



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 45/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
COMPUTER VALLEY SRL UNIPERSONALE

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

CUSTODE:  
Avv. Salvatore Arlotta

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Alessio Sacca'**

CF: SCCLSS77R16F158H  
con studio in MESSINA (ME) Via G. Grillo 61  
telefono: 3405874487  
email: alessio.sacca@libero.it  
PEC: alessio.sacca@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2020

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **Fabbricato rurale** a TAORMINA Contrada Fiascara , frazione Trappitello, della superficie commerciale di **145,55** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fabbricato rurale costruito in forza della concessione edilizia n. 9 prot. 11791 del 13/02/2006, parzialmente difforme a quanto autorizzato dal Comune. Le difformità hanno interessato sia il piano seminterrato che il piano terra e devono essere sanate.

Al Piano seminterrato invece del locale deposito macchine ed attrezzi e deposito concimi troviamo un appartamento composto da cucina abitabile comunicante con ampio soggiorno, due camere da letto e un bagno. Si ricorda che tali abusi, che consistono essenzialmente in un aumento della cubatura possibile, devono essere sanati riportando l'esistente al progetto approvato (vedasi elaborati fotografico e planimetrico).

Al piano Terra troviamo sia una trasformazione della distribuzione interna degli spazi che la chiusura in muratura della tettoia e delle loggie (aumento della cubatura), vedasi allegati planimetrici e fotografici. Anche in questo caso lo stato di fatto dovrà essere riportato al progetto approvato.

All'esterno sono stati realizzati dei manufatti in assenza di permessi come: Tettoia in corrispondenza dell'ingresso al piano seminterrato, tettoia area di parcheggio macchine, tettoia "zona forno" e locale deposito al piano terra. Anche queste opere non essendo state autorizzate dalla Soprintendenza BBCCAA, sono al parere dello scrivente, non sanabili e quindi andranno demolite.

Il fabbricato è privo di fine lavori e abitabilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P-1 e PT, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 834 (catasto terreni), partita 1, qualità/classe ENTE URBANO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Partita 1. Mancato allineamento catasto fabbricato e catasto terreni. Tale disallineamento andrà sanato e il costo è stato inserito nella sezione conformità catastale. In visura non sono quindi riportati gli estremi della proprietà e altro.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

**B** **Collabente privo di tetto con pergola** a TAORMINA Contrada Fiascara , frazione Trappitello, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Collabente costituito da un corpo di fabbrica rettangolare di dimensioni circa m 8,00x6,00 con annesso altro vano di circa m 4,00x2,00 e pergola/tettoia. Per tale fabbricato era stata presentata al Comune di Taormina prot. 0007980 del 11/04/2017 progetto inerente alla regolarizzazione di due depositi a piano terra ai sensi della Legge 47/85 senza però completare l'iter e senza preventivo parere



della Soprintendenza che ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 42/04 per tali opere prevede la demolizione. I costi della demolizione sono stati previsti nel paragrafo dedicato alle conformità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1356 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 001, categoria A/7, classe 04, consistenza 3,5 vani, rendita 777,27 Euro, indirizzo catastale: contrada Baronessa, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 25/11/2011 Pratica n. ME0379133 in atti dal 25/11/2011 COSTITUZIONE (n. 14805.1/2011)  
RENDITA PRESUNTA ATTRIBUITA AI SENSI DELL'ART. 19, COMMA 10, DEL DL 78/2010

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

**C Deposito adibito ad abitazione** a TAORMINA Contrada Fiascara , frazione Trappitello per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fabbricato utilizzato come abitazione, costituito da 3 vani più bagno. Per tale fabbricato era stato presentata al Comune di Taorina prot. 0007980 del 11/04/2017 progetto inerente alla regolarizzazione di due depositi a piano terra ai sensi della Legge 47/85 senza però completare l'iter e senza preventivo parere della Soprintendenza che ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 42/04 per tali opere prevede la demolizione (si precisa che lo stato dei luoghi è differente al progetto presentato). Le dimensioni del manufatto sono di circa mq 52. I costi della demolizione sono stati previsti nel paragrafo dedicato alle conformità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1478 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 29, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Partita 1. Mancato allineamento catasto fabbricato e catasto terreni. Tale disallineamento andrà sanato e il costo è stato inserito nella sezione conformità catastale. In visura non sono quindi riportati gli estremi della proprietà e altro.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

**D Incolto con magazzini** a TAORMINA Contrada Fiascara , frazione Trappitello per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appezamento di terreno con categoria catastale Fabbricano Urbano d'Accertare categoria di solito apposta dalla Agenzia del Territorio a seguito di un allineamento mappe, ovvero il sistema meccanografico non ha trovato corrispondenza tra il fabbricato riportato in mappa al NCU e quello censito al NCEU (probabilmente perchè accatastato con altro identificativo). Di fatto si tratta di terreno incolto con all'interno diversi corpi di fabbrica da demolire in quanto non autorizzati dagli enti preposti tra cui le partt 1478 e 1356 sub1 precedentemente trattati. Il Costo di demolizione dei corpi di fabbrica sono stati valutati all'interno del paragrafo Conformità edilizia/urbanistica.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1479 (catasto terreni), qualita/classe F U D ACCERT, superficie 940, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
La dicitura F U D ACCERT è sinonimo di fabbricato urbano d'accertare ed è apposta dalla Agenzia del Territorio a seguito di un allineamento mappe, ovvero il sistema meccanografico non ha trovato corrispondenza tra il fabbricato riportato in mappa al NCU e quello censito al NCEU (probabilmente perchè accatastato con altro identificativo).



Il terreno presenta una forma regolare

**E terreno agricolo** a TAORMINA Contrada Fiascara , frazione Trappitello, della superficie commerciale di **3.109,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appezamento di terreno di fatto incolto con forma regolare che si estende verso un impluvio naturale.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 833 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 3595, reddito agrario 3,71 €, reddito dominicale 9,28 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivant da FRAZIONAMENTO del 01/06/2001 Pratica n. 144446 in atti dal 01/06/2001 (n. 1725.1/2001)

Il terreno presenta una forma regolare

**F terreno agricolo** a TAORMINA Contrada Fiascara , frazione Trappitello, della superficie commerciale di **1.345,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appezamento di terreno di fatto incolto con forma regolare con all'interno la strada di accesso al fabbricato rurale.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 606 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 1345, reddito agrario 1,34 €, reddito dominicale 3,47 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivant da FRAZIONAMENTO del 03/04/2001 Pratica n. 90496 in atti dal 03/04/2001 (n. 29.1/1990)

Il terreno presenta una forma regolare

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>4.656,75 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 169.805,88</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 152.825,29</b>
Data della valutazione:	<b>05/11/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.



