

**Terreni e fabbricati in Castelmola (Messina) contrada Petraro
Lotto 009**

1. PREMESSA

Per la stima del presente lotto, completati i rilievi sui luoghi ed in virtù delle risultanze delle indagini svolte presso gli uffici competenti, si ritiene di dover evidenziare quanto emerso, stante la richiesta avanzata dall'avv. Minissale e dal geom. Candela, messa a verbale durante l'accesso del 20 febbraio 2012, con la quale sottoponevano "al CTU la possibilità di divisione dei lotti per una migliore vendibilità del bene tenuto conto della mancata attuazione della lottizzazione, delle opere necessarie ai fini dell'abitabilità, della catastazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione...".

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

In primo luogo occorre precisare che il lotto 09 è costituito, così come riportato al punto 1) dell'atto di pignoramento immobiliare del 09/06/98 n° 2121/98 (trascritto il 06/07/98 ai nn° 14097/12070) da un "1) Terreno sito nel Comune di Castelmola località Monte Petraro-Portella Tropiano... costituito dalle particelle 31, 32, 28, 610, 29, 13, 21, 22, 135..., 151..., 26..., 537..., 538..., 33..., 150... del foglio 16 e p.lle 450, 336..., 337..., porzione della p.lla 530... del foglio 12...".

Detto fondo, di estensione pari a circa 158.365 mq, ricade, così come da certificato di destinazione urbanistica, parte in zona "C" Stagionale Estensiva e parte in zona "E" Verde Agricola ed è stato oggetto del piano di lottizzazione denominato Petraro per la realizzazione di 35 palazzine, attuato solo in parte.

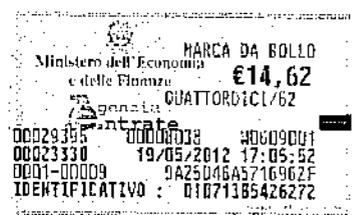
Il complesso residenziale, denominato Casteltaormina e nascente a seguito dell'attuazione del sopra citato piano di lottizzazione, risulta parzialmente urbanizzato essendo stati realizzati 11 fabbricati e parte della viabilità generale, pedonale e carrabile, a servizio dei fabbricati anzidetti nonché l'esecuzione di alcune opere di urbanizzazione primaria, quali muri di contenimento e/o di delimitazione e confine, in alcune parti mancanti delle opere di finitura, pali per l'impianto di illuminazione, alcuni pozzetti d'ispezione dei sottoservizi esistenti o in via di realizzazione di tipo elettrico, fognario, idrico. Le restanti parti di terreno, ricedenti sempre nel piano di lottizzazione Petraro, non sono state interessate da alcun intervento edile.

L'accesso al complesso avviene dalla strada comunale a mezzo di un cancello in ferro che immette nell'area di cantiere, che versa in stato di abbandono con presenza di erbe infestanti all'interno dei giardini privati nonché delle aiuole dello stesso complesso residenziale.

A questo punto appare opportuno evidenziare, in merito agli 11 fabbricati, che quelli denominati *Casa dei Pini* e *palazzina 8* si presentano allo stato rustico; mentre le *palazzine 1, 2, 3, 4, 4a, 5, 5a* e *6* sono complete di finiture e per la palazzina 7 è stato realizzato il piano cantinato ed il primo impalcato. Per quanto attiene gli aspetti urbanistici afferenti la suddetta lottizzazione si precisa

- 16/10/86 registrazione Convenzione del Piano di Lottizzazione in Contrada Petraro stipulata tra [redacted] ed il Comune di Castelmola;
- 18/07/91 rilascio da parte del Comune di Castelmola delle Concessioni Edilizie dal n° 23 alla n° 28 relative alle palazzine dalla 1 alla 6;
- 08/07/92 rilascio da parte del Comune di Castelmola delle Concessioni Edilizie dal n°13 al n° 41 corrispondenti alle palazzine dalla 7 alla 35;
- 31/12/93 presentazione di un progetto di lottizzazione in variante;

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia
Curatore/Custode: non nominato
Perito: Ing. Barbara Arnao



