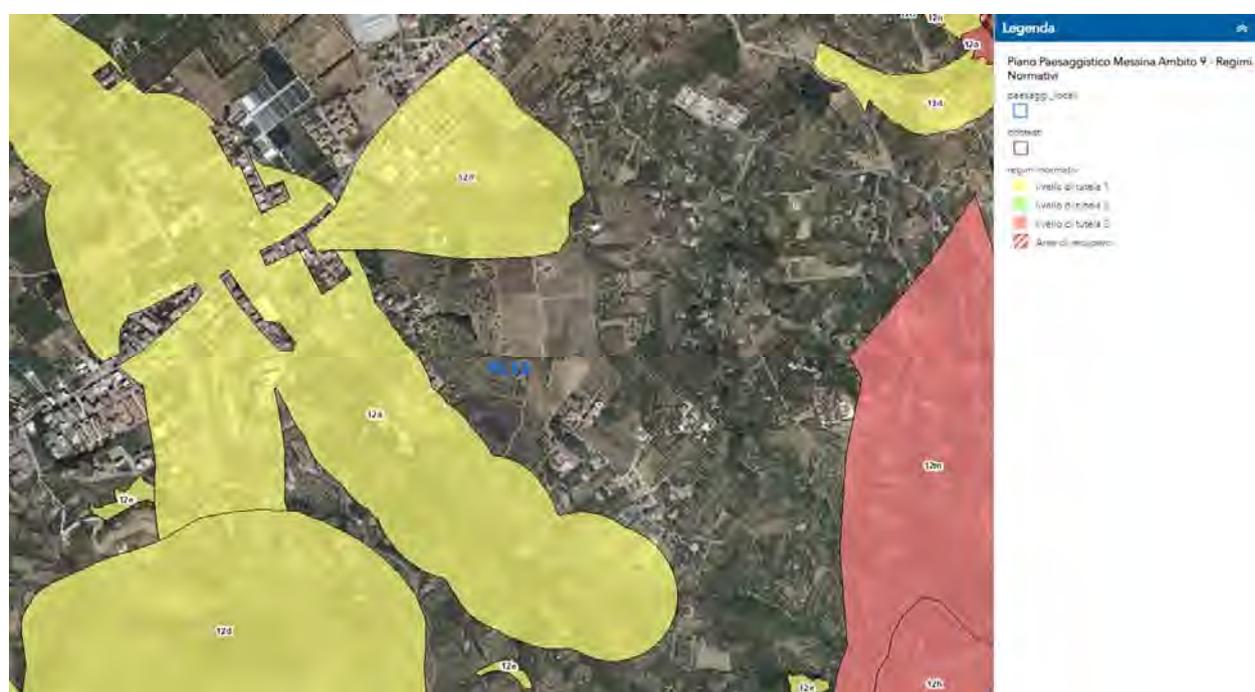


Figura 19 – Ricadenza Piano Paesaggistico

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 25
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

3. METODOLOGIA DI STIMA APPLICATA

3.1. PREMESSA

La pratica delle stime ha origini antiche, mentre la nascita della metodologia estimativa ha origini relativamente recenti, risalenti alla fine del XVIII secolo.

L'evoluzione dei vari procedimenti di stima di immobili è stata diversa da paese a paese, legata agli usi ed alle consuetudini dell'attività economica del territorio, sviluppandosi in ambiti nazionali e quindi risentendo delle norme legislative, amministrative e fiscali nonché della situazione economica e sociale.

Tutto ciò ha portato ad un diverso sviluppo della metodologia estimativa nei vari paesi, ma si mira alla costituzione di un'univoca teoria estimativa generale con contenuti scientifici universalmente riconosciuti.

Le valutazioni immobiliari in Italia hanno uno sviluppo diverso da quello degli altri paesi, e questo a causa di due circostanze strettamente correlate, e cioè la preponderanza delle stime convenzionali effettuate dalla pubblica amministrazione e la difficoltà di rilevazione dei prezzi effettivamente contrattati.

Questo ha portato all'impiego di procedimenti di stima empirici, basati su un giudizio soggettivo di sintesi, e quindi supplendo all'assenza di parametri e di informazione sul mercato con l'esperienza e la competenza. La stima empirica si basa su un unico parametro, che in genere è la superficie commerciale, e si esprime con un risultato sintetico.

