

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
PRIMA SEZIONE CIVILE

ORIFICI

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**Sicilcassa SpA in liquidazione coatta amministrativa**

N. Gen. Rep. 000196/98

Giudice Dr. **Daniele Carlo Madia**  
Custode Giudiziario **non nominato**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Barbara Arnao*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2614*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1718*  
*C.F. 08A00874P20F158X*

*con studio in Messina (Messina) Via Crema is 34/F*  
*telefono: 090695357*  
*cellulare: 3474658930*  
*fax: 0906510463*  
*email: studiotecnico@rimarchi@gmail.com*

**Terreno Castelmola (Messina) contrada Petraro  
Lotto 001**

**I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in Castelmola (Messina) contrada Petraro strada comunale Mastrissa-Fontanella.

Superficie complessiva di circa mq 30200.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata [redacted] con sede in Catania foglio 16 part. 192 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 17.610 mq, - reddito agrario: 63,66 € (L. 123.270), - reddito domenicale: 68,21 € (L. 132.075) - (estratto di mappa All. 1; visura All. 3).
- terreni: intestata [redacted] sede in Catania foglio 16 part. 356 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 2.440 mq, - reddito agrario: 0,63 € (L. 1.220), - reddito domenicale: 2,52 € (L. 4.880) - (estratto di mappa All. 1; visura All. 4).
- terreni: intestata [redacted] in Catania foglio 16 part. 378 qualità seminativo irriguo arborato, classe U, superficie catastale 1.470 mq, - reddito agrario: 6,83 € (L. 13.230), - reddito domenicale: 17,46 € (L. 33.810) - (estratto di mappa All. 1; visura All. 3).
- terreni: intestata [redacted] on sede in Catania foglio 16 part. 442 qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 660 mq, - reddito agrario: 7,16 € (L. 13.860), - reddito domenicale: 2,73 € (L. 5.280) - (estratto di mappa All. 1; visura All. 3).
- terreni: intestata [redacted] sede in Catania foglio 16 part. 443 qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 180 mq, - reddito agrario: 0,74 € (L. 1.440), - reddito domenicale: 1,95 € (L. 3.780) - (estratto di mappa All. 1; visura All. 4).
- terreni: intestata [redacted] sede in Catania foglio 15 part. 97 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 6080 mq, - reddito agrario: 21,98 € (L. 42.560), - reddito domenicale: 23,55 € (L. 45.600) - (estratto di mappa All. 2; visura All. 3).
- terreni: intestata [redacted] on sede in Catania foglio 15 part. 98 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 1760 mq, - reddito agrario: 0,45 € (L. 880), - reddito domenicale: 1,82 € (L. 3.520) - (estratto di mappa All. 2; visura All. 3).

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Castelmola (Messina) contrada Petraro strada comunale Mastrissa-Fontanella.

Superficie complessiva di circa mq 1780.

Identificato al catasto

- terreni: partita 3908 intestata [redacted] sede in Catania foglio 16 part. 189 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 1780 mq, - reddito agrario: 5,52 € (L. 10.680), - reddito domenicale: 9,19 € (L. 17.800) - (estratto di mappa All. 1; visura All. 5).

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in parte edificabile e in parte agricolo sito in Castelmola (Messina) contrada Petraro strada comunale Mastrissa-Fontanella.

Superficie complessiva di circa mq 6350.

Identificato in catasto:

- terreni: partita 3908 intestata [redacted] sede in Catania foglio 16 part. 187 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 820 mq, - reddito agrario: 2,96 € (L. 5.740), - reddito domenicale: 5,93 € (L. 11.480) - (estratto di mappa All. 1; visura All. 6).
- terreni: partita 3908 intestata [redacted] sede in Catania foglio 16 part. 188 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 320 mq, - reddito agrario: 1,16 € (L. 2.240), - reddito domenicale: 1,24 € (L. 2.400) - (estratto di mappa All. 1; visura All. 7).
- terreni: partita 3908 intestata [redacted] sede in Catania foglio 16 part. 190 qualità fabbricato rurale, superficie catastale 80 mq - (estratto di mappa All. 1; visura All. 8).
- terreni: intestata [redacted] on sede in Catania foglio 16 part. 191 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 5130 mq, - reddito agrario: 18,55 € (L. 35.910), - reddito domenicale: 19,87 € (L. 38.475) - (estratto di mappa All. 1).

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia  
Curatore/Custode: non nominato  
Perito: ing. Barbara Amao



1; visura All. 4).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.  
Servizi della zona: ospedali (sufficiente).  
Caratteristiche zone limitrofe: miste  
i principali centri limitrofi sono Castelmola e Taormina,  
le attrazioni paesaggistiche presenti sono la costa ionica e l'isola Bella,  
le attrazioni storiche presenti sono: Taormina e Castelmola.  
Collegamenti pubblici (km): autostrada (circa 15), ferrovia (circa 11).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Le particelle sono apparse nel corso dei sopralluoghi in parte recintate comunque libere all'accesso, inoccupate e non coltivate, né negli atti di causa o nei documenti catastali è rinvenibile alcuna notizia a riguardo.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 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:*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione giudiziale (Attiva)  
derivante da decreto ingiuntivo  
a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**,  
contro [redacted] ma di Tribunale di Messina in data 29/09/1995 iscritto a  
Messina in data 02/10/1995 al nn. 24862/2124  
montante: L. 1.600.000.000

Iscrizione volontaria (Attiva)  
derivante da atto di anticipazione garantita da ipoteca  
a favore di **SICILCASSA SPA**,  
contro [redacted] firma di notaio Tolomeo in data 11/10/1991 iscritto a  
Messina in data 23/10/1991 al nn. 27462/2772  
montante: L. 1.400.000.000

Iscrizione volontaria (Attiva)  
derivante da atto di anticipazione garantita da ipoteca  
a favore di **SICILCASSA SPA**,  
contro [redacted] firma di notaio Tolomeo in data 19/05/1993 iscritto a  
Messina in data 31/05/1993 al nn. 13952/1228  
montante: L. 6.250.000.000

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da atto giudiziale  
a favore di Sicilcassa spa in lca  
contro [redacted] in data 09/06/1998 al nn. 2121/1998 trascritto a Messina in data  
06/07/1998 al nn. 14097/12070

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

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

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*
- 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al  
momento della perizia: /  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

**6.1 Attuali proprietari:**

██████████ proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi  
in forza di atto di compravendita a firma di notaio Terranova in data 15/07/1974  
trascritto a Messina in data 13/08/1974 ai nn. 14320/13080  
Riferito limitatamente alle sole particelle 192, 378, 442 e 443 del foglio 16.

██████████ proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi  
in forza di atto di compravendita a firma di notaio Terranova in data 23/08/1974  
trascritto a Messina in data 09/09/1974 ai nn. 15808/14465  
Riferito limitatamente alle sole particelle 187, 188, 189, 190, 191 e 356 del foglio 16.

**7. PRATICHE EDILIZIE: nessuna**

Descrizione **terreno edificabile** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in Castelmola (Messina) contrada Petraro strada comunale Mastrissa-Fontanella.

Superficie complessiva di circa mq 30200.

Identificato in catasto:

- terreni intestata ██████████ con sede in Catania foglio 16 part. 192 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 17.610 mq, - reddito agrario: 63,66 € (L. 123.270), - reddito domenicale: 68,21 € (L. 132.075).
- terreni intestata ██████████ con sede in Catania foglio 16 part. 356 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 2.440 mq, - reddito agrario: 0,63 € (L. 1.220), - reddito domenicale: 2,52 € (L. 4.880).
- terreni intestata ██████████ con sede in Catania foglio 16 part. 378 qualità seminativo irriguo arborato, classe U, superficie catastale 1.470 mq, - reddito agrario: 6,83 € (L. 13.230), - reddito domenicale: 17,46 € (L. 33.810).
- terreni intestata ██████████ con sede in Catania foglio 16 part. 442 qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 660 mq, - reddito agrario: 7,16 € (L. 13.860), - reddito domenicale: 2,73 € (L. 5.280).
- terreni intestata ██████████ con sede in Catania foglio 16 part. 443 qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 180 mq, - reddito agrario: 0,74 € (L. 1.440), - reddito domenicale: 1,95 € (L. 3.780).
- terreni intestata ██████████ con sede in Catania foglio 15 part. 97 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 6080 mq, - reddito agrario: 21,98 € (L. 42.560), - reddito domenicale: 23,55 € (L. 45.600).
- terreni intestata ██████████ con sede in Catania foglio 15 part. 98 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 1760 mq, - reddito agrario: 0,45 € (L. 880), - reddito domenicale: 1,82 € (L. 3.520).

I terreni oggetto di valutazione sono costituiti da sette particelle catastali siti in contrada Petraro del Comune di Castelmola (ME) attraversate dalla strada vicinale Mastrissa-Fontanella da cui può avvenire l'accesso diretto.

Le particelle in esame sono ubicate in continuità fra loro costituendo di fatto un unico fondo presentandosi abbastanza omogenee tra loro per natura e destinazione urbanistica. L'intero fondo si sviluppa lungo le pendici di una collina con forma irregolare e con notevoli variazioni altimetriche caratterizzato da presenza di diverse essenze arboree tipiche della macchia mediterranea. (foto n° 01, 02 e 03). Sui luoghi si è rinvenuta la presenza di un rudere con il tetto sfondato e le pareti dirute, che non risulta censito al Catasto.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano di fabbricazione vigente approvato dall'Assessorato Regionale Sviluppo Economico con D.A. n° 25 del 9.2.1977 l'immobile è identificato nella zona C - stagionale estensiva (All. 16 e 17).

I parametri urbanistici per la zona C (stagionale estensiva) sono i seguenti:

- indice di edificabilità territoriale 0,40;
- attrezzature 25 mq/ab;
- destinazione d'uso: case di abitazione, ville, alberghi ed edifici commerciali;
- indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc/mq;
- superficie minima del lotto mq 1500;
- indice di copertura 1:8;
- altezza max su strada mt 7,5;
- volume max mc 2.000;

nr. max elevazioni su strada 2;  
distacco minimo dagli edifici in assoluto non meno di 20 m dalle pareti finestrate, vietato costruire in aderenza;  
distacco minimo dalla strada in rapporto all'altezza degli edifici (m 10,00 + larghezza stradale + m 10,00) >= 4 H max;  
distacco minimo, dalla strada in assoluto m 10,00;  
Le zone "C" saranno attuate a mezzo di piani di lottizzazione, convenzionati interessanti superfici non inferiori ad ettari uno (D.A. n° 262/83 del 30.6.1983)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno ricadente in Zona C	Sup. catastale	30.200,00	1,	30.200,00
	Sup. catastale	30.200,00		30.200,00

Accessori: nessuno

#### Descrizione terreno agricolo di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Castelmola (Messina) contrada Petraro strada comunale Mastrissa-Fontanella.  
Superficie complessiva di circa mq 1780.  
Identificato al catasto terreni: partita 3908 intestata [redacted] in sede in Catania foglio 16 part. 189 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 1780 mq, - reddito agrario: 5,52 € (L. 10.680), - reddito domenicale: 9,19 € (L.17.800).  
Il terreno oggetto di valutazione, costituito da una particella catastale, è sito in contrada Petraro del Comune di Castelmola (ME) e confina, lungo il lato ovest, con la strada vicinale Mastrissa-Fontanella da cui può avvenire l'accesso diretto; si sviluppa lungo le pendici di una collina con forma irregolare e con notevoli variazioni altimetriche con presenza di diverse essenze arboree tipiche della macchia mediterranea (foto n° 01, 02 e 03).

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente approvato dall'Assessorato Regionale Sviluppo Economico con D.A. n° 25 del 9.2.1977 l'immobile è identificato nella zona E - verde agricolo (All. 16 e 17).

I parametri urbanistici per la zona E (verde agricolo) sono i seguenti:

- indice di edificabilità territoriale 0,024;
- destinazione d'uso: case coloniche e magazzini agricoli;
- indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq;
- superficie minima del lotto mq 1500;
- indice di copertura 1/50 per magazzini agricoli - 1/100 per residenze;
- altezza max su strada ml 7,5;
- volume max mc 2.000;
- nr. max elevazioni su strada 2;
- distacco assoluto dalla strada va riferito alle vigenti norme del codice della strada; ml 3,00 dalle mulattiere.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno ricadente in zona E	Sup. catastale	1.780,00	1,00	1.780,00
	Sup. catastale	1.780,00		1.780,00

Accessori: nessuno

#### Descrizione terreno in parte edificabile e in parte agricolo di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in parte edificabile ed in parte agricolo sito in Castelmola (Messina) contrada Petraro strada comunale Mastrissa-Fontanella.  
Superficie complessiva di circa mq 6350.  
Identificato in catasto:  
- terreni: partita 3908 intestata [redacted] sede in Catania foglio 16 part. 187 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 820 mq, - reddito agrario: 2,96 € (L. 5.740), - reddito domenicale: 5,93 € (L. 11.480).

