



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

115/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

DANIELE CARLO MADIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/06/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

[REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 115/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MESSINA CONTRADA PERARA, frazione GESSO, della superficie commerciale di 141.443,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

Vasto fondo agricolo di estensione pari a 141.443 mq a giacitura variabile da pianeggiante a fino ad acclive, di forma irregolare, eposto a nord-est ed est-nord-est, con fertilità apparentemente buona. Il fondo è raggiungibile a monte da una stradella locale che si dirama dalla vicina S.S. 113 (n.b.: la strada locale è alquanto stretta e la stradella interna al fondo che si diparte da tale punto di accesso è sterrata e a forte pendenza e non percorribile da mezzi privi di trazione integrale) oppure da valle percorrendo una strada sterrata che dalla S.S. 113 dir. si sviluppa per 3,7 Km circa lungo gli argini e l'alveo del torrente Tarantonio. Tale secondo percorso di accesso permette di raggiungere più agevolmente gran parte del fondo. Entrambi i percorsi di accesso non sono percorribili da autocarri di grandi dimensioni.

Il fondo è costituito in gran parte da pascolo e per il resto, in ordine decrescente, da bosco, colture erbacee e colture arboree con presenza di circa 23 alberi di noce di media età, di una sessantina di alberi di mandorlo e di una trentina di alberi di agrumi.

Le sistemazioni agrarie ove presenti sono del tipo a ripiani raccordati o a ciglionamento o a terrazzamento.

Fa parte del fondo una grande vasca di raccolta acque delle dimensioni di 65 x 18 metri e profondità massima di circa 6 metri.

L'impianto d'irrigazione è presente in alcune aree ma non è funzionante.

La tessitura apparente è argillosa o franco argillosa (n.b.: dato da ricevere con riserva in quanto non si è in possesso di analisi granulometrica).

Nel fondo sono presenti vari muri di contenimento.

Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 220 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 2060, reddito agrario 3,72 €, reddito dominicale 8,51 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 101, ad est con particella 102 di proprietà della stessa ditta e a sud con articolazioni 223, 221 e 222
- foglio 85 particella 895 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 870, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,81 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 40, ad est con particella 912 e a sud con particella 678, tutte di proprietà della stessa ditta
- foglio 85 particella 912 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 560, reddito agrario 0,58 €, reddito dominicale 1,01 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a sud con particella 678, ad est con particella 43 e ad ovest con particella 895, tutte di proprietà della stessa ditta
- foglio 85 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 2170, reddito agrario 0,56 €, reddito dominicale 2,02 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 894, ad est con particella 911 e a sud con particella



895, tutte di proprietà della stessa ditta

- foglio 85 particella 678 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 2700, reddito agrario 0,70 €, reddito dominicale 2,51 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particelle 895, 912 e 43, a sud con particella 101 e ad est con particella 680 tutte di proprietà della stessa ditta
- foglio 85 particella 101 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 2990, reddito agrario 0,77 €, reddito dominicale 2,78 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a sud con particella 220, a nord con particella 678 e ad est con particella 102, tutte di proprietà della stessa ditta
- foglio 85 particella 911 (catasto terreni), qualita/classe semiativo 3, superficie 450, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,81 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 41, ad est con particella 897 e ad ovest con particella 40, tutte di proprietà della stessa ditta
- foglio 85 particella 897 (catasto terreni), qualita/classe pasc cespug 2, superficie 2840, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad est con particella 42, a sud con particella 43 e ad ovest con particella 911, tutte di proprietà della stessa ditta
- foglio 85 particella 894 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 950, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,88 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 893, ad est con particella 41 e a sud con particella 40, tutte di proprietà della stessa ditta
- foglio 85 particella 41 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 1930, reddito agrario 1,99 €, reddito dominicale 3,49 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 910, ad est con particella 896 e ad ovest con particella 894, tutti di proprietà della stessa ditta
- foglio 85 particella 896 (catasto terreni), qualita/classe pasc. cespug. 2, superficie 305, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 41, ad est con particella 42 e a sud con particella 897, tutte di proprietà della stessa ditta
- foglio 85 particella 893 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 1330, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 1,24 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad est con particella 910, a sud con particella 894, entrambe di proprietà della stessa ditta, ad ovest con particella 37 e a nord con particelle 24, 23 e 21
- foglio 85 particella 910 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 2330, reddito agrario 2,41 €, reddito dominicale 4,21 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad est con particella 42, a sud con particella 41, ad ovest con particella 893, di proprietà della stessa ditta e a nord con particella 21
- foglio 85 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 2770, reddito agrario 2,86 €, reddito dominicale 5,01 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad ovest con particelle 910, 41, 896 e 897, a sud con foglio 68 part. 589 e ad est con foglio 68 particelle 875, 871, 873 e 591



