

TRIBUNALE DI MESSINA

CONCORDATO PREVENTIVO N. 5/2011

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ANTONINO ORIFICI
COMMISSARIO GIUDIZIALE: AVV. MASSIMO MASTROENI
LIQUIDATORE GIUDIZIALE: AVV. LETTERIO ARENA

C.T.U. ARCH. VALENTINA CARUSO

**RELAZIONE DI STIMA INTEGRATIVA
ADEGUAMENTO DEI VALORI AL 2018**



PREMESSA

Io sottoscritta architetto Valentina Caruso, già nominata Consulente Tecnico per la stima dei beni oggetto della procedura di Concordato Preventivo 5/2011 di codesto Tribunale, avendo regolarmente risposto ai quesiti come richiesto dal Giudice Dott. Antonino Orifici, sono stata richiamata dall'Avv. Letterio Arena, nel mese di Dicembre, per effettuare l'adeguamento del valore dei beni immobili già stimati in occasione del primo incarico e riassunti nella relazione di stima consegnata al Liquidatore Giudiziale, Avv. Letterio Arena, nel Settembre 2012.

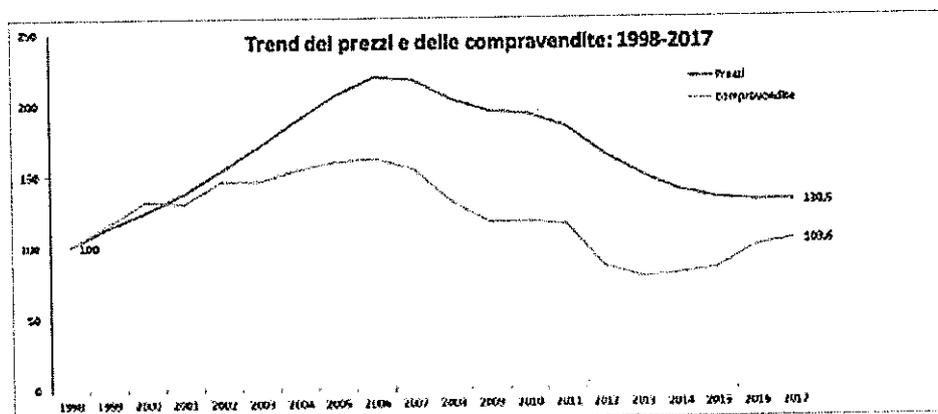
Si tratta di quei beni coinvolti nel Concordato Preventivo 5/11 che non sono stati oggetto di frazionamento, atti di vandalismo, incendi e che quindi sono stati già trattati nella prima fase di questo nuovo incarico.

Elenco di seguito i beni di cui è richiesto l'adeguamento del valore di stima:

- **DEPOSITO 4, VIA A. PACINOTTI (MESSINA)**, individuato in NCEU di Messina fg 5 part.352 sub 5, facente parte del compendio immobiliare [REDACTED];
- **NEGOZIO VIA GIORDANO BRUNO (MESSINA)**, individuato in NCEU di Messina fg 228 part 59 sub 5;
- **VILLA UNIFAMILIARE (MESSINA)**, individuato in NCEU di Messina fg 44 part 480 sub 1, 2, 3;
- **TERRENO A PISTUNINA (MESSINA)**, individuato in NCT di Messina fg 152 partt. 69, 70, 71, 72, 73, 420, 2308, 2309, 1865, 1866
- **TERRENO E FABBRICATO A PISTUNINA (MESSINA)**, individuato in NCT di Messina fg 152 partt. 2554, 2553 (ex 133, 134);
- **FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE A TERME VIGLIATORE E TERRENO DI PERTINENZA**, individuato in NCEU di Terme Vigliatore fg 5 part. 228, e in NCT di Terme Vigliatore fg 5 part. 472, part. 473, part. 383;
- **TERRENO EDIFICABILE A TERME VIGLIATORE**, individuato in N.C.T. di Terme Vigliatore fg 5 part 471, 384, 226
- **TERRENO INCOLTO A TERME VIGLIATORE** in N.C.T. di Terme Vigliatore fg 5 part. 465

DATI EMERSI DALL'OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare ha avuto negli ultimi anni un andamento piuttosto instabile; dopo il boom immobiliare tra il 1998 e il 2006, si è registrata la crisi del mercato tra il 2007 e il 2013 per tutte le tipologie di immobili, che ha avuto il picco negativo proprio nel 2012, in cui, come evidenziato nel grafico allegato, si è avuta sia la contrazione dei prezzi che delle compravendite più importante in un solo anno.



Nel 2014, il mercato immobiliare ha mostrato segni di ripresa, favorito dall'immissione di liquidità da parte della BCE, che ha reso più facile l'accesso al credito alle imprese e ai consumatori che hanno ricominciato ad investire, incoraggiati anche dalla presenza di prezzi convenienti sul mercato che determinerà un incremento delle transazioni dal 2016 ai primi mesi del 2018; dunque i prezzi scendono e le compravendite aumentano.

Quanto detto è valido per linee generali, mentre nel dettaglio occorre evidenziare che il settore residenziale segna continui rialzi relativi alle compravendite, mentre i dati del mercato non residenziale hanno fatto segnare un deciso rallentamento rispetto alle generali dinamiche di crescita. In particolare, il settore commerciale presenta un tasso negativo in merito alle compravendite e ciò è evidente osservando le numerose serrande chiuse lungo le strade del centro della città di Messina e, ancor di più il settore produttivo che vede sempre più imprese chiudere.