Come abbiamo detto prima, l'origine della metodologia estimativa in Italia ha origini antiche, ma si è soliti farla risalire all'opera del Trinci "*Trattato delle stime de' beni stabili*" del 1755, per la sua posizione cronologica e perché al suo interno si leggono i fondamenti del pensiero estimativo moderno. Nel trattato, infatti, si considera la stima sintetica per valori

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
Dott. ing. DOMENICO MANGANO [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDAZIONE]	pag. 26
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

tipici e la stima analitica per capitalizzazione del reddito, ed è delineato il procedimento di rilevazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Negli anni '30 il Serpieri imposta la teoria estimativa in forma assiomatica, proponendo cinque aspetti economici della stima, e cioè il valore di mercato, il valore di costo, il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore di capitalizzazione.

Nel 1943 Famularo propone il valore complementare quale criterio di stima e dimostra che gli aspetti economici possono ridursi all'unica categoria del prezzo di mercato. Asserisce anche che la metodologia di stima è basata dalla comparazione tra l'immobile oggetto di stima e gli immobili di confronto simili, di prezzo noto e di compravendite recenti.

Nel nostro caso si deve tenere in considerazione che l'area sia edificabile (o fabbricabile); si intende edificabile una porzione di terreno atta alla costruzione di un fabbricato civile o industriale. L'attitudine all'edificazione deriva da due ordini di fattori:

- i vincoli di pianificazione urbanistica;
- il mercato locale dei fabbricati.

I principali fattori che influenzano il valore delle aree edificabili sono:

- ubicazione;
- destinazione dell'area sulla base della pianificazione urbanistica:

destinazione e tipologia di fabbricati costruibili;

indice di edificabilità;

coefficiente di utilizzazione;

- caratteristiche strutturali delle aree:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	[REDAZIONE]
[REDAZIONE]	[REDAZIONE]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDAZIONE]	pag. 27
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

configurazione planimetrica;

natura fisica del terreno;

estensione del fronte stradale.

- dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'indice di edificabilità è dato dal rapporto tra la cubatura edificabile e la superficie totale dell'area. Esprime il volume edificabile per unità di superficie del terreno (m^3/m^2).

Il coefficiente di utilizzazione è il rapporto tra la superficie che è possibile occupare con la costruzione e la superficie totale dell'area edificabile. Esprime la frazione di superficie utilizzabile per la costruzione (m^2/m^2).

Nel caso in esame sono individuabili due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

- **la stima sintetica**, basata sulla comparazione che *“consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in compravendite di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato”*. Il criterio si basa sul seguente assunto: un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità;
- **la stima analitica**, basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Se pertanto si esprime con V_a il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con V_m il valore del fabbricato, può porsi in prima analisi: $V_a = V_m - K$. Quest'ultima equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
Dott. ing. DOMENICO MANGANO [REDAZIONE]
[REDAZIONE] [REDAZIONE]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 28
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

una maggior specificazione; infatti: *“il più probabile valore di mercato di un’area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all’attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.* Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica sopra il quale l’imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l’area.

Le due metodologie di stima così tracciate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che richiedono essere esaminati con estrema attenzione.

La stima sintetica, infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole. Tale metodologia si applica quando sono reperibili prezzi di mercato di aree con caratteristiche comparabili. Passa attraverso le seguenti fasi:

- individuazione del segmento di mercato;
- rilevazione di valori di compravendita;
- determinazione mediante comparazione del valore di stima.

L’adattamento dei prezzi riguarda principalmente l’indice di edificabilità, infatti, bisognerà tenere in debito conto il valore dell’area edificabile oggetto di stima; il prezzo unitario della compravendita rilevata; l’indice di edificabilità dell’area oggetto di stima; l’indice di edificabilità dell’area compravenduta.

Diversamente la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli concernenti i costi. Bisognerà procedere mediante la determinazione del progetto di edificazione, del valore della costruzione, del costo della trasformazione e del calcolo del valore di trasformazione. Il costo di trasformazione include i costi di urbanizzazione primaria

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
Dott. ing. DOMENICO MANGANO [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 29
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

e secondaria (se necessari), il costo di costruzione del fabbricato e il profitto normale dell'impresa.

Comunque nel caso che ci occupa in ragione della documentazione reperita e dalle indagini effettuate, è stato opportuno adottare la procedura della stima analitica.

