

TRIBUNALE DI MESSINA

Causa Civile n. 346/1986 R.E.

Cassa Centrale di Risparmio UE, Monte dei Paschi di Siena

c/


Giudice Istruttore: Dott. PAOLO PETROLO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Barbara Potenzzone

PREMESSA

La sottoscritta dott. ing. Barbara Potenzone, iscritta all'ordine degli Ingegneri di Messina al n. 2916, all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n.1802 e all'albo dei Periti al n.64 del Tribunale di Messina, in data 19.03.2024 ha ricevuto, a mezzo pec dal delegato alla vendita Ch.mo Notaio Claudio Ciappina, la richiesta di revisione della stima del lotto n.3, altresì autorizzata dall'Ill.mo G.E. dott. P. Petrolo.

Al fine di non appesantire gli elaborati già presentati nel 2014 dalla sottoscritta ctu, nel corpo della presente relazione si rideterminerà il valore commerciale del lotto 3 e si allegherà solo l'elaborato di stima dello stesso lotto, redatto secondo il software *tribu office*, che riporta integralmente la precedente relazione, a meno del valore aggiornato.

1. Descrizione sintetica del lotto

Il lotto 3 è costituito da un terreno di estensione pari a 26.50 are (2650 mq) di qualità seminativo, avente forma rettangolare allungata, sito in una zona marginale della frazione S. Cono, in Rometta superiore, Messina.

Presenta un affaccio sulla strada provinciale S. Cono- S. Domenica, delimitato da un muro in c.a.; il piano di campagna è declive verso la strada alla quale perviene con un dislivello di circa 2 m.

E' allineato catastalmente al foglio 17 mappale 373, presenta una destinazione urbanistica differenziata, come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rometta, in data 17.04.2023 [Allegato n.1], ovvero:

- ❖ 1095 mq ricadenti in zona B1, zone edificate del centro urbano come da P.d.F., pari a circa il 41.32% della superficie totale;
- ❖ 859 mq ricadenti in zona E, verde agricolo, pari a circa il 32.42% della superficie totale;
- ❖ 696 mq ricadenti in zona F2b, verde ambientale e paesistico, pari a circa il 26.26% della superficie totale.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla precedente relazione di stima.

2. Stima del lotto

La stima del terreno viene effettuata valutando le aree proporzionalmente alla loro destinazione urbanistica e, quindi, al loro potenziale edificatorio nel rispetto della posizione, della sfruttabilità ed in coerenza alla richiesta del mercato attuale.

In particolare, sulla porzione del lotto oggetto di revisione di stima si segnala che, secondo lo strumento vigente, esso ricade in **zona B1** per l'estensione di **1095 mq**, corrispondente per la frazione di Santa Domenica-S. Cono, ai seguenti indici:

- $I_f=3$ mc/mq;
- $H_{max}=9.50$ m;
- N_{piani} f.t. =3;
- $R_c=40\%$.

Considerata la sua posizione altimetrica che in previsione di un'edificazione comporterebbe la realizzazione di sbancamenti e opere di contenimento, in coerenza con i valori di mercato attuali in modesta diminuzione (10-15%) rispetto alla data del 2014, si ritiene congruo attribuire un valore unitario pari a **100€/mq**.

Il valore totale risulta, quindi, pari a **109500,00€**.

In merito alle restanti porzioni, si confermano i valori attribuiti nella precedente relazione pari a 2.50€/mq per la parte ricadente in zona E (2.50€/mqx859 mq=2147.50€) e 2.20€/mq per quella ricadente in zona F2b (2.20€/mqx696mq=1531.2€), per un valore totale di **3678.7€**.

Complessivamente il valore venale del lotto è pari a **113178.7€**, considerando la decurtazione forfettaria del 15%, ne risulta **96201.9€**.

La sottoscritta deposita alle vie telematiche la presente relazione, costituita da n.4 pagine, più i relativi allegati che la integrano, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo G.E. adito per qualsivoglia integrazione e/o chiarimento.

Elenco allegati

- 1) Certificato di destinazione urbanistica;
- 2) Elaborato peritale tribu office;
- 3) Nota spese.