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

- terreni: partita 3908 intestata a [redacted] sede in Catania  
 foglio 16 part. 188 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 320 mq, - reddito agrario: 1,16 € (L. 2.240), - reddito domenicale: 1,24 € (L. 2.400).
- terreni: partita 3908 intestata a [redacted] sede in Catania  
 foglio 16 part. 190 qualità fabbricato rurale, superficie catastale 80 mq.
- terreni: intestata a [redacted] sede in Catania  
 foglio 16 part. 191 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 5130 mq, - reddito agrario: 18,55 € (L. 35.910), - reddito domenicale: 19,87 € (L. 38.475).

Il terreno oggetto di stima è formato da quattro particelle catastali di cui una, la 190, costituita da un fabbricato rurale. Il predetto fondo, sito in contrada Petrarò del Comune di Castelmola (ME), confina lungo il lato est con la strada vicinale Mastrissa- Fontanella da cui può avvenire l'accesso diretto. Le particelle in esame sono ubicate in continuità e, presentandosi abbastanza omogenee per natura e destinazione urbanistica, costituiscono di fatto un unico fondo che si sviluppa lungo le pendici di una collina con forma irregolare e notevoli variazioni altimetriche caratterizzato da presenza di diverse essenze arboree tipiche della macchia mediterranea. Il fabbricato rurale, censito alla particella 190 ed avente superficie catastale pari a 80 mq, è stato individuato sui luoghi durante il sopralluogo accertandone le pessime condizioni di conservazione ovvero con il tetto distrutto e le pareti perimetrali in pietrame dirute e pericolanti (foto n° 01, 02 e 03).

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano di fabbricazione vigente approvato dall'Assessorato Regionale Sviluppo Economico con D.A. n° 25 del 9.2.1977 l'immobile è identificato nella zona C - stagionale estensiva ed E - verde agricolo (All. 16 e 17).

- I parametri urbanistici per la zona "C" (stagionale estensiva) sono i seguenti:
- indice di edificabilità territoriale 0,40;
  - attrezzature 25 mq/ab;
  - destinazione d'uso: case di abitazione, ville, alberghi ed edifici commerciali;
  - indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc/mq;
  - superficie minima del lotto mq 1500;
  - indice di copertura 1:8;
  - altezza max su strada mt 7,5;
  - volume max mc 2.000;
  - nr. max elevazioni su strada 2;
  - distacco minimo dagli edifici in assoluto non meno di 20 m dalle pareti finestrate, vietato costruire in aderenza;
  - distacco minimo dalla strada in rapporto all'altezza degli edifici (m 10,00 + larghezza stradale + m 10,00) >= 4 H max;
  - distacco minimo, dalla strada in assoluto m 10,00;



Le zone "C" saranno attuate a mezzo di piani di lottizzazione, convenzionali interessanti superfici non inferiori ad ettari uno (D.A. n° 262/83 del 30.6.1983).

**I parametri urbanistici per la zona "E" (verde agricola) sono i seguenti:**

- indice di edificabilità territoriale 0,024;
- destinazione d'uso case coloniche e magazzini agricoli;
- indice di edificabilità fondiaria di 0,03 mc/mq;
- indice di copertura 1/50 per i magazzini agricoli - 1/100 per le residenze;
- altezza max su strada mt 7,50;
- volume max mc 2.000;
- nr. max elevazioni su strada 2;
- distacco assoluto dalla strada va riferito alle vigenti norme del codice della strada; ml 3,00 dalle mulattiere.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno ricadente in Zona C	Sup. catastale	4.980,00	1,00	4.980,00
terreno ricadente in zona E part.187	Sup. catastale	25,00	1,00	25,00
terreno ricadente in zona E part.188	Sup. catastale	170,00	1,00	170,00
terreno ricadente in zona E part.190	Sup. catastale	35,00	1,00	35,00
terreno ricadente in zona E part.191	Sup. catastale	1.140,00	1,00	1.140,00
	Sup. catastale	6.350,00		6.350,00

Accessori: nessuno

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

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

#### PER LA ZONA C

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, nel caso di aree edificabili o potenzialmente edificabili, si premette in primo luogo che l'edificabilità non è subordinata all'esistenza di piani particolareggiati bensì all'inserimento dei predetti terreni nel Piano Regolatore Generale. Tale condizione non incide sulla natura edificatoria dell'area ma comporta una riduzione del valore di mercato in funzione dello stadio urbanistico in cui si trova il terreno (ovvero concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano particolareggiato, inserimento nel P.R.G.). In generale i criteri utilizzati per la stima delle aree suscettibili di edificazione, come nel caso in esame, sono i seguenti:

**STIMA SINTETICA-COMPARATIVA** consistente nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi desunti dalle transazioni di beni simili ovvero aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Pertanto detto criterio di stima presuppone la ricerca dei valori di vendita di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che spesso, nel caso dei terreni, non risulta agevole.

**STIMA ANALITICA A VALORE DI TRASFORMAZIONE** per il quale il valore più probabile di mercato è pari alla differenza fra il più probabile valore di mercato del fabbricato che potrà essere realizzato sul terreno in questione detratto il costo complessivo di costruzione rapportando all'attualità tale differenza in funzione della durata della trasformazione. Infatti, poiché il valore dell'area edificabile è riferito alla data della stima, si dovrà tenere conto del tempo necessario per la trasformazione assunto che si considera mediamente quale intervallo temporale necessario alla trasformazione 1 anno per aree produttive, 2 anni per aree residenziali o miste e 3-4 anni per aree di nuovo impianto. Ne segue

$$Va = [Vm - (K_1 + K_2 + K_3 + I + P)] \quad (1)$$

dove:

Va : valore attuale dell'area

Vm : valore del fabbricato finito che si ottiene moltiplicando la superficie lorda vendibile realizzabile sull'area di intervento, incrementata del 20% per tenere conto delle superfici non residenziali non computate, per il valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari nonché da alcune agenzie operanti sul territorio

K<sub>1</sub> : costo di costruzione al mc pari a 211,75 € (L. 410.000) così come determinato dall'Istat per l'anno 1997 ed attualizzato al 2011 in 313,47 € incrementato di € 23,00 al mc (circa il 7%) per tenere conto del maggior onere derivante dall'elevata acclività dei luoghi

K<sub>2</sub> : oneri professionali ovvero compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione, quali ad esempio studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, ecc. che si assumono nella misura pari al 10% del costo di costruzione

K<sub>3</sub> : altri costi quali allacciamenti varie utenze, assicurazioni, permessi, commercializzazione pari al 5% del costo di costruzione

K<sub>4</sub> : oneri di urbanizzazione primaria e secondaria assunti in misura pari al 12% del costo di costruzione

I : interessi passivi sulle anticipazioni di capitali per 4 anni al tasso dell'8%

P : profitto d'impresa che si attesta nella misura del 23% circa del costo di costruzione

Per il caso in esame si è scelto di utilizzare la stima analitica a valore di trasformazione in quanto, per i terreni oggetto di valutazione, non si sono rinvenuti valori attendibili di beni simili. Pertanto si è proceduto preliminarmente ad una ricerca di mercato finalizzata ad acquisire il valore di mercato al mq per abitazioni residenziali in zona in modo tale da poter calcolare il Vm e successivamente si è proceduto a calcolare i parametri sopra elencati riportati in Tab. 01. A questo punto è stato possibile applicare la formula (1) ottenendo un prezzo di mercato pari a 4,65 €/mq.

#### PER LA ZONA E

Per le particelle ricadenti in zona E si sono considerati i valori agricoli medi pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana parte I n° 50 del 21/11/2003 per la regione agraria n° 10 denominata "Colline litoranee di Taormina", comprendente i comuni di Castel Mola, Gaggi, Giardini, Graniti, Motta Calastra, Taormina facendo riferimento alle colture calastali di ogni particella il cui dettaglio è riportato in Tab. 01.

#### PER IL FABBRICATO RURALE

Nel caso del fabbricato rurale si è ritenuto congruo, considerato lo stato di fatto accertato nonché la posizione, un valore al metro quadro pari a € 100,00.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Castelmola, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti sul territorio.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. Terreno edificabile**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno ricadente in Zona C	30.200,00	€ 4,65	€ 140.430,00
- Valore corpo:			€ 140.430,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 140.430,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 140.430,00

**B. Terreno agricolo**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno ricadente in zona E	1.780,00	€ 1,81	€ 3.221,80
- Valore corpo:			€ 3.221,80
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 3.221,80
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 3.221,80

**C. Terreno edificabile e agricolo**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno ricadente in Zona C	4.980,00	€ 4,65	€ 23.157,00
terreno ricadente in zona E part.187	25,00	€ 1,81	€ 45,25
terreno ricadente in zona E part.188	170,00	€ 0,67	€ 113,90
terreno ricadente in zona E part.190	35,00	€ 100,00	€ 3.500,00
terreno ricadente in zona E part.191	1.140,00	€ 0,67	€ 763,80
	6.350,00		€ 27.579,95
- Valore corpo:			€ 27.579,95
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 27.579,95
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 27.579,95

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno edificabile	30200	€ 140.430,00	€ 140.430,00
B	terreno agricolo	1780	€ 3.221,80	€ 3.221,80
C	terreno edificabile e agricolo	6350	€ 27.579,95	€ 27.579,95
			€ 171.231,75	€ 171.231,75

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% 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:	€ 25.684,76
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notari e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 145.546,99

Relazione anno 001 creato in data 16/05/2012  
Codice documento: E080-98-000196-00

**Terreno in Castelmola (Messina) contrada Petraro  
Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in parte edificabile ed in parte agricolo sito in Castelmola (Messina) contrada Petraro strada comunale Mastrissa-Fontanella.

Superficie complessiva di circa

mq 17880.

Identificato in catasto:

- terreni intestati a [redacted] sede in Catania  
foglio 16 part. 229 qualità mandorleto, classe 3, superficie catastale 8450 mq, - reddito agrario: 21,82 € (L. 42.250), - reddito domenicale: 19,64 € (L. 38.025) - (estratto di mappa All. 1; visura All. 3).
- terreni intestati a [redacted] sede in Catania  
foglio 16 part. 522 qualità mandorleto, classe 3, superficie catastale 9430 mq, - reddito agrario: 24,35 € (L. 47.150), - reddito domenicale: 21,92 € (L. 42.435) - (estratto di mappa All. 1; visura All. 3).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.  
Servizi della zona: ospedali (sufficiente).  
Caratteristiche zone limitrofe: miste  
i principali centri limitrofi sono Castelmola e Taormina,  
le attrazioni paesaggistiche presenti sono: la costa ionica e l'isola Bella,  
le attrazioni storiche presenti sono: Taormina e Castelmola.  
Collegamenti pubblici (km): autostrada (circa 15), ferrovia (circa 11).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Le parcelle, così come attestato dal sig. [redacted] rso dei sopralluoghi, sono in parte recintate e comunque libere all'accesso, inoccupate e non coltivate, né negli atti di causa o nei documenti catastali è rinvenibile alcuna notizia a riguardo.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- 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:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

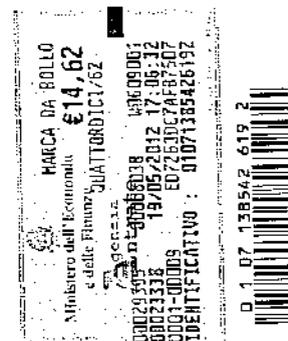
4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**,  
contro [redacted] firma di Tribunale di Messina in data 29/09/1995 iscritto a Messina in data 02/10/1995 al nn. 24862/2124  
montante: L. 1.600.000.000  
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto di anticipazione garantita da ipoteca a favore di **SICILCASSA SPA**,  
contro [redacted] firma di notaio Tolomeo in data 11/10/1991 iscritto a Messina in data 23/10/1991 al nn. 27462/2772  
montante: L. 1.400.000.000  
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto di anticipazione garantita da ipoteca a favore di **SICILCASSA SPA**,  
contro [redacted] firma di notaio Tolomeo in data 19/05/1993 iscritto a Messina in data 31/05/1993 ai nn. 13952/1228  
montante: L. 6.250.000.000

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto giudiziario a favore di Sicilcassa spa in lca

Giudice Dr. Daniela Carlo Madia  
Curatore/Custode: non nominato  
Perito: ing. Barbara Amao



contro [redacted] data 09/06/1998 ai nn. 2121/1998 trascritto a Messina in data 06/07/1998 ai nn. 14097/12070

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi  
in forza di atto di compravendita a firma di notaio Terranova registrato in data 19/07/1974 ai nn. 4452 trascritto a Messina in data 13/08/1974 ai nn. 14321/13081  
Riferito limitatamente alla particella 522 del foglio 16.