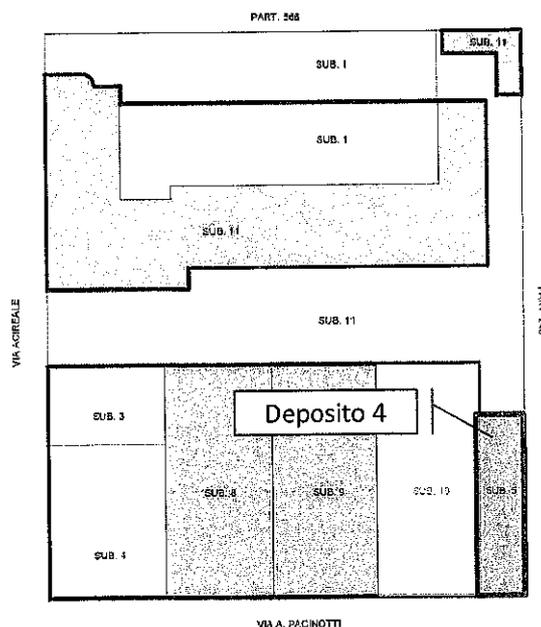
La permanente crisi economica ha prodotto una crescente instabilità del mercato immobiliare, pertanto, il confronto dei valori di riferimento relativi all'anno 2012, epoca della precedente stima che ha interessato gli immobili inseriti nel concordato preventivo in oggetto, e dei valori attuali relativi al 2018 risulterà determinante per la nuova e aggiornata valutazione degli immobili. Resteranno invariati i criteri di stima già utilizzati e verranno adeguati, ove e se ritenuto necessario, i coefficienti di differenziazione, nonché le quote di proprietà se modificate nel corso degli anni.

DEPOSITO 4, VIA A. PACINOTTI (MESSINA)

Durante gli ultimi anni, come documentato nella relazione integrativa redatta nell'ottobre 2018, la maggior parte degli immobili facenti parte del compendio ██████████, sono stati oggetto di numerosi atti di vandalismo e incendi che li hanno gravemente danneggiati, ad eccezione del Deposito con accesso indipendente da via A. Pacinotti, che pur essendo rimasto escluso da detti danneggiamenti, ne ha subito, di riflesso, una perdita del valore.

La situazione di enorme degrado in cui riversa l'area circostante, anche in seguito ai succitati atti di vandalismo ed incendiari, incidono sul valore dell'immobile.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del deposito, si è proceduto alla nuova valutazione dell'immobile, con il metodo "sintetico comparativo", effettuando una nuova analisi di mercato per la determinazione del prezzo potenzialmente richiesto per la compravendita di immobili simili. Infatti, essendo trascorsi sei anni dalla precedente valutazione, si è ritenuto necessario studiare l'andamento del mercato immobiliare degli ultimi anni considerando il periodo di crisi dello stesso, la sempre crescente offerta di prodotti simili, in particolare per la tipologia e l'ubicazione dell'immobile in oggetto.



VALUTAZIONE DEL BENE

I valori di riferimento sono stati reperiti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio per l'anno 2018.

A tali valori, riferiti all'ordinarietà degli immobili, è stato necessario, al fine di rendere il valore di stima più prossimo a quello reale per l'immobile in esame, applicare il Coefficiente di deprezzamento relativo all'età dell'edificio calcolato con la formula:

$$D = [(A+20)^2/140] - 2,86$$

D= Deprezzamento in percentuale del valore a nuovo dell'immobile

A= Anni dell'edificio in percentuale della sua vita utile

Il *Coefficiente di deprezzamento* (C_d) è dato da: $C_d = 100\% - D$

Che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo dell'immobile (C_{rip}) per ottenere il *valore di riproduzione deprezzato* (V_{rip}):

$$V_{rip} = C_d \times C_{rip}$$

Tale *coefficiente di deprezzamento* verrà di seguito ricalcolato considerando gli anni trascorsi dalla precedente stima, in maniera da ottenere l'adeguamento del relativo valore.

I valori rilevati per l'anno 2018 dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) sono quelli relativi alla microzona catastale 12: "Fascia/zona: semicentrale/Policlinico, Pistunina, Tremestieri, Provinciale"

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq		Superficie
		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	580	870	Lorda

I valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare non hanno subito variazione rispetto ai valori del 2012; verrà quindi considerato il valore massimo a cui saranno applicati i coefficienti già considerati nella prima stima:

Valore di riferimento: € /mq 870

Struttura di media dimensione: 0,9

Locali a servizio del personale: 1,25

Coefficiente di deprezzamento per vetustà:

$$D = [(46+20)^2/140] - 2,86 = 28,2543$$

$$C_d = (100 - 28,2543)/100 = 0,71746$$

Immobile da valutare	Superficie mq	Valore €/mq	Coefficienti riduttivi	Valore di stima
Deposito 4	148,30	870	0,9 x1,15x 0,71746	€ 95.807,25

Il valore di stima dell'immobile denominato Deposito 4, intestato a:

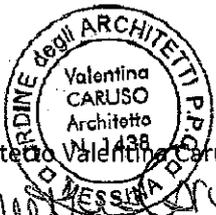
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted]
Proprietà per 320/1000 in regime di separazione dei beni
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted]
Proprietà per 320/1000 in regime di separazione dei beni
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted]
Proprietà per 360/1000 in regime di separazione dei beni

Aggiornato alle condizioni attuali,

è pari a € 95.807,25 (Euro novantacinquemilaottocentosette/25)

In allegato la planimetria e le visure catastali dell'immobile individuato in NCEU di Messina al fg 141 part 352 sub 5.

Messina, 18.01.2019


 Architetto Valentina Caruso

NEGOZIO VIA GIORDANO BRUNO (MESSINA)

L'analisi dell'andamento delle compravendite degli immobili a destinazione commerciale fatta a scala nazionale, ci fornisce un quadro dell'attuale situazione.