3.2. ALCUNE CONSIDERAZIONI SUL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Si ricorre alla stima per valore di trasformazione quando un immobile (fabbricato o area) sia suscettibile di una diversa e più conveniente trasformazione e quindi l'aspetto economico prevalente deve essere quello della trasformazione.

Un esempio è dato dalla continua espansione delle città, che ha trasformato i terreni da rurali in edificabili, oppure precedenti destinazioni di aree a talune attività mutano in altre attività. In sintesi si ricorre a tale procedimento di stima quando si è in presenza di:

- immobili in evidente stato di degrado;
- immobili sotto utilizzati;
- aree su cui sorge un fabbricato da demolire;
- aree genericamente fabbricabili;
- giudizi di congruità inerenti realizzazioni di tipo istituzionale generalmente escluse dalla valutazione sintetico comparativa.

Oltre a quanto sopra riportato, occorre inoltre che la trasformazione sia tecnicamente possibile e che la stessa sia giuridicamente e urbanisticamente ammissibile. Condizioni essenziali per l'applicazione del valore di trasformazione, quindi, sono l'esistenza d'immobili simili a quello ipotizzato per la trasformazione e la conoscenza dei valori necessari per calcolare il valore di trasformazione.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 30
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

Come detto nel precedente paragrafo il valore di trasformazione si determina per differenza tra il valore di mercato dell'immobile a trasformazione avvenuta ed il costo di trasformazione.

Il valore di trasformazione, quindi, è un aspetto economico derivato dalla combinazione del prezzo di mercato e del costo di produzione. Esso è fondato su alcuni requisiti teorici, che sono:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d'uso;
- la trasformazione e la ridestinazione sono preventivamente più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione e la ridestinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Questi requisiti si basano sul principio di ordinarietà nei suoi aspetti soggettivi (imprenditore, investitore, compratore e venditore) e oggettivi (azienda, cantiere, investimento, compravendita). Il valore di trasformazione diviene il prezzo di mercato quando l'immobile oggetto di stima non può essere ulteriormente trasferito o trasformato nella sua destinazione.

In queste condizioni, non intervenendo un processo di trasformazione, non vi è da computare alcun costo relativo e si pone un'eguaglianza formale tra il valore di trasformazione e il prezzo di mercato dell'immobile da stimare. Si deduce, di conseguenza, che ogni volta che ci troviamo di fronte un immobile da valutare che al momento della stima si trova nella condizione di poter essere trasformato o trasferito nella destinazione, è necessario ricorrere al valore di trasformazione.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 31
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

In generale, i criteri di stima nei processi di trasformazione possono essere, ad esempio, relativi alla nuova edificazione, dove il valore di trasformazione è dato dalla differenza tra il valore dell'immobile edificato ed il costo di costruzione, e questa metodologia si applica in particolare quando non si dispone di prezzi di mercato di aree simili di prezzo noto cedute di recente.

Nei processi di trasformazione che si riferiscono alla riedificazione il valore di trasformazione è applicato per stima di aree edificate nel caso di vecchi edifici o di manufatti deteriorati e privi di interesse architettonico o storico. In questi casi l'unica trasformazione possibile è quella riguardante la demolizione e al successivo reimpiego dell'area liberata dalle costruzioni preesistenti. Il valore di trasformazione è dato, allora, dalla differenza fra il valore dell'area liberata e il costo di demolizione. Quando ci troviamo di fronte edifici obsoleti tecnologicamente e deteriorati, una trasformazione possibile può essere quella della demolizione.

Il processo di trasformazione può anche riguardare la demolizione di una struttura esistente e la successiva costruzione di un nuovo edificio, e in questo caso il valore di trasformazione dell'immobile esistente è pari al valore dell'immobile edificato cui va detratto il costo di demolizione e sommato il costo di costruzione.

Il valore di trasformazione può essere applicato anche alle addizioni e alle variazioni piano volumetriche (ad esempio sopraelevazioni) di fabbricati esistenti, ove questi interventi siano tecnicamente possibili e legalmente consentiti, oltre che economicamente congrui.