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi  
in forza di atto di compravendita a firma di notaio Terranova del 15/07/1974 trascritto a Messina in data 13/08/1974 ai nn. 14326/13086  
Riferito limitatamente alla particella 229 del foglio 16.

7. PRATICHE EDILIZIE: nessuna

Descrizione terreno in parte edificabile e in parte agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in parte edificabile e in parte agricolo sito in Castelmola (Messina) contrada Petraro strada comunale Mastrissa-Fontanella.  
Superficie complessiva di circa mq 17880.

Identificato in catasto:

- terreni intestata [redacted] sede in Catania  
foglio 16 part. 229 qualità mandorleto, classe 3, superficie catastale 8450 mq, - reddito agrario: 21,82 € (L. 42.250), - reddito domenicale: 19,64 € (L. 38.025).
- terreni intestata [redacted] sede in Catania  
foglio 16 part. 522 qualità mandorleto, classe 3, superficie catastale 9430 mq, - reddito agrario: 24,35 € (L. 47.150), - reddito domenicale: 21,92 € (L. 42.435).

Il terreno oggetto del presente lotto è costituito da due particelle catastali ricadenti in località Petraro del Comune di Castelmola (ME) che, ubicate in continuità e presentandosi abbastanza omogenee per natura e per destinazione urbanistica, costituiscono di fatto un unico fondo avente estensione complessiva pari a 17.880 mq. Detto fondo si sviluppa lungo le pendici di una collina per cui presenta notevoli variazioni altimetriche ed è caratterizzato da una vegetazione rigogliosa tipica della macchia mediterranea.

Non vi sono strade carrabili che consentono di raggiungere i predetti terreni, l'unica strada è quella vicinale denominata Mastrissa-Fontanella raggiungibile attraverso le particelle 225 e 228 del foglio 16 (foto n° 04).

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente approvato dall'Assessorato Regionale Sviluppo Economico con D.A. n° 25 del 9.2.1977 l'immobile è identificato nella zona C - stagionale estensiva ed E - verde agricolo (All. 16 e 17).

I parametri urbanistici per la zona "C" (stagionale estensiva) sono i seguenti:

indice di edificabilità territoriale 0,40;  
attrezzature 25 mq/ab;  
destinazione d'uso: case di abitazione, ville, alberghi ed edifici commerciali;  
indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc/mq;  
superficie minima del lotto mq 1500;  
indice di copertura 1:8;  
altezza max su strada mt 7,5;

volume max mc 2.000;  
nr. max elevazioni su strada 2;  
distacco minimo dagli edifici in assoluto non meno di 20 m dalle pareti finestrate, vietato costruire in aderenza;  
distacco minimo dalla strada in rapporto all'altezza degli edifici (m 10,00 + larghezza stradale + m 10,00) >= 4 H max;  
distacco minimo, dalla strada in assoluto m 10,00;  
Le zone "C" saranno attuate a mezzo di piani di lottizzazione, convenzionati interessanti superfici non inferiori ad ettari uno (D.A. n° 262/83 del 30.6.1983).

I parametri urbanistici per la zona "E" (verde agricolo) sono i seguenti:  
indice di edificabilità territoriale 0,024;  
destinazione d'uso case coloniche e magazzini agricoli;  
indice di edificabilità fondiaria di 0,03 mc/mq;  
indice di copertura 1/50 per i magazzini agricoli - 1/100 per le residenze;  
altezza max su strada mt 7,50;  
volume max mc 2.000;  
nr. max elevazioni su strada 2;  
distacco assoluto dalla strada va riferito alle vigenti norme del codice della strada; ml 3,00 dalle mulattiere.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno ricadente in Zona C	Sup. catastale	17.030,00	1,00	17.030,00
terreno ricadente in zona E	Sup. catastale	850,00	1,00	850,00
	Sup. catastale	17.880,00		17.880,00

Accessori: nessuno

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima PER LA ZONA C

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, nel caso di aree edificabili o potenzialmente edificabili, si premette in primo luogo che l'edificabilità non è subordinata all'esistenza di piani particolareggiati bensì all'inserimento dei predetti terreni nel Piano Regolatore Generale. Tale condizione non inficia la natura edificatoria dell'area ma comporta una riduzione del valore di mercato in funzione dello stadio urbanistico in cui si trova il terreno (ovvero concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano particolareggiato, inserimento nel P.R.G.). In generale i criteri utilizzati per la stima delle aree suscettibili di edificazione, come nel caso in esame, sono i seguenti:

STIMA SINTETICA-COMPARATIVA consistente nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi desunti dalle transazioni di beni simili ovvero aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Pertanto detto criterio di stima presuppone la ricerca dei valori di vendita di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che spesso, nel caso dei terreni, non risulta agevole.

STIMA ANALITICA A VALORE DI TRASFORMAZIONE per il quale il valore più probabile di mercato è pari alla differenza tra il più probabile valore di mercato del fabbricato che potrà essere realizzato sul terreno in questione detratto il costo complessivo di costruzione rapportando all'attualità tale differenza in funzione della durata della trasformazione. Infatti, poiché il valore dell'area edificabile è riferito alla data della stima, si dovrà tenere conto del tempo necessario per la trasformazione assunto che si considera mediamente quale intervallo temporale necessario alla trasformazione 1 anno per aree produttive, 2 anni per aree residenziali o miste e 3-4 anni per aree di nuovo impianto. Ne segue

$$V_a = [V_m - (K_1 + K_2 + K_3 + I + P)] \quad (1)$$

dove:

V<sub>a</sub> : valore attuale dell'area

V<sub>m</sub> : valore del fabbricato finito che si ottiene moltiplicando la superficie lorda vendibile realizzabile sull'area di intervento, incrementata del 20% per tenere conto delle superfici non residenziali non computate, per il valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei

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

Valori Immobiliari nonché da alcune agenzie operanti sul territorio

- K<sub>1</sub>: costo di costruzione al mc pari a 211,75 € (L. 410.000) così come determinato dall'Istat per l'anno 1997 ed attualizzato al 2011 in 313,47 € incrementato di € 23,00 al mc (circa il 7%) per tenere conto del maggior onere derivante dall'elevata acclività dei luoghi
- K<sub>2</sub>: oneri professionali ovvero compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione, quali ad esempio studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, ecc. che si assumono nella misura pari al 10% del costo di costruzione
- K<sub>3</sub>: altri costi quali allacciamenti varie utenze, assicurazioni, permessi, commercializzazione pari al 5% del costo di costruzione
- K<sub>4</sub>: oneri di urbanizzazione primaria e secondaria assunti in misura pari al 12% del costo di costruzione
- I: interessi passivi sulle anticipazioni di capitali per 4 anni al tasso dell'8%
- P: profitto d'impresa che si attesta nella misura del 23% circa del costo di costruzione
- Per il caso in esame si è scelto di utilizzare la stima analitica a valore di trasformazione in quanto, per i terreni oggetto di valutazione, non si sono rinvenuti valori attendibili di beni similari. Pertanto si è proceduto preliminarmente ad una ricerca di mercato finalizzata ad acquisire il valore di mercato al mq per abitazioni residenziali in zona in modo tale da poter calcolare il Vm e successivamente si è proceduto a calcolare i parametri sopra elencati riportati in Tab. 02. A questo punto è stato possibile applicare la formula (1) ottenendo un prezzo di mercato pari a 4,65 €/mq.

#### PER LA ZONA E

Per le particelle ricadenti in zona E si sono considerati i valori agricoli medi pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana parte I n° 50 del 21/11/2003 per la regione agraria n° 10 denominata "Colline litoranee di Taormina", comprendente i comuni di Castel Mola, Gaggi, Giardini, Graniti, Motta Calastra, Taormina facendo riferimento alle colture catastali di ogni particella il cui dettaglio è riportato in Tab. 02.

#### 8.2. Fonti di informazione

Calasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Castelmola, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti sul territorio.

#### 8.3. Valutazione corpi

##### A. Terreno edificabile e agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lordi equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno ricadente in Zona C	17.030,00	€ 4,65	€ 79.109,50
terreno ricadente in zona E	850,00	€ 0,67	€ 569,50
	17.880,00		€ 79.759,00

- Valore corpo:	€ 79.759,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 79.759,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 79.759,00

##### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno edificabile e agricolo	17880	€ 79.759,00	€ 79.759,00

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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:

€ 11.963,85

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 67.795,15

Relazione lotto 002 creata in data 16/05/2012  
Codice documento: E080-98-000196-002



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

**Terreno in Castelmola (Messina) contrada Petraro  
Lotto 003**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in Castelmola (Messina) contrada Petraro strada comunale Mastrissa-Fontanella.  
Superficie complessiva di circa mq 5010.  
Identificato al catasto terreni: intestato [redacted] sede in Catania foglio 16 part. 233 qualità pascolo arborato, classe 1, superficie catastale 5010 mq, - reddito agrario: 2,59 € (L. 5.010), - reddito domenicale: 7,76 € (L. 15.030) - (estratto di mappa All. 1; visura All. 3).
- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in parte edificabile e in parte agricolo sito in Castelmola (Messina) contrada Petraro strada comunale Mastrissa-Fontanella.  
Superficie complessiva di circa mq 3620.  
Identificato al catasto terreni: intestato [redacted] sede in Catania foglio 16 part. 383 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 3620 mq, - reddito agrario: 0,93 € (L. 1.810), - reddito domenicale: 3,74 € (L. 7.240) - (estratto di mappa All. 1; visura All. 3).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale)  
a traffico locale con parcheggi inesistenti.  
Servizi della zona: ospedali (sufficiente).  
Caratteristiche zone limitrofe: miste  
i principali centri limitrofi sono Castelmola e Taormina,  
le attrazioni paesaggistiche presenti sono: la costa ionica e l'isola  
Bella,  
le attrazioni storiche presenti sono: Taormina e Castelmola.  
Collegamenti pubblici (km): autostrada (circa 15), ferrovia (circa 11).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Le particelle, così come assertedo dal s. [redacted] in parte recintate e comunque libere all'accesso, inoccupate e non coltivate, né negli atti di causa o nei documenti catastali è rinvenibile alcuna notizia a riguardo.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*  
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:

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**, contro [redacted] firma di Tribunale di Messina in data 29/09/1995 iscritto a Messina in data 02/10/1995 ai nn. 24862/2124 montante: L. 1.600.000.000

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto di anticipazione garantita da ipoteca a favore di **SICILCASSA SPA**, contro [redacted] firma di notaio Tolomeo in data 11/10/1991 iscritto a Messina in data 23/10/1991 ai nn. 27462/2772 montante: L. 1.400.000.000

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto di anticipazione garantita da ipoteca a favore di **SICILCASSA SPA**, contro [redacted] di notaio Tolomeo in data 19/05/1993 iscritto a Messina in data 31/05/1993 ai nn. 13952/1228 montante: L. 6.250.000.000

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia  
Curatore/Custode: non nominato  
Perito: ing. Barbara Amao

- 4.2.2. *Pignoramenti:*  
Pignoramento derivante da spa a favore di Sicilcassa spa in lca contro [redacted]  
data 09/06/1998 ai nn. 2121/1998 trascritto a Messina in data 06/07/1998 ai nn.  
14097/12070
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:* Nessuna
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna
- 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**
- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* Nessuna difformità
- 4.3.2. *Conformità catastale:* Nessuna difformità

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Terranova registrato il 19/07/1974 ai nn. 4454 trascritto a Messina in data 13/08/1974 ai nn. 14322/13081

7. **PRATICHE EDILIZIE:** nessuna

Descrizione **terreno edificabile** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in Castelmola (Messina) contrada Petrarò strada comunale Mastrissa-Fontanella.

Superficie complessiva di circa mq 5010.  
Identificato al catasto terreni: intestatario [redacted] in sede in Catania foglio 16 part. 233 qualità pascolo arborato, classe 1, superficie catastale 5010 mq, - reddito agrario: 2,59 € (L. 5.010), - reddito dominicale: 7,76 € (L. 15.030).