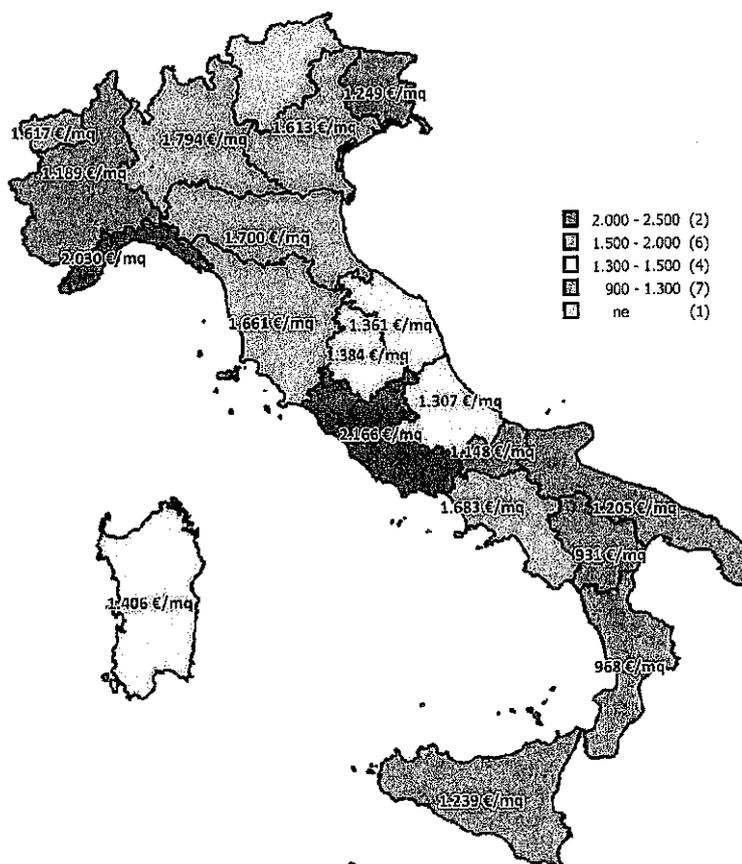
In termini di IMI (intensità del mercato immobiliare), cioè quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita, il valore più elevato continua a registrarsi in Lombardia (1,52%); da sottolineare che, mentre nel Centro-Nord solo due regioni (Valle d'Aosta e Marche) presentano un valore inferiore all'unità (rispettivamente 0,85% e 0,78%), nel Sud e nelle Isole nessuna regione raggiunge l'1%, a conferma di un mercato sicuramente più stagnante.

Dall'analisi delle quotazioni medie emerge che, le regioni del Sud presentano comunque, anche in termini disaggregati, valori decisamente inferiori al dato nazionale.

Esaminando le quotazioni dei negozi nei soli capoluoghi di provincia, risulta che la quotazione media di riferimento, per unità di superficie, a livello nazionale è pari a 2.140 €/m², in calo rispetto alla quotazione media 2016 del 3,0%; tutte le aggregazioni territoriali (regioni e macroaree) presentano, anche in questo caso, il segno meno.

Dall'analisi delle quotazioni medie emerge che, anche per i soli capoluoghi, la regione con la quotazione media più elevata è la Lombardia (2.853 €/m²), che scavalca un Lazio ancora in forte calo (2.140 €/m², -5,3% rispetto al 2016); di rilievo anche le quotazioni medie di Campania (2.614 €/m²) e Veneto (2.549 €/m²). Il calo più significativo, unico a doppia cifra, si è registrato nei capoluoghi della Calabria (-10,5%); da segnalare anche il -7,6% delle Marche.

Figura 26: Mappa delle quotazioni medie regionali 2017 - negozi



Nel grafico sono infine presentati, sempre relativamente alle grandi città, i valori dell'indice territoriale delle quotazioni medie per i negozi, messi a confronto con la dinamica del mercato (espressa dall'IMI).

Tabella 20: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – negozi

Comuni	NTN 2017	Var.% NTN 2016/17	IMI 2017	Diff. IMI 2016/17	Quotazione media Negozi 2017 (€/mq)	Var.% quotazione 2016/17	Indice territoriale
Bari	169	-0,7%	1,23%	-0,01	2.147	1,0%	100,3
Bologna	241	-16,9%	1,45%	-0,29	2.377	-1,6%	111,1
Catania	166	-18,6%	1,05%	-0,24	1.791	-1,1%	83,7
Firenze	367	11,2%	1,87%	0,19	2.469	-3,9%	115,4
Genova	361	6,1%	1,43%	0,09	1.891	-3,0%	88,4
Milano	1.602	16,6%	2,55%	0,38	3.396	-0,7%	158,7
Napoli	574	19,5%	1,20%	0,20	2.853	-0,8%	133,3
Palermo	308	14,1%	1,22%	0,15	1.429	-6,7%	66,8
Roma	1.701	6,5%	1,42%	0,09	2.859	-5,3%	133,6
Torino	814	22,2%	2,17%	0,40	1.541	0,9%	72,0
Venezia	215	13,4%	1,59%	0,19	4.138	-0,2%	193,4
Verona	141	7,2%	1,52%	0,08	1.953	-3,5%	91,3

Il negozio di via Giordano Bruno è stato per lungo tempo dato in affitto sempre alla stessa ditta che lo ha mantenuto in ottimo stato. Da qualche anno l'immobile risulta sfitto e il tempo trascorso ha fatto la sua parte affinché si abbia oggi un'immagine del bene meno "scintillante" rispetto all'anno 2012.

Al fine di procedere alla stima del negozio, anche in questo caso si ritiene opportuno procedere con il metodo "sintetico comparativo" utilizzando come riferimenti i valori fornito dall'OMI, rilevati l'anno 2018.

VALUTAZIONE DEL BENE

I valori rilevati l'anno 2018 dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) sono quelli relativi alla microzona catastale 25: Centrale/PIAZZA CAIROLI - TEATRO VITT.EMANUELE - DUOMO - PIAZZA DEL POPOLO

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq		Superficie
		Min	Max	
Negozi	Normale	2200	3300	Lorda

Il confronto tra i valori forniti per l'anno 2012 e quelli forniti per l'anno 2018 mostrano valori inferiori per i negozi; infatti, a causa della continua crisi del settore commerciale che continua a colpire anche il centro della città di Messina, sono sempre di più le attività che chiudono con la conseguenza che sempre più immobili a destinazione commerciale restano inutilizzati determinando un decremento del relativo valore di mercato.