L'intero lotto si compone di diverse particelle. Come dichiarato in sede di sopralluogo, vedasi allegato verbale di sopralluogo, il comproprietario detiene il pieno ed esclusivo uso delle partt. 1356 e 1478. Anche se nel primo sopralluogo il debitore dichiarava che la part 834 fosse occupata da persona inferma, durante il secondo sopralluogo si è constatato, avendo avuto modo di accedere all'immobile, che l'immobile part 834 è in piena disponibilità del debitore.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si rileva dalla lettura delle certificazioni notarile: Risultano gravare sulla part. 1127 del Fg 11 soppressa in data 17/01/2017 e da cui nascono le partt. 1356,1478 e 1479 a carico del comproprietario Ipoteca giudiziale iscritta a Messina in data 21/09/2009 ai nn. 5685 RP e 31474 RG per complessivi € 13.000,00 ed ipoteca legale iscritta a Messina il 23/06/2010 ai nn. 3459 RP e 20337 RG per complessivi € 26.288,28.

##### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

###### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: acquedotto coattivo, stipulata il 16/07/2010 a firma di Notaio Sebastiano Micali da Mascali ai nn. rep. 21.568 di repertorio, trascritta il 13/08/2010 a Taormina ai nn. 27048/18306, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione di diritti reali a titolo gratuito.

La formalità è riferita solamente a Comune di Taormina Fg. 11 part. 1356 sub 1

servitù: acquedotto coattivo, stipulata il 16/07/2010 a firma di Notaio Sebastiano Micali da Mascali ai nn. rep. 21.568 di repertorio, trascritta il 13/08/2010 a Taormina ai nn. 27048/18306, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione di diritti reali a titolo gratuito.

La formalità è riferita solamente a Comune di Taormina Fg. 11 partt. 1478 e 1479

###### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

###### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

###### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

##### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 19/12/2019 a Messina ai nn. 34745/4023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Messina il 05/01/2019 rep. 42/2019.

Importo ipoteca: 31300.

Importo capitale: 23300.

La formalità è riferita solamente a Comune di Taormina Fg 11 part. 1356 sub 1.

PRECISAZIONI SUI BENI INDIVISI (vedasi certificazione notarile presente in atti) Con riferimento ai beni indivisi in oggetto e precisamente all'immobile rappresentato in catasto dalla particella 1356 sub. 1 del foglio 11, si precisa che lo stesso, alla data di aggiornamento della presente certificazione, risulta in proprietà come segue: - la quota pari a 1/2 indiviso a SAFIOTTI



FRANCESCA, vedasi dettagli sulla provenienza; - la restante quota di 1/2 (un mezzo) indiviso a: SANTORO SALVATORE, nato a Letojanni il 28 gennaio 1974, pervenuto giusta atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Mazzullo da Catania in data 29 novembre 2005, sopraindicato.

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 19/12/2019 a Messina ai nn. 34745/4023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina il 05/01/2019 rep 42/2019.

Importo ipoteca: 31300.

Importo capitale: 23300.

La formalità è riferita solamente a Comune di Taormina Fg. 11 part. 1356 sub 1

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 04/03/2020 a Messina ai nn. 4094/5903, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento.

La formalità è riferita solamente a Comune di Taormina Fg 11 part. 1356 sub 1.

RECISAZIONI SUI BENI INDIVISI (vedasi certificazione notarile presente in atti) Con riferimento ai beni indivisi in oggetto e precisamente all'immobile rappresentato in catasto dalla particella 1356 sub. 1 del foglio 11, si precisa che lo stesso, alla data di aggiornamento della presente certificazione, risulta in comproprietà come segue: - la quota pari a 1/2 indiviso a SAFIOTTI FRANCESCA, vedasi dettagli sulla provenienza; - la restante quota di 1/2 (un mezzo) indiviso a: SANTORO SALVATORE, nato a Letojanni il 28 gennaio 1974, pervenuto giusta atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Mazzullo da Catania in data 29 novembre 2005, sopraindicato.

pignoramento, trascritta il 03/05/2023 a Messina ai nn. 9476/12070, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento.

La formalità è riferita solamente a Comune di Taormina Fg. 12 partt. 606, 833, 834.

PRECISAZIONI SUI BENI INDIVISI (da certificazione notarile presente in atti) Con riferimento ai beni indivisi in oggetto e precisamente agli immobili rappresentati in catasto dalle particelle 606, 833 e 834 del foglio 12, si precisa che gli stessi, alla data di aggiornamento della presente certificazione, risultano in comproprietà la quota come segue: - pari a 1/2 indiviso a SAFIOTTI FRANCESCA, Si fa rilevare che a carico del comproprietario non esecutato, SANTORO SALVATORE, risulta quanto segue: ipoteca legale iscritta a Messina il 23 giugno 2010 ai nn. 3459 R.P. e 20337 R.G. per complessivi euro 26.288,28 (ventiseimiladuecentottantotto virgola ventotto) derivante da ruolo esattoriale del 10 giugno 2010, rep.14468/2010, per euro 13.144,14 a favore di SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in Messina, codice fiscale 00833920150 e con domicilio ipotecario eletto in Via Ugo Bassi 126, Sl, e contro Santoro Salvatore, sopraindicato, gravante sugli immobili rappresentati in catasto dalle particelle 606 e 613 del foglio 12 e su altro immobile non facente parte della presente procedura.

pignoramento, trascritta il 16/10/2020 a Messina ai nn. 17333/25348, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento.

La formalità è riferita solamente a Comune di Taormina Fg 11 partt. 1478 e 1479

pignoramento, trascritta il 04/03/2020 a Messina ai nn. 4094/5903, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento.

La formalità è riferita solamente a Fg 11 part. 1356 sub 1

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Le particelle oggetto di esecuzione sono interessate dalle disposizioni contenute nell'art. 47 della Normativa di Piano del Piano Paesaggistico Ambito 9 approvato con DA n. 6683 del 29/12/2016 e precisamente nel Paesaggio Locale 4 Taormina, rivisitato e riadottato con il nuovo provvedimento dell'Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana DA n. 90 del 23/10/2019. Pertanto ai sensi dell'art. 143 comma 9 del D.Lgs 42/04 non sono consentite opere in contrasto con il suddetto Piano.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/11/2005), con atto stipulato il 29/11/2005 a firma di Notaio Francesco Mazzullo di Catania ai nn. 19981 di repertorio, trascritto il 13/12/2005 a Messina ai nn. 47979/26126.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 11 part. 1356 sub 1, Fg. 11 part. 1478, Fg. 11 part. 1479 e Fg. 12 part. 606,833 e 834.

Atto di vendita dell'area di sedime del sub 1 e delle particelle che hanno dato vita all'attuali particelle oggetto di procedura

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/11/2005), con atto stipulato il 29/11/2005 a firma di Notaio Francesco Mazzullo di Catania ai nn. 19981 di repertorio, trascritto il 13/12/2005 a Messina ai nn. 47979/26126.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 11 part. 1356 sub 1, Fg. 11 part. 1478, Fg. 11 part. 1479 e Fg. 12 part. 606,833 e 834.