Messina, 03/04/2024

Il C.T.U.

ing. Barbara Potenzzone



COMUNE DI ROMETTA

(Provincia di MESSINA)

Pec - protocollo@pec.comune.rometta.me.it -

☎ (090) 992.51.11 - Fax ☎ 992.45.82 - Partita I.V.A. 00.136.550.837

☑ Piazza Margherita - 98043 Rometta

Area Tecnica

CDU n. 516

Prot. n.5654

li, 17.04.2023

OGGETTO: *Certificato di destinazione urbanistica. Art.18, Legge n.47 del 28.02.85*

Il Responsabile dell'Area

VISTO il Piano Regolatore Generale di questo Comune adottato con delibera consiliare n.46 del 03.07.2000 ed il relativo Decreto Assessoriale di approvazione dello stesso n.1166/DRU del 12.12.2005;

VISTO il D.P.R. 380 del 06.06.2001 e s.m.i., come recepito in Sicilia con la L.R. 16 del 10.08.2016;

VISTO la Legge Regionale n.15 del 30.04.1991;

VISTO gli atti d'Ufficio;

Certifica

CHE il terreno sotto indicato ha la seguente destinazione urbanistica:

Foglio: 17 Particella: 373

insiste parzialmente per circa mq 696 (percentuale del 26.26%) in zona F2b - F2b - Verde ambientale e paesistico

insiste parzialmente per circa mq 859 (percentuale del 32.42%) in zona E - E - Verde agricolo

insiste parzialmente per circa mq 1095 (percentuale del 41.32%) in zona B1 - B1 - Zone edificate del centro urbano come da P.d.F.

Resta salvo ed impregiudicato ogni altro vincolo e limitazione prevista dalla vigente normativa legislativa in materia. Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., come recepito in Sicilia con la L.R. 12/2011 e s.m.i., sono decaduti i vincoli preordinati all'esproprio contenuti negli strumenti urbanistici generali.

Il presente certificato viene rilasciato in carta libera a richiesta dell'Ufficio Notarile per le Procedure Esecutive Immobiliari e Mobiliari di Messina - U.N.E.I.M..



Responsabile dell'Area

Ing. Vito Cannella

Art. 47 - Zone B1 - Edificate del centro urbano come da P.D.F.

Riguardano la zona edificata del centro urbano dove si riscontra la compresenza di tipologie architettonicamente unitarie e uniformi con altre costituite da interventi edilizi frazionati ed architettonicamente disomogenei, nelle quali molte costruzioni sono state sostituite da edifici più o meno recenti. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione) nel rispetto dei seguenti indici.

FRAZIONE DI ROMETTA MAREA E FILARI

If = 5,00 mc/mq

Hmax = 13,00 m.; - numero piani fuori terra 4;

Rapporto di copertura:

Per aree da mq. 1 a mq. 500 il 60%

Per aree da mq. 501 a mq. 1.000 il 50%

Per aree da mq. 1001 ed oltre, il 40%

Per superfici superiori a mq. 3.000 l'edificazione è consentita solo previa lottizzazione, nel rispetto degli indici di zona di cui sopra e degli standard urbanistici pari a mq. 24/ab. da destinarsi esclusivamente a verde pubblico.

In detta zona è ammessa la nuova edificazione, la ristrutturazione edilizia, la demolizione e ricostruzione e la sopraelevazione nel rispetto delle norme e degli indici anzidetti.

Nella frazione di Rometta Marea, la nuova edificazione è subordinata in ogni caso alla preventiva attuazione dei disposti di cui al precedente art.20.

FRAZIONI DI RAPANO SUPERIORE E INFERIORE, OLIVETO, SCALONE, S. CONO, SAFLI, CONDURI, GIMELLO, GIMELLO NE' MONACI, BARRERA, S. SEBASTIANO, S. DOMENICA;

If = 3,00 mc/mq

Hmax = 9,50 m.; - numero piano fuori terra 3;

Rapporto di copertura:

Per aree da mq. 1 a mq. 500 il 60%;

Per aree da mq. 501 a mq. 1.000 il 50%;

Per aree da mq. 1.001 ed oltre, il 40%;

Per superfici superiori a mq. 3.000 l'edificazione è consentita solo previa lottizzazione, nel rispetto degli indici di zona di cui sopra e degli standard urbanistici pari a mq. 18/ab da destinarsi esclusivamente a verde pubblico.

In detta zona è ammessa la nuova edificazione, la ristrutturazione edilizia, la demolizione e ricostruzione e la sopraelevazione nel rispetto delle norme e degli indici anzidetti.

La nuova edificazione è subordinata negli ambiti perimetrati, alla preventiva attuazione dei disposti di cui al precedente art.20.

Art. 60 - Zone E - Definizione.

Le zone E, comprendono le aree destinate ad attività agricole, a pascolo e improduttive.

Sono ammesse esclusivamente gli interventi necessari per la conduzione dei fondi. E' ammessa la realizzazione di strade poderali e interpoderali anche se non espressamente indicate nelle cartografie del P.R.G. previa concessione gratuita.