- foglio 85 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 2, superficie 4710, reddito agrario 10,95 €, reddito dominicale 24,33 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particelle 680, 104 e 105, ad est con particella 111 e a sud con particelle 236, 235, 233, 220 e 232 tutte di proprietà della stessa ditta e sempre a sud con particelle 222, 228 e 234
- foglio 85 particella 104 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 3, superficie 550, reddito agrario 1,85 €, reddito dominicale 5,40 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 680, ad est con particella 105 e a sud con particella 102, tutte di proprietà della stessa ditta
- foglio 85 particella 105 (catasto terreni), qualita/classe canneto 2, superficie 220, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,68 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 680, ad est e a sud con particella 102, tutte di proprietà della stessa ditta
- foglio 85 particella 236 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 2, superficie 1880, reddito agrario 4,37 €, reddito dominicale 9,71 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 102 di proprietà della stessa ditta, a sud con particella 249 di proprietà della stessa ditta e con particella 250 e ad ovest con particella 235 di proprietà della stessa ditta e con particella 234
- foglio 85 particella 249 (catasto terreni), qualita/classe semiativo 3, superficie 950, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 1,72 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 236 di proprietà della stessa ditta e con particella 234, a sud con particella 253 e ad ovest con particella 245
- foglio 85 particella 276 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 3, superficie 3150, reddito agrario 5,69 €, reddito dominicale 13,01 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 272, ad ovest con particelle 236, 250, 251, 252 e 255 e ad est con particelle 274, 275, 279 e 283
- foglio 85 particella 277 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie 280, reddito agrario 0,80 €, reddito dominicale 1,37 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: a nord, est ed ovest con particella 276 di proprietà della stessa ditta, a sud con particella 283
- foglio 85 particella 235 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 420, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,76 €, intestato a [REDACTED] derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/01/1978 in atti dal 12/04/1985
Coerenze: confina a nord con particella 102, ad est con particella 236 e sugli altri lati con particella 234
- foglio 85 particella 233 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie 450, reddito agrario 1,28 €, reddito dominicale 2,21 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 102, ad est con particella 234 e ad ovest con particella 232
- foglio 85 particella 232 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 3, superficie 1790, reddito agrario 3,90 €, reddito dominicale 7,40 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 102, ad est con particella 233 e ad ovest con particella 228



- foglio 85 particella 237 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie 315, reddito agrario 0,89 €, reddito dominicale 1,55 €, intestato a [REDACTED], derivante da FRAZIONAMENTO del 07/06/1975 in atti dal 04/09/1985 (n. 171185)
Coerenze: confina a nord con particelle 231 e 230, ad est con particella 240 e a sud con particella 944
- foglio 85 particella 240 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie 1020, reddito agrario 2,90 €, reddito dominicale 5,00 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particelle 236, 944 e 237 e ad est con particella 241
- foglio 85 particella 239 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 380, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particelle 238, 217 e 219, ad est con particella 240 e a sud con particelle 247 e 248
- foglio 85 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespug. 2, superficie 3600, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 897 e con foglio 68, particella 599, a sud con particella 678 e ad ovest con particella 912
- foglio 85 particella 47 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 2, superficie 210, reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 1,08 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con foglio 68 particella 589, ad est e sud con particelle 48 e 43
- foglio 68 particella 589 (catasto terreni), qualita/classe pascolo. arbor. 2, superficie 4170, reddito agrario 1,08 €, reddito dominicale 5,38 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad ovest con foglio 85, particelle 42, 897 e 43, a sud con foglio 85, particelle 43 e 47 e a nord con particelle 875, 182, 203, 413 e 533
- foglio 68 particella 533 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie 1000, reddito agrario 2,84 €, reddito dominicale 4,91 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a sud, est ed ovest con particella 589 e a ord con particelle 182 e 203
- foglio 68 particella 875 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 3140, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 4,05 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particelle 871, 179 e con torrente e ad est con particella 182
- foglio 68 particella 173 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 760, reddito agrario 0,79 €, reddito dominicale 1,37 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord, est e sud con particella 875 e ad ovest con particella 593
- foglio 68 particella 871 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 5320, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 6,87 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad est con particelle 873 e 591, ad ovest con particelle 593 e 875 e a sud con foglio 85, particella 42
- foglio 68 particella 593 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 1420, reddito agrario 1,47 €, reddito dominicale 2,57 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord co torrente, ad est con Particelle 173 e 875 e a sud con particella 871
- foglio 68 particella 873 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 4, superficie 1420, reddito agrario 1,83 €, reddito dominicale 2,93 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto



meccanografico del 02/11/1977

Coerenze: confina a nord con particelle 592 e 871, ad est con particella 871 e a sud con foglio 85, particella 42

- foglio 68 particella 872 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 50, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad ovest con particella 591 e su tutti gli altri lati con particella 873
- foglio 68 particella 874 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 4, superficie 130, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord ed ovest con particella 591 e ad est con particella 873
- foglio 68 particella 591 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 8450, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 10,91 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con torrente, ad est con particella 592 e a sud con foglio 85, particelle 42 e 21
- foglio 68 particella 592 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 4, superficie 3780, reddito agrario 4,88 €, reddito dominicale 7,81 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord e ad ovest con particella 591 e ad ovest con particelle 591 e 873
- foglio 68 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 210, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad ovest con particella 182 e sugli altri lati con foglio 85, particella 710
- foglio 68 particella 224 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 610, reddito agrario 0,63 €, reddito dominicale 1,10 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord ed ovest con particella 182 e a sud con particella 413
- foglio 68 particella 382 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 160, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad ovest con particelle 224 e 413 e sugli altri lati con foglio 85, particella 51
- foglio 68 particella 413 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 880, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,59 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particelle 224 e 182, ad ovest con particella 203 e ad est con particelle 382 e 517 e con foglio 85, particella 51
- foglio 68 particella 517 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 80, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad ovest con particella 413 e sugli altri lati con foglio 85, particella 51
- foglio 85 particella 710 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 3, superficie 3050, reddito agrario 5,51 €, reddito dominicale 12,60 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad est con particelle 57, 54 e 909, a sud con particelle 51, 52 e 905 e ad est con foglio 68, particelle 184 e 182
- foglio 85 particella 909 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 3, superficie 350, reddito agrario 0,63 €, reddito dominicale 1,45 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 54, a sud con particella 53 e ad ovest con particella 710



- foglio 85 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe agrumeto 4, superficie 2500, reddito agrario 40,67 €, reddito dominicale 64,56 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particelle 909 e 54, a sud con particella 110 e ad ovest con particella 905
- foglio 85 particella 905 (catasto terreni), qualita/classe agrumeto 4, superficie 1260, reddito agrario 20,50 €, reddito dominicale 32,54 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 710, ad ovest con particelle 52 e 109 e a sud con particelle 109 e 906
- foglio 85 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 220, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 710, ad est con particella 905 e ad ovest con particella 51
- foglio 85 particella 51 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 2410, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 2,24 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad est con particelle 52 e 109, a sud con particelle 1229 e 50 e ad ovest con foglio 68, particelle 224, 382, 413 e 517
- foglio 85 particella 109 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 3, superficie 530, reddito agrario 0,96 €, reddito dominicale 2,19 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad est con particelle 905 e 906, a sud con particella 908 e ad ovest con particelle 51 e 50
- foglio 85 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe fico india 2, superficie 1050, reddito agrario 1,63 €, reddito dominicale 4,61 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 51, ad est con particelle 109 e 908 e a sud con particella 903
- foglio 85 particella 908 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 2, superficie 1000, reddito agrario 2,32 €, reddito dominicale 5,16 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particelle 50, 109 e 906, ad est con particella 906 e a sud con particella 108
- foglio 85 particella 110 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 2680, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 3,46 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 53, ad est con particelle 862, 866 e 907 e ad ovest con particelle 906 e 108
- foglio 85 particella 866 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 4, superficie 50, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord e ad ovest con particella 110 e ad est con particella 867
- foglio 85 particella 862 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 2510, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 3,24 €, intestato a [REDACTED] derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/01/1972 in atti dal 03/11/1980
Coerenze: confina ad ovest con particelle 53, 110 e 867, a sud con particella 863 e ad est con particelle 117, e 115
- foglio 85 particella 867 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 4, superficie 80, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977



