

C = coefficiente che è tabellato in funzione dell'età della persona fisica;
i = saggio legale d'interesse pari al 2.5% come disposto dall'art. 1 dello stesso Decreto Interministeriale;
Vc = è il valore commerciale dell'immobile nelle attuali condizioni.

"A" Beni del Sig. [REDACTED]

1) Verifica catastale degli immobili.

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Messina risulta che la part. 691 foglio 62 suddette risultano intestate alla ditta [REDACTED] mentre la part. 159 ad altra ditta e precisamente ai Sigg.ri [REDACTED]

A conferma di quanto scritto allego visure catastali e storiche dell'immobile (vedi "allegato A n°2")

Dall'estratto di mappa della zona (vedi "allegato A n°3") si nota come la strada di accesso al fondo risulta ricadente nella part. 159.

2) Svolgimento delle operazioni peritali.

Per espletare il mandato affidatomi, mi sono recato sul luogo oggetto di procedimento in data 14.01.2003 in tale occasione era presente il sottoscritto, il Maresciallo dei Carabinieri della stazione di Faro Superiore [REDACTED] ed il Carabiniere [REDACTED] (vedi "allegato A n°4").

L'intervento della forza pubblica si è reso necessario poiché a seguito della convocazione inviata al Sig. [REDACTED] la stessa mi è stata restituita, rifiutata dalla Sig.ra [REDACTED] che scrive di aver rifiutato l'eredità del defunto (vedi "allegato A n°1").



Il terreno in esame è raggiungibile da strada comunale che fiancheggia il Torrente Guardia per poi snodarsi in strada secondaria coincidente con parte della part. 159 confinante col lotto.

Lo stesso, accessibile da cancello in ferro, è chiuso con lucchetto e catena, è delimitato da muretto con apposta rete di recinzione per un'altezza di circa 2.10 mt.

Allo stato attuale è adibito ad agrumeto ed è presente un deposito in legno (baracca) palesemente abusiva con copertura in eternit.

3) Dati urbanistici della zona.

Dallo stralcio della Variante al P.R.G. del Comune di Messina (vedi allegato A n°5) si evince che il terreno ricade in zona omogenea "B 5a" con indice di fabbricabilità territoriale pari a 1.20 mc/mq.

4) Calcolo del valore dell'immobile.

La superficie della part. 691 è di mq 637, quella della part. 159/1 è di 241 mq, per una superficie totale pari a 878 mq che moltiplicata per l'indice di fabbricabilità territoriale della zona pari a 1.20 mc/mq, fornisce una volumetria edificabile pari a:

$$878 \text{ mq} \times 1.20 \text{ mc/mq} = 1053.60 \text{ mc};$$

che divisa per un'altezza di interpiano pari a 3 mt fornisce una superficie edificabile pari a:

$$1053.60 \text{ mc} / 3 \text{ mt} = 351.2 \text{ mq}.$$

Considerando che in zona il costo di un appartamento nuovo si aggira intorno a 1.200,00 €/mq, moltiplichiamo tale valore per la superficie edificabile ottenendo:

$$351.2 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 421.440,00.$$

La permuta che gli operatori immobiliari effettuano in loco per terreni edificabili è del 20%, segue che il valore dell'immobile in funzione del parametro di permuta è il seguente:

€ 421.440,00 x 20% = € 84.288,00

1) Verifica catastale degli immobili.

Dalla indagine effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Messina risulta che il fabbricato censito al N.C.E.U. alla part. 81 foglio 235 del Comune di Messina è intestato alla ditta [REDACTED]

A conferma di quanto scritto allego visure catastali dell'immobile. (vedi "allegato B n°2") ed estratto di mappa della zona (vedi "allegato B n°2").

2) Svolgimento delle operazioni peritali.

In data 27.03.03 alle ore 11:30 ho effettuato il sopralluogo nell'immobile del [REDACTED] come concordato telefonicamente col legale del Sig. [REDACTED]

Lo stesso legale fa presente e mette a verbale che l'immobile oggetto di procedura esecutiva è di proprietà indivisa dei fratelli [REDACTED]

[REDACTED] che quest'ultimo non ha ricevuto alcun avviso della procedura esecutiva afferente l'appartamento di cui è comproprietario (vedi allegato B n°3).

3) Descrizione dell'immobile.

L'immobile di cui il Sig. [REDACTED] è comproprietario è un

manca
planimetria



S. Agata
di 1:1000

F. 0
x = 54500

g

Foto n°1 "L'ingresso al fondo part. 691 foglio 62 "