Tutti gli edifici esistenti sono destinati ad abitazione, ed in funzioni connesse con le attività primarie e con il turismo.

Art. 61 - Agricole.

Comprendono le aree destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso del territorio.

Sono ammessi esclusivamente edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni.

Sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole secondo le seguenti indicazioni:

rapporto di copertura non superiore ad un terzo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;

distacchi tra fabbricati non inferiori a mt.20,00;

distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal decreto ministeriale 1 aprile 1968 n.1404;

parcheggi in misura non inferiore ad un ventesimo dell'intera area interessata;

distanza dagli insediamenti abitativi previsti dagli strumenti urbanistici non inferiori a mt.500.

Le disposizioni del comma precedente si applicano altresì agli insediamenti industriali per la lavorazione dei prodotti agricoli zootecnici e diretti a utilizzare risorse naturali, purché il numero degli addetti non sia superiore a venti unità.

Restano esclusi in ogni caso dall'applicazione del presente articolo gli edifici a destinazione turistico - alberghiera e

complessi ricettivi in genere.

Nell'ambito di aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico ai sensi dell'art.23 della L.R.71/78. Si applica l'art.36 della L.R. n. 37/85.

Sempre allo stesso fine i predetti fabbricati possono essere sopraelevati e ampliati fino ad un massimo del 30 per cento della cubatura esistente e comunque per non più di 300 metri cubi. Nel caso in cui gli edifici suddetti, la cui esistenza deve essere catastalmente documentata, con riferimento al catasto storico, abbiano superficie utile inferiore ai 20 mq., l'ampliamento suddetto è ammesso nella misura del 50% dei volumi preesistenti.

Da tutte le zone agricole di qualunque tipo sono comunque escluse le industrie nocive di prima e seconda classe, classificate ai sensi del relativo D.M. 12/2/1971.

Il P.R.G. sia attuato per intervento diretto (concessione edilizia), nel rispetto dei seguenti indici:

indice di fabbricabilità fondiario:

per abitazioni 0,03 mc/mq

per locali di servizio destinati ad uso agricolo 0,01 mc/mq

distanza minima dai confini m. 7,50

altezza massima m.7,00 con due piani fuori terra.

Sono consentiti soltanto quegli interventi che sono diretti a mantenere gli edifici in grado di efficienza e funzionalità con l'eliminazione del deterioramento derivante dall'uso o dei danni che eccedono il normale deterioramento nonché quegli interventi che siano finalizzati a migliorare la funzionalità degli edifici senza alterazione dei caratteri tipologici originali e, quindi, con esclusione di qualsiasi sostanziale modifica dei prospetti e con divieto degli interventi di ristrutturazione e di ricostruzione.

I muri di sostegno e recinzione dovranno essere realizzati o rivestiti in pietrame e non superare l'altezza fuori terra, rispettivamente, di m. 2,00 e 1,50.

Per aziende singole o associate della superficie minima complessiva di Ha 5,00 è ammessa, previa redazione di specifico Piano Esecutivo, la realizzazione di volumi aggiuntivi per attività agri - turistiche nel rispetto dei seguenti indici:

indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq

distanza minima dai confini: mt.10,00.

altezza massima: mt.7,00 con due piani fuori terra.

Il piano esecutivo di cui al comma precedente dovrà essere redatto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

mantenimento della continuità del verde naturale e delle alberature esistenti;

accorpamento dei volumi edilizi e dei servizi indirizzato alla conformazione di un nucleo rurale nel rispetto dei caratteri tipologici tipici del luogo;

distanza minima di mt.3.00 in linea d'aria tra il nucleo rurale previsto ed altre zone abitate di qualsiasi tipo;

assunzione esplicita, nella convenzione tra le ditte proprietarie e l'Amministrazione Comunale, oltre agli obblighi relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria, degli impegni relativi alla conservazione ed al potenziamento dell'unità paesistica e culturale dell'intero ambito e al rimboscamento, nella proporzione di un albero di alto fusto, del tipo che sarà prescritto dall'Amministrazione Comunale, per ogni 50 metri cubi di volume da realizzare;

integrazione delle attrezzature per il tempo libero e lo sport, commisurate alle attività agrituristiche, con l'unità paesistica e culturale dell'ambito di insediamento.