Coerenze: confina ad est con particella 866, ad ovest con particella 862 e a sud con particella 111

- foglio 85 particella 863 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 50, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 862, a sud con particella 111 e ad est con particella 864
- foglio 85 particella 907 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 100, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad ovest con particella 110, ad est e sud con particella 111
- foglio 85 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe agrumeto 4, superficie 900, deduzione A2, reddito agrario 14,64 €, reddito dominicale 1,16 €, intestato a [REDACTED] derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/01/1972 in atti dal 03/11/1980
Coerenze: confina ad est con particelle 116 e 123, ad ovest con particella 862 e a sud con particella 864
- foglio 85 particella 116 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 3, superficie 540, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 2,23 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 117, ad est con particella 120 e ad ovest con particella 115
- foglio 85 particella 123 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 540, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 2,23 €, intestato a [REDACTED] derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/01/1972 in atti dal 03/11/1980
Coerenze: confina ad ovest con particella 115, ad est con particelle 122 e 859 e a sud con particella 865
- foglio 85 particella 859 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a [REDACTED] derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/01/1972 in atti dal 03/11/1980
Coerenze: confina ad est con particella 122, ad ovest con particelle 123 e 124 e a sud con particella 124
- foglio 85 particella 865 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 185, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,33 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 123, ad est con particella 124 e ad ovest con particella 864
- foglio 85 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 1630, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 1,52 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad est con particelle 122 e 126, a sud con particelle 295 e 296 e ad ovest con particelle 125, 114, 864 e 865
- foglio 85 particella 125 (catasto terreni), qualita/classe agrumeto 4, superficie 170, deduzione H1, reddito agrario 2,77 €, reddito dominicale 4,17 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particelle 124 e 114, ad est con particella 124 e ad ovest con particella 114
- foglio 85 particella 128 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 1840, reddito agrario 1,90 €, reddito dominicale 3,33 €, intestato a [REDACTED], derivante da FRAZIONAMENTO del 15/12/1979 in atti dal 30/08/1993 DV.7169/90 (n. 424.4/1979)
Coerenze: confina a nord con particella 122, ad est con particelle 977, 980 e 979 e ad ovest con particella 126



- foglio 85 particella 126 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie 1330, reddito agrario 3,78 €, reddito dominicale 6,53 €, intestato a [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 15/12/1979 in atti dal 30/08/1993 DV.7169/90 (n. 424.3/1979)
Coerenze: confina ad ovest con particella 124, 127 e 296, ad est con particelle 128, 130 e 981 e a sud con particella 976
- foglio 85 particella 979 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 760, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,51 €, intestato a [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 15/12/1979 in atti dal 30/08/1993 DV.7169/90- (n. 424.5/1979)
Coerenze: confina a nord con particella 128, ad est con particella 129 e a sud con particella 130
- foglio 85 particella 130 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 3, superficie 330, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 979, ad ovest con particella 126 e a sud con particella 981
- foglio 85 particella 127 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 3, superficie 330, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord, est e sud con particella 126 e ad ovest con particella 296
- foglio 85 particella 981 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 40, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 130, ad est con particella 129 e ad ovest con particella 128
- foglio 85 particella 976 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie 250, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 1,25 €, intestato a [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 15/12/1979 in atti dal 30/08/1993 DV.7169/90 (n. 424.3/1979)
Coerenze: confina a nord con particella 126, a sud ad est con particelle 296 e 973 e a sud ed ovest con particella 973
- foglio 85 particella 973 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 2, superficie 890, reddito agrario 2,07 €, reddito dominicale 4,60 €, intestato a [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 15/12/1979 in atti dal 30/08/1993 DV.7169/90 (n. 424.3/1979)
Coerenze: confina ad est con particella 302, a sud con particella 299 e ad ovest con particella 296
- foglio 85 particella 855 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 3, superficie 65, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 903, ad est con particella 108 e a sud con particella 107
- foglio 85 particella 903 (catasto terreni), qualita/classe fico india 2, superficie 520, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 2,28 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad est con particella 108, a nord con particella 50 e ad ovest con particelle 901 e 48
- foglio 85 particella 901 (catasto terreni), qualita/classe fico india 2, superficie 140, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,61 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad est con particella 903, a nord con particella 48 e ad ovest con particelle 48, 43 e 904
- foglio 85 particella 904 (catasto terreni), qualita/classe fico india 2, superficie 10, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord ed est con particella 901 e ad ovest con particella 898 e 900