L'analisi di mercato, effettuata presso le agenzie immobiliari locali, che ben monitorizzano il mercato reale delle compravendite, attestano che il valore di mercato medio per un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quello oggetto di stima, è pari a €/mq 2.500,00.

In seguito all'analisi fin qui esposta, si ritiene comunque congruo fare riferimento ai valori dell'OMI, attestandosi sul valore massimo individuato in tabella, pertanto il valore di stima corretto si ritiene essere €/mq 3.300, 00 per il negozio e considerando il deposito sottostante una pertinenza dello stesso,

accessibile direttamente da scale interne, che lo mettono in diretta comunicazione con l'area vendita, si propone una valutazione pari al 40% del valore attribuito all'immobile stesso pari a €/mq 1.320,00. A tale valore saranno quindi applicati i coefficienti di merito:

Immobile di pregio con ottimo affaccio sulla strada 1,30

Immobile da	Superficie	Valore €/mq				
Negozio P.T.	mq 80,15	x 3.300,00	x	1,30	=	€ 343.843,50
Magazzino/Deposito	mq 67	x 1.320,00			=	€ 88.440,00

Il valore di stima dell'immobile denominato **Negozio via Giordano Bruno** (Messina), intestato a:

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted]
Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted]
Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted]
Proprietà per 1/6
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted]
Proprietà per 1/6

Aggiornato alle condizioni attuali, è pari a **€ 432.283,50**
(Euro quattrocentotrentadue miladuecentottantatre/50)

In allegato la planimetria e le visure catastali dell'immobile individuato in NCEU di Messina al fg 228 part 59 sub 5.

Messina, 18.01.2019

Architetto 
Valentina Caruso

VILLA UNIFAMILIARE (MESSINA)

L'analisi dei dati registrati da *Luxforsale* evidenzia a carattere nazionale, un trend positivo per la compravendita di immobili di pregio e più in generale un accresciuto interesse nel residenziale italiano da parte di investitori esteri e locali.

A trarre grande vantaggio sono quelle località in cui il turismo ha già raggiunto un consistente sviluppo; è evidente a tutti l'interesse degli investitori stranieri verso gli immobili produttivi nel territorio di Taormina. Situazione differente è quella che si trova lungo la fascia costiera di Messina, ancora carente di tutti quei servizi che rendono il territorio attrattivo per lo sviluppo del turismo di lusso.

Nonostante le caratteristiche morfologiche, le vendite degli immobili presenti sul territorio di Messina sono sempre rivolte all'utenza locale che, come già evidenziato precedentemente risente di quella crisi che ha determinato il crollo del valore immobiliare, con valori pari ad almeno un terzo di quello registrato negli ultimi dieci anni.

Nonostante la stasi del mercato immobiliare i prezzi degli immobili di lusso hanno subito lievi variazioni con segno positivo, che nell'insieme hanno di poco modificato il valore complessivo di quegli immobili che non sono coinvolti dallo sviluppo del mercato turistico estero.

VALUTAZIONE DEL BENE

I valori rilevati l'anno 2018 dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) sono quelli relativi alla microzona catastale 14 Periferica/TORRE FARO - GANZIRRI - TIMPAZZI - TORRENTE PAPARDO

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato €/mq		Superficie
		Min	Max	
Ville e Villini	Normale	1500	2200	lorda
Posti auto scoperti	Normale	265	365	lorda

La realtà economica locale attuale, la ripresa che stenta a ripartire e l'offerta di immobili in vendita ancora troppo elevata, ci suggerisce di considerare il valore di mercato minimo pari a €/mq 1.500,00; a tale valore sarà quindi applicato il *coefficiente di deprezzamento per vetustà* collegato alla durata della vita utile dell'edificio che può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$$

D= Deprezzamento in percentuale del valore a nuovo dell'immobile

A= Anni dell'edificio in percentuale della sua vita utile

Il Coefficiente di deprezzamento (Cd) è dato da: Cd=100%-D

$$C_d = 100\% - 15 = 0,8046$$

Immobile da valutare	Superficie	Valore €/mq	Coefficiente di differenziazione	Coefficiente di vetustà	Valore di stima
Piano terra	mq 156,80	x 1.500,00	x 1	x 0,8046	= € 189.241,92
Piano interrato	mq 214,50	x 1.500,00	x 0,40	x 0,8046	= € 103.552,02
Lastrico solare	mq 64,51	x 1.500,00	x 0,20	x 0,8046	= € 15.571,42
Terrazzo	mq 181,96	x 1.500,00	x 0,20	x 0,8046	= € 43.921,50
Terrazzo coperto	mq 76,34	x 1.500,00	x 0,25	x 0,8046	= € 23.033,69
Tettoia	mq 36,28	x 1.500,00	x 0,35	x 0,8046	= € 15.325,22
Portico	mq 63,00	x 1.500,00	x 0,35	x 0,8046	= € 26.612,15
Giardino	mq 604,70	x 1.500,00	x 0,10	x 0,8046	= € 72.981,24
Parcheggio	mq 43,25	x 300,00	x 0,5		= € 6.487,50
TOTALE					€ 496.726,66

Il valore di stima dell'immobile denominato Villa unifamiliare a Mortelle (Messina), intestato a:

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted]
Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted]
Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni
- [redacted] intestato a [redacted] il [redacted] [redacted]
Proprietà per 1/6
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted]
Proprietà per 1/6

Aggiornato all'anno 2018, è pari a € 496.726,66

(Euro quattrocentonovantaseimilasettecentoventisei/66)