Il terreno oggetto di valutazione è costituito da due particelle ubicate in continuità tra loro che si presentano abbastanza omogenee per natura e destinazione urbanistica in modo tale da costituire di fatto un unico fondo. Detto fondo si sviluppa sulle pendici di una collina per cui presenta altimetria fortemente variabile caratterizzata da una vegetazione rigogliosa tipica della macchia mediterranea.

Non vi sono strade carrabili che consentono di raggiungere i predetti terreni anche se negli estratti di mappa catastali è indicata una strada vicinale senza nome non rinvenuta sui luoghi (foto n° 04).

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano di fabbricazione vigente approvato dall'Assessorato Regionale Sviluppo Economico con D.A. n° 25 del 9.2.1977 l'immobile è identificato nella zona C - stagionale estensiva (All. 16 e 17).

I parametri urbanistici per la zona C (stagionale estensiva) sono i seguenti:

indice di edificabilità territoriale 0,40;  
attrezzature 25 mq/ab;  
destinazione d'uso: case di abitazione, ville, alberghi ed edifici commerciali;  
indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc/mq;  
superficie minima del lotto mq 1500;  
indice di copertura 1:8;  
altezza max su strada mt 7,5;  
volume max mc 2.000;  
nr. max elevazioni su strada 2;  
distacco minimo dagli edifici in assoluto non meno di 20 m dalle pareti finestrate, vietato costruire in aderenza;  
distacco minimo dalla strada in rapporto all'altezza degli edifici (m 10,00 + larghezza stradale + m 10,00) >= 4 H max;  
distacco minimo, dalla strada in assoluto m 10,00;

Le zone "C" saranno attuate a mezzo di piani di lottizzazione, convenzionati interessanti superfici non inferiori ad ettari uno (D.A. n° 262/83 del 30.6.1983).

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia  
Curatore/Custode: non nominato  
Perito: ing. Barbara Armao

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno ricadente in Zona C	Sup. catastale	5.010,00	1,00	5.010,00
	Sup. catastale	5.010,00		5.010,00

Accessori: nessuno

**Descrizione terreno edificabile e agricolo di cui al punto B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in parte edificabile ed in parte agricolo sito in Castelmola (Messina) contrada Petrarò strada comunale Mastrissa-Fontanella.

Superficie complessiva di circa mq 3620.

Identificato al catasto terreni intestata [redacted] sede in Catania

foglio 16 part. 383 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 3620 mq, - reddito agrario: 0,93 € (L. 1.810), - reddito dominicale: 3,74 € (L. 7.240).

I terreni oggetto di valutazione sono costituiti da due particelle ricadenti in località Petrarò del Comune di Castelmola (ME) ubicate in continuità tra loro, presentandosi abbastanza omogenee per natura e destinazione urbanistica da costituire un unico fondo. Detto fondo si sviluppa sulle pendici di una collina che presenta allimetria fortemente variabile caratterizzata da una vegetazione rigogliosa tipica della macchia mediterranea. Non vi sono strade carrabili che consentono di raggiungere i predetti terreni anche se negli estratti di mappa catastali è indicata una strada vicinale senza nome non rinvenuta sui luoghi.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano di fabbricazione vigente approvato dall'Assessorato Regionale Sviluppo Economico con D.A. n° 25 del 9.2.1977 l'immobile è identificato nella zona C - stagionale estensiva ed E - verde agricola (All. 16 e 17).

I parametri urbanistici per la zona C (stagionale estensiva) sono i seguenti:

indice di edificabilità territoriale 0,40;

attrezzature 25 mq/lab;

destinazione d'uso: case di abitazione, ville, alberghi ed edifici commerciali;

indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc/mq;

superficie minima del lotto mq 1500;

indice di copertura 1:8;

altezza max su strada mt 7,5;

volume max mc 2.000;

nr. max elevazioni su strada 2;

distacco minimo dagli edifici in assoluto non meno di 20 m dalle pareti finestrate, vietato costruire in aderenza;

distacco minimo dalla strada in rapporto all'altezza degli edifici (m 10,00 + larghezza stradale + m 10,00) >= 4 H max;

distacco minimo, dalla strada in assoluto m 10,00;

Le zone "C" saranno attuate a mezzo di piani di lottizzazione, convenzionati interessanti superfici non inferiori ad ettari uno (D.A. n° 262/83 del 30.6.1983).

I parametri urbanistici per la zona "E" (verde agricola) sono i seguenti:

indice di edificabilità territoriale 0,024;

destinazione d'uso case coloniche e magazzini agricoli;

indice di edificabilità fondiaria di 0,03 mc/mq;

indice di copertura 1/50 per i magazzini agricoli - 1/100 per le residenze;

altezza max su strada mt 7,50;

volume max mc 2.000;

nr. max elevazioni su strada 2;

distacco assoluto dalla strada va riferito alle vigenti norme del codice della strada; ml 3,00 dalle mulattiere.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno ricadente in Zona C	Sup. catastale	1.925,00	1,00	1.925,00
terreno ricadente in zona E	Sup. catastale	1.695,00	1,00	1.695,00
	Sup. catastale	3.620,00		3.620,00

Accessori: nessuno

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia  
Curatore/Custode: non nominato  
Perito: ing. Barbara Amao

MARCA DA BOLLO  
Ministero dell'Economia e delle Finanze  
€14,62  
QUATTORDICI/62  
Agenzia: ...  
00029195 ...  
00023336 ...  
0001-00009 ...  
IDENTIFICATIVO : 01071385426216  
0 1 07 138542 621 6

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima PER LA ZONA C

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attuali edificabili o potenzialmente edificabili, si premette in primo luogo che subordinata all'esistenza di piani particolareggiati bensì all'inserimento dei predetti terreni nel Piano Regolatore Generale. Tale condizione non inficia la natura edificatoria dell'area ma comporta una riduzione del valore di mercato in funzione dello stadio urbanistico in cui si trova il terreno (ovvero concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano particolareggiato, inserimento nel P.R.G.). In generale i criteri utilizzati per la stima delle aree suscettibili di edificazione, come nel caso in esame, sono i seguenti:

**STIMA SINTETICA-COMPARATIVA** consistente nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi desunti dalle transazioni di beni simili ovvero aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Pertanto detto criterio di stima presuppone la ricerca dei valori di vendita di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che spesso, nel caso dei terreni, non risulta agevole.

**STIMA ANALITICA A VALORE DI TRASFORMAZIONE** per il quale il valore più probabile di mercato è pari alla differenza tra il più probabile valore di mercato del fabbricato che potrà essere realizzato sul terreno in questione detratto il costo complessivo di costruzione rapportando all'attualità tale differenza in funzione della durata della trasformazione. Infatti, poiché il valore dell'area edificabile è riferito alla data della stima, si dovrà tenere conto del tempo necessario per la trasformazione assunto che si considera mediamente quale intervallo temporale necessario alla trasformazione 1 anno per aree produttive, 2 anni per aree residenziali o miste e 3-4 anni per aree di nuovo impianto. Ne segue

$$V_a = [V_m - (K_1 + K_2 + K_3 + I + P)] \quad (1)$$

dove:

$V_a$ : valore attuale dell'area

$V_m$ : valore del fabbricato finito che si ottiene moltiplicando la superficie lorda vendibile realizzabile sull'area di intervento, incrementata del 20% per tenere conto delle superfici non residenziali non computate, per il valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari nonché da alcune agenzie operanti sul territorio

$K_1$ : costo di costruzione al mc pari a 211,75 € (L. 410.000) così come determinato dall'Istat per l'anno 1997 ed attualizzato al 2011 in 313,47 € incrementato di € 23,00 al mc (circa il 7%) per tenere conto del maggior onere derivante dall'elevata acclività dei luoghi

$K_2$ : oneri professionali ovvero compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione, quali ad esempio studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, ecc. che si assumono nella misura pari al 10% del costo di costruzione

$K_3$ : altri costi quali allacciamenti varie utenze, assicurazioni, permessi, commercializzazione pari al 5% del costo di costruzione

$K_4$ : oneri di urbanizzazione primaria e secondaria assunti in misura pari al 12% del costo di costruzione

$I$ : interessi passivi sulle anticipazioni di capitali per 4 anni al tasso dell'8%

$P$ : profitto d'impresa che si attesta nella misura del 23% circa del costo di costruzione

Per il caso in esame si è scelto di utilizzare la stima analitica a valore di trasformazione in quanto, per i terreni oggetto di valutazione, non si sono rinvenuti valori attendibili di beni simili. Pertanto si è proceduto preliminarmente ad una ricerca di mercato finalizzata ad acquisire il valore di mercato al mq per abitazioni residenziali in zona in modo tale da poter calcolare il  $V_m$  e successivamente si è proceduto a calcolare i parametri sopra elencati riportati in Tab. 03. A questo punto è stato possibile applicare la formula (1) ottenendo un prezzo di mercato pari a 4,65 €/mq.

### PER LA ZONA E

Per le particelle ricadenti in zona E si sono considerati i valori agricoli medi pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana parte I n° 50 del 21/11/2003 per la regione agraria n° 10 denominata "Colline litoranee di Taormina", comprendente i comuni di Castel Mola, Gaggi, Giardini, Graniti, Motta Calastra, Taormina facendo riferimento alle colture catastali di ogni particella il cui dettaglio è riportato in Tab. 03.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di

Castelmola, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti sul territorio.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. Terreno edificabile**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno ricadente in Zona C	5.010,00	€ 4,65	€ 23.296,50
- Valore corpo:			€ 23.296,50
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 23.296,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 23.296,50

**B. Terreno edificabile e agricolo**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno ricadente in Zona C	1.925,00	€ 4,65	€ 8.951,25
terreno ricadente in zona E	1.695,00	€ 0,03	€ 50,85
	<b>3.620,00</b>		<b>€ 9.002,10</b>
- Valore corpo:			€ 9.002,10
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 9.002,10
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 9.002,10

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno edificabile	5010	€ 23.296,50	€ 23.296,50
B	terreno edificabile e agricolo	3620	€ 9.002,10	€ 9.002,10
			<b>€ 32.298,60</b>	<b>€ 32.298,60</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% 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:

€ 4.844,79

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 27.453,81

Refazione lotto 003 creata in data 16/05/2012  
 Codice documento: E080-98-000196-003

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi  
in forza di atto di compravendita a firma di notaio Terranova registrato in data 19/07/1974 al n°  
4454 trascritto a Messina in data 13/08/1974 ai nn. 14322/13081

7. PRATICHE EDILIZIE: nessuna ->

Descrizione **terreno edificabile** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in Castelmola (Messina) contrada Petraro strada comunale Mastrissa-Fontanella.

Superficie complessiva di circa mq 560.

Identificato al catasto terreni: intestata [redacted] sede in Catania foglio 16 part. 140 qualità seminalivo, classe 2, superficie catastale 560 mq, - reddito agrario: 0,72 € (L. 1.400), - reddito domenicale: 1,88 € (L. 3.640).

Il terreno oggetto di valutazione è costituito da un'unica particella ricadente in località Petraro del Comune di Castelmola (ME) avente estensione complessiva di 560 mq. Si sviluppa lungo le pendici di una collina per cui presenta un'accentuata acclività con presenza di vegetazione spontanea tipica della macchia mediterranea ed è raggiungibile dalla strada vicinale Mastrissa-Fontanella da cui può avvenire l'accesso diretto.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano di fabbricazione vigente approvato dall'Assessorato Regionale Sviluppo Economico con D.A. n° 25 del 9.2.1977 l'immobile è identificato nella zona C - stagionale estensiva (All. 16 e 17).

I parametri urbanistici per la zona "C" (stagionale estensiva) sono i seguenti:

indice di edificabilità territoriale 0,40;

attrezzatura 25 mq/ab;

destinazione d'uso: case di abitazione, ville, alberghi ed edifici commerciali;

indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc/mq;

superficie minima del lotto mq 1500;

indice di copertura 1:8;

altezza max su strada mt 7,5;

volume max mc 2.000;

nr. max elevazioni su strada 2;

distacco minimo dagli edifici in assoluto non meno di 20 m dalle pareti finestrate, vietato costruire in aderenza;

distacco minimo dalla strada in rapporto all'altezza degli edifici (m 10,00 + larghezza stradale + m 10,00) >= 4 H max;

distacco minimo, dalla strada in assoluto m 10,00;

Le zone "C" saranno attuate a mezzo di piani di lottizzazione, convenzionati interessanti superfici non inferiori ad ettari uno (D.A. n° 262/83 del 30.6.1983).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno ricadente in Zona C	Sup. catastale	560,00	1,00	560,00
	Sup. catastale	560,00		560,00

Accessori: nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima  
PER LA ZONA C

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, nel caso di aree edificabili o potenzialmente edificabili, si premette in primo luogo che l'edificabilità non è

subordinata all'esistenza di piani particolareggiati bensì all'inserimento dei predetti terreni nel Piano Regolatore Generale. Tale condizione non incide la natura edificatoria dell'area ma comporta una riduzione del valore di mercato in funzione dello stadio urbanistico in cui si trova il terreno (ovvero concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano particolareggiato, inserimento nel P.R.G.). In generale i criteri utilizzati per la stima delle aree suscettibili di edificazione, come nel caso in esame, sono i seguenti:

**STIMA SINTETICA-COMPARATIVA** consistente nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi desunti dalle transazioni di beni simili ovvero aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Pertanto detto criterio di stima presuppone la ricerca dei valori di vendita di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che spesso, nel caso dei terreni, non risulta agevole.

