

PERIZIA DI STIMA

PROPRIETÀ

Fondazione Barone Giuseppe Lucifero di San Nicolò

IMMOBILE SITO IN

MILAZZO (ME) – c.da Fondaco Pagliara

Pace del Mela 5 luglio 2024

PERIZIA DI STIMA

Per accertare il più probabile valore corrente di mercato e del canone di locazione, di un bene immobile sito in Milazzo (ME) c.da Fondaco Pagliara

PREMESSE

Per incarico ricevuto in data 26 ottobre 2023, dalla responsabile di gestione della “**Fondazione Barone Giuseppe Lucifero di San Nicolò**” con sede in via Sant’Antonio n. 4 – 98057 Milazzo (ME) C.F. **82000020832**, il sottoscritto geom. **Francesco De Gaetano** nato a Pace del Mela (ME) il 23 gennaio 1966 c.f. DGTFNC66A23G209N iscritto all’Albo dei Geometri della provincia di Messina con n. **2272**, con studio tecnico in Pace del Mela (Me) via Don Silvio Cucinotta n. 17, dopo avere consultato la documentazione in possesso della proprietà e dopo avere effettuato le necessarie ispezioni sui luoghi in oggetto ha dedotto quanto seguente.

RELAZIONE DI STIMA

- Dati catastali

L’immobile in oggetto è censito al N.C.T. al foglio n. **7** del comune di **Milazzo** mappale **714** vigneto di 1^a superficie **mq. 18.391** R.D. € 299,19 e R.A. € 104,48. Confina con vecchio tracciato ferrovia Messina-Palermo, con i mappali 710 – 1063 – 369 – 213 – 798 – 1416 – 1415 – 797 del medesimo foglio

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
☒	7	714		VIGNETO	1	1	83	91	Euro: 299,19	Euro: 104,48