Atto di vendita dell'area di sedime del sub 1 e delle particelle che hanno dato vita all'attuali particelle oggetto di procedura

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 22/01/1994 fino al 24/04/1994), registrato il 14/01/1995 a Catania ai nn. den. 14 vol. 3059, trascritto il 25/10/2006 a Messina ai nn. 45030/24836.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 11 part. 1356 sub 1, Fg. 11 part. 1478, Fg. 11 part. 1479.

L'accettazione tacita dell'eredità da parte del sopracitato proprietario è stata trascritta in data 28/04/2015 ai nn. 9535/7077

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 22/01/1994 fino al 24/04/1994), registrato il 14/01/1995 a Catania ai nn. den. 14 vol. 3059, trascritto il 25/10/2006 a Messina ai nn. 45030/24836.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 11 part. 1356 sub 1, Fg. 11 part. 1478, Fg. 11 part. 1479.

L'accettazione tacita dell'eredità da parte del sopracitato proprietario è stata trascritta in data 28/04/2015 ai nn. 9535/7077

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 24/04/1994 fino al 08/07/2000), registrato il 10/04/1995 a Catania ai nn. den. 39 vol. 3082, trascritto il



04/02/2008 a Messina ai nn. 4960/3732.

Il titolo è riferito solamente a Fg 11 part 1356 sub 1, Fg. 11 part. 1478, Fg. 11 part. 1479

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 , in forza di denuncia di successione (dal 24/04/1994 fino al 08/07/2000), registrato il 10/04/1995 a Catania ai nn. den. 39 vol. 3082, trascritto il 04/02/2008 a Messina ai nn. 4960/3732.

Il titolo è riferito solamente a Fg 11 part 1356 sub 1, Fg. 11 part. 1478, Fg. 11 part. 1479

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/10/1994 fino al 29/11/2005), con atto stipulato il 25/10/1994 a firma di Notaio Francesco Giamporcaro da Fiumefreddo, trascritto il 01/12/1994 a Messina ai nn. 29225/24340.

Atto riferito alle originali part. 137 e 501

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/6, in forza di denuncia di successione (dal 09/11/1998 fino al 24/04/1994), registrato il 08/05/1999 a Catania ai nn. den. 30 vol. 3472, trascritto il 08/05/2015 a Messina ai nn. 10507/7807.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 11 part. 1356 sub 1, Fg. 11 part. 1478, Fg. 11 part. 1479.

Stante la rinuncia del coniuge Bonajuto Antonio della de cuius Fiamingo Francesca. L'accettazione tacita dell'eredità da parte del Bonajuto Salvatore è stata trascritta in data 28/04/2015 ai nn. 9533/7075

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione (dal 08/07/2000 fino al 31/01/2001), con atto stipulato il 08/07/2000 a firma di Notaio Giorgio Licciardello ai nn. 57515 di repertorio, registrato il 10/04/1995, trascritto il 27/07/2000 a Messina ai nn. 17285/14326.

Il titolo è riferito solamente a Fg 11 part 1356 sub 1, Fg. 11 part. 1478, Fg. 11 part. 1479.

L'accettazione tacita dell'eredità da parte di Fiamingo Maria Novella e Fiamingo Giuseppe è stata trascritta in data 28/04/2015 ai nn. 9534/7076

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione (dal 08/07/2000 fino al 31/01/2001), con atto stipulato il 08/07/2000 a firma di Notaio Giorgio Licciardello ai nn. 57515 di repertorio, registrato il 10/04/1995, trascritto il 27/07/2000 a Messina ai nn. 17285/14326.

Il titolo è riferito solamente a Fg 11 part 1356 sub 1, Fg. 11 part. 1478, Fg. 11 part. 1479.

L'accettazione tacita dell'eredità da parte di Fiamingo Maria Novella e Fiamingo Giuseppe è stata trascritta in data 28/04/2015 ai nn. 9534/7076

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 31/01/2001 fino al 18/07/2001), con atto stipulato il 31/01/2001 a firma di Notaio Giorgio Licciardello da Catania ai nn. rep 58192 di repertorio, trascritto il 21/02/2001 a Messina ai nn. 4549/3889.

Il titolo è riferito solamente a Fg 11 part 1356 sub 1, Fg. 11 part. 1478, Fg. 11 part. 1479.

L'atto si riferisce al terreno di cui la part 68 di are 92,10. Divisione avvenuta tra il Fiamingo Giuseppe Fiamingo Maria.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/07/2001 fino al 29/11/2005), con atto stipulato il 18/07/2001 a firma di Notaio Patrizia Vicari da Giardini Naxos ai nn. rep 1463 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Messina ai nn. 17047/20506.

Il titolo è riferito solamente a Fg 11 part 1356 sub 1, Fg. 11 part. 1478, Fg. 11 part. 1479.

L'atto fa riferimento alla particella originaria 68 (porzione di terreno agricolo di are 92,10), tra le altre.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato rurale oggetto di concessione edilizia e oggi individuato al Fg 12 part. 834 è stato





costruito, così come da progetto allegato e ritirato presso l'UTC del Comune di Taormina, utilizzando tutta la cubatura prevista dal PRG dell'insieme delle particelle facenti parte del compendio pignorato ex partt. 587/a e 592 del Fg 12 e part. 68/a del Fg. 11.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 9, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Progetto per la costruzione di un fabbricato rurale da sorgere nella c.da Fiascara della fraz. Trappitello, presentata il 14/10/2004 con il n. 11791 di protocollo, rilasciata il 13/02/2006 con il n. 11791 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Fg 12 part 834.

La concessione ha determinato l'asservimento delle part. 1127 del Fg. 11 e partt. 606 e 613 del Fg 12 ricadenti in zona "E3 - Verde Agricolo"

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n. 54/76, l'immobile ricade in zona E3 - Verde agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità  $I_f=0,03$  mc/mq; Altezza massima  $H=$  ml. 7,50; Distanza dai confini  $d_1=$  ml 5,00; Distanza dalle strade  $d_2=$ ml. 10,00. Per la realizzazione del fabbricato rurale Fg 12 part 834 si è utilizzata tutta la cubatura realizzabile sull'intero compendio, così come da progetto allegato