TRIBUNALE DI MESSINA

Esecuzione Forzata

promossa da:

Cassa Centrale di Risparmio UE, Monte dei Paschi di Siena

c/


N. Gen. Rep. 000346/86

Giudice Dr. Paolo Petrolo

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Barbara Potenzone
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2916
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Messina al N. 1802
iscritto all'albo dei Periti del Tribunale di Messina al n.64
C.F. PTNBBR77T44F158K

con studio in Messina (Messina) Via N. Panoramica dello stretto, 1020

telefono: 090/312341

cellulare: 349/1789847

email:

barbarapotenzone@gmai.com

**Beni in Rometta (Messina) Via S.Domenica
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

C.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Rometta (Messina), frazione Contrada S.Cono Rometta Superiore Via S.Domenica. Superficie complessiva di circa mq **2650**.

Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted]oglio 17 mappale 373 qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 26,50 are, - reddito agrario: 4,11 euro, - reddito domenicale: 13,00 euro.

Coerenze: Il terreno in oggetto confina a Nord con la particella 374, a Sud- Ovest con le particelle 1039, 1232, 1034 e 384. Ad Ovest con le particelle 372 e 375.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale mista (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: miste i principali centri limitrofi sono Rometta Marea, Villafranca Tirrena.

Collegamenti pubblici (km): autobus (10).

3. STATO DI POSSESSO:

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 volontaria (Attiva) derivante da Ipoteca per effetti cambiari a favore di

[redacted]ntro [redacted]
[redacted]ma di Notaio [redacted] in data
29/05/1986 ai nn.
12865/118
9

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Messina a favore di **BANCA AGRICOLA ETNEA CON SEDE IN CATANIA, AVV.**

FULVIO CAPRIA, contro [redacted]
[redacted] a firma di Tribunale di Messina in data

20/09/1986 in data
04/10/1986 ai nn. 23162/2101
importo ipoteca: lire
90.000.000 importo capitale:

lire 50.335.255

tale iscrizione è stata rinnovata ai nn. 40965/13339 del
29/09/2006.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di Cassa Centrale di Risparmio contro [redacted]rma di Ufficiale Giudiziario Pretura Rometta in data 28/10/1986 in data 17/11/1986 ai nn. 27047/22423

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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietario dal 19/02/1943 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio data 04/02/1943 in data 19/02/1943 ai nn. 16660/1425 Repertorio 1929

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Rometta (Messina) frazione Contrada S.Cono Rometta Superiore Via S.Domenica. Superficie complessiva di circa mq **2650**.

Identificato al catasto terreni: intestata a foglio 17 mappale 373 qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 26,50 are, - reddito agrario: 4,11

euro, - reddito domenicale: 13,00 euro.

Coerenze: Il terreno in oggetto confina a Nord con la particella 374, a Sud- Ovest con le particelle 1039, 1232, 1034 e 384. Ad Ovest con le particelle 372 e 375.

Il terreno ha una forma rettangolare allungata.

La tessitura è costituita prevalentemente da colture erbacee e rada coltivazione di agrumi

Destinazione	Coefficiente	Valore	Valore reale reale/potenziale	
zona E	Sup. reale	859,00	1,00	859,00
zona B	Sup. reale	1095,00	1,00	1095,00
zona F2b	Sup. reale	696,00	1,00	696,00
	Sup. reale	2.650,00		2.650,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo di stima sintetico comparativo

Utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo si stabiliranno i valori al mq della superficie commerciale, tenendo ovviamente conto dello stato di destinazione e dei vincoli sul terreno in oggetto.

Il criterio di stima del più probabile valore di mercato si basa sulla comparazione del bene da stimare con altri simili sul mercato locale (di analoga consistenza, ubicazione e qualità), in funzione della domanda e dell'offerta ed in relazione alle ultime contrattazioni che sono avvenute nelle zone prossime.

Consultando il sito dell'agenzia delle entrate (www.agenziadelterritorio.it) aggiornato al secondo semestre 2024, è stato rilevato che le quotazioni di mercato per la zona in questione oscillano tra €/mq 2-2.20 per zona E (seminativo) e di 90-120 €/mq per zona edificabile B, mentre le indagini di mercato e le aste giudiziarie di immobili simili a quello di che trattasi hanno mostrato prezzi leggermente maggiori variabili tra €2.20-2.50 per zona E (seminativo) e 100-130 €/mq per zona edificabile B.

Alla luce che l'aliquota di terreno identificata come seminativo può essere utilizzabile a coltura di agrumeti e similari, tenendo conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, pari a **€2.50/mq per la zona E, 100 €/mq per la zona B, e di 2,20 per la zona F2b.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Rometta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie		Valore intero medio
		lorda	ponderale	
				Valore diritto e quota
C	terreno	2650	€ 113178,70	€ 113.178,70

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:	€ 16976,81
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:

€ 96.201,90

il perito
Ing. Barbara Potenzzone