In allegato la planimetria e le visure catastali dell'immobile individuato in NCEU di Messina fg 44 part 480 sub 1, 2, 3

Messina, 18.01.2019

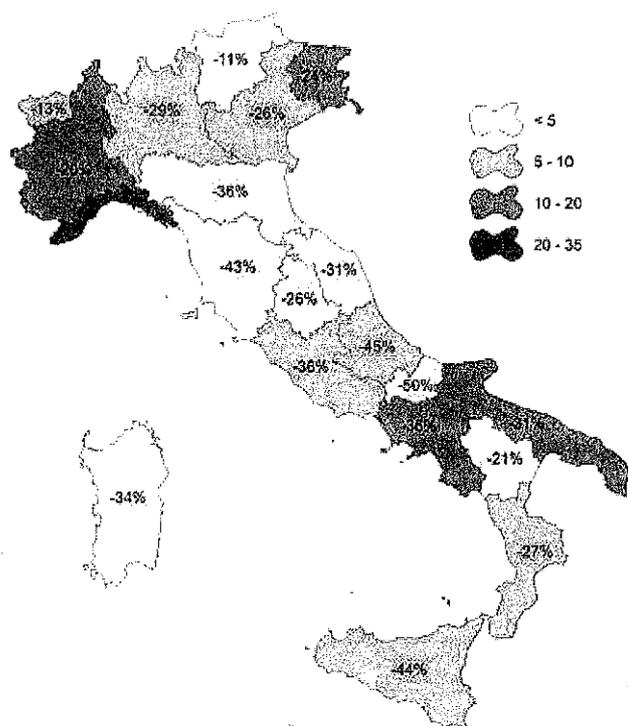
Architetta Valentina Caruso

 Valentina Caruso

PISTUNINA (MESSINA)

Le analisi dei dati delle compravendite dei terreni, effettuata sull'attività notarile confermano il crollo dell'attività nell'ultimo decennio; anche in questo segmento del mercato immobiliare rimane evidente il divario esistente tra zone geografiche, il mercato è rimasto relativamente più dinamico soltanto nelle aree più fertili e a maggiore redditività, dove sostanzialmente si è concentrata l'attività di compravendita.

Il mercato della terra è legato agli andamenti di specifici comparti produttivi e alle dinamiche delle economie locali. Considerando l'andamento del mercato della terra ad un maggior dettaglio geografico, quella che si delinea è una configurazione legata alla lenta ma progressiva divaricazione dei valori fondiari tra le aree più marginali del paese, dove l'attività di mercato è stagnante e il prezzo delle terra si mantiene su valori molto contenuti, e le aree più fertili e dinamiche dove le quotazioni sono trascinate verso l'alto anche in assenza di fattori prettamente agricoli che ne motivino la crescita.



Variazione percentuale degli atti di compravendita di terreni agricoli

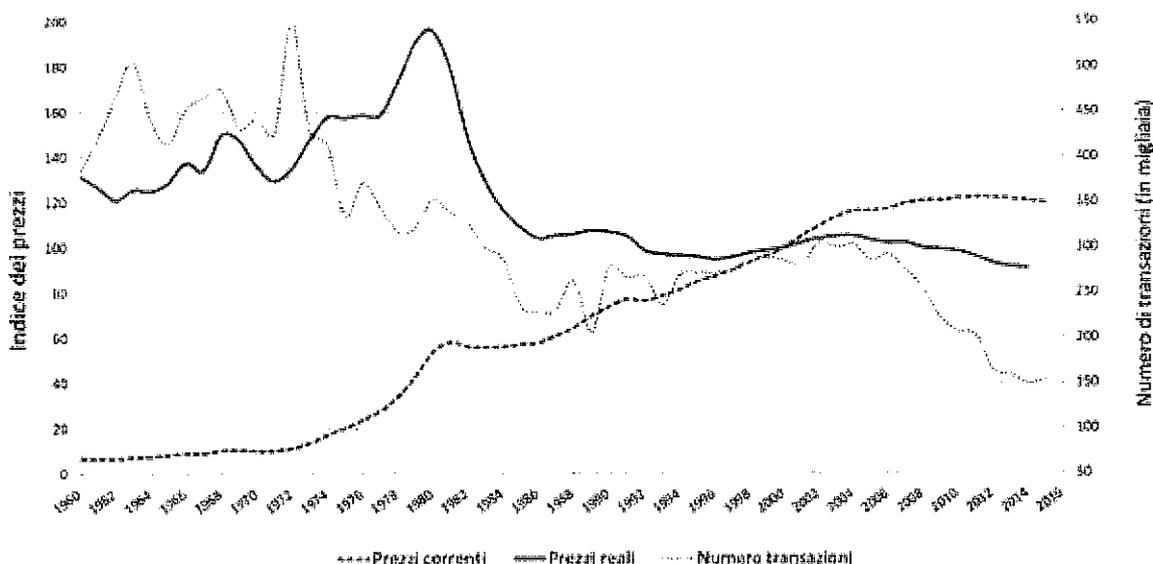
Le fonti di riferimento sono CREA, Consiglio per la ricerca in agricoltura e analisi dell'economia agraria, e RICA, Rete di Informazione Contabile Agricola.

Dal confronto tra le due fonti prese in considerazione, emerge che negli ultimi periodi insiste una palese divaricazione tra i valori fondiari e il numero di atti, che sembra non seguire una chiara logica economica. In realtà una lettura del fenomeno potrebbe essere legata al fatto che negli ultimi anni l'offerta tende sempre più a superare la domanda, anche se poi la disponibilità a vendere non scende mai sotto certi livelli di prezzo dai parte dei proprietari, determinando una stagnazione delle contrattazioni. D'altra parte la flessione generalizzata dei valori fondiari è un segnale delle difficoltà in cui si dibatte il mercato fondiario che non riesce più a generare interesse negli

investitori e non trova una sufficiente domanda da parte degli imprenditori.