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato rurale realizzato al fg. 12 part 834 alla data dei sopralluoghi risulta ancora non completo e difforme al progetto approvato con relativa concessione edilizia ed inoltre non è presente agli atti del Comune nessun certificato di fine lavori ed agibilità/abitabilità. Il fabbricato rurale è difforme rispetto a quanto autorizzato. La ditta, nella sua realizzazione non ha rispettato il progetto autorizzato sia al piano seminterrato che al piano terra (vedasi allegato planimetrie dello stato di fatto ed allegato fotografico), inoltre ha realizzato tettoie (posto auto e ingresso immobile p-1, zona forno) su terreno aggraffato alla part. 834 oltre ad un deposito al PT lungo la strada di accesso (vedasi elaborato fotografico). Inoltre, grazie all'accesso fatto presso gli uffici del Comune di Taormina, Genio Civile di Messina e Soprintendenza BBCCAA di Messina, si è accertato che nessun progetto è stato mai presentato a questi enti, ad eccezione del fabbricato rurale, per la realizzazione di tettoie, depositi e magazzini. Invero al Comune di Taormina con prot. 0007980 del 11/04/2017 è stato presentato un progetto di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 art. 13 inerente alla regolarizzazione di due depositi a piano terra (vedasi allegato) ed inerenti il Fg 11 part. 1478 e Fg 11 part. 1356 sub 2 (probabile errore di indicazione del sub) a cui non è mai seguita nessuna concessione in sanatoria. Dal sopralluogo effettuato, il deposito "part. 1356 sub1", privo parzialmente di tetto è comunque difforme al progetto presentato al comune, così come parzialmente difforme è il deposito "part. 1478" di fatto utilizzato come abitazione. Inoltre, all'interno della part. 1479 sono presenti altri depositi (vedasi elaborato fotografico). Orbene in base all'art. 167 del Decreto Legislativo 42 del 22/01/2004, è parere dello scrivente anche sulla scorta del colloquio avuto con il dirigente preposto della Soprintendenza BBCCAA di Messina, che la ditta avendo violato gli obblighi e gli ordini previsti al Titolo I della parte terza, sarà tenuta a ripristinare i luoghi mediante demolizione di quanto realizzato in assenza di parere paesaggistico e di riportare il



realizzato a quanto previsto nel progetto autorizzato, rispettando tutte le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza, nonché il rispetto della cubatura realizzabile in base al PRG adottato dal Comune di Taormina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: in base all'art. 167 del Decreto Legislativo 42 del 22/01/2004, è parere dello scrivente anche sulla scorta del colloquio avuto con il dirigente preposto della Soprintendenza BBCCAA di Messina, che la ditta avendo violato gli obblighi e gli ordini previsti al Titolo I della parte terza, sarà tenuta a ripristinare i luoghi mediante demolizione di quanto realizzato in assenza di parere paesaggistico e di riportare il realizzato a quanto previsto nel progetto autorizzato, rispettando tutte le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza, nonché il rispetto della cubatura realizzabile in base al PRG adottato dal Comune di Taormina.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo stimato di demolizione di tettoie e depositi realizzati in assenza di autorizzazione: €10.000,00
- Costo stimato per riportare il fabbricato rurale al progetto autorizzato mediante demolizione di tramezzature, realizzazione di nuovo e di tutto quello che occorre per renderlo conforme: €40.000,00
- Costo stimato per fine lavori e SCA: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 160

Questa situazione è riferita solamente a Fg 11part 1478, 1479 e 1356 sub1, Fg 12 part. 834.

Demolizioni di quanto realizzato abusivamente e in assenza di parere paesaggistico

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli immobili realizzati in assenza di permessi e/o autorizzazioni andranno demoliti e quindi sarà necessario regolarizzare l'aspetto catastale. Inoltre il fabbricato rurale una volta completato va catastato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Catastazione del fabbricato rurale e cancellazione dei depositi demoliti

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Si stima per pratica Pregeo/docfa: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

Questa situazione è riferita solamente a Fg 11part 1478, 1479 e 1356 sub1, Fg 12 part. 834

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato rurale realizzato al fg. 12 part 834 alla data dei sopralluoghi risulta ancora non completo e difforme al progetto approvato con relativa concessione edilizia ed inoltre non è presente agli atti del Comune nessun certificato di fine lavori ed agibilità/abitabilità. Il fabbricato rurale è difforme rispetto a quanto autorizzato. La ditta, nella sua realizzazione non ha rispettato il progetto autorizzato sia al piano seminterrato che al piano terra (vedasi allegato planimetrie dello stato di fatto ed allegato fotografico), inoltre ha realizzato tettoie (posto auto e ingresso immobile p-1, "zona forno") su terreno aggraffato alla part. 834 oltre ad un deposito al PT lungo la strada di accesso (vedasi elaborato fotografico). Inoltre, grazie all'accesso fatto presso gli uffici del Comune di Taormina, Genio Civile di Messina e Soprintendenza BBCCAA



di Messina, si è accertato che nessun progetto è stato mai presentato a questi enti, ad eccezione del fabbricato rurale, per la realizzazione di tettoie, depositi e magazzini. Invero al Comune di Taormina con prot. 0007980 del 11/04/2017 è stato presentato un progetto di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 art. 13 inerente alla regolarizzazione di due depositi a piano terra (vedasi allegato) ed inerenti il Fg 11 part. 1478 e Fg 11 part. 1356 sub 2 (probabile errore di indicazione del sub) a cui non è mai seguita nessuna concessione in sanatoria. Dal sopralluogo effettuato, il deposito "part. 1356 sub1", privo parzialmente di tetto è comunque difforme al progetto presentato al comune, così come parzialmente difforme è il deposito "part. 1478" di fatto utilizzato come abitazione. Inoltre, all'interno della part. 1479 sono presenti altri depositi (vedasi elaborato fotografico). Orbene in base all'art. 167 del Decreto Legislativo 42 del 22/01/2004, è parere dello scrivente anche sulla scorta del colloquio avuto con il dirigente preposto della Soprintendenza BBCCAA di Messina, che la ditta avendo violato gli obblighi e gli ordini previsti al Titolo I della parte terza, sarà tenuta a ripristinare i luoghi mediante demolizione di quanto realizzato in assenza di parere paesaggistico e di riportare il realizzato a quanto previsto nel progetto autorizzato, rispettando tutte le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza, nonché il rispetto della cubatura realizzabile in base al PRG adottato dal Comune di Taormina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: vedasi regolarità edilizia

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 160

Questa situazione è riferita solamente a Fg 11 part 1478, 1479 e 1356 sub1, Fg 12 part. 834.

Gli oneri sono contemplati nel giudizio di conformità edilizia

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

##### **CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli impianti realizzati sono sprovvisti di idonea certificazione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Revisione ed eventuale rifacimento degli impianti realizzati (idrico, elettrico e gas), per renderli conformi all'attuale normativa

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Per rendere gli impianti conformi si stima : €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120

BENI IN TAORMINA CONTRADA FIASCARA , FRAZIONE TRAPPITELLO

### **FABBRICATO RURALE**

DI CUI AL PUNTO A

**Fabbricato rurale** a TAORMINA Contrada Fiascara , frazione Trappitello, della superficie commerciale di **145,55** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )



Fabbricato rurale costruito in forza della concessione edilizia n. 9 prot. 11791 del 13/02/2006, parzialmente difforme a quanto autorizzato dal Comune. Le difformità hanno interessato sia il piano seminterrato che il piano terra e devono essere sanate.