3.3. IPOTESI PROGETTUALE

Al fine di stimare il terreno è necessario ipotizzare una proposta progettuale da cui ricavare, nelle condizioni più cautelative possibili, i volumi realizzabili e le superfici vendibili ed in particolare un villaggio turistico.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
Dott. ing. DOMENICO MANGANO [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 32
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

In assenza di documentazione gli immobili, ai fini della presente valutazione, saranno considerati liberi da ogni gravame e/o impedimento, servitù, vincoli, ipoteche e da eventuali spese che si rendessero necessarie per attività di bonifica e per regolarizzazioni amministrative.

Il criterio di stima del valore di trasformazione, si traduce nella differenza tra il valore del bene ottenuto dalla trasformazione e i costi sostenuti per la trasformazione stessa comprensivi del profitto che spetta a chi promuove l'intervento in ragione del rischio di mercato.

L'ipotesi progettuale di trasformazione urbanistico/edilizia da considerare sarà quella tecnicamente possibile ed amministrativamente consentita attuata da un imprenditore ordinario.

Facendo riferimento ai dati catastali e alle prescrizioni previste dal piano regolatore generale per la zona in esame si ha:

- Superficie particelle catastali = 14.200 mq.

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- sottozona Ft. 1. = mc/mq 0,75.

Volume massimo insediabile nel lotto:

- Volume insediabile = $14.200 * 0.75 = 10.650$ mc.

Rapporto di copertura massimo insediabile nel lotto:

- Superficie insediabile = $14.200 / 5 = 2.840$ mq.

Su tali basi si è prevista la seguente ipotesi progettuale.

Ipotizzando un'altezza di interpiano di 3,75 m (case a schiera) si avrà una superficie

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
Dott. ing. DOMENICO MANGANO [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 33
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

insediabile di:

- Superficie insediabile = $10.650/3,75 = 2.840$ mq.

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra:

- F1 t: m 7,50 con 2 piani fuori terra.

Superficie massima considerando 2 piani:

- Superficie massima insediabile = $1.420 * 2 = 2.840,00$ mq.

3.4. STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

3.4.1. Procedimento di stima

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

$$V_a = \frac{V_m - (\sum K + I_p + P)}{(1+r)^n} \quad (1)$$

dove:

- V_a = valore attuale dell'area.
- V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione.
- $\sum K$ = costi relativi alla costruzione.
- I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali.
- P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario.
- r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 34
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELONA POZZO DI GOTTO	

- n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito.

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza ($V_f - C$) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione.

Tale intervallo temporale necessario alla trasformazione si ritiene essere mediamente di 1 anno per le aree produttive, 2 anni per le aree residenziali e miste, mentre viene ipotizzato un tempo di 3 – 4 anni per tutti i comparti di nuovo impianto.

In definitiva lo schema di calcolo si basa sull'incidenza del valore dell'area sul prodotto ricavabile dalla trasformazione edilizia ipotizzata.

In generale è necessario conoscere i tempi attesi per la trasformazione stessa che prevede prima l'acquisto del terreno da parte del promotore immobiliare (nel nostro caso la cessione da parte del proprietario), poi la costruzione e, in ultimo, la vendita del prodotto ricavato. Il valore dell'area è pari alla differenza tra ricavi e costi e, poiché calcolato alla fine del ciclo, deve essere anticipato in rapporto alla durata del ciclo stesso (espressa dalla variabile n . =numero di anni).

Nel caso in esame possono trascorre al massimo tre anni per la realizzazione dell'intervento (rilascio della concessione, esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, costruzione dell'edificio) ed è stato applicato un saggio di attualizzazione (saggio di sconto che tiene conto del rischio dell'investimento).

Fase	denominazione	descrizione	durata
n_0	Fase preliminare	periodo di tempo, espresso in mesi, relativo al procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e fasi interlocazione	12
n_1	Fase di costruzione	periodo di tempo, espresso in mesi, intercorrente tra la data di inizio e di fine dei lavori di costruzione del manufatto	12
n_2	Fase di commercializzazione	periodo di commercializzazione	12

Quale tasso "i" degli oneri finanziari si fa riferimento alla media dei tassi EURIRS per prestiti con durata di 3 anni (4,10%), aumentata dello spread applicato dagli istituti di credito ad

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
Dott. ing. DOMENICO MANGANO [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 35
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELONA POZZO DI GOTTO	

operatori immobiliari solventi (0,25%) per un totale pari al 4,35%.

I capitali necessari sono erogati dal promotore-finanziatore in tempi diversi durante l'operazione immobiliare. Tali capitali vanno poi riallineati cronologicamente al tempo t_0 mediante un tasso di attualizzazione "r".