Le analisi dei dati sull'attività notarile confermano quanto già rilevato dalle indagini qualitative (Inea-Crea, annate varie), sia riguardo al crollo dell'attività nell'ultimo decennio, sia per quanto concerne il divario esistente tra zone geografiche. Il mercato è rimasto relativamente più dinamico soltanto nelle aree più fertili e a maggiore redditività, dove sostanzialmente si è concentrata l'attività di compravendita. Al contrario, laddove non vi sono state attese di incrementi significativi dei valori fondiari e l'attività agricola non ha offerto grandi opportunità di reddito, è calato drasticamente l'interesse dei potenziali investitori comportando una contrazione sostanziale delle transazioni.

Più specificamente, con riferimento alla congiuntura economica, allorché l'agricoltura fa registrare un peso minore nella formazione del reddito nazionale, per effetto dello sviluppo economico, si riduce l'interesse preminente verso la terra a destinazione agricola mentre aumenta la sua suscettività verso usi extra-agricoli.



Quindi, accanto alla domanda di terra per investimenti nel settore primario, si sviluppa e si consolida quella di altri settori produttivi (industria, turismo, ecc.) e dei privati (a scopi residenziali e ricreativi). Da una visione settoriale della terra vista solo come fattore della produzione agricola, si passa a quella più complessa intersettoriale, in cui tale risorsa si configura pure come un bene di consumo. L'area di Pistunina ha subito, negli ultimi decenni, una sostanziale trasformazione da zona periferica a carattere rurale a zona mista in cui coesistono piccoli insediamenti industriali, commerciali ed infine residenziali.

Il territorio ha quindi perso la sua destinazione iniziale; infatti in assenza pressoché totale di disegno urbanistico, è diventata area di espansione dove regna il caos urbano, caratterizzato dalla presenza sul territorio di ogni genere di destinazione d'uso, e da un eccesso di offerta in ogni ambito, rivolto ad una città che piuttosto che crescere decresce.

Alla luce di quanto scritto, i terreni ed il manufatto rurale oggetto della presente analisi, hanno di conseguenza perso valore, non essendo più catalogabili in nessuna delle destinazioni d'uso richieste ed avendo perso la loro originaria vocazione agricola.

VALUTAZIONE DEL BENE - TERRENO A PISTUNINA (MESSINA), individuato in NCT di Messina fg 152 partt. 69,70,71,72,73,420,2308, 2309, 1865, 1866.

Al fine di procedere alla nuova valutazione del più probabile valore di mercato del fondo, ritengo congruo procedere come già fatto in precedenza, applicando cioè la media ponderata tra il valore dato applicazione dei Valori Agricoli Medi ai terreni in base alla coltura agricola catastale e quello ottenuto con il metodo "sintetico comparativo", effettuando un'analisi di mercato e confrontando il prezzo potenzialmente richiesto per la compravendita di un terreno avente caratteristiche similari.

Premesso che i VAM forniti dall'Agenzia delle Entrate sono rimasti invariati e fanno riferimento all'anno 2009, i valori immobiliari delle poche compravendite sono il riferimento che avrà maggior peso sull'individuazione del valore di mercato.

L'ultimo aggiornamento dei VAM, applicando quindi i Valori Agricoli Medi della Provincia di Messina, annualità 2008, Regione Agraria n. 5:

Tipologia	Valore €/ha	Valore €/mq	Superficie	Valore di stima
seminativo arborato	€/Ha 7.344,00	€/mq 0,734	mq 2.503	€ 1.837,20
pascolo arborato	€/Ha 3.570,00	€/mq 0,357	mq 4.220	€ 1.506,54
uliveto	€/Ha 25.500,00	€/mq 2,550	mq 320	€ 816,00
vigneto	€/Ha 35.700,00	€/mq 3,570	mq 3.840	€ 13.708,80

Come già esposto, avendo applicato i VAM applicati nella stima del 2012, il valore di mercato del terreno determinato con i Valori Agricoli Medi, rimane invariato e risulta pari a € 17.868,54.

Invece il valore dettato dalle compravendite ha subito delle variazioni, infatti il valore di mercato di terreni aventi caratteristiche simili oscilla tra €/mq 3,75 e €/mq 11,00.

Applicando il valore medio pari a €/mq 7,37, considerando che il lotto ha una superficie di mq 10.883, avremo: $mq\ 10.883 \times €/mq\ 7,375 = €\ 80.262,125$

Effettuando la media ponderata: $(€\ 80.262,125 + €\ 17.868,54) : 2 = €\ 49.065,33$ (euro quarantanovemilasesantacinque/33) quale valore del terreno aggiornato al 2018.

Il valore di stima dell'immobile denominato TERRENO A PISTUNINA (MESSINA), intestato a:

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted]
Proprietà per 1/9
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted]
Proprietà per 1/9
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted]
Proprietà per 1/9
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted]
Proprietà per 1/9
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted]
Proprietà per 3/9
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted]
Proprietà per 1/9
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted]
Proprietà per 1/9

Aggiornato all'anno 2018, è pari a € 49.065,33 (Euro quarantanovemilasesantacinque/33)

In allegato la mappa catastale e le visure catastali dell'immobile individuato in NCEU di Messina fg 152 partt. 69,70,71,72,73,420,2308, 2309, 1865, 1866

Messina, 18.01.2019



Architetto Valentina Caruso

VALUTAZIONE DEL BENE - TERRENO E FABBRICATO A PISTUNINA (MESSINA), individuato in NCT di Messina fg 152 partt. 2554, 2553 (ex 133, 134)

Per la valutazione del terreno, l'applicazione dei VAM porta al medesimo valore stimato nel 2012:

Tipologia	Valore €/ha	Valore €/mq	Superficie mq	Valore di stima
uliveto	25.500,00	2,55		
agrumeto	51.000,00	5,10		
VALORE MEDIO	38.250,00	3,825	4.580	€ 17.518,50

Il valore di mercato del terreno determinato con l'applicazione dei Valori Agricoli Medi, rimane invariato e risulta pari a € 17.518,50 (euro diciassettemilacinquecentodiciotto/50); lo stesso però va ponderato con il valore medio determinato dalle compravendite di beni analoghi che, oscillando tra €/mq 3,75 e €/mq 11,00, determina il valore del bene pari a: €/mq 7,37x mq 4.580 = € 33.764,60 (euro trentatremilasettecentosessantaquattro/60)

Effettuando la media ponderata avremo: (€ 17.518,50 + € 33.764,60): 2 = € 25.636,55 (euro venticinquemilaseicentotrentasei/55) quale valore del terreno aggiornato al mercato del 2018.