**STIMA ANALITICA A VALORE DI TRASFORMAZIONE** per il quale il valore più probabile di mercato è pari alla differenza tra il più probabile valore di mercato del fabbricato che potrà essere realizzato sul terreno in questione detratto il costo complessivo di costruzione rapportando all'attualità tale differenza in funzione della durata della trasformazione. Infatti, poiché il valore dell'area edificabile è riferito alla data della stima, si dovrà tenere conto del tempo necessario per la trasformazione assunto che si considera mediamente quale intervallo temporale necessario alla trasformazione 1 anno per aree produttive, 2 anni per aree residenziali o miste e 3-4 anni per aree di nuovo impianto. Ne segue

$$V_a \cong [V_m - (K_1 + K_2 + K_3 + I + P)] \quad (1)$$

dove:

$V_a$  : valore attuale dell'area

$V_m$  : valore del fabbricato finito che si ottiene moltiplicando la superficie lorda vendibile realizzabile sull'area di intervento, incrementata del 20% per tenere conto delle superfici non residenziali non computate, per il valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari nonché da alcune agenzie operanti sul territorio

$K_1$  : costo di costruzione al mc pari a 211,75 € (L. 410.000) così come determinato dall'Istat per l'anno 1997 ed attualizzato al 2011 in 313,47 € incrementato di € 23,00 al mc (circa il 7%) per tenere conto del maggior onere derivante dall'elevata acclività dei luoghi

$K_2$  : oneri professionali ovvero compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione, quali ad esempio studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, ecc. che si assumono nella misura pari al 10% del costo di costruzione

$K_3$  : altri costi quali allacciamenti varie utenze, assicurazioni, permessi, commercializzazione pari al 5% del costo di costruzione

$K_4$  : oneri di urbanizzazione primaria e secondaria assunti in misura pari al 12% del costo di costruzione

$I$  : interessi passivi sulle anticipazioni di capitali per 4 anni al tasso dell'8%

$P$  : profitto d'impresa che si attesta nella misura del 23% circa del costo di costruzione

Per il caso in esame si è scelto di utilizzare la stima analitica a valore di trasformazione in quanto, per i terreni oggetto di valutazione, non si sono rinvenuti valori attendibili di beni simili. Pertanto si è proceduto preliminarmente ad una ricerca di mercato finalizzata ad acquisire il valore di mercato al mq per abitazioni residenziali in zona in modo tale da poter calcolare il  $V_m$  e successivamente si è proceduto a calcolare i parametri sopra elencati riportati in Tab. 04. A questo punto è stato possibile applicare la formula (1) ottenendo un prezzo di mercato pari a 4,65 €/mq.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Castelmola, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti sul territorio.

## 8.3. Valutazione corpi

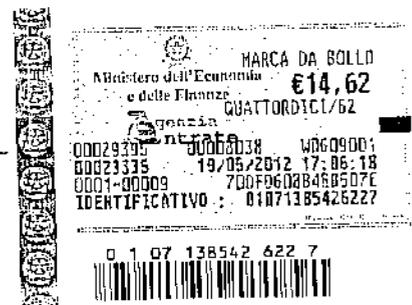
### A. Terreno edificabile

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

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



Esecuzione Forzata N. 000196/98  
 Promossa da: Sicilcassa SpA in liquidazione coatta amministrativa

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno ricadente in Zona C	560,00	€ 4,65	€ 2.604,00
- Valore corpo:			€ 2.604,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 2.604,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 2.604,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno edificabile	560	€ 2.604,00	€ 2.604,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% 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:

€ 390,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 2.213,40

Relazione lotto 004 creata in data 16/05/2012  
 Codice documento: E080-98-000196-00

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

**Terreni in Castelmola (Messina) contrada Petraro  
Lotto 005**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in Castelmola (Messina) contrada Petraro strada comunale Mastrissa-Fontanella.

Superficie complessiva di circa

mq 73483.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata [redacted] con sede in Catania foglio 15 part. 22 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 9430 mq, - reddito agrario: 51,14 € (L. 99.015), - reddito domenicale: 60,88 € (L. 117.875) - (estratto di mappa All. 10 - 11 - 12; visura All. 4).
- terreni: intestata [redacted] con sede in Catania foglio 15 part. 23 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 1980 mq, - reddito agrario: 6,14 € (L. 11.880), - reddito domenicale: 10,23 € (L. 19.800) - (estratto di mappa All. 10 - 11 - 12; visura All. 4).
- terreni: intestata [redacted] sede in Catania foglio 15 part. 24 qualità fabbricato rurale, superficie catastale 74 mq - (estratto di mappa All. 40 - 11 - 12; visura All. 4).
- terreni: intestata [redacted] con sede in Catania foglio 15 part. 25 qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 9450 mq, - reddito agrario: 2,44 € (L. 4.725), - reddito domenicale: 7,81 € (L. 15.120) - (estratto di mappa All. 10 - 11 - 12; visura All. 4).
- terreni: intestata a [redacted] sede in Catania foglio 15 part. 26 qualità fabbricato rurale, superficie catastale 35 mq - (estratto di mappa All. 10 - 11 - 12; visura All. 4).
- terreni: intestata [redacted] con sede in Catania foglio 15 part. 27 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 5240 mq, - reddito agrario: 18,94 € (L. 36.680), - reddito domenicale: 20,30 € (L. 39.300) - (estratto di mappa All. 10 - 11 - 12; visura All. 4).
- terreni: intestata [redacted] con sede in Catania foglio 15 part. 289 qualità fabbricato rurale, superficie catastale 13 mq - (estratto di mappa All. 10 - 11 - 12; visura All. 4).
- terreni: intestata [redacted] con sede in Catania foglio 15 part. 264 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 3800 mq, - reddito agrario: 13,74 € (L. 26.600), - reddito domenicale: 14,72 € (L. 28.500) - (estratto di mappa All. 10 - 11 - 12; visura All. 4).
- terreni: intestata a [redacted] con sede in Catania foglio 15 part. 290 qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 3060 mq, - reddito agrario: 0,79 € (L. 1.530), - reddito domenicale: 2,53 € (L. 4.896) - (estratto di mappa All. 10 - 11 - 12; visura All. 4).
- terreni: intestata [redacted] con sede in Catania foglio 15 part. 291 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 3470 mq, - reddito agrario: 12,54 € (L. 24.290), - reddito domenicale: 13,44 € (L. 26.025) - (estratto di mappa All. 10 - 11 - 12; visura All. 4).
- terreni: intestata [redacted] con sede in Catania foglio 15 part. 162 qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 4690 mq, - reddito agrario: 1,21 € (L. 2.345), - reddito domenicale: 3,88 € (L. 7.504) - (estratto di mappa All. 10 - 11 - 12; visura All. 4).
- terreni: intestata a [redacted] con sede in Catania foglio 15 part. 28 qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1080 mq, - reddito agrario: 1,95 € (L. 3.780), - reddito domenicale: 4,46 € (L. 8.640) - (estratto di mappa All. 10 - 11 - 12; visura All. 4).
- terreni: intestata [redacted] con sede in Catania foglio 15 part. 31 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 6270 mq, - reddito agrario: 22,67 € (L. 43.890), - reddito domenicale: 24,29 € (L. 47.025) - (estratto di mappa All. 10 - 11 - 12; visura All. 4).
- terreni: intestata [redacted] con sede in Catania foglio 15 part. 164 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 3280 mq, - reddito agrario: 17,70 € (L. 34.440), - reddito domenicale: 21,17 € (L. 41.000) - (estratto di mappa All. 10 - 11 -

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

- 12; visura All. 4).
- terreni: intestata [redacted] sede in Catania  
foglio 15 part. 43 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 720 mq, - reddito agrario: 2,60 € (L. 5.040), - reddito domenicale: 2,79 € (L. 5.400) - (estratto di mappa All. 10 - 11 - 12; visura All. 4).
  - terreni: intestata [redacted] sede in Catania  
foglio 15 part. 45 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 1960 mq, - reddito agrario: 7,09 € (L. 13.720), - reddito domenicale: 7,59 € (L. 14.700) - (estratto di mappa All. 10 - 11 - 12; visura All. 3).
  - terreni: intestata [redacted] sede in Catania  
foglio 15 part. 46 qualità fico india, classe 2, superficie catastale 2040 mq, - reddito agrario: 2,11 € (L. 4.080), - reddito domenicale: 5,79 € (L. 11.220) - (estratto di mappa All. 10 - 11 - 12; visura All. 3).
  - terreni: intestata [redacted] sede in Catania  
foglio 15 part. 47 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 2610 mq, - reddito agrario: 9,44 € (L. 18.270), - reddito domenicale: 10,11 € (L. 19.575) - (estratto di mappa All. 10 - 11 - 12; visura All. 3).
  - terreni: intestata [redacted] sede in Catania  
foglio 15 part. 48 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 2860 mq, - reddito agrario: 10,34 € (L. 20.020), - reddito domenicale: 11,08 € (L. 21.450) - (estratto di mappa All. 10 - 11 - 12; visura All. 4).
  - terreni: intestata [redacted] con sede in Catania  
foglio 15 part. 294 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 5050 mq, - reddito agrario: 18,26 € (L.35.350), - reddito domenicale: 19,56 € (L. 37.875) - (estratto di mappa All. 10 - 11 - 12; visura All. 3).
  - terreni: intestata [redacted] sede in Catania  
foglio 15 part. 218 qualità seminativo irrigua, classe U, superficie catastale 700 mq, - reddito agrario: 2,89 € (L. 5.600), - reddito domenicale: 7,59 € (L. 14.700) - (estratto di mappa All. 10 - 11 - 12; visura All. 14).
  - terreni: intestata [redacted] sede in Catania  
foglio 15 part. 30 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 2200 mq, - reddito agrario: 11,93 € (L. 23.100), - reddito domenicale: 14,20 € (L. 27.500) - (estratto di mappa All. 10 - 11 - 12; visura All. 4).
  - terreni: intestata [redacted] sede in Catania  
foglio 15 part. 328 qualità fabbricato rurale, superficie catastale 78 mq - (estratto di mappa All. 10 - 11 - 12; visura All. 4).
  - terreni: intestata [redacted] sede in Catania  
foglio 15 part. 327 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 1288 mq, - reddito agrario: 4,66 € (L. 9.016), - reddito domenicale: 4,99 € (L. 9.660) - (estratto di mappa All. 10 - 11 - 12; visura All. 4).
  - terreni: intestata [redacted] in Catania  
foglio 11 part. 321 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 2105 mq, - reddito agrario: 7,61 € (L. 14.735), - reddito domenicale: 8,15 € (L. 15.788) - (estratto di mappa All. 10 - 11 - 12; visura All. 4).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
- Servizi della zona: ospedali (sufficiente).
- Caratteristiche zone limitrofe: miste i principali centri limitrofi sono Castelmola e Taormina, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: la costa ionica e l'isola Bella, le attrazioni storiche presenti sono: Taormina e Castelmola.
- Collegamenti pubblici (km): autostrada (circa 15), ferrovia (circa 11).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Le particelle sono apparse nel corso dei sopralluoghi in parte recintate e in parte libere all'accesso, inoccupate e non coltivate, né negli atti di causa o nei documenti catastali è rinvenibile alcuna notizia a riguardo ad eccezione della particella 28 sulla quale insiste un fabbricato censito alla particella n° 329 (non

oggetto di pignoramento) e che, così come attestato dal sig. [redacted] detenuta da terzi senza alcun titolo.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 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:

##### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

###### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**, contro [redacted] Tribunale di Messina in data 29/09/1995 iscritto a Messina in data 02/10/1995 ai nn. 24862/2124 montante: L. 1.600.000.000

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto di anticipazione garantita da ipoteca a favore di **SICILCASSA SPA**, contro [redacted] a firma di notaio Tolomeo in data 11/10/1991 iscritto a Messina in data 23/10/1991 ai nn. 27462/2772 montante: L. 1.400.000.000

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto di anticipazione garantita da ipoteca a favore di **SICILCASSA SPA**, contro [redacted] a firma di notaio Tolomeo in data 19/05/1993 iscritto a Messina in data 31/05/1993 ai nn. 13952/1228 montante: L. 6.250.000.000

###### note

Si fa presente che nella certificazione ipocatastale la particella 28 del foglio 15 viene erroneamente richiamata come particella 68.

###### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto giudiziario a favore di Sicilcassa spa in lca contro [redacted] in data 09/06/1998 ai nn. 2121/1998 trascritto a Messina in data 06/07/1998 ai nn. 14097/12070

###### 4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

##### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**
- 4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

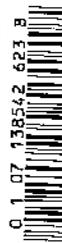
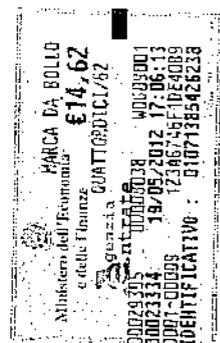
- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Terranova del 23/08/1974 trascritto a Messina in data 09/09/1974 ai nn. 15806/14463 Riferito limitatamente alle particelle 22, 23, 24, 25, 26, 27, 289, 264, 290, 291, 162, 28, 31, 164, 43, 48, 30, 328 e 327 del foglio 15.

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Terranova del 23/08/1974 trascritto a Messina in data 09/09/1974 ai nn. 15807/14464 Riferito limitatamente alla sola particella 321 del foglio 11.



██████████ proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi  
in forza di atto di compravendita a firma di notaio Terranova del 23/08/1974 trascritto a Messina in  
data 09/09/1974 ai nn. 15810/14467  
Riferito limitatamente alle sole particelle 218 e 294 del foglio 15.

██████████ proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi  
in forza di atto di compravendita a firma di notaio Terranova in data 15/07/1974 trascritto a  
Messina in data 12/08/1974 ai nn. 14325/13085  
Riferito limitatamente alle sole particelle 45, 46 e 47 del foglio 15.

**7.PRATICHE EDILIZIE: nessuna**

Descrizione **terreno edificabile** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in Castelmola (Messina) contrada Petrarò  
strada comunale Mastrissa-Fontanella. mq 73483.  
Superficie complessiva di circa

Identificato in catasto:

- terreni: intestata ██████████ con sede in Catania  
foglio 15 part. 22 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 9430 mq, - reddito agrario: 51,14 € (L. 99.015), - reddito domenicale: 60,88 € (L. 117.875).
- terreni: intestata ██████████ sede in Catania  
foglio 15 part. 23 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 1980 mq, - reddito agrario: 6,14 € (L. 11.880), - reddito domenicale: 10,23 € (L. 19.800).
- terreni: intestata ██████████ con sede in Catania  
foglio 15 part. 24 qualità fabbricato rurale, superficie catastale 74 mq.
- terreni: intestata ██████████ con sede in Catania  
foglio 15 part. 25 qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 9450 mq, - reddito agrario: 2,44 € (L. 4.725), - reddito domenicale: 7,81 € (L. 15.120).
- terreni: intestata ██████████ con sede in Catania  
foglio 15 part. 26 qualità fabbricato rurale, superficie catastale 35 mq.
- terreni: intestata ██████████ con sede in Catania  
foglio 15 part. 27 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 5240 mq, - reddito agrario: 18,94 € (L. 36.680), - reddito domenicale: 20,30 € (L. 39.300).
- terreni: intestata ██████████ con sede in Catania  
foglio 15 part. 289 qualità fabbricato rurale, superficie catastale 13 mq.
- terreni: intestata ██████████ con sede in Catania  
foglio 15 part. 264 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 3800 mq, - reddito agrario: 13,74 € (L. 26.600), - reddito domenicale: 14,72 € (L. 28.500).
- terreni: intestata ██████████ sede in Catania  
foglio 15 part. 290 qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 3060 mq, - reddito agrario: 0,79 € (L. 1.530), - reddito domenicale: 2,53 € (L. 4.896).
- terreni: intestata ██████████ con sede in Catania  
foglio 15 part. 291 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 3470 mq, - reddito agrario: 12,54 € (L. 24.290), - reddito domenicale: 13,44 € (L. 26.025).
- terreni: intestata a ██████████ con sede in Catania foglio 15 part. 162 qualità  
pascolo, classe 2, superficie catastale 4690 mq, - reddito agrario: 1,21 € (L. 2.345), - reddito  
domenicale: 3,88 € (L. 7.504).
- terreni: intestata ██████████ sede in Catania  
foglio 15 part. 28 qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1080 mq, - reddito agrario:  
1,95 € (L. 3.780), - reddito domenicale: 4,46 € (L. 8.640).
- terreni: intestata ██████████ con sede in Catania  
foglio 15 part. 31 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 6270 mq, - reddito agrario: 22,67 € (L. 43.890), - reddito domenicale: 24,29 € (L. 47.025).
- terreni: intestata ██████████ sede in Catania  
foglio 15 part. 164 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 3280 mq, - reddito agrario: 17,70 € (L. 34.440), - reddito domenicale: 21,17 € (L. 41.000).
- terreni: intestata ██████████ sede in Catania  
foglio 15 part. 43 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 720 mq, - reddito agrario: 2,60 € (L. 5.040), - reddito domenicale: 2,79 € (L. 5.400).

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

- terreni: intestata [redacted] con sede in Catania  
foglio 15 part. 45 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 1960 mq, - reddito agrario: 7,09 € (L. 13.720), - reddito domenicale: 7,59 € (L. 14.700).
- terreni: intestata [redacted] con sede in Catania  
foglio 15 part. 46 qualità fico india, classe 2, superficie catastale 2040 mq, - reddito agrario: 2,11 € (L. 4.080), - reddito domenicale: 5,79 € (L. 11.220).
- terreni: intestata [redacted] con sede in Catania  
foglio 15 part. 47 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 2610 mq, - reddito agrario: 9,44 € (L. 18.270), - reddito domenicale: 10,11 € (L. 19.575).
- terreni: intestata [redacted] con sede in Catania  
foglio 15 part. 48 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 2860 mq, - reddito agrario: 10,34 € (L. 20.020), - reddito domenicale: 11,08 € (L. 21.450).
- terreni: intestata [redacted] con sede in Catania  
foglio 15 part. 294 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 5050 mq, - reddito agrario: 18,26 € (L. 35.350), - reddito domenicale: 19,56 € (L. 37.875).
- terreni: intestata [redacted] con sede in Catania  
foglio 15 part. 218 qualità seminativo irrigua, classe U, superficie catastale 700 mq, - reddito agrario: 2,89 € (L. 5.600), - reddito domenicale: 7,59 € (L. 14.700).
- terreni: intestata [redacted] con sede in Catania  
foglio 15 part. 30 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 2200 mq, - reddito agrario: 11,93 € (L. 23.100), - reddito domenicale: 14,20 € (L. 27.500).
- terreni: intestata [redacted] con sede in Catania  
foglio 15 part. 328 qualità fabbricato rurale, superficie catastale 78 mq.
- terreni: intestata [redacted] con sede in Catania  
foglio 15 part. 327 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 1288 mq, - reddito agrario: 4,66 € (L. 9.016), - reddito domenicale: 4,99 € (L. 9.660).
- terreni: intestata [redacted] con sede in Catania  
foglio 11 part. 321 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 2105 mq, - reddito agrario: 7,61 € (L. 14.735), - reddito domenicale: 8,15 € (L. 15.788).

I terreni oggetto di valutazione sono costituiti da ventiquattro particelle e tre fabbricati rurali in località Petrarò del Comune di Castelmola attraversati dalla strada comunale Mascolina non visibile sui luoghi. Le particelle in esame sono ubicate in continuità tra loro costituendo di fatto un unico fondo avente estensione complessiva pari a 73.483 mq presentandosi abbastanza omogenee tra loro per natura e destinazione urbanistica. L'intero fondo si sviluppa sulle pendici di una collina e quindi presenta notevoli variazioni allimetriche ed è caratterizzato dalla presenza di diverse essenze arboree tipiche della macchia mediterranea. Le visure catastali indicano la presenza di quattro fabbricati rurali di cui quelli censiti alle particelle 24, 26 e 289 non raggiungibili ma visibili nell'ortofoto, nella quale è possibile distinguere la condizione di rudere, mentre la particella 328 visibile sui luoghi ed anch'essa in condizione di rudere (foto n° 05, 06, 07, 08 e 09).

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente approvato dall'Assessorato Regionale Sviluppo Economico con D.A. n° 25 del 9.2.1977 l'immobile è identificato nella zona C - stagionale estensiva (All. 16 e 17).

I parametri urbanistici per la zona "C" (stagionale estensiva) sono i seguenti:

indice di edificabilità territoriale 0,40;

attrezzature 25 mq/ab;

destinazione d'uso: case di abitazione, ville, alberghi ed edifici commerciali;

indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc/mq;

superficie minima del lotto mq 1500;

indice di copertura 1:8;

altezza max su strada mt 7,5;

volume max mc 2.000;

nr. max elevazioni su strada 2;

distacco minimo dagli edifici in assoluto non meno di 20 m dalle pareti finestrate, vietato costruire in aderenza;

distacco minimo dalla strada in rapporto all'altezza degli edifici  $(m\ 10,00 + larghezza\ stradale + m\ 10,00) \geq 4\ H\ max$ ;

distacco minimo, dalla strada in assoluto m 10,00;

Le zone "C" saranno attuate a mezzo di piani di lottizzazione, convenzionati interessanti superfici non inferiori

ad ettari uno (D.A. n° 262/83 del 30.6.1983).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno ricadente in Zona C	Sup. catastale	73.483,00	1,00	73.483,00
	Sup. catastale	73.483,00		73.483,00

Accessori: nessuno

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

#### PER LA ZONA C

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, nel caso di aree edificabili o potenzialmente edificabili, si premette in primo luogo che l'edificabilità non è subordinata all'esistenza di piani particolareggiati bensì all'inserimento dei predetti terreni nel Piano Regolatore Generale. Tale condizione non inficia la natura edificatoria dell'area ma comporta una riduzione del valore di mercato in funzione dello stadio urbanistico in cui si trova il terreno (ovvero concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano particolareggiato, inserimento nel P.R.G.). In generale i criteri utilizzati per la stima delle aree suscettibili di edificazione, come nel caso in esame, sono i seguenti:

**STIMA SINTETICA-COMPARATIVA** consistente nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi desunti dalle transazioni di beni simili ovvero aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Pertanto detto criterio di stima presuppone la ricerca dei valori di vendita di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che spesso, nel caso dei terreni, non risulta agevole.

**STIMA ANALITICA A VALORE DI TRASFORMAZIONE** per il quale il valore più probabile di mercato è pari alla differenza tra il più probabile valore di mercato del fabbricato che potrà essere realizzato sul terreno in questione detratto il costo complessivo di costruzione rapportando all'attualità tale differenza in funzione della durata della trasformazione. Infatti, poiché il valore dell'area edificabile è riferito alla data della stima, si dovrà tenere conto del tempo necessario per la trasformazione assunto che si considera mediamente quale intervallo temporale necessario alla trasformazione 1 anno per aree produttive, 2 anni per aree residenziali o miste e 3-4 anni per aree di nuovo impianto. Ne segue

$$V_a = [V_m - (K_1 + K_2 + K_3 + I + P)] \quad (1)$$

dove:

V<sub>a</sub> : valore attuale dell'area

V<sub>m</sub> : valore del fabbricato finito che si ottiene moltiplicando la superficie lorda vendibile realizzabile sull'area di intervento, incrementata del 20% per tenere conto delle superfici non residenziali non computate, per il valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari nonché da alcune agenzie operanti sul territorio

K<sub>1</sub> : costo di costruzione al mc pari a 211,75 € (L. 410.000) così come determinato dall'Istat per l'anno 1997 ed attualizzato al 2011 in 313,47 € incrementato di € 23,00 al mc (circa il 7%) per tenere conto del maggior onere derivante dall'elevata acclività dei luoghi

K<sub>2</sub> : oneri professionali ovvero compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione, quali ad esempio studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, ecc. che si assumono nella misura pari al 10% del costo di costruzione

K<sub>3</sub> : altri costi quali allacciamenti varie utenze, assicurazioni, permessi, commercializzazione pari al 5% del costo di costruzione

K<sub>4</sub> : oneri di urbanizzazione primaria e secondaria assunti in misura pari al 12% del costo di costruzione

I : interessi passivi sulle anticipazioni di capitali per 4 anni al tasso dell'8%

P : profitto d'impresa che si attesta nella misura del 23% circa del costo di costruzione

Per il caso in esame si è scelto di utilizzare la stima analitica a valore di trasformazione in quanto, per i terreni oggetto di valutazione, non si sono rinvenuti valori attendibili di beni simili. Pertanto si è proceduto preliminarmente ad una ricerca di mercato finalizzata ad acquisire il valore di mercato al mq per abitazioni residenziali in zona in modo tale da poter calcolare il V<sub>m</sub> e successivamente si è proceduto a calcolare i parametri sopra elencati riportati in Tab. 05. A questo punto è stato

possibile applicare la formula (1) ottenendo un prezzo di mercato pari a 4,65 €/mq.