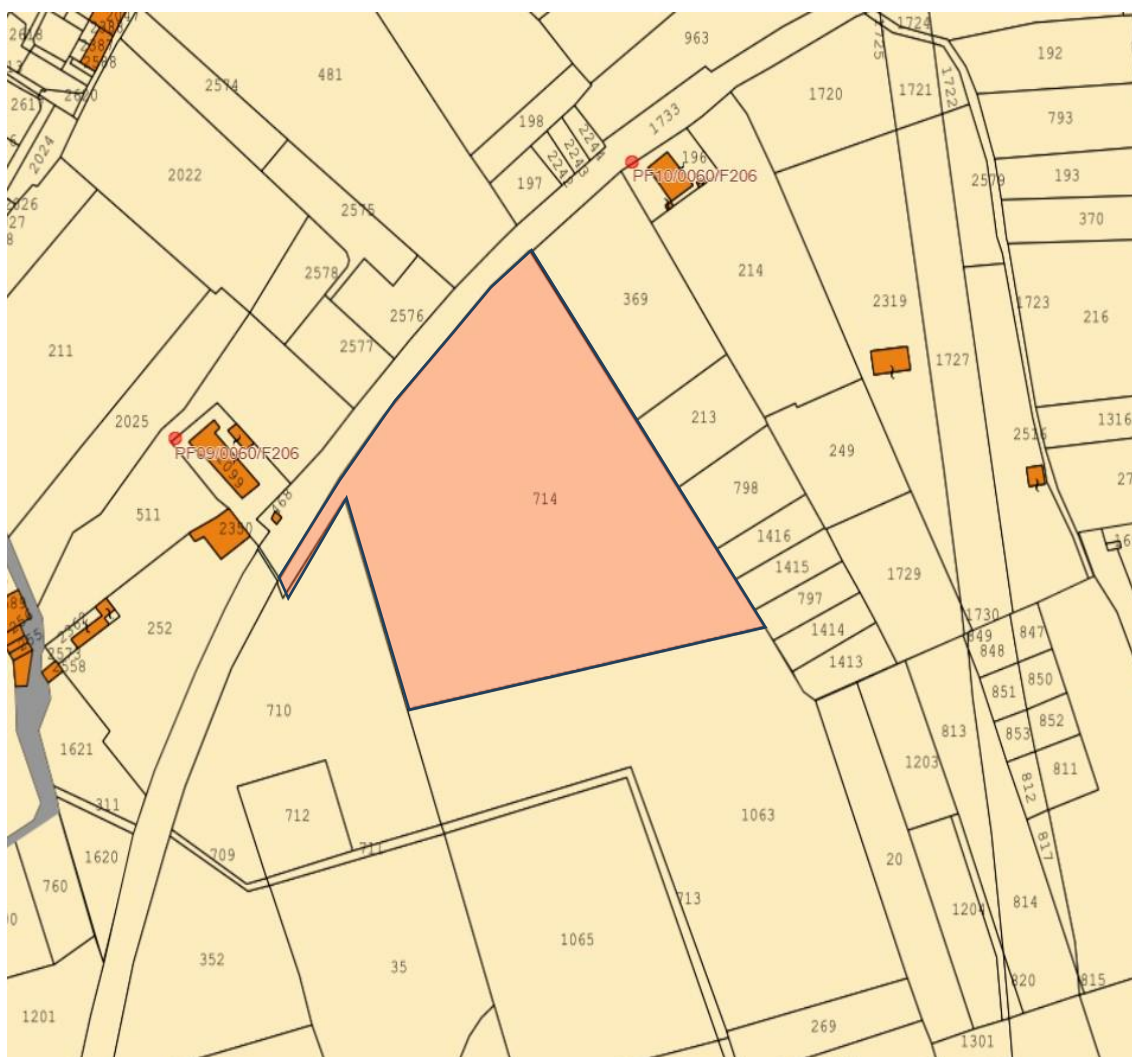
- Proprietà

L’immobile è intestato alla “Fondazione Barone Giuseppe Lucifero di San Nicolò”

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
☒	FONDAZIONE BARONE GIUSEPPE LUCIFERO DI SAN NICOLÒ CON SEDE MILAZZO		Proprietà	1000/1000

- Ubicazione catastale



- Parametri urbanistici

Il terreno oggetto di perizia ricade nel Piano Regolatore Generale del comune di Milazzo in zona “**F1A**” ***Zone destinate ad attrezzature e servizi di interesse urbano e territoriale*** - con le seguenti prescrizioni urbanistiche, così come indicato nel Decreto Dirigenziale dell’Assessorato Territorio ed Ambiente – Dipartimento Urbanistica della Regione Sicilia – protocollato al comune di Milazzo in data 16 giugno 2023 al n. 48463, emesso a seguito di ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale – Sezione di Catania n. 137/2019 accolto con Sentenza di tale Sezione n. 1910/2019

- a) *Densità edilizia territoriale massima 1,5 mc/mq;*
- b) *Altezza massima edifici ml. 10,00;*
- c) *Distanze dai confini come per le zone “C”*

- d) *Strumento di attuazione: PPA – Piano particolareggiato attuativo esteso all'intera area, di iniziativa pubblica o privata;*
- e) *Destinazioni di zona consentite: Attrezzature scolastiche di ordine superiore all'obbligo – attrezzature sociali, culturali e ricreative – attrezzature sportive – fiera campionaria – uffici di enti pubblici e per l'Amministrazione giudiziaria – attrezzature sanitarie ed assistenziali – Residenze collettive di servizio – servizi per la vigilanza – servizi di assistenza al traffico*

Inquadramento geografico



- Descrizione

Il lotto di terreno si trova in c.da Fondaco Pagliara nel comune di Milazzo in un'area prevalentemente caratterizzata da una serie di servizi di pubblica utilità, quali scuole e strutture sportive, inoltre è inserita in un contesto geografico, che la rende appetibile dal punto di vista strategico, con la presenza di importanti vie di comunicazione nelle immediate vicinanze e della spiaggia di ponente, che dal punto di vista turistico riveste

un ruolo di primaria importanza. Ha una conformazione planimetrica totalmente pianeggiante, il che favorisce l'inserimento degli insediamenti edilizi previsti per tali zone, senza la realizzazione di opere di contenimento con conseguente abbattimento dei costi di edificazione. Anche la sua forma geometrica, proporzionata in entrambe le direzioni, costituisce un potenziale elemento di armonica fruizione degli eventuali insediamenti.