- foglio 85 particella 898 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespug. 2, superficie 15, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad est con particelle 904 e 90, a nord ed ovest con particella 43
- foglio 85 particella 902 (catasto terreni), qualita/classe fico india 2, superficie 10, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particelle 903 e 46, a sud con particella 107 e ad est con particella 903
- foglio 85 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 3, superficie 2450, reddito agrario 4,43 €, reddito dominicale 10,12 €, intestato a [REDACTED] derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/01/1972 in atti dal 03/11/1980
Coerenze: confina ad est con particelle 857, 858 e 861, a sud con particella 856 e 858 e a nord con particelle 857, 855, 902, 46, 899, 1226 e 1227
- foglio 85 particella 857 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 2, superficie 1030, reddito agrario 2,39 €, reddito dominicale 5,32 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 108, ad est con particella 861 e ad ovest con particella 107
- foglio 85 particella 861 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 1140, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 1,47 €, intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/01/1972 in atti dal 03/11/1980
Coerenze: confina ad est con particella 858, a nord ed est con particelle 107, 857 e 110 e ad ovest con particella 868
- foglio 85 particella 868 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 4, superficie 100, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad est con particella 861, e ad ovest e sud con particella 111
- foglio 85 particella 860 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 830, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 1,07 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad ovest con particella 111, ad est con particella 106 e a sud con particella 680
- foglio 85 particella 106 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 2, superficie 2177, reddito agrario 5,06 €, reddito dominicale 11,24 €, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 23/09/2013 protocollo n. ME0199253 in atti dal 23/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 6245.1/2013)
Coerenze: confina a nord con particelle 1103, 856 e 858, ad est con particella 860 e a sud con particella 680
- foglio 85 particella 858 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 2, superficie 5, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 107, ad est con particella 861 e a sud ed ovest con particella 106
- foglio 85 particella 856 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 3, superficie 1645, reddito agrario 2,97 €, reddito dominicale 6,80 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particelle 1227 e 107, ad est, sud ed ovest con particella 106
- foglio 85 particella 108 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 2, superficie 2620, reddito agrario 6,09 €, reddito dominicale 13,53 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977



- Coerenze: confina a nord con particelle 903 e 908, ad est con particella 110 e a sud con particella 857
- foglio 85 particella 236 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 2, superficie 1880, reddito agrario 4,37 €, reddito dominicale 9,71 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 102, ad ovest con particelle 235 e 234 e a sud con particelle 249 e 250
 - foglio 85 particella 856 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 3, superficie 1645, reddito agrario 2,97 €, reddito dominicale 6,80 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a sud ed est con particella 106 e a nord con particelle 107 e 1227
 - foglio 85 particella 906 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 0, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,59 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad ovest con particelle 908 e 109, ad est con particella 110 e a nord con particella 905
 - foglio 85 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 950, reddito agrario 4,42 €, reddito dominicale 4,66 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 114, ad ovest, sud ed est con particella 111
 - foglio 85 particella 103 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 3, superficie 460, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 4,51 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina su tutti i lati con particella 680
 - foglio 85 particella 680 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 2, superficie 3340, reddito agrario 7,76 €, reddito dominicale 17,25 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particelle 106 e 860, ad est con particella 111 e a sud con particelle 102, 104 e 105
 - foglio 68 particella 1781 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 7001, reddito agrario 0,36 €, reddito dominicale 9,04 €, intestato a [REDACTED] derivante da Tipo mappale del 17/05/2021 protocollo n. ME0040006 in atti dal 17/05/2021 presentato il 17/05/2021 (n. 40006.1/2021)
Coerenze: confina a nord con particella 875 e con torrente Tarantonio, ad ovest con particelle 875 e 589 e a sud con particelle 589, 533, 1783, 1782, 224 e 413
deriva dal foglio 68, particella 182 del catasto terreni.
 - foglio 68 particella 1785 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 2, superficie 2741, reddito agrario 4,95 €, reddito dominicale 11,32 €, intestato a [REDACTED], derivante da Tipo mappale del 17/05/2021 protocollo n. ME0040006 in atti dal 17/05/2021 presentato il 17/05/2021 (n. 40006.1/2021)
Coerenze: confina su tre lati con particella 1781, e a sud con particelle 589, 533 e 413
deriva dal foglio 68, particella 203 del catasto terreni
 - foglio 85 particella 112 (catasto terreni), qualita/classe FABB. DIRUTO, superficie 40, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/05/2017 protocollo n. ME0113313 in atti dal 08/06/2018 BONIFICA EX FR ATTIVITA' 2017 (n. 25331.1/2018)
Coerenze: confina su tutti i lati con particella 111
 - foglio 85 particella 46 (catasto terreni), qualita/classe fabb. diruto, superficie 80, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/05/2017 protocollo n. ME0113309 in atti dal 08/06/2018 BONIFICA EX FR ATTIVITA' 2017 (n. 25328.1/2018)
Coerenze: confina a nord e ad est con particella 43 e ad ovest con particella 899