**PER I FABBRICATI RURALI**

Nel caso del fabbricato rurale si è ritenuto congruo, considerarlo lo stato di fatto accertato nonché la posizione, un valore al metro quadrato pari a € 100,00.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Castelmola, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti sul territorio.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. Terreno edificabile**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno ricadente in Zona C	73.483,00	€ 4,65	€ 341.695,95
- Valore corpo:			€ 341.695,95
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 341.695,95
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 341.695,95

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno edificabile	73483	€ 341.695,95	€ 341.695,95

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% 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:

€ 51.254,39

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

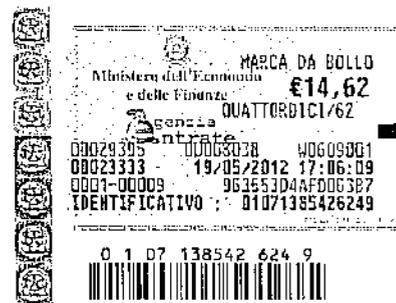
Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 290.441,56

Relazione lotto 005 creata in data 16/05/2012  
Codice documento: F080-98-000196-005



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

**Terreni in Castelmola (Messina) contrada Petraro  
Lotto 006**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in Castelmola (Messina) contrada Petraro strada comunale Mastrissa-Fontanella.

Superficie complessiva di circa mq 16014.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata [redacted] sede in Catania foglio 11 part. 337 qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 4688 mq, - reddito agrario: 1,21 € (L. 2.344), - reddito domenicale: 3,87 € (L. 7.501) - (estratto di mappa All. 13; visura All. 3).
- terreni: intestata [redacted] sede in Catania foglio 11 part. 385 qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 11326 mq, - reddito agrario: 17,55 € (L.33.978), - reddito domenicale: 38,02 € (L. 73.619) - (estratto di mappa All. 13; visura All. 3).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.  
Servizi della zona: ospedali (sufficiente).  
Caratteristiche zone limitrofe: miste i principali centri limitrofi sono Castelmola e Taormina, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: la costa ionica e l'isola Bella, le attrazioni storiche presenti sono: Taormina e Castelmola.  
Collegamenti pubblici (km): autostrada (circa 15), ferrovia (circa 11).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Le particelle sono apparse nel corso dei sopralluoghi prive di recinzioni, libere all'accesso, inoccupate e non coltivate, né negli atti di causa o nei documenti catastali è rinvenibile alcuna notizia a riguardo.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 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:

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**, contro [redacted] firma di Tribunale di Messina in data 29/09/1995 iscritto a Messina in data 02/10/1995 ai nn. 24862/2124 montante: L. 1.600.000.000

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto di anticipazione garantita da ipoteca a favore di **SICILCASSA SPA**, contro [redacted] firma di notaio Tolomeo in data 11/10/1991 iscritto a Messina in data 23/10/1991 ai nn. 27462/2772 montante: L. 1.400.000.000

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto di anticipazione garantita da ipoteca a favore di **SICILCASSA SPA**, contro [redacted] firma di notaio Tolomeo in data 19/05/1993 iscritto a Messina in data 31/05/1993 ai nn. 13952/1228 montante: L. 6.250.000.000

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da atto giudiziale a favore di Sicilcassa spa in lca contro [redacted] data 09/06/1998 ai nn. 2121/1998 trascritto a Messina in data

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

06/07/1998 ai nn. 14097/12070

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi  
in forza di atto di compravendita a firma di notaio Musso del 22/01/1975 trascritto a Messina in data  
14/02/1975 ai nn. 2674/2395

7. **PRATICHE EDILIZIE: nessuna**

Descrizione **terreno edificabile** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in Castelmola (Messina) contrada Petraro strada comunale Mastrissa-Fontanella.

Superficie complessiva di circa mq **16014.**

Identificato in catasto:

- terreni: intestati [redacted] sede in Catania  
foglio 11 part. 337 qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 4688 mq, - reddito agrario: 1,21 € (L. 2.344), - reddito domenicale: 3,87 € (L. 7.501).
- terreni: intestati [redacted] sede in Catania  
foglio 11 part. 385 qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 11326 mq, - reddito agrario: 17,55 € (L.33.978), - reddito domenicale: 38,02 € (L. 73.619).

Il terreno oggetto di stima è formato da due particelle catastali ricadenti in contrada Petraro del Comune di Castelmola (ME) e confina, lungo il lato ovest, con la strada vicinale Mastrissa-Fontanella da cui può avvenire l'accesso diretto. Le particelle in esame sono ubicate in continuità e, presentandosi abbastanza omogenee per natura e destinazione urbanistica, costituiscono di fatto un unico fondo che si sviluppa lungo le pendici di una collina con forma irregolare e notevoli variazioni altimetriche caratterizzato da presenza di diverse essenze arboree tipiche della macchia mediterranea (foto n° 11 e 12).

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano di fabbricazione vigente approvato dall'Assessorato Regionale Sviluppo Economico con D.A. n° 25 del 9.2.1977 l'immobile è identificato nella zona C - stagionale estensiva (All. 16 e 17).

I parametri urbanistici per la zona C (stagionale estensiva) sono i seguenti:

indice di edificabilità territoriale 0,40;  
attrezzature 25 mq/ab;  
destinazione d'uso: case di abitazione, ville, alberghi ed edifici commerciali;  
indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc/mq;  
superficie minima del lotto mq 1500;  
indice di copertura 1:8;  
altezza max su strada mt 7,5;  
volume max mc 2.000;  
nr. max elevazioni su strada 2;  
distacco minimo dagli edifici in assoluto non meno di 20 m dalle pareti finestrate, vietato costruire in aderenza;  
distacco minimo dalla strada in rapporto all'altezza degli edifici (m 10,00 + larghezza stradale + m 10,00) >= 4 H max;  
distacco minimo, dalla strada in assoluto m 10,00;  
Le zone "C" saranno attuate a mezzo di piani di lottizzazione, convenzionali interessanti superfici non inferiori

ad ettari uno (D.A. n° 262/83 del 30.6.1983).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno ricadente in Zona C	Sup. catastale	16.014,00	1,00	16.014,00
	Sup. catastale	16.014,00		16.014,00

Accessori: nessuno

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

#### PER LA ZONA C

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, nel caso di aree edificabili o potenzialmente edificabili, si premette in primo luogo che l'edificabilità non è subordinata all'esistenza di piani particolareggiati bensì all'inserimento dei predetti terreni nel Piano Regolatore Generale. Tale condizione non inficia la natura edificatoria dell'area ma comporta una riduzione del valore di mercato in funzione dello stadio urbanistico in cui si trova il terreno (ovvero concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano particolareggiato, inserimento nel P.R.G.). In generale i criteri utilizzati per la stima delle aree suscettibili di edificazione, come nel caso in esame, sono i seguenti:

**STIMA SINTETICA-COMPARATIVA** consistente nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi desunti dalle transazioni di beni similari ovvero aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Pertanto detto criterio di stima presuppone la ricerca dei valori di vendita di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che spesso, nel caso dei terreni, non risulta agevole.

**STIMA ANALITICA A VALORE DI TRASFORMAZIONE** per il quale il valore più probabile di mercato è pari alla differenza tra il più probabile valore di mercato del fabbricato che potrà essere realizzato sul terreno in questione detratto il costo complessivo di costruzione rapportando all'attualità tale differenza in funzione della durata della trasformazione. Infatti, poiché il valore dell'area edificabile è riferito alla data della stima, si dovrà tenere conto del tempo necessario per la trasformazione assunto che si considera mediamente quale intervallo temporale necessario alla trasformazione 1 anno per aree produttive, 2 anni per aree residenziali o miste e 3-4 anni per aree di nuovo impianto. Ne segue

$$V_a = [V_m - (K_1 + K_2 + K_3 + I + P)] \quad (1)$$

dove:

$V_a$  : valore attuale dell'area

$V_m$  : valore del fabbricato finito che si ottiene moltiplicando la superficie lorda vendibile realizzabile sull'area di intervento, incrementata del 20% per tenere conto delle superfici non residenziali non computate, per il valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari nonché da alcune agenzie operanti sul territorio

$K_1$  : costo di costruzione al mc pari a 211,75 € (L. 410.000) così come determinato dall'Istat per l'anno 1997 ed attualizzato al 2011 in 313,47 € incrementato di € 23,00 al mc (circa il 7%) per tenere conto del maggior onere derivante dall'elevata acclività dei luoghi

$K_2$  : oneri professionali ovvero compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione, quali ad esempio studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, ecc. che si assumono nella misura pari al 10% del costo di costruzione

$K_3$  : altri costi quali allacciamenti varie utenze, assicurazioni, permessi, commercializzazione pari al 5% del costo di costruzione

$K_4$  : oneri di urbanizzazione primaria e secondaria assunti in misura pari al 12% del costo di costruzione

$I$  : interessi passivi sulle anticipazioni di capitali per 4 anni al tasso dell'8%

$P$  : profitto d'impresa che si attesta nella misura del 23% circa del costo di costruzione

Per il caso in esame si è scelto di utilizzare la stima analitica a valore di trasformazione in quanto, per i terreni oggetto di valutazione, non si sono rinvenuti valori attendibili di beni similari. Pertanto si è proceduto preliminarmente ad una ricerca di mercato finalizzata ad acquisire il valore di mercato al mq per abitazioni residenziali in zona in modo tale da poter calcolare il  $V_m$  e successivamente si è proceduto a calcolare i parametri sopra elencati riportati in Tab. 06. A questo punto è stato

possibile applicare la formula (1) ottenendo un prezzo di mercato pari a 4,65 €/mq

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Castelmola, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti sul territorio.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. Terreno edificabile**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno ricadente in Zona C	16.014,00	€ 4,65	€ 74.465,10
- Valore corpo:			€ 74.465,10
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 74.465,10
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 74.465,10

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno edificabile	16014	€ 74.465,10	€ 74.465,10

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% 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:

€ 11.169,77

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

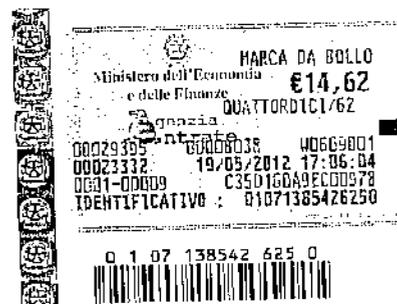
Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 63.295,34

Relazione lotto 006 creata in data 16/05/2012  
 Codice documento: E080-98-000196-006



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

**Fabbricato rurale in Castelmola (Messina) contrada Petraro  
Lotto 007**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Plena proprietà per la quota di 1000/1000 di un fabbricato rurale sito in Castelmola (Messina) contrada Petraro strada comunale Mastrissa-Fontanella. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 79. Identificato al catasto terreni: intestata [redacted] sede in Catania foglio 11 part. 186 qualità fabbricato rurale, superficie catastale 79 mq - (estratto di mappa All. 15; visura All. 3).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
- Servizi della zona: ospedali (sufficiente).
- Caratteristiche zone limitrofe: miste i principali centri limitrofi sono Castelmola e Taormina, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: la costa ionica e l'isola Bella, le attrazioni storiche presenti sono: Taormina e Castelmola.
- Collegamenti pubblici (km): autostrada (circa 15), ferrovia (circa 11).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Il fabbricato appare in condizione di rudere con il tetto sfondato e le pareti perimetrali in pietrame dirute e pericolanti. Non è occupato da nessuno.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 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:

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA MONTE DEL PASCHI DI SIENA SPA**, contro [redacted] firma di Tribunale di Messina in data 29/09/1995 iscritto a Messina in data 02/10/1995 ai nn. 24862/2124  
montante: L. 1.600.000.000

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto di anticipazione garantita da ipoteca a favore di **SICILCASSA SPA**, contro [redacted] firma di notaio Tolomeo in data 11/10/1991 iscritto a Messina in data 23/10/1991 ai nn. 27462/2772  
montante: L. 1.400.000.000

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto di anticipazione garantita da ipoteca a favore di **SICILCASSA SPA**, contro [redacted] firma di notaio Tolomeo in data 19/05/1993 iscritto a Messina in data 31/05/1993 ai nn. 13952/1228  
montante: L. 6.250.000.000

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da atto giudiziario a favore di Sicilcassa spa in lca contro [redacted] in data 09/06/1998 ai nn. 2121/1998 trascritto a Messina in data 06/07/1998 ai nn. 14097/12070

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

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

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**
- 4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi  
in forza di atto di compravendita a firma di notaio Musso del 22/01/1975 trascritto a Messina in data 14/02/1975 ai nn. 2674/2395

**7. PRATICHE EDILIZIE: nessuna**

Descrizione **rurale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un fabbricato rurale sito in Castelmola (Messina) frazione Petraro strada comunale Mastrissa-Fontanella.  
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 79  
Identificato al catasto terreni: intestato [redacted] con sede in Catania foglio 11 part. 186 qualità fabbricato rurale, superficie catastale 79 mq.  
Il fabbricato appare in condizione di rudere con il tetto sfondato e le pareti perimetrali in pietrame dirute e pericolanti e sito in prossimità della strada vicinale Mastrissa-Fontanella.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano di fabbricazione vigente approvato dall'Assessorato Regionale Sviluppo Economico con D.A. n° 25 del 9.2.1977 l'immobile è identificato nella zona C - stagionale estensiva (All. 16 e 17).