Al Piano seminterrato invece del locale deposito macchine ed attrezzi e deposito concimi troviamo un appartamento composto da cucina abitabile comunicante con ampio soggiorno, due camere da letto e un bagno. Si ricorda che tali abusi, che consistono essenzialmente in un aumento della cubatura possibile, devono essere sanati riportando l'esistente al progetto approvato (vedasi elaborati fotografico e planimetrico).

Al piano Terra troviamo sia una trasformazione della distribuzione interna degli spazi che la chiusura in muratura della tettoia e delle loggie (aumento della cubatura), vedasi allegati planimetrici e fotografici. Anche in questo caso lo stato di fatto dovrà essere riportato al progetto approvato.

All'esterno sono stati realizzati dei manufatti in assenza di permessi come: Tettoia in corrispondenza dell'ingresso al piano seminterrato, tettoia area di parcheggio macchine, tettoia "zona forno" e locale deposito al piano terra. Anche queste opere non essendo state autorizzate dalla Soprintendenza BBCCAA, sono al parere dello scrivente, non sanabili e quindi andranno demolite.

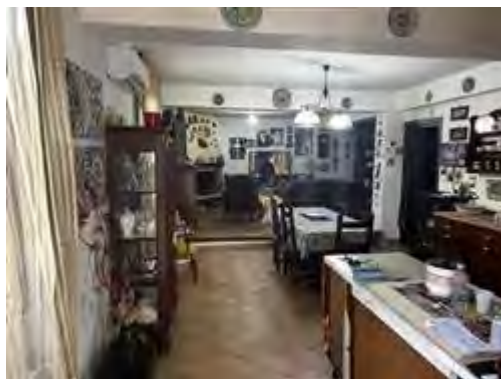
Il fabbricato è privo di fine lavori e abitabilità.

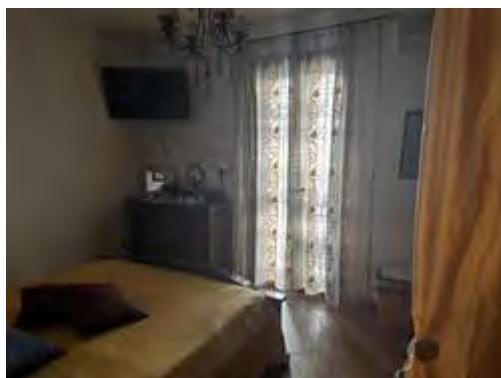
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P-1 e PT, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 834 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Partita 1. Mancato allineamento catasto fabbricato e catasto terreni. Tale disallineamento andrà sanato e il costo è stato inserito nella sezione conformità catastale. In visura non sono quindi riportati gli estremi della proprietà e altro.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Taormina e Giardini Naxos). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Premesso che la Regione Siciliana, con Decreto del 27 novembre 2020 (GURS n. 62 del 18 dicembre 2020) si è provveduto al "Recepimento delle disposizioni nazionali ed approvazione delle "Linee guida per la certificazione energetica degli edifici". Col suddetto decreto, si applicano le disposizioni dettate dal Decreto interministeriale del 26 giugno 2015 denominato: "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" e ss.mm.ii., introdotte in ultimo dal decreto legislativo 10 giugno 2020, n. 48. L'articolo 6, del Decreto 26 giugno 2015, prevede l'istituzione da parte di ENEA della banca dati nazionale, denominata SIAPE, per la raccolta dei dati relativi agli APE e garantisce l'interoperabilità del SIAPE con i sistemi informativi nazionali e regionali esistenti, ai sensi dell'art. 10, comma 4, lettera b), del D.P.R. 16 aprile 2013, n.74. Lo stesso Decreto all'articolo 7 indica che le Regioni possono avvalersi dell'ENEA, anche attraverso la stipula di specifici accordi, per assicurare la piena compatibilità del SIAPE con sistemi regionali già esistenti. Sulla scorta di quanto sopra, essendo l'immobile dotato di impianti termici e che gli stessi, per quanto dichiarato dal proprietario in sede di sopralluogo, non sono dotati di libretto di impianto oltre che della registrazione degli stessi al catasto regionale, obbligatorio per la redazione dell'APE, lo scrivente è impossibilitato a redigere detto certificato. **Qualora l'Ill.mo Giudice dovesse ritenere necessario far redigere certificato APE, lo scrivente rimane a disposizione previa produzione del libretto impianti e registrazione degli stessi al catasto termico regionale (a cura di impresa idoneamente iscritta in appositi elenchi).**

## CONSISTENZA:

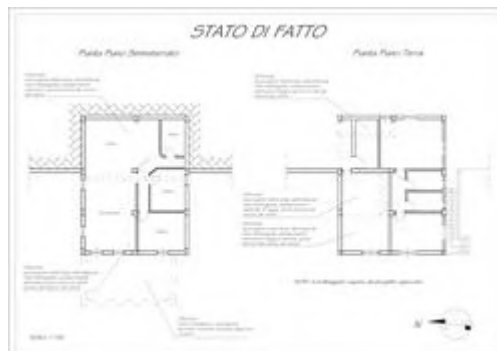
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie appartamento PT come da progetto	59,37	x	100 %	=	59,37
Spazio esterno di pertinenza stessa particella	408,00	x	10 %	=	40,80



Loggia 1 (4,45x1,20) + Loggia 2 (3,35x3,25) + Veranda coperta (9,00x3,35)	46,39	x	60 %	=	27,83
Depositi piano seminterrato (da computare a parere dello scrivente con coefficiente del 30%)	58,50	x	30 %	=	17,55
<b>Totale:</b>	<b>572,26</b>				<b>145,55</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 09/10/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori OMI

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.150,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/10/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/107488597/#foto5>

Descrizione: Villetta a schiera PT 2 camere, cucina e 3 bagni

Indirizzo: Via Arancio 27/A

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 279.000,00 pari a 1.743,75 Euro/mq





## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/10/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/113363547/#foto9>

Descrizione: Villa singola di 250 mq circa, disposta su quattro livelli con piscina e giardino terrazzato di 600 mq (comp 10% sup).

Indirizzo: VIA DEGLI ULIVI A TAORMINA

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie: 60

Prezzo: 650.000,00 pari a 2.096,77 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore medio di zona al m2, si esegue una stima sintetica - comparativa, utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze e il valore OMI attribuito per abitazioni di tipo civile.

Per l'immobile in questione saranno computate solo le superfici, così come da progetto con la loro destinazioni, visto che come ampiamente precedentemente indicato tutte le difformità andranno eliminare per rendere l'immobile conforme.