- foglio 85 particella 1294 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 4, superficie 7452, reddito agrario 9,62 €, reddito dominicale 15,39 €, intestato a [REDACTED] derivante da Tipo mappale del 04/06/2021 protocollo n. ME0045747 in atti dal 04/06/2021 presentato il 04/06/2021 (n. 45747.1/2021)
Coerenze: confina ad est con particelle 1298, 1296, 1295, 113 e 296, a sud con particelle 272 e 281 e ad ovest con particelle 907, 868, 860, 680 e 102
deriva dal frazionamento della particella 111 giusto Tipo mappale del 04/06/2021 protocollo n. ME0045747 in atti dal 04/06/2021 presentato il 04/06/2021 (n. 45747.1/2021). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 85 particella 111 - foglio 85 particella 114 - foglio 85 particella 864 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 85 particella 1293 - foglio 85 particella 1295 - foglio 85 particella 1296 - foglio 85 particella 1297 - foglio 85 particella 1298 - foglio 85 particella 1299
- foglio 85 particella 1295 (catasto terreni), qualita/classe pasc. cespug. 2, superficie 2245, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a [REDACTED], derivante da Tipo mappale del 04/06/2021 protocollo n. ME0045747 in atti dal 04/06/2021 presentato il 04/06/2021 (n. 45747.1/2021)
Coerenze: confina ad est con particelle 124, 125 e 295, a sud con particella 1294 e ad ovest con particelle 1294 e 113
deriva dal frazionamento della particella 114 giusto Tipo mappale del 04/06/2021 protocollo n. ME0045747 in atti dal 04/06/2021 presentato il 04/06/2021 (n. 45747.1/2021). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 85 particella 111 - foglio 85 particella 114 - foglio 85 particella 864 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 85 particella 1293 - foglio 85 particella 1294 - foglio 85 particella 1296 - foglio 85 particella 1297 - foglio 85 particella 1298 - foglio 85 particella 1299
- foglio 85 particella 1296 (catasto terreni), qualita/classe pasc. cespug. 2, superficie 16, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a [REDACTED], derivante da Tipo mappale del 04/06/2021 protocollo n. ME0045747 in atti dal 04/06/2021 presentato il 04/06/2021 (n. 45747.1/2021)
Coerenze: confina a nord con particella 1294 e 1298, ad est con particella 1298, ad ovest con particella 1294 e a sud con particella 1293
deriva dal frazionamento della particella 114 giusto Tipo mappale del 04/06/2021 protocollo n. ME0045747 in atti dal 04/06/2021 presentato il 04/06/2021 (n. 45747.1/2021). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 85 particella 111 - foglio 85 particella 114 - foglio 85 particella 864 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 85 particella 1293 - foglio 85 particella 1294 - foglio 85 particella 1295 - foglio 85 particella 1297 - foglio 85 particella 1298 - foglio 85 particella 1299
- foglio 85 particella 1298 (catasto terreni), qualita/classe agrumeto 4, superficie 861, reddito agrario 14,01 €, reddito dominicale 22,23 €, intestato a [REDACTED], derivante da Tipo mappale del 04/06/2021 protocollo n. ME0045747 in atti dal 04/06/2021 presentato il 04/06/2021 (n. 45747.1/2021)
Coerenze: confina a nord con particelle 863 e 115, ad est con particelle 865 e 124 e ad ovest con particelle 1295, 1293, 1296, 1294 e 863
deriva dal frazionamento della particella 864 giusto Tipo mappale del 04/06/2021 protocollo n. ME0045747 in atti dal 04/06/2021 presentato il 04/06/2021 (n. 45747.1/2021). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 85 particella 111 - foglio 85 particella 114 - foglio 85 particella 864 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 85 particella 1293 - foglio 85 particella 1294 - foglio 85 particella 1295 - foglio 85 particella 1296 - foglio 85 particella 1297 - foglio 85 particella 1299