Il valore del fabbricato, individuato in catasto alla particella 2554, viene calcolato applicando la riduzione percentuale che hanno subito i terreni, pari a circa il 25%, al valore applicato in fase di determina del valore di mercato nel 2012.

Valore di mercato anno 2012 €/mq 920,00, aggiornato con la riduzione del 25% è:

€/mq 920,00 – 25% = €/mq 690,00

Il valore del fabbricato, viene così calcolato:

Immobile	Superficie mq	Valore €/mq	coefficienti	Valore di stima
Fabbricato	96	690,00	0,65	€ 43.056,00
Pertinenza	97	690,00	0,10	€ 6.693,00
				€ 49.749,00

Il valore di stima dell'immobile denominato TERRENO E FABBRICATO A PISTUNINA (MESSINA), intestato a:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED]
Proprietà per 1/9
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED]
Proprietà per 1/9
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED]
Proprietà per 1/9
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED]
Proprietà per 1/9
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED]
Proprietà per 3/9

-
- [redacted] nato a [redacted] [redacted]
Proprietà per 1/9
 - [redacted] nato a [redacted] [redacted]
Proprietà per 1/9

Aggiornato al mercato attuale, è pari a € 75.385,55 (euro settantacinquemilatrecentottantacinque/55)

In allegato la mappa catastale e le visure catastali dell'immobile individuato in NCEU di Messina fg 152 partt. 2553, 2554

Messina, 18.01.2019



COMUNE DI TERME VIGLIATORE (MESSINA)

L'analisi del mercato immobiliare fatta per il territorio di Messina ben fotografa anche la situazione di Terme Vigliatore, località che basa la propria economia sul turismo balneare fatto di seconde case della popolazione che vive nei grandi centri limitrofi, e produzione ortofrutticola che copre il fabbisogno locale.

VALUTAZIONE DEL BENE - FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE A TERME VIGLIATORE E TERRENO DI PERTINENZA

I dati forniti dall'OMI fanno riferimento a due microzone catastali, la fascia/zona 1-centrale/centro storico e la fascia/zona 2 - centrale/centrale balneare, a differenza di quanto accadeva nel 2012 quando l'OMI operava in modo globale, individuando un'unica microzona centrale/semicentrale, limitrofa al centro storico.

Si ritiene corretto individuare come microzona di riferimento, la microzona catastale 1 - centrale/centro storico:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato €/mq		Superficie
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	640	960	lorda

Applicando il valore medio, e i coefficienti di differenziazione già applicati nella stima del 2012 avremo quanto segue:

Ambienti	Superficie		Valore €/mq		Coefficienti		Valore di stima
Piano Terra	mq 140	x	800,00	x	1	=	€ 112.000,00
Piano Primo	mq 131	x	800,00	x	0,85	=	€ 89.080,00
Piano Sottotetto	mq 49	x	800,00	x	0,33	=	€ 12.936,00
Balconi e terrazzi	mq 23	x	800,00	x	0,20	=	€ 3.680,00
Spazi esterni pavimentati	mq 89	x	800,00	x	0,15	=	€ 10.680,00
Giardino di pertinenza	mq 400	x	800,00	x	0,18	=	€ 57.600,00
Magazzino/deposito	mq 50	x	800,00	x	0,40	=	€ 16.000,00
TOTALE							€ 301.976,00

Il valore di stima dell'immobile denominato FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE A TERME VIGLIATORE E TERRENO DI PERTINENZA, intestato a:

- ~~XXXXXXXXXX~~ nata a ~~Messina~~ il ~~01/01/1970~~ ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
Proprietà per 1/9
- ~~XXXXXXXXXX~~ nata a ~~Messina~~ il ~~01/01/1970~~ ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
Proprietà per 1/9
- ~~XXXXXXXXXX~~ nata a ~~Messina~~ il ~~01/01/1970~~ ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
Proprietà per 1/9
- ~~XXXXXXXXXX~~ nata a ~~Messina~~ il ~~01/01/1970~~ ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
Proprietà per 1/9
- ~~XXXXXXXXXX~~ nata a ~~Messina~~ il ~~01/01/1970~~ ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

-
- Proprietà per 3/9
[redacted] nato a [redacted] il [redacted]
 - Proprietà per 1/9
[redacted] nato [redacted] il [redacted]
 - Proprietà per 1/9

Aggiornato al mercato attuale, è pari a € 301.976,00 (euro trecentounomilanovecentosettantasei/00)

In allegato la mappa catastale e le visure catastali dell'immobile individuato in NCEU di Terme Vigliatore fg 5 part. 228, e in NCT di Terme Vigliatore fg 5 part. 472, part. 473, part. 383

Messina, 18.01.2019

Architetta Valentina Caruso
Valentina
CARUSO
Architetta
N. 1438



VALUTAZIONE DEL BENE - TERRENO EDIFICABILE A TERME VIGLIATORE

L'adeguamento del valore di stima del bene oggetto sarà fatto sulla base di quanto già stimato nel 2012, applicando alla medesima metodologia, i valori adeguati al 2018.