Poiché tutte le componenti di rischio sono state inglobate nella voce relativa al profitto del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale ad un altro. Il tasso da utilizzare sarà quindi pari a quello dei titoli a rischio nullo (risk free) relativi a investimenti di durata comparabile con quella dell'operazione considerata. Quale tasso di attualizzazione "r", in considerazione dell'orizzonte temporale esaminato, è stato utilizzato il valore medio dei rendimenti lordi dei BTP a 3 anni, pari a 3,85%. Il saggio di sconto andrà applicato ai costi diretti e indiretti di trasformazione, con riferimento ai tempi di erogazione del costo del bene da trasformare (che in questo caso coincide con l'istante iniziale, il che significa che detti oneri matureranno per tutta la durata dell'operazione immobiliare).

3.4.2. Costo della trasformazione ($C = \Sigma K + I_p + P$)

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

- costo delle opere edili (ΣK) comprendente:

K_1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;

K_2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);

K_3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
Dott. ing. DOMENICO MANGANO [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 36
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

- interessi passivi (I_p) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse per operazioni del genere;
- profitto lordo (P) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categorie di spesa:

K₁ - costo tecnico di costruzione

Il costo tecnico di costruzione è dato, ordinariamente, dalla somma dei seguenti fattori produttivi:

- costo di costruzione delle superfici coperte C_{SC}
- costo di sistemazione delle aree esterne C_{SE}

In generale, in assenza di una progettazione di dettaglio alla quale fare riferimento (progettazione esecutiva), i costi possono essere individuati attraverso un procedimento sintetico comparativo individuando un parametro unitario che sarà diverso a seconda del tipo di opera realizzabile.

Nel caso specifico, in ragione della tipologia e delle caratteristiche costruttive del fabbricato realizzabile (residenziale), si è proceduto, per la determinazione del più probabile costo di costruzione dello stesso, a rilevare il costo unitario per tipologie edilizie simili. Ed in particolare per l'anno 2023 si può porre pari a 1.100,00 €/mq che tiene conto anche di opere di sbancamento e di sostegno standard.

Il costo di sistemazione delle superfici esterne è stato assunto, vista la tipologia di intervento e di problematiche del lotto, pari a 40,00 €/mq.

K₂ - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
Dott. ing. DOMENICO MANGANO [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 37
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo ecc., che si assumono nella misura pari all'12 % del costo di costruzione "K₁".

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

Per la realizzazione delle suddette opere, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la corresponsione di alcuni oneri previste nel piano urbanistico vigente.

Nel nostro caso si può prevedere una somma cautelativa pari ad € 100.000,00.

I_p - Interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento dell'ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene pressoché analogo a quello ottenuto mediante l'analisi dettagliata sopra menzionata. Nel caso trattato il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%.

Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizze fideiussorie.

P - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riserva un margine operativo ovvero profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura che va dal 10% al 20% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

Nella fattispecie in esame il promotore è un soggetto che opera al fine di realizzare un complesso immobiliare per poi venderlo a terzi. È pertanto ipotizzabile assimilare tale figura a quella di un imprenditore ordinario che accetta come profitto lordo complessivo quello

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
Dott. ing. DOMENICO MANGANO [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 38
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

corrispondente al tasso ufficiale annuo per impieghi di capitali considerati investimenti privi di rischio, aumentato di una quota parte destinata a coprire i rischi che permangono nell'operazione.

Per la determinazione del profitto lordo nell'ipotesi di cui sopra, si ritiene equo e congruo assumere l'aliquota sul valore di mercato del bene trasformato. Tale percentuale nel caso in esame, considerato il rischio dell'operazione, legato ai seguenti fattori:

- condizioni economiche generali (fase recessiva);
- settore di intervento (residenziale - turistico);
- andamento locale del mercato;
- tipologia di operazione immobiliare.

Le percentuali scelte sono il frutto di ricerche bibliografiche in materia di estimo ed in particolare si segnala "La stima del valore di trasformazione: definizione e stima – Corso di Estimo – a.a. 2008-09" tenuto dal Prof. Stefano Stanghellini ed altri corsi universitari. Gli stessi parametri sono utilizzati da diversi Comuni Italiani per la stima delle aree edificabili.