I parametri urbanistici per la zona C (stagionale estensiva) sono i seguenti:

indice di edificabilità territoriale 0,40;  
attrezzature 25 mq/ab;  
destinazione d'uso: case di abitazione, ville, alberghi ed edifici commerciali;  
indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc/mq;  
superficie minima del lotto mq 1500;  
indice di copertura 1:8;  
altezza max su strada mt 7,5;  
volume max mc 2.000;  
nr. max elevazioni su strada 2;  
distacco minimo dagli edifici in assoluto non meno di 20 m dalle pareti finestrate, vietato costruire in aderenza;  
distacco minimo dalla strada in rapporto all'altezza degli edifici (m 10,00 + larghezza stradale + m 10,00) >= 4 H max;  
distacco minimo, dalla strada in assoluto m 10,00;  
Le zone "C" saranno attuate a mezzo di piani di lottizzazione, convenzionati interessanti superfici non inferiori ad ettari uno (D.A. n° 262/83 del 30.6.1983).

Destinazione	Parametro	Valore reale/polenziale	Coefficient	Valore equivalente
terreno ricadente in Zona C	Sup. reale lorda	79,00	1,00	79,00
	Sup. reale lorda	79,00		79,00

Accessori: nessuno

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Nel caso del fabbricato rurale si è ritenuto congruo, considerato lo stato di fatto accertato nonché la posizione, un valore al metro quadrato pari a € 100,00.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Castelmola, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti sul territorio.

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

**8.3. Valutazione corpi**

**A. fabbricato rurale**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno ricadente in Zona C	79,00	€ 100,00	€ 7.900,00
- Valore corpo:			€ 7.900,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 7.900,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 7.900,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	fabbricato rurale	79	€ 7.900,00	€ 7.900,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% 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:

€ 1.185,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 6.715,00

Relazione lotto 007 creata in data 16/05/2012  
 Codice documento: E080-98-000196-007

**Terreni in Castelmola (Messina) contrada Petraro  
Lotto 008**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in Castelmola (Messina) contrada Petraro strada comunale Mastrissa-Fontanella.  
Superficie complessiva di circa mq 5500.  
Identificato al catasto terreni: intestato [redacted] [redacted] in Catania foglio 11 part. 228 qualità mandorleto, classe 3, superficie catastale 5500 mq, - reddito agrario: 14,20 € (L. 27.500), - reddito dominicale: 12,78 € (L. 24.750) - (estratto di mappa All. 15; visura All. 3).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.  
Servizi della zona: ospedali (sufficiente).  
Caratteristiche zone limitrofe: miste i principali centri limitrofi sono Castelmola e Taormina, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: la costa ionica e l'isola Bella, le attrazioni storiche presenti sono: Taormina e Castelmola.  
Collegamenti pubblici (km): autostrada (circa 15), ferrovia (circa 11).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Le particelle sono apparse nel corso dei sopralluoghi prive di recinzioni, libere all'accesso, inoccupate e non coltivate, né negli atti di causa o nei documenti catastali è rinvenibile alcuna notizia a riguardo.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*  
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:*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**, contro [redacted] Tribunale di Messina in data 29/09/1995 iscritto a Messina in data 02/10/1995 al nn. 24862/2124 montante: L. 1.600.000.000

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto di anticipazione garantita da ipoteca a favore di **SICILCASSA SPA**, contro [redacted] firma di notaio Tolomeo in data 11/10/1991 iscritto a Messina in data 23/10/1991 al nn. 27462/2772 montante: L. 1.400.000.000

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto di anticipazione garantita da ipoteca a favore di **SICILCASSA SPA**, contro [redacted] firma di notaio Tolomeo in data 19/05/1993 iscritto a Messina in data 31/05/1993 al nn. 13952/1228 montante: L. 5.250.000.000

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da atto giudiziario a favore di Sicilcassa spa in lca contro [redacted] a 09/06/1998 al nn. 2121/1998 trascritto a Messina in data 06/07/1998 al nn. 14097/12070

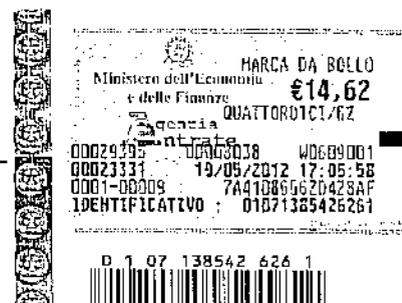
**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

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

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*  
4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi  
in forza di atto di compravendita a firma di notaio Terranova del 23/08/1974 trascritto a Messina in data 09/09/1974 ai nn. 15809/14466  
Riferito limitatamente alla particella 522 del foglio 16.

7. PRATICHE EDILIZIE: nessuna

Descrizione terreno edificabile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in Castelmola (Messina) contrada Petraro strada comunale Mastrissa-Fontanella. mq 5500.

Superficie complessiva di circa

Identificato al catasto terreni: intestato [redacted] sede in Catania

foglio 11 part. 228 qualità mandorleto, classe 3, superficie catastale 5500 mq, - reddito agrario: 14,20 € (L. 27.500), - reddito dominicale: 12,78 € (L. 24.750).

Il terreno oggetto di stima è formato da due particelle catastali, ricadenti in contrada Petraro del Comune di Castelmola (ME), che, ubicate in continuità e presentandosi abbastanza omogenee per natura e destinazione urbanistica, costituiscono di fatto un unico fondo che si sviluppa lungo le pendici di una collina con forma irregolare e notevoli variazioni altimetriche caratterizzato da presenza di diverse essenze arboree tipiche della macchia mediterranea (foto n° 14). Non è servito da nessuna strada carrabile.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente approvato dall'Assessorato Regionale Sviluppo Economico con D.A. n° 25 del 9.2.1977 l'immobile è identificato nella zona C - stagionale estensiva (All. 16 e 17).

I parametri urbanistici per la zona C (stagionale estensiva) sono i seguenti:

indice di edificabilità territoriale 0,40;

altrezature 25 mq/ab;

destinazione d'uso: case di abitazione, ville, alberghi ed edifici commerciali;

indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc/mq;

superficie minima del lotto mq 1500;

indice di copertura 1:8;

altezza max su strada mt 7,5;

volume max mc 2.000;

nr. max elevazioni su strada 2;

distacco minimo dagli edifici in assoluto non meno di 20 m dalle pareti finestrate, vietato costruire in aderenza;

distacco minimo dalla strada in rapporto all'altezza degli edifici (m 10,00 + larghezza stradale + m 10,00) >= 4 H max;

distacco minimo, dalla strada in assoluto m 10,00;

Le zone "C" saranno attuate a mezzo di piani di lottizzazione, convenzionati interessanti superfici non inferiori ad ettari uno (D.A. n° 262/83 del 30.6.1983).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziabile	Coefficiente	Valore equivalente
terreno ricadente in Zona C	Sup. catastale	5.500,00	1,00	5.500,00
	Sup. catastale	5.500,00		5.500,00

Accessori: nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

#### PER LA ZONA C

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, nel caso di aree edificabili o potenzialmente edificabili, si premette in primo luogo che l'edificabilità non è subordinata all'esistenza di piani particolareggiati bensì all'inserimento dei predetti terreni nel Piano Regolatore Generale. Tale condizione non inficia la natura edificatoria dell'area ma comporta una riduzione del valore di mercato in funzione dello stadio urbanistico in cui si trova il terreno (ovvero concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano particolareggiato, inserimento nel P.R.G.). In generale i criteri utilizzati per la stima delle aree suscettibili di edificazione, come nel caso in esame, sono i seguenti:

**STIMA SINTETICA-COMPARATIVA** consistente nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi desunti dalle transazioni di beni simili ovvero aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Pertanto detto criterio di stima presuppone la ricerca dei valori di vendita di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che spesso, nel caso dei terreni, non risulta agevole.

**STIMA ANALITICA A VALORE DI TRASFORMAZIONE** per il quale il valore più probabile di mercato è pari alla differenza tra il più probabile valore di mercato del fabbricato che potrà essere realizzato sul terreno in questione detratto il costo complessivo di costruzione rapportando all'attualità tale differenza in funzione della durata della trasformazione. Infatti, poiché il valore dell'area edificabile è riferito alla data della stima, si dovrà tenere conto del tempo necessario per la trasformazione assunto che si considera mediamente quale intervallo temporale necessario alla trasformazione 1 anno per aree produttive, 2 anni per aree residenziali o miste e 3-4 anni per aree di nuovo impianto. Ne segue

$$V_a = [V_m - (K_1 + K_2 + K_3 + I + P)] \quad (1)$$

dove:

$V_a$  : valore attuale dell'area

$V_m$  : valore del fabbricato finito che si ottiene moltiplicando la superficie lorda vendibile realizzabile sull'area di intervento, incrementata del 20% per tenere conto delle superfici non residenziali non computate, per il valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari nonché da alcune agenzie operanti sul territorio

$K_1$  : costo di costruzione al mc pari a 211,75 € (L. 410.000) così come determinato dall'istat per l'anno 1997 ed attualizzato al 2011 in 313,47 € incrementato di € 23,00 al mc (circa il 7%) per tenere conto del maggior onere derivante dall'elevata acclività dei luoghi

$K_2$  : oneri professionali ovvero compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione, quali ad esempio studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, ecc. che si assumono nella misura pari al 10% del costo di costruzione

$K_3$  : altri costi quali allacciamenti varie utenze, assicurazioni, permessi, commercializzazione pari al 5% del costo di costruzione

$K_4$  : oneri di urbanizzazione primaria e secondaria assunti in misura pari al 12% del costo di costruzione

$I$  : interessi passivi sulle anticipazioni di capitali per 4 anni al tasso dell'8%

$P$  : profitto d'impresa che si attesta nella misura del 23% circa del costo di costruzione

Per il caso in esame si è scelto di utilizzare la stima analitica a valore di trasformazione in quanto, per i terreni oggetto di valutazione, non si sono rinvenuti valori attendibili di beni simili. Pertanto si è proceduto preliminarmente ad una ricerca di mercato finalizzata ad acquisire il valore di mercato al mq per abitazioni residenziali in zona in modo tale da poter calcolare il  $V_m$  e successivamente si è proceduto a calcolare i parametri sopra elencati riportati in Tab. 08. A questo punto è stato possibile applicare la formula (1) ottenendo un prezzo di mercato pari a 4,65 €/mq

#### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Castelmola, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti sul territorio.

#### 8.3. Valutazione corpi

##### A. Terreno edificabile

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno ricadente in Zona C	5.500,00	€ 4,65	€ 25.575,00
- Valore corpo:			€ 25.575,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 25.575,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 25.575,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno edificabile	5500	€ 25.575,00	€ 25.575,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% 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:

€ 3.836,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 21.738,75