A tale valore sarà applicato un coefficienti correttivo che tenga conto delle caratteristiche riguardanti l'immobile, che possono essere di apprezzamento o deprezzamento in funzione delle concrete condizioni intrinseche, estrinseche e tecnologiche.

Il dato desunto dai valori ricavati tramite ricerca in pubblicazioni specializzate, per immobili simili a quello oggetto della perizia ed in zone limitrofe, sono state:

€/mq 1.150,00, €/mq 1.743,75 ed €/mq 2.096,77 con una media di €/n  
 $(1.150,00 + 1.743,75 + 2.096,77) / 3 = \text{€/mq } 1.663,51$

COEFFIC ENTI CORRETTIVI		
1. Caratteristiche posizionali estrinseche	Trasporti pubblici	0.90
2. Caratteristiche posizionali intrinseche	Panoramicità, esposizione, luce, ecc..	1.05
3. Caratteristiche tecnologiche ed edilizia	Livello di finiture, presenza di certificazioni impianti	0.80
4. Manutenzione immobile	Mediocre	0.90
Coefficiente correttivo da applicare k		0.91

Ne segue un valore di mercato, a parere dello scrivente, di:

Valore medio precedentemente calcolo x coefficiente correttivo K = €/mq 1.663,51 x 0.91 = €/mq 1.513,79

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 145,55 x 1.513,79 = **220.332,13**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:



**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 220.332,13

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 220.332,13

**BENI IN TAORMINA CONTRADA FIASCARA , FRAZIONE TRAPPITELLO**

**COLLABENTE PRIVO DI TETTO CON PERGOLA**

**DI CUI AL PUNTO B**

**Collabente privo di tetto con pergola** a TAORMINA Contrada Fiascara , frazione Trappitello, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Collabente costituito da un corpo di fabbrica rettangolare di dimensioni circa m 8,00x6,00 con annesso altro vano di circa m 4,00x2,00 e pergola/tettoia. Per tale fabbricato era stato presentata al Comune di Taorina prot. 0007980 del 11/04/2017 progetto inerente alla regolarizzazione di due depositi a piano terra ai sensi della Legge 47/85 senza però completare l'iter e senza preventivo parere della Soprintendenza che ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 42/04 per tali opere prevede la demolizione. I costi della demolizione sono stati previsti nel paragrafo dedicato alle conformità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1356 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 001, categoria A/7, classe 04, consistenza 3,5 vani, rendita 777,27 Euro, indirizzo catastale: contrada Baronessa, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 25/11/2011 Pratica n. ME0379133 in atti dal 25/11/2011 COSTITUZIONE (n. 14805.1/2011)  
RENDITA PRESUNTA ATTRIBUITA AI SENSI DELL'ART. 19, COMMA 10, DEL DL 78/2010

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .







## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Taormina e Giardini Naxos). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Premesso che la Regione Siciliana, con Decreto del 27 novembre 2020 (GURS n. 62 del 18 dicembre 2020) si è provveduto al "Recepimento delle disposizioni nazionali ed approvazione delle "Linee guida per la certificazione energetica degli edifici". Col suddetto decreto, si applicano le disposizioni dettate dal Decreto interministeriale del 26 giugno 2015 denominato: "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" e ss.mm.ii., introdotte in ultimo dal decreto legislativo 10 giugno 2020, n. 48. L'articolo 6, del Decreto 26 giugno 2015, prevede l'istituzione da parte di ENEA della banca dati nazionale, denominata SIAPE, per la raccolta dei dati relativi agli APE e garantisce l'interoperabilità del SIAPE con i sistemi informativi nazionali e regionali esistenti, ai sensi dell'art. 10, comma 4, lettera b), del D.P.R. 16 aprile 2013, n.74. Lo stesso Decreto all'articolo 7 indica che le Regioni possono avvalersi dell'ENEA, anche attraverso la stipula di specifici accordi, per assicurare la piena compatibilità del SIAPE con sistemi regionali già esistenti. Sulla scorta di quanto sopra, essendo l'immobile dotato di impianti termici e che gli stessi, per quanto dichiarato dal proprietario in sede di



sopralluogo, non sono dotati di libretto di impianto oltre che della registrazione degli stessi al catasto regionale, obbligatorio per la redazione dell'APE, lo scrivente è impossibilitato a redigere detto certificato. **Immobile privo di tetto da demolire non soggetto ad APE**

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area di sedime	57,00	x	100 %	=	57,00
<b>Totale:</b>	<b>57,00</b>				<b>57,00</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:****COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/10/2024

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/30531618/>

Descrizione: Trappitello frazione di Taormina, terreno agricolo di 2350 mq

Indirizzo: via Cannizzoli

Superfici principali e secondarie: 2350

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 29,36 Euro/mq

**COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/10/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/108117151/>

Descrizione: terreno AGRICOLO di circa 1250 metri quadrati, situato in Trappitello.

Indirizzo: Trappitello

Superfici principali e secondarie: 1250

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 32,00 Euro/mq

**COMPARATIVO 3**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/10/2024

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/7587909/>



Descrizione: Terreno agricolo non edificabile

Indirizzo: contrada Mastrissa

Superfici principali e secondarie: 1720

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 11,63 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile, come argomentato, risulta catastato d'ufficio con rendita presunta. Di fatto è un'unità collabente senza tetto da demolire in quanto realizzata in assenza di permesso, il cui costo di demolizione è inserito all'interno del paragrafo sulla regolarità edilizia/urbanistica.

Per calcolare il suo valore, è parere dello scrivente, che bisognerà moltiplicare l'area di sedime dell'immobile per il valore agricolo del terreno.

Per la determinazione del valore medio di zona al m2, si esegue una stima sintetica - comparativa, utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona. Il dato desunto dai valori ricavati tramite ricerca in pubblicazioni specializzate, per immobili simili a quello oggetto della perizia ed in zone limitrofe, sono state:

€/mq 29,36, €/mq 32,00, ed €/mq 11,63 con una media di €/mq  $(29,36+32,00+11,63)/3 = €/mq 24,3$

Ne segue €/mq 24,33 x 57mq = € 1.386,81

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.386,81**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
E' parere dello scrivente che tale importo debba essere decurtato del 60% in quanto il terreno è asseverato in termini di cubatura alla realizzazione del fabbricato rurale, accesso al terreno e condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso	-832,09

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 554,72**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 554,72**

BENI IN TAORMINA CONTRADA FIASCARA , FRAZIONE TRAPPITELLO

**DEPOSITO ADIBITO AD ABITAZIONE**

DI CUI AL PUNTO C

**Deposito adibito ad abitazione** a TAORMINA Contrada Fiascara , frazione Trappitello per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )



- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fabbricato utilizzato come abitazione, costituito da 3 vani più bagno. Per tale fabbricato era stato presentata al Comune di Taorina prot. 0007980 del 11/04/2017 progetto inerente alla regolarizzazione di due depositi a piano terra ai sensi della Legge 47/85 senza però completare l'iter e senza preventivo parere della Soprintendenza che ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 42/04 per tali opere prevede la demolizione (si precisa che lo stato dei luoghi è differente al progetto presentato). Le dimensioni del manufatto sono di circa mq 52. I costi della demolizione sono stati previsti nel paragrafo dedicato alle conformità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1478 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 29, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Partita 1. Mancato allineamento catasto fabbricato e catasto terreni. Tale disallineamento andrà sanato e il costo è stato inserito nella sezione conformità catastale. In visura non sono quindi riportati gli estremi della proprietà e altro.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Taormina e Giardini Naxos). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Premesso che la Regione Siciliana, con Decreto del 27 novembre 2020 (GURS n. 62 del 18 dicembre 2020) si è provveduto al "Recepimento delle disposizioni nazionali ed approvazione delle "Linee guida per la certificazione energetica degli edifici". Col suddetto decreto, si applicano le disposizioni dettate dal Decreto interministeriale del 26 giugno 2015 denominato: "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" e ss.mm.ii., introdotte in ultimo dal decreto legislativo 10 giugno 2020, n. 48. L'articolo 6, del Decreto 26 giugno 2015, prevede l'istituzione da parte di ENEA della banca dati nazionale, denominata SIAPE, per la raccolta dei dati relativi agli APE e garantisce l'interoperabilità del SIAPE con i sistemi informativi nazionali e regionali esistenti, ai sensi dell'art. 10, comma 4, lettera b), del D.P.R. 16 aprile 2013, n.74. Lo stesso Decreto all'articolo 7 indica che le Regioni possono avvalersi dell'ENEA, anche attraverso la stipula di specifici accordi, per assicurare la piena compatibilità del SIAPE con sistemi regionali già esistenti. Sulla scorta di quanto sopra, essendo l'immobile dotato di impianti termici e che gli stessi, per quanto dichiarato dal proprietario in sede di sopralluogo, non sono dotati di libretto di impianto oltre che della registrazione degli stessi al catasto regionale, obbligatorio per la redazione dell'APE, lo scrivente è impossibilitato a redigere detto certificato. **Immobile da demolire non soggetto ad APE**

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/10/2024

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/30531618/>

Descrizione: A Trappitello frazione di Taormina, in via Cannizzoli, un terreno agricolo di 2350 mq.

Indirizzo: via Cannizzoli

Superfici principali e secondarie: 2350

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 29,36 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/10/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/108117151/#foto6>

Descrizione: Terreno AGRICOLO di circa 1250 metri quadrati in Trappitello

Indirizzo: trappitello

Superfici principali e secondarie: 1250

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 32,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/10/2024

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/7587909/>

Descrizione: Terreno in vendita in contrada Mastrissa

Indirizzo: contrada Mastrissa

Superfici principali e secondarie: 1720

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 11,63 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile, come argomentato, risulta catastato ENTE URBANO. Di fatto è unifabbricato da demolire in quanto realizzato in assenza di permesso, il cui costo di demolizione è inserito all'interno del paragrafo sulla regolarità edilizia/urbanistica.

Per calcolare il suo valore, è parere dello scrivente, che bisognerà moltiplicare l'area di sedime del fabbricato per il valore agricolo del terreno.

Per la determinazione del valore medio di zona al m2, si esegue una stima sintetica - comparativa,





utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona Il dato desunto dai valori ricavati tramite ricerca in pubblicazioni specializzate, per immobili simili a quello oggetto della perizia ed in zone limitrofe, sono state:

€/mq 29,36, €/mq 32,00, ed €/mq 11,63 con una media di €/mq  $(29,36+32,00+11,63)/3 = \text{€/mq } 24,3$

Ne segue €/mq 24,33 x 52mq = € 1.265,16

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.265,16**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
E' parere dello scrivente che tale importo debba essere decurtato del 60% in quanto il terreno è asseverato in termini di cubatura alla realizzazione del fabbricato rurale, accesso al terreno e condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso	-759,10

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 506,06**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 506,06**

BENI IN TAORMINA CONTRADA FIASCARA , FRAZIONE TRAPPITELLO

## INCOLTO CON MAGAZZINI

DI CUI AL PUNTO D

**Incolto con magazzini** a TAORMINA Contrada Fiascara , frazione Trappitello per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Apprezzamento di terreno con categoria catastale Fabbricano Urbano d'Accertare categoria di solito apposta dalla Agenzia del Territorio a seguito di un allineamento mappe, ovvero il sistema meccanografico non ha trovato corrispondenza tra il fabbricato riportato in mappa al NCU e quello censito al NCEU (probabilmente perchè accatastato con altro identificativo). Di fatto si tratta di terreno incolto con all'interno diversi corpi di fabbrica da demolire in quanto non autorizzati dagli enti preposti tra cui le partt 1478 e 1356 sub1 precedentemente trattati. Il Costo di demolizione dei corpi di fabbrica sono stati valutati all'interno del paragrafo Conformità edilizia/urbanistica.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1479 (catasto terreni), qualita/classe F U D ACCERT, superficie 940, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

La dicitura F U D ACCERT è sinonimo di fabbricato urbano d'accertare ed è apposta dalla Agenzia del Territorio a seguito di un allineamento mappe, ovvero il sistema meccanografico non ha trovato corrispondenza tra il fabbricato riportato in mappa al NCU e quello censito al NCEU (probabilmente perchè accatastato con altro identificativo).

Il terreno presenta una forma regolare





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Taormina e Giardini Naxos). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆





## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni non sono soggetti ad APE e gli immobili presenti al suo interno sono da demolire.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/10/2024

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/30531618/>

Descrizione: A Trappitello frazione di Taormina, in via Cannizzoli, un terreno agricolo di 2350 mq.