3.4.3. *Trasformazione della superficie complessiva/totale in superficie lorda vendibile*

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

La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione alla superficie commerciale vendibile. Pertanto si

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
Dott. ing. DOMENICO MANGANO [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 39
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

rende necessaria la trasformazione delle suddette superfici in *superficie lorda vendibile*.

A tal proposito si riportano di seguito alcune indicazioni fornite dalla norma UNI 10750/2005 la quale recita quanto segue:

Per il computo della superficie Lorda Vendibile (S.L.v.), sia che si tratti di immobile ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate (scoperte) ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Non avendo sviluppato un progetto (con la presenza per esempio di verande e balconi, di parti condominiali, vano ascensore, scale ecc..) in via cautelativa si considera la superficie Lorda vendibile uguale alla superficie realizzabile 2.840 mq.

3.4.4. *Valore medio dei fabbricati (V_f)*

V_f rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando, la Superficie Lorda vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 40
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame opportunamente corretto.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni si riuscirà ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adatterà il metodo di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo e poi sulla base di caratteristiche predeterminate

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 41
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);
- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Messina.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
Dott. ing. DOMENICO MANGANO [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 42
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELONA POZZO DI GOTTO	

determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

“L’ipotesi di base dell’OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. È stato stabilito che il massimo scostamento dell’intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d’uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l’ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza”.

Per l’Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: *“le agenzie immobiliari, stime interne dell’Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l’apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)”. Vi è da rilevare soprattutto che “gli elementi economici che costituiscono la Banca*

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
Dott. ing. DOMENICO MANGANO [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale”.

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati. Nella provincia di Messina e nel comune di Barcellona Pozzo di Gotto, secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito e che sono riferiti al secondo semestre 2022.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Fascia/zona: Periferica/LOCALITÀ PROTOTOTARO+GALA+CAVALIERI

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	510	750	L	3,9	5,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	730	L	3,8	5,7	N
Box	NORMALE	240	380	L	3,8	5,7	L

1. Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

2. Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

3. Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

4. La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

5. Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

6. Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- il valore medio unitario odierno per le unità immobiliari è di **760,00 €/mq comm.**,

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 44
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

valore medio delle quotazioni OMI per abitazione civile di nuova realizzazione e concezione.

3.4.5. *Riepilogo Parametri e Valore medio dei fabbricati (Vf) da utilizzare nei calcoli*

K₁ - costo tecnico di costruzione

Si ipotizza un valore unitario per la costruzione pari:

- 1.100,00 €/mq per le superfici coperte.
- 40,00 €/mq per le superfici esterne.

K₂ - oneri professionali

Si assumono nella misura pari all'12 % del costo di costruzione "K₁".

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

Si prevede, in via cautelativa, una somma pari ad € 100.000,00.

K₄ – spese generali decurtate dalle competenze tecniche

Le spese generali e di amministrazione rappresentano tutti i costi di produzione non direttamente conducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese di azienda e spese di cantiere. Individuati al 2% hanno un andamento costante nell'intervallo del processo di costruzione.

Le spese di commercializzazione del prodotto finito si considerano in funzione, appunto, del prodotto finito e degli usi "ordinari" del mercato di riferimento; nel caso specifico si ipotizzano pari al 1,0%.

A ciò bisogna aggiungere gli oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare ed in particolare le spese notarili e legali per costituire eventuali servitù di passaggio, da

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 45
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

esprimere attraverso una percentuale cautelativa almeno pari al 5%.

I_p - Interessi passivi

Il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizze fideiussorie.

P - Profitto di un ordinario imprenditore

Al lordo di imposte e oneri di gestione che si attesta nella misura del 15% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti), valore altamente cautelativo, considerando che trattasi di momento storico con eccessiva offerta e domanda poco qualificata.

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio e n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito.

Nel caso in esame, possono trascorrere al massimo 3 anni per la realizzazione dell'intervento. Si è scelto un saggio di attualizzazione pari al 0,50% (saggio di sconto che tiene conto del rischio dell'investimento). Tale valore è stato scelto sulla base del Rendimento dei titoli di stato italiani.

Superficie lorda vendibile – S.L.V.

Si rimanda ai paragrafi precedenti.

Valore medio unitario di mercato degli immobili

Anno 2022 = 760,00 €/mq comm..