B **ricovero animali** a MESSINA CONTRADA PERARA, frazione GESSO, della superficie commerciale di **136,52** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])
Stalla per ricovero di 30 bovini aperta su un lato e chiusa con muratura di forati sugli altri lati con antistante paddock recintato con muri in muratura a vista, nel quale è collocata una mangiatoia aperta e coperta con tettoia a due falde inclinate e concimaia, quest'ultima collocata nelle particelle 106 e 856 del foglio 85. La stalla misura 15,1 x 8,1 ml ed ha altezze di 3 metri alla gronda e di 4,1 metri al



colmo. Completano l'opera una serie di muri di sostegno in calcestruzzo armato e due pozzetti che per mezzo di una condotta sotterranea convogliano le deiezioni nella concimaia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,5 metri. Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 1103 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 126 mq, rendita 78,09 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PERARA O PIETRIBOTTI VILL. GESSO, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: confin a nord e ad ovest con particella 43 e sugli altri lati con particella 106

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1992.

C locale deposito a MESSINA CONTRADA PERARA, frazione GESSO, della superficie commerciale di 61,88 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

Il cespite si compone di un locale deposito allo stato rustico in pessimo stato conservativo di superficie utile interna di circa 46 mq ed altezza media di 3,50 m e di una corte esterna di 70 mq circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.5. Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 1227 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 58 mq, rendita 107,84 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PERARA SNC, piano: Terra, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 21/03/2018 protocollo n. ME0068039 in atti dal 21/03/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 9165.1/2018)

Coerenze: confina a nord con corte esterna e sub. 2, ad est con particella 1228 e ad ovest con corte esterna

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

D unità collabente a MESSINA CONTRADA PERARA, frazione GESSO, della superficie commerciale di 19,50 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

Unità colabente in muratura di pietra, di superficie utile interna di 18 mq circa priva di copertura e dotata di una corte di circa 15 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 1227 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: CONTRADA PERARA SNC, piano: Terra, intestato a [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 04/12/2009 protocollo n. ME0396872 in atti dal 04/12/2009 COSTITUZIONE (n. 3922.1/2009)

Coerenze: confina a nord con corte esterna, ad est con particelle 43 e 1228 e a sud con particella 1227 sub 1

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

E unità collabente a MESSINA CONTRADA PERARA, frazione GESSO, della superficie commerciale di 78,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

Fabbricato di 2 piani in muratura di pietra in stato di rudere, privo di copertura e di solai.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 1228 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: CONTRADA PERARA SNC, piano: Terra, intestato a [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 03/12/2009 protocollo n. ME0395572 in atti dal 03/12/2009 COSTITUZIONE (n. 3901.1/2009)

Coerenze: confina a nord con particella 43, ad est con particella 899 e ad ovest con particella 1227

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

F unità collabente a MESSINA CONTRADA PERARA, frazione GESSO, della superficie commerciale di 58,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

Fabbricato di 2 piani in muratura di pietra in stato di rudere, privo di copertura e di solai.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 899 (catasto terreni), qualita/classe FABB DIRUTO, superficie 0, intestato



a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/05/2017 protocollo n. ME0113349 in atti dal 08/06/2018 BONIFICA EX FR ATTIVITA' 2017 (n. 25353.1/2018)
Coerenze: confina a nord con particella 43, ad est con particella 46 e ad ovest con particella 1228

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

G abitazione di tipo rurale a MESSINA CONTRADA PERARA, frazione GESSO, della superficie commerciale di 110,73 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

Antica abitazione di tipo rurale ad una elevazione fuori terra in pessimo stato di manutenzione, posto al piano terra. Il bene si compone di un ampio ingresso, due camere, cucina e bagno, oltre terrazza, corte esterna ed un locale deposito on direttamente comunicante con i vani principali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,60. Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 440, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 18/01/2005 protocollo n. ME0011921 in atti dal 18/01/2005 (n. 5498.1/2005)
Coerenze: confina a sud ed est con particelle 43, 901, 903 e 50 e ad ovest con particelle 43 e 47 nel catasto fabbricati è censito in categoria A/6, 4,5 vani, rendita 34,86 euro, dati derivanti da VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/03/2004 in atti dal 03/03/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 641/2004), intestato in ditta [REDACTED] proprietà per 100/100

