

### **Cespite 3 - Allegato "C" - Risposte ai quesiti**

**Appartamento ubicato al piano terra di una villa a tre elevazioni di cui due fuori terra più sottotetto sita in Messina salita Pozzicello località Ganzirri, pal. C1**

**e individuato in catasto al foglio n° 43 part. 2797 sub 5.**

**Risposte ai quesiti a) identificazione del bene ed il certificato di destinazione urbanistica; b) Atto di provenienza ultraventennale; c) Descrizione dei beni; d) Identificazione dei beni; e) e f) Conformità catastale.**

Trattasi di un appartamento ubicato in Messina Salita Pozzicello, senza numero civico, località Ganzirri pal. C1, facente parte di un complesso residenziale formato da 9 corpi di fabbrica destinati a civile abitazione.

All'u.i.u. in oggetto si accede tramite una strada larga circa metri 3,00, percorribile solo a senso unico che si diparte dalla via Nuova Panoramica dello Stretto raggiungendo l'u.i.u. che si collega con la via Consolare Pompea e dopo aver attraversato una strada condominiale che disimpegna tutte le ville.

L'accesso è anche consentito da una strada interpodereale che si diparte dalla salita Pozzicello per arrivare alla suddetta u.i.u.

L'appartamento si sviluppa al piano terra ed è composto da due camere, un soggiorno, una cucina, due bagni ed un ingresso corridoio che disimpegna tutti gli ambienti, per una superficie utile di mq. 84,65 ed una superficie coperta di mq. 104,25.

Costituisce pertinenza una tettoia di mq. 23,93 posizionata ad angolo del lato Ovest con il Sud oltre una corte di mq. 175,95.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava completo e rifinito in ogni sua parte, con pareti e soffitti regolarmente intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica in tutti gli ambienti, infissi interni in legno tamburato così come quelli esterni. Il portoncino d'ingresso è del tipo corazzato, le pareti dei servizi igienici sono rivestite da mattonelle di ceramica e dotati di apparecchiature sanitarie in porcellana e rubinetteria in ottone.

Anche le tamponature esterne risultano complete e rifinite con intonaco del tipo civile rifinito a tonachina.

L'u.i.u. in oggetto risulta essere costruita su terreno di cui alla particella 1203 e 1206 del foglio di mappa n° 43, di

per averlo acquistato da oltre vent'anni da  
potere con Atto di  
compravendita in notar del 03.10.1989 repertorio n°  
55001.

Risulta oggi censita al N.C.E.U. al foglio di mappa n° 43 part. 2797 sub 5, categoria A/7, classe 10, consistenza vani 4,5, rendita catastale € 302,13.

Confina a Nord ed a Ovest con strada comune di cui alla particella 2911, a Sud con disimpegno comune individuato dal subalterno 7 del medesimo foglio di mappa e particella, ad Est con corte annessa all'appartamento sottostante di cui al sub 4 sempre del medesimo foglio e particella in possesso .

Considerato che il sottoscritto C.T.U. ha redatto il tipo mappale relativo all'introduzione in mappa di tutte le unità immobiliari oggetto di accertamento e, per ognuna di esse, il relativo classamento tramite docfa, non ci sono difformità tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale.

**Risposte al quesito g) utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Lo strumento urbanistico vigente sulla zona oggetto di accertamento è: Zona C2c di espansione di edilizia economica e popolare.

**Risposte al quesito h) Conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47.**

Occorre fare presente che il piano di lottizzazione non è conforme a quello di cui alla C.E. n°8724 del 23/06/1986 e non risultano cedute al Comune di Messina le aree destinate alle opere di urbanizzazione.

Dal confronto tra l'ultimo progetto di variante alla C.E. n. 8724 del 23 giugno 1986 e lo stato di fatto rilevato sui luoghi risultano le seguenti difformità:

**Piano Terra:**

- Il piano è stato scollegato dal piano superiore e da quello inferiore in modo da costituire un'unità autonoma con eliminazione delle scale;
- E' stata creata una nuova distribuzione di spazi interni.
- Risulta realizzata una tettoia ad angolo del lato Nord-Ovest;

Stante le differenze riscontrate non c'è conformità tra il progetto e lo stato dei luoghi.

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Non risulta che gli illeciti di cui sopra siano stati sanati in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47.

Risulta possibile sanare gli illeciti di cui sopra con la presentazione di un in sanatoria al Comune di Messina eliminando la tettoia abusiva.

**Risposte al quesito i) Se è possibile vendere i beni in uno o più lotti; formazione degli stessi, identificazione dei nuovi confini e redazione del frazionamento.**

I beni oggetto di valutazione non sono stati ritenuti vendibili in un singolo lotto.

Conseguentemente è stato redatto il frazionamento degli stessi per come risultante dallo stato dei luoghi.

I Cespiti ottenuti sono vendibili singolarmente una volta sanate o eliminate le opere abusivamente realizzate.

**Risposte ai quesiti l) se l'immobile è libero o occupato; m) titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene.**

L'immobile di cui sopra allo stato attuale risulta libero

**Risposte ai quesiti n) esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; o) esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; p) esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.**

Gli immobili oggetto di accertamento ricadono in zona soggetta al vincolo della Soprintendenza ai Beni Culturali di Messina.

Sugli stessi non risultano vincoli storici, alberghieri o di alienabilità o indivisibilità.

Non ci sono oneri di natura condominiale non essendo costituito alcun condominio.

Non ci sono diritti demaniali.

**Risposte al quesito q) Valutazione dei beni**

Considerato lo stato dei luoghi l'immobile di cui sopra risulta vendibile come singolo lotto.

Il sottoscritto ha effettuato delle ricerche di mercato presso le principali agenzie immobiliari operanti sul territorio relativamente ad immobili della stessa tipologia costruttiva di quelli oggetto di accertamento.

Le ricerche sono state effettuate anche tramite internet consultando i siti delle agenzie.

I risultati ottenuti sono risultati compatibili con quelli forniti dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e, conseguentemente, il sottoscritto farà riferimento a questi ultimi per la valutazione.

Risulta quindi:

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Periferica/TORRE FARO - GANZIRRI - TIMPAZZI - TORRENTE PAPPARDO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 14

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mqxmese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	

Ville e Villini	NORMALE	1500	2200	L	4,7	6,8	N
-----------------	---------	------	------	---	-----	-----	---

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

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

Considerato lo stato manutentivo dell'immobile risulta applicabile il valore minimo del prezzo al metro quadrato suindicato cui occorre applicare una percentuale di riduzione del 30%..

Risulta, quindi, un prezzo al metro quadrato pari a:

$$\text{€mq } 1.500,00 \times 0,70 = \text{€mq } 1.050,00$$

Al fine della valutazione si considera la superficie coperta con un'incidenza del 100%.

Per quanto la tettoia la superficie la stessa sarà aggiunta a quella della corte e valutata a €mq = 150,00.

Risulta quindi:

VALUTAZIONE CESPITE N. 3					
	superficie mq	incidenza	coeff.	€/mq	valore €
piano terra	104,25	100%	1,00	1.050,00	109.462,50
corte+tettoia	199,90	100%	1,00	150,00	29.985,00
				totale	139.447,50

**Il cespite n. 3, individuato in catasto al foglio n° 43 part.2797 sub 5,**  
**, ha una valutazione pari a €139.447,50.**

\* \* \* \* \*