3.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai paragrafi precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula risolutiva suindicata (1), si ottiene il valore medio dell'area edificabile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione. Nella fattispecie i parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono inseriti in un tabulato di calcolo in formato *excel* assieme ai dati generali del lotto edificabile.

Calcolo delle Superfici			
Superficie Complessiva Fabbricati da edificare	S.F. _B	mq	2840.00
Superficie Complessiva Aree Esterne da edificare	S.A. _E	mq	11360.00
Totale Superficie Lorda Fabbricati da edificare	S.F._{TOT}	mq	2840.00
Totale Superficie Aree Esterne da edificare	S.A._{TOT}	mq	11360.00
Superficie Lorda Vendibile del Fabbricato	S.L.V. _F	mq	2840.00
Superficie Lorda Vendibile delle Aree Esterne (40% aree costruite)	S.L.V. _A	mq	4544.00
Totale Superficie Lorda Vendibile Fabbricati e Aree da edificare	S.L.V._{TOT}	mq	7384.00
Superficie del Terreno complessiva del lotto	S_T LOTTO	mq	14200.00
Superficie del Terreno Edificabile oggetto di stima	S_{TE} EDIFICABILE	mq	14200.00

Calcolo dei Costi			
Costo unitario di costruzione di S.F. _{TOT} (fabbricati)	K1 _{unitario}	€/mq	1100.00
Costo unitario di costruzione di S.A. _{TOT} (aree esterne)	K1 _{unitario}	€/mq	40.00
Costo tecnico di costruzione di S.F. _{TOT}	K1F	€	3,124,000.00
Costo tecnico di costruzione di S.A. _{TOT}	K1A	€	454,400.00
Costo tecnico di costruzione	K1	€	3,578,400.00
Oneri Professionali (12% di K1)	K2	€	429,408.00
Oneri di urbanizzazione e costi di urbanizzazione	K3	€	100,000.00
Costi per realizzazione opere per strada di accesso al lotto e opere di consolidamento	K4	€	0.00
Spese generali (decurtate dalle competenze tecniche)	K5	€	286,272.00
Totale Costi	ΣK	€	4,394,080.00
Profitto Imprenditore (15% di ΣK)	P	€	659,112.00
Totale Costi	ΣK+P	€	5,053,192.00
Interessi Passivi (7% di ΣK+P)	I _p	€	353,723.44
Totale Costi Complessivi	ΣK+P+I_p	€	5,406,915.44

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 47
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELONA POZZO DI GOTTO	

Calcolo del Valore Medio del Fabbricato da edificare			
Prezzo di mercato edifici simili	P_r	€/mq	760.00
Totale Superficie Lorda Vendibile Fabbricati da edificare	S.L.V. _{TOT}	mq	7384.00
Valore Medio del Fabbricato	V_f	€	5,611,840.00

Calcolo del Valore del Terreno			
Valore del Terreno (Post - Trasformazione)	$V_T = V_f - (\Sigma K + P + I_p)$	€	204,924.56
Incidenza % del Valore del Terreno		%	3.65
Valore Unitario Terreno	$V_u = V_T / S.F._{TOT}$	€/mq	14.43
Saggio netto di investimenti nel settore edilizio	r	%	0.50
Tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito	n	anni	3.0
Valore unitario del Terreno (Attualizzato)	$V_T / (1+r)^n$	€/mq	[REDACTED]
Valore complessivo del Terreno	V_T	€/mq	[REDACTED]

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 48
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima di alcuni terreni siti in Barcellona Pozzo di Gotto in contrada Carrara e ricadenti in zona di piano regolatore "Ft.1." – Zona per attrezzatura e insediamenti turistico - ricettivi.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima con il valore di trasformazione, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 09 che a parere dello scrivente è pari a [REDACTED]

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDAZIONE]	pag. 49
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA

N. R.G. 28/2019



TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Sezione Fallimentare

IL GIUDICE DELEGATO

Vista l'istanza n. 1 del 27/12/2019 presentata dall'avv. [REDAZIONE] Curatore del Fallimento in epigrafe;

rilevato che non sussistono ragioni per denegare la nomina dello stimatore, per l'espletamento dell'attività indicata in seno alla predetta istanza;

rilevato che, di contro, non occorre allo stato procedere alla nomina del Notaio per la redazione della relazione ipocatastale, trattandosi di adempimento da curare una volta individuati i beni da sottoporre all'attività liquidatoria della procedura;

visto l'art. 41, co. 4, L.F.;

visto l'art. 32, co. 2, L.F.;

P.Q.M.