- 09/07/97 rilascio Concessioni Edilizia in sanatoria (art. 13 L. 47/85) dal n° 13 al n° 18 relative alle palazzine dalla n° 1 alla n° 6;
- 23/09/97 rilascio Concessioni Edilizia in sanatoria (art. 13 L. 47/85) dal n° 21 al n° 23 relative alle palazzine n° 7, 8 e per i lavori di demolizione e ricostruzione fabbricato "Casa dei Pini" (ex Casa dei Cipressi);
- 14/11/97 Parere favorevole da parte della Commissione Comunale Edilizia del Comune di Castelmola per il progetto di lottizzazione in variante di cui al verbale n°19/97;
- 16/03/98 rilascio Nulla Osta da parte della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali per il progetto di lottizzazione in variante;
- 20/06/98 rilascio parere igienico sanitario dal responsabile di igiene pubblica del Distretto Sanitario di Taormina;
- 04/07/98 autorizzazione da parte del Corpo Forestale Ispettorato Ripartimentale delle Foreste per i lavori in variante al piano di lottizzazione (autorizzazione per la quale è stata rilasciata proroga di mesi 12 il 06 novembre 2006);
- 13/08/08 rinnovo nulla osta da parte della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali per il progetto di lottizzazione in variante;
- 07/02/11 Il Genio Civile di Messina comunica al Comune di Castelmola che *"...le aree interessate dalle lottizzazioni presentano notevoli carenze sotto il profilo della viabilità in quanto la strada comunale, di accesso ai complessi residenziali in oggetto, oltre ad avere larghezza limitata, è sovente interessata da dissesti generalizzati, dall'assenza di strutture di contenimento e dalla totale mancanza di opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche...Pertanto questo ufficio potrà riconfermare il parere attualmente sospeso...sui progetti di lottizzazione a seguito della completa esecuzione di tutte le opere sopra indicate."*
- 09/03/12 risposta del Comune di Castelmola, conseguente la richiesta inoltrata dalla sottoscritta in data 02/12/11, nella quale si evidenzia che *"...E' già abbondantemente decorso il termine decennale di decadenza della convenzione stipulata il 14.10.1986...Relativamente alla proroga dei termini di convenzione necessita riproporre lo stesso P. di L. ed ottenere tutti i pareri favorevoli, nulla osta ed autorizzazioni previsti dalla vigente normativa...";* mentre per quanto di attinenza del progetto di lottizzazione in variante si legge *"...Oggi, trascorsi circa 10 anni dalla sua presentazione, perchè detto P. di L. in variante possa essere sottoposto all'esame del Consiglio Comunale ed alla successiva stipula della rispettiva convenzione, si dovrà procedere ad una nuova istruzione del progetto anche con la riacquisizione dei pareri eventualmente scaduti..."*.

Stante quanto sopra argomentato appare opportuno precisare che l'imponente estensione della lottizzazione (circa 158.365 mq), che allo stato attuale risulta attuata solo in parte senza che siano state cedute le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, unitamente agli aspetti urbanistici sopra evidenziati (convenzione e pareri scaduti, ecc) rendono l'immissione sul mercato immobiliare del lotto 09, nello stato di fatto in cui si trova, poco appetibile. Infatti la valutazione dei terreni costituenti la lottizzazione, compresi i fabbricati su di essi esistenti, risentirebbe fortemente dello stadio urbanistico in cui si trova con conseguenti decurtazioni, anche consistenti, sul piano economico restituendo un valore del bene comunque rilevante e pertanto non commercialmente appetibile.

Tuttavia, considerato che parte della lottizzazione è stata attuata con la realizzazione di 11 fabbricati, pur non essendo state completate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, appare economicamente conveniente procedere ad una divisione del lotto 09 in due distinte parti: una comprendente i fabbricati realizzati e le rispettive aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondarie per la quale occorrerà presentare un progetto di lottizzazione in variante, e l'altra costituita dalla restante porzione di terreno non interessata da alcuna opera edile. Detta opzione appare attuabile anche in funzione della

conformazione del terreno oggetto di lottizzazione e della viabilità esistente che, pur essendo in parte asfaltata ed in parte in terra battuta, permette di delimitare la porzione di terreno sulla quale insistono i fabbricati concentrando sulle aree strettamente limitrofe le opere di urbanizzazione primaria e secondaria correlate ai fabbricati stessi.

La predetta suddivisione appare economicamente più appetibile in quanto la predisposizione di un piano di lottizzazione in variante (comprendente i fabbricati realizzati e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ad essi correlati per il soddisfacimento degli standards urbanistici), con l'ottenimento dei necessari pareri, consente l'immissione nel mercato immobiliare di un prodotto avulso da tutte quelle limitazioni conseguenti la valutazione del bene nel suo insieme.