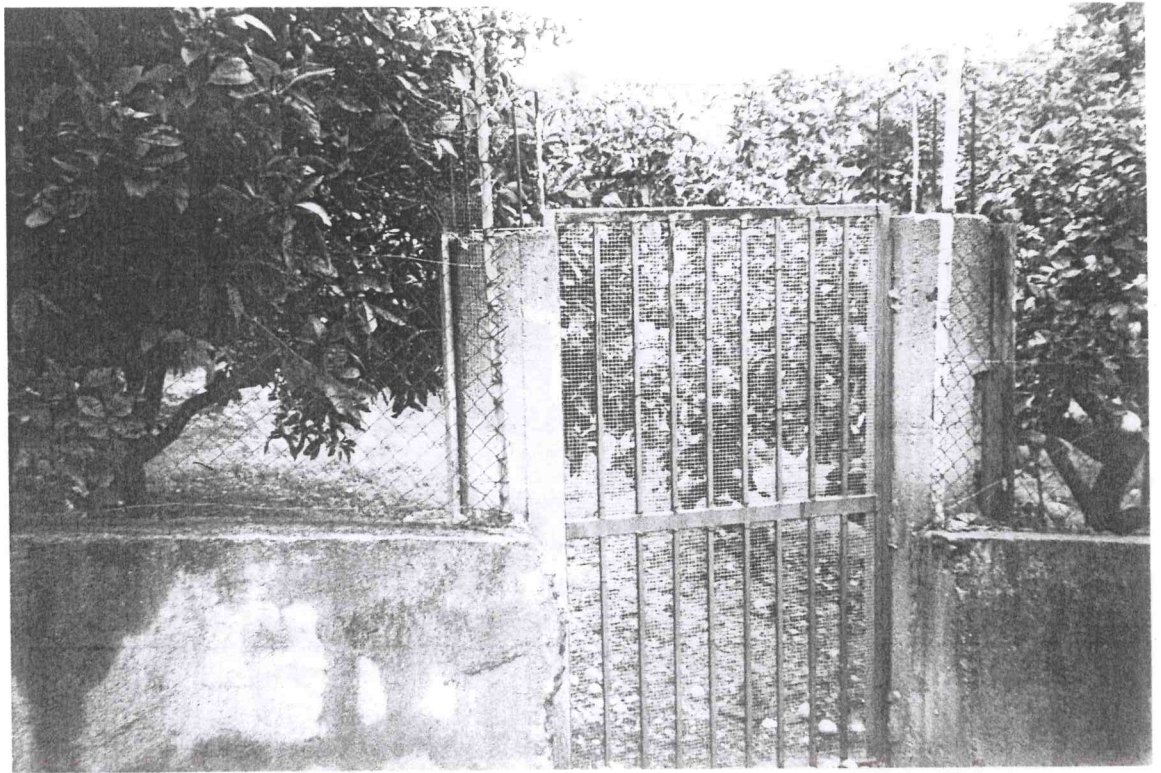


Foto n°2 "La strada d'accesso in catasto foglio 62 part. 159".

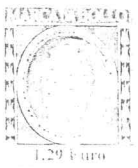


Foto n° 3 “Scorcio sulla baracca abusiva realizzata”.

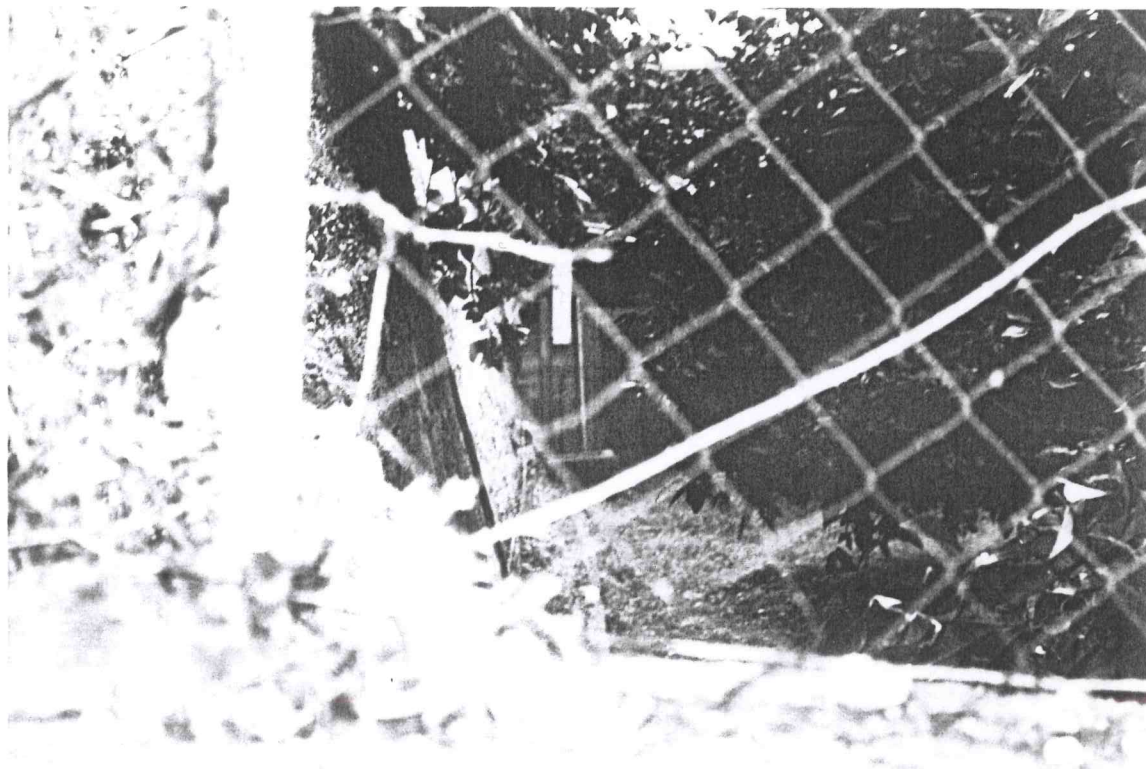


Foto n° 4 “Le colture presenti nel lotto (agrumeto) ”.