Autorizza il Curatore a nominare un coadiutore stimatore.

Rigetta, allo stato, l'istanza con riferimento alla richiesta autorizzazione per la nomina di un Notaio.

Si comunichi.

Barcellona Pozzo di Gotto, 28/12/2019

IL GIUDICE DELEGATO

dott. [REDAZIONE]

Pagina 1



CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
Dott. ing. DOMENICO MANGANO [REDAZIONE]
[REDAZIONE] [REDAZIONE]

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 50
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

ALLEGATO 2 – PRATICHE EDILIZIE

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]



CITTA' DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO
(Città Metropolitana di Messina)
IV Settore

Num. di prot. gen. _____

Barcellona P.d.G. _____

Spett.le ing. **Domenico Mangano**

→ _____

OGGETTO: Riscontro alla richiesta di notizie relative al Progetto di Lottizzazione dei terreni censiti in catasto al foglio di mappa 22 partt. 484-829-862-863-487-489 ricadenti in zona Ft1 e part. 864 parte in Ft1 e parte in Fv, ubicati in C/da Oreto Via Carrara del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto

Ditta: _____ Adolfo e _____ (oggi _____)

Con riferimento alla lottizzazione in oggetto si comunica che:

- **Vista** la richiesta di notizie del 25/05/2023 pervenuta dall'ing. Mangano Domenico inerente alla nota protocollo del 30/12/2021 con oggetto "Richiesta notizie in merito lottizzazione sita in c/da Carrara" prodotta dall'Avv. _____ curatore fallimentare del Tribunale di Barcellona P.G.;
- **Vista** le Delibere di C.C. n° 74 del 28/12/92, di G.M. n°1473 del 16/12/93 e n°118 del 03/02/94 e di C.C. n° 46 del 02/07/97, con le quali veniva approvato P.D.L.;
- **Vista** la Delibera di C.C. n° 14 del 26/03/2003 con oggetto il rinnovo della lottizzazione;
- **Viste** le Convenzioni Urbanistiche del 22/03/94 rep. n° 45169/10071 e del 22/12/97 Rep. n° 51548/11793 in notar _____;
- **Visti** che i termini per gli adempimenti previsti nelle Convenzioni sono scaduti il 22/03/1999 e con nota 3503/A del 22/03/00 notificata il 23/03/00 la scadenza è stata prorogata al 23/03/01;
- **Vista** il rilascio della Concessione edilizia n° 143/00 del 16/05/00 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie della lottizzazione di cui in oggetto;
- **Visto** che i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primarie sono stati iniziati il 31/01/01 come risulta da comunicazione prodotta dal Sig. _____ prot. 2859 del 06/02/01 ed a tutt'oggi non è pervenuta comunicazione di ultimazione lavori;
- **Visto** che presso lo scrivente Servizio, non risulta alcun certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione o Atto di cessione delle stesse;
- **Dato atto** dall'accertamento tecnico effettuato in data 31/05/2023 da questo ufficio, sui luoghi oggetto di lottizzazione, da cui si evince l'assenza totale di opere di urbanizzazione, ad esclusione della realizzazione di parte di muri di contenimento in c.a. ad oggi in pessimo stato manutentivo (vedi foto), e non completati a causa della presenza di pali _____ e _____ lungo il tratto interessato.

A Tal uopo, sono da ritenersi scaduti i termini della lottizzazione in oggetto.

L'eventuale attuazione delle previsioni dettate dallo strumento urbanistico oggi vigente, resta pertanto subordinata alla presentazione di un nuovo progetto di PdL, nel rispetto delle norme urbanistiche oggi operanti, che dovrà essere valutato ed approvato dall'Ufficio preposto e ottenuti i necessari pareri e nulla osta previsti per legge.

Per quanto necessario, compreso l'eventuale estrazione, su richiesta, di specifiche copie della documentazione agli atti del fascicolo, questo Ufficio rimane a completa disposizione.



Alla presente si allega documentazione fotografica dei luoghi.
Cordiali Saluti.

















































TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIMENTO N.RO 28/2019 [REDACTED]	pag. 51
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 9 IMMOBILE SITI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO	

ALLEGATO 3 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]