3. RISULTANZE RICERCHE CATASTALI:

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Messina e dall'analisi dei dati in possesso della scrivente (di cui in dettaglio si argomenterà nella relazione di stima) è emerso che:

1. le particelle (comprese quelle generate dalle particelle soppresse a seguito dei vari frazionamenti succedutisi) riportate al punto 1) dell'atto di pignoramento relativo alla procedura esecutiva n° 196/98 definiscono la porzione di territorio oggetto del Piano di Lottizzazione presentato dall' [redacted] per il quale è stata stipulata convenzione di lottizzazione (registrata a Taormina il 16/10/1986 al n° 102) tra il Comune di Castelmola e la [redacted] ad eccezione della particella 27 del foglio 16 e della particella 536 del foglio 12. Queste ultime, menzionate nella convenzione di lottizzazione, non sono presenti nel predetto atto di pignoramento. Tuttavia si evidenzia che
la part. 27 fg. 16 è stata soppressa, a seguito del frazionamento del 23/04/2009 n° 2304.1/1991, generando le particelle 748 e 749 pignorate nell'ambito della P.E. n° 195/98 R.E. promossa sempre dalla Sicilcassa Spa in lca con atto di pignoramento n° 2120/98 del 09/06/98 trascritto il 06/07/98 ai nn° 14096/12069;
la part. 536 fg. 12 ricade all'esterno del perimetro della lottizzazione ed è intestata, nella visura catastale, a [redacted]
2. le particelle 747 (derivante dalla part. 151), 759 - 760 - 761 (derivanti dalla part. 26), 771 - 772 - 773 - 776 - 778 (derivanti dalla part. 537), 765 - 767 - 769 (derivanti dalla 33), pignorate dalla P.E. 196/98 in quanto generate dalle particelle 151, 537 e 33 ma non espressamente citate nell'atto, sono oggetto di pignoramento anche della P.E. n° 195/98 R.E. promossa sempre dalla Sicilcassa Spa in lca (così come di evince dall'atto di pignoramento n° 2120/98 del 09/06/98 trascritto il 06/07/98 ai nn° 14096/12069).

4. CONCLUSIONI:

Dalle superiori considerazioni, consegue la necessità:

1. di riunire le procedure esecutive n° 195/98 R.E. e n° 196/98 R.E., in caso contrario risulterà impossibile stimare il lotto 09. Infatti sia le particelle pignorate nella P.E. n° 196/98 (comprese quelle generate e non citate espressamente nell'atto) sia quelle riportate nella P.E. n° 195/98 fanno

parte del Piano di Lottizzazione Petrarò che allo stato attuale risulta solo parzialmente attuato da ciò consegue l'impossibilità di vendere separatamente i singoli fabbricati esistenti (in parte pignorati nella procedura esecutiva n° 195/98). D'altro canto non è possibile procedere alla stima del piano di lottizzazione nell'ambito della P.E. n° 196/98 (sia che si decida per una stima complessiva sia che si decida di suddividerlo in due lotti distinti costituiti da un primo lotto comprendente i fabbricati realizzati e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ad essi correlati ed un secondo lotto comprendente i terreni rimanti e facenti parte del piano di lottizzazione Petrarò) in quanto, pur considerando le particelle generate dalle 151, 537 e 33 ma non espressamente citate nell'atto, le particelle 748 e 749 del foglio 12 (generate dalla particella 27 oggi soppressa) sono pignorate solo nella P.E. 195/98;

2. di essere autorizzata a procedere alla stima del lotto 09 distinguendo due lotti (così come peraltro già richiesto dal creditore procedente a mezzo dell'avv. Minissale e del geom. Candela durante il sopralluogo del 20/02/2012): il primo in cui ricadono gli 11 fabbricati già realizzati e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ad essi correlati per il soddisfacimento degli standards urbanistici procedendo alla redazione di un piano di lottizzazione in variante per l'ottenimento dei necessari pareri ed il secondo comprendente i restanti terreni non urbanizzati.

Relazione lotto 008 creata in data 16/05/2012
Codice documento: E080-98-000196-008

il perito
Ing. Barbara Arnao



Giudice Dr. Daniele Carlo Madia
Curatore/Custode: non nominato
Perito: Ing. Barbara Arnao