Indirizzo: via Cannizzoli

Superfici principali e secondarie: 2350

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 29,36 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/10/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/108117151/#foto6>

Descrizione: terreno AGRICOLO di circa 1250 metri quadrati, in Trappitello

Indirizzo: Trappitello

Superfici principali e secondarie: 1250

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 32,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/10/2024

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/7587909/>

Descrizione: terreno agricolo di 1720 mq con vista mare

Indirizzo: contrada Mastrissa

Superfici principali e secondarie: 1720



Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 11,63 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore medio di zona al m2, si esegue una stima sintetica - comparativa, utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona. Il dato desunto dai valori ricavati tramite ricerca in pubblicazioni specializzate, per immobili simili a quello oggetto della perizia ed in zone limitrofe, sono state:

€/mq 29,36, €/mq 32,00, ed €/mq 11,63 con una media di €/mq  $(29,36+32,00+11,63)/3 = \text{€/mq } 24,3$

Ne segue €/mq 24,33 x 940mq = € 1.265,16

Il costo di demolizione dei fabbricati presenti non autorizzati, è indicato nel paragrafo regolarità urbanistica/edilizia

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **22.870,20**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
E' parere dello scrivente che tale importo debba essere decurtato del 60% in quanto il terreno è asseverato in termini di cubatura alla realizzazione del fabbricato rurale, accesso al terreno e condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso	-13.722,12

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.148,08**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.148,08**

BENI IN TAORMINA CONTRADA FIASCARA , FRAZIONE TRAPPITELLO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

**terreno agricolo** a TAORMINA Contrada Fiascara , frazione Trappitello, della superficie commerciale di **3.109,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appezamento di terreno di fatto incolto con forma regolare che si estende verso un impluvio naturale.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 833 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 3595, reddito agrario 3,71 €, reddito dominicale 9,28 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivanti da FRAZIONAMENTO del 01/06/2001 Pratica n. 144446 in atti dal 01/06/2001 (n.



1725.1/2001)

Il terreno presenta una forma regolare



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Taormina e Giardini Naxos). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni non sono soggetti ad APE.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Terreno	3.109,20	x	100 %	=	3.109,20
<b>Totale:</b>	<b>3.109,20</b>				<b>3.109,20</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/10/2024

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/30531618/>

Descrizione: A Trappitello frazione di Taormina, in via Cannizzoli, un terreno agricolo di 2350 mq

Indirizzo: via Cannizzoli

Superfici principali e secondarie: 2350

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 29,36 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/10/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/108117151/#foto6>

Descrizione: terreno AGRICOLO di circa 1250 metri quadrati, situato in Trappitello

Indirizzo: Trappitello

Superfici principali e secondarie: 1250

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 32,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/10/2024

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/7587909/>

Descrizione: terreno agricolo di 1720 mq con vista mare.

Indirizzo: contrada Mastrissa

Superfici principali e secondarie: 1720

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 11,63 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore medio di zona al m2, si esegue una stima sintetica - comparativa, utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona. Il dato desunto dai



valori ricavati tramite ricerca in pubblicazioni specializzate, per immobili simili a quello oggetto della perizia ed in zone limitrofe, sono state:  
 €/mq 29,36, €/mq 32,00, ed €/mq 11,63 con una media di €/mq  $(29,36+32,00+11,63)/3 = \text{€/mq } 24,3$   
 decurtando dalla superficie l'area di impluvio pari ad mq 485,80, ne segue una superficie totale di mq 3.109,20

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.109,20 x 24,33 = **75.646,84**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
E' parere dello scrivente che tale importo debba essere decurtato del 60% in quanto il terreno è asseverato in termini di cubatura alla realizzazione del fabbricato rurale, accesso al terreno e condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso	-45.388,10

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 30.258,74**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 30.258,74**

BENI IN TAORMINA CONTRADA FIASCARA , FRAZIONE TRAPPITELLO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

**terreno agricolo** a TAORMINA Contrada Fiascara , frazione Trappitello, della superficie commerciale di **1.345,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appezamento di terreno di fatto incolto con forma regolare con all'interno la strada di accesso al fabbricato rurale.

## Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 606 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 1345, reddito agrario 1,34 €, reddito dominicale 3,47 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivant da FRAZIONAMENTO del 03/04/2001 Pratica n. 90496 in atti dal 03/04/2001 (n. 29.1/1990)

Il terreno presenta una forma regolare





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Taormina e Giardini Naxos). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media



esposizione:

al di sopra della media



luminosità:

nella media



panoramicità:

al di sopra della media



stato di manutenzione generale:

pessimo



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni non sono soggetti ad APE.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	1.345,00	x	100 %	=	1.345,00
<b>Totale:</b>	<b>1.345,00</b>				<b>1.345,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/10/2024



Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/30531618/>

Descrizione: A Trappitello frazione di Taormina, in via Cannizzoli, un terreno agricolo di 2350 mq.

Indirizzo: via Cannizzoli

Superfici principali e secondarie: 2350

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 29,36 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/10/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/108117151/#foto6>

Descrizione: Terreno AGRICOLO di circa 1250 metri quadrati, situato in Trappitello

Indirizzo: Trappitello

Superfici principali e secondarie: 1250

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 32,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/10/2024

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/7587909/>

Descrizione: Terreno agricolo di 1720 mq con vista mare.

Indirizzo: contrada Mastrissa

Superfici principali e secondarie: 1720

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 11,63 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore medio di zona al m2, si esegue una stima sintetica - comparativa, utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona. Il dato desunto dai valori ricavati tramite ricerca in pubblicazioni specializzate, per immobili simili a quello oggetto della perizia ed in zone limitrofe, sono state:

€/mq 29,36, €/mq 32,00, ed €/mq 11,63 con una media di €/mq  $(29,36+32,00+11,63)/3 = \text{€/mq } 24,3$

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.345,00 x 24,33 = **32.723,85**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
E' parere dello scrivente che tale importo debba essere decurtato del 60% in quanto il terreno è asseverato in termini di cubatura alla realizzazione del fabbricato rurale, accesso al terreno e condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso	-19.634,31



## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.089,54**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.089,54**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, il criterio di stima adottato dallo scrivente è quello sintetico comparativo (per valore unitario a mq di superficie commerciale), che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona nel libero mercato. Per la comparazione, lo scrivente Esperto Valutatore si è riferito alle recenti pubblicazioni su siti internet riportanti la vendita di beni immobili dalle analoghe caratteristiche unitamente ai prezzi di aggiudicazione all'asta di immobili simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Taormina, agenzie: Idealista, cercocasa.it, casa.it, immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato rurale	145,55	0,00	220.332,13	220.332,13
B	Collabente privo di tetto con pergola	57,00	0,00	554,72	554,72
C	Deposito adibito ad abitazione	0,00	0,00	506,06	506,06
D	Incolto con magazzini	0,00	0,00	9.148,08	9.148,08





E	terreno agricolo	3.109,20	0,00	30.258,74	30.258,74
F	terreno agricolo	1.345,00	0,00	13.089,54	13.089,54
				<b>273.889,27 €</b>	<b>273.889,27 €</b>

Riduzione del **5%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 13.694,46**

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

E' parere dello scrivente, vista la natura del compendio pignorato, alla luce che il fabbricato realizzato al Fg 12 part. 834 è del tipo rurale e che per la sua realizzazione si sono asseverate tutte le citate particelle, la non divisibilità in lotti del compendio.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 27.388,93**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 63.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 169.805,88**

#### **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 16.980,59**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 152.825,29**

data 05/11/2024

il tecnico incaricato  
Alessio Sacca'