La superficie complessiva del Lotto è di mq 5.230, di cui:

- o Mq 2.900 terreno edificabile con destinazione urbanistica B2;
- o Mq 2.330 terreno con destinazione urbanistica a strada e protezione civile.

La valutazione della fascia di terreno ricadente in zona B2 è fatta con l'individuazione del Valore di trasformazione:

COEFFICIENTE DI TRASFORMAZIONE (v _t)			
A	Valore di mercato		€/mq 960,00
B	Costo tecnico di costruzione		€/mq 510,00
C	Oneri amministrativi		€/mq 80,00
D	Oneri professionali	13%	di B
E	Interessi passivi	7%	di (B+C+D)
F	Profitto dell'Imprenditore	25%	di (B+ D+E)
	Saggio di capitalizzazione	6%	
	Tempo di realizzazione		2 anni

$$V_t = [960,00 - \Sigma(B+C+D+E+F)] / (1+0,06)^2 = \text{€/mq } 100,24$$

$$2.900 \text{ mq} \times 100,24 \text{ €/mq} = \text{€ } 290.700,09 \text{ (valore di porzione di lotto, parte edificabile)}$$

La valutazione della restante parte di terreno, è fatta con l'individuazione della media ponderata tra il valore ricavato dai VAM e quello ottenuto con il metodo "sintetico comparativo":

Tipologia	particella	Superficie mq	VAM	Valore
semintivo	2	310	€/mq 8,16	€ 2.529,60
vigneto	3	2.020	€/mq 4,08	€ 8.241,60
TOTALE				€ 10.771,20

Come già esposto, avendo applicato i VAM applicati nella stima del 2012, il valore di mercato del terreno determinato con i Valori Agricoli Medi, rimane invariato e risulta pari a € 10.771,20

Il valore dettato dalle compravendite ha subito delle variazioni, infatti oscilla tra €/mq 3,33 e €/mq 20,00. Applicando il valore medio pari a €/mq 11,66, considerando che il lotto ha una superficie di mq 2.330, avremo: $\text{mq } 2.330 \times \text{€/mq } 11,66 = \text{€ } 27.179,45$

Facendo una media ponderata tra i valori ottenuti con il sistema sintetico comparativo e quello ottenuto con i VAM, avremo: $(\text{€}10.771,20 + \text{€}27.179,45) / 2 = \text{€ } 18.975,33$ (euro diciottomilanovecentosettantacinque/33)

Il valore di stima dell'immobile denominato **TERRENO EDIFICABILE A TERME VIGLIATORE**, intestato a:

-  nata a  il 
Proprietà per 1/9

- [redacted] nata a [redacted] [redacted]
Proprietà per 1/9
- [redacted] nata a [redacted] [redacted]
Proprietà per 1/9
- [redacted] nata a [redacted] [redacted]
Proprietà per 1/9
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted]
Proprietà per 3/9
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted]
Proprietà per 1/9
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted]
Proprietà per 1/9

Aggiornato al mercato attuale, è pari a (€ 18.975,33 + € 290.700,09) = € 309.675,40 (euro trecentonovemilaseicentosestantacinque/40)

In allegato la mappa catastale e le visure catastali dell'immobile individuato in NCEU di Terme Vigliatore fg 5 part. 228, e in NCT di Terme Vigliatore fg 5 part 471, 384, 226

Messina, 18.01.2019

Architetto Valentina Caruso

 Valentina Caruso

VALUTAZIONE DEL BENE - TERRENO INCOLTO A TERME VIGLIATORE

L'adeguamento del valore di stima del bene oggetto sarà fatto sulla base di quanto già stimato nel 2012, applicando alla medesima metodologia, i valori adeguati al 2018.

La superficie complessiva del Lotto è di mq 5.760:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ/CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
			ha	are	ca	Dominicale	Agrario
5	465	Vigneto 1	57	60		86,27	29,75

La valutazione del terreno è fatta con l'individuazione della media ponderata tra il valore ricavato dai VAM e quello ottenuto con il metodo "sintetico comparativo":

Tipologia	particella	Superficie mq	VAM	Valore
vigneto	46	5.760	€/mq 4,08	€ 23.500,80

Come già esposto, avendo applicato i VAM applicati nella stima del 2012, il valore di mercato del terreno determinato con i Valori Agricoli Medi, rimane invariato e risulta pari a € 23.500,80

Il valore dettato dalle compravendite ha subito delle variazioni, infatti oscilla tra €/mq 3,33 e €/mq 20,00. Applicando il valore medio pari a €/mq 11,66, considerando che il lotto ha una superficie di mq 5.760:

$$\text{mq } 5.760 \times \text{€/mq } 11,66 = \text{€ } 67.161,60$$

Facendo la media ponderata tra il valore ricavato con l'applicazione dei VAM e quella che proviene dall'applicazione dei prezzi di mercato, avremo:

$$(\text{€ } 23.500,80 + \text{€ } 67.161,60) : 2 = \text{€ } 45.330,80 \text{ (euro quarantacinquemilatrecentotrentatre/80)}$$

Il valore di stima dell'immobile denominato TERRENO INCOLTO A TERME VIGLIATORE, intestato a:

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted]
Proprietà per 1/9
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted]
Proprietà per 1/9
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted]
Proprietà per 1/9
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted]
Proprietà per 1/9
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted]
Proprietà per 3/9
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted]
Proprietà per 1/9
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted]
Proprietà per 1/9

Aggiornato al mercato attuale, è pari a € 45.330,80 (euro quarantacinquemilatrecentotrentatre/80)

In allegato la mappa catastale e le visure catastali dell'immobile individuato in NCT di Terme Vigliatore fg 5 part 465

Messina, 18.01.2019

Architetto Valentina Caruso
ORDINE degli ARCHITETTI P.P.
CARUSO
Architetto
N. 1438
MESSINA



42