Per quanto riguarda i servizi infrastrutturali legati ai trasporti l'area si trova in posizione strategica rispetto al porto di Milazzo (800 mt), la stazione ferroviaria (2.400 mt) ed il casello autostradale di Milazzo (4.000 mt).

La destinazione di zona prevista nel P.R.G. del comune di Milazzo in funzione della superficie del lotto, ed applicando l'indice di edificabilità di 1,5 mc/mq., ne consente l'edificazione per un totale di circa **27.500** metri cubi, che rappresenta una considerevole potenzialità edificatoria, che rende il lotto, molto appetibile dal punto di vista commerciale.

Stralcio PRG



Stralcio NTA

Articolo 29 – Zona F1

Zone destinate ad attrezzature e servizi di interesse urbano e territoriale.

Le aree facenti parte di tali zone potranno essere utilizzate, a giudizio dell'Amministrazione, per le seguenti destinazioni:

- a) Attrezzature scolastiche di ordine superiore all'obbligo;
- b) Attrezzature sociali, culturali e ricreative;
- c) Attrezzature sportive;
- d) Fiera campionaria;
- e) Uffici di Enti pubblici e per l'Amministrazione giudiziaria;
- f) Attrezzature sanitarie ed assistenziali;
- g) Residenze collettive di servizio;
- h) Servizi per la vigilanza;
- i) Servizi di assistenza al traffico.

Strumento di attuazione:

Piano particolareggiato esteso all'intera zona o a parte di essa, a giudizio dell'Amministrazione.

Prescrizioni edificatorie:

1. Densità edilizia territoriale max 1,5 mc/mq. dell'area di pertinenza di ciascun intervento con le limitazioni di cui alla legge regionale 78/1976;
2. Altezza max m. 10;
3. Distanze dai confini, tra fabbricati e dai margini stradali: come per le zone C.

Prescrizione particolare:

Tutte le aree comprese in tale zona potranno mantenere la destinazione agricola attuale fino all'attuazione delle previsioni di Piano, con il divieto di nuove edificazioni, ampliamenti e ristrutturazioni dei fabbricati esistenti.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

I criteri per la determinazione del valore di immobili di questa tipologia sono individuabili nel calcolo sintetico comparativo con altri immobili simili presi a confronto, ultimamente oggetto di mercato, non essendoci altri elementi di raffronto in quanto i valori di massima indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riguardano o terreni di natura agricola, con dati nemmeno aggiornati all'attualità oppure edifici di varia tipologia.

Il valore per metro quadro è stato determinato considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'area, rispetto agli immobili presi a confronto, con particolare riferimento alla sua posizione geografica, la facilità di accesso con mezzi pesanti, la distanza dalle reti stradali, portuali e ferroviarie, della sua conformazione plano-altimetrica, all'indice di edificabilità, alla cubatura consentita, nonché alla tipologia di insediamenti previsti nel P.R.G. del comune di Milazzo per tale zona F1a.

Per quanto riguarda invece il suo valore di locazione annuale, bisogna osservare che l'importo determinato costituisce una base dalla quale partire e varierà in futuro in funzione del tipo e del valore dell'investimento che il potenziale affittuario andrà a

realizzare, di conseguenza si avrà un incremento del canone annuale sulla base di tale criterio.

Pertanto alla luce delle considerazioni sopra espresse la determinazione dei due valori, cioè quello di mercato e quello di locazione viene indicato nella sottostante tabella.

TABELLA DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO E CANONE DI LOCAZIONE

VALORE DI MERCATO						
Superficie catastale	mq	18391,00	x	90,00 €	=	1.655.190,00 €
		probabile valore di mercato				1.655.190,00 €

CANONE DI LOCAZIONE						
valore di mercato		tasso di capitalizzazione annuale				probabile canone di locazione annuale
1.655.190,00 €		0,015%			=	24.827,85 €

Il più probabile valore di mercato così determinato risulta essere di € **1.655.190,00** Diconsi euro (*unmilione seicentocinquanta cinquemila centonovanta/00*), mentre quello relativo alla sua locazione annuale, considerate le attuali condizioni è di € **24.827,85** (*ventiquattromila ottocentoventisette/85*)

IL TECNICO

Geom. Francesco De Gaetano