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

H fabbricato in legno formato da 3 unità immobiliari a MESSINA CONTRADA PERARA, frazione GESSO, della superficie commerciale di 171,98 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

costruzione in elementi prefabbricati di legno ad una elevazione fuori terra, composta da tre unità immobiliari, ciascuna formata da tre camere, bagno e cucina, oltre a portico. La copertura è a tetto a due falde con manto in onduline di eternit. Gli infissi esterni sono del tipo a battente in alluminio anodizzato con vetro singolo e pannelli oscuranti. Le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Lo stato di manutenzione è pessimo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 1780 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 6, consistenza 61 mq, rendita 64,56 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PIETRIBOTTI VILL. GESSO. SNC, piano: TERRA, intestato a [REDACTED], derivante da COSTITUZIONE del 26/05/2021 protocollo n. ME0043213 in atti dal 27/05/2021 COSTITUZIONE (n. 844.1/2021)
Coerenze: Confina a sud, ovest e nord con particella 1781 e ad est con sub. 2
deriva dal frazionamento della particella 182 del foglio 68 giusto TIPO MAPPALE PROTOCOLLO ME0040006 DEL 17/05/2021 (n. 40006.1/2021)
- foglio 68 particella 1780 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 6, consistenza 56 mq, rendita 64,56 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PIETRIBOTTI VILL. GESSO. SNC, piano: terra, intestato a [REDACTED], derivante da COSTITUZIONE del 26/05/2021 protocollo n. ME0043213 in atti dal 27/05/2021 COSTITUZIONE (n. 844.1/2021)
Coerenze: confina a sud e nord con particella 1781, ad ovest con sub. 1 e ad est con sub. 3
deriva dal frazionamento della particella 182 del foglio 68 giusto TIPO MAPPALE PROTOCOLLO ME0040006 DEL 17/05/2021 (n. 40006.1/2021)
- foglio 68 particella 1780 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 6, consistenza 61 mq, rendita 64,56 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PIETRIBOTTI VILL. GESSO. SNC, piano: terra, intestato a [REDACTED], derivante da COSTITUZIONE del 26/05/2021 protocollo n. ME0043213 in atti dal 27/05/2021 COSTITUZIONE (n. 844.1/2021)
Coerenze: confina a nord, sud ed est con particella 1781 e ad ovest con sub.2
deriva dal frazionamento della particella 182 del foglio 68 giusto TIPO MAPPALE PROTOCOLLO ME0040006 DEL 17/05/2021 (n. 40006.1/2021)



L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.

I locale deposito a MESSINA CONTRADA PERARA, frazione GESSO, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])
 locale deposito formato da unico vano con copertura a tetto ad unica falda.

Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 1784 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 46,64 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PIETRIBOTTI SNC, piano: terra, intestato a [REDACTED], derivante da COSTITUZIONE del 26/05/2021 protocollo n. ME0043214 in atti dal 27/05/2021 COSTITUZIONE (n. 845.1/2021)
 Coerenze: confina a nord, est e sud con particella 1785 (ex 203) e ad ovest con particella 1782 deriva dalla particella 203 giusto TIPO MAPPALE PROTOCOLLO ME0040006 DEL 17/05/2021 (n.40006.1/2021)

J ricovero animali a MESSINA CONTRADA PERARA, frazione GESSO, della superficie commerciale di **50,20** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])
 porcilaia allo stato rustico composta da tre corpi di fabbrica con copertura piana, dei quali 2 ad una elevazione fuori terra ed uno a due elevazioni fuori terra.

Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 1782 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, intestato a [REDACTED]
 [REDACTED], derivante da COSTITUZIONE del 17/05/2021 protocollo n. ME0040017 in atti dal 17/05/2021 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO ME0040006 DEL 17/05/2021 (n. 40006.1/2021)
 Coerenze: confina a nord e sud con particelle 1781 e 1785 e ad est co particelle 1785 e 1780 deriva dal frazionamento delle particelle 182 e 203, giusto TIPO MAPPALE PROTOCOLLO ME0040006 DEL 17/05/2021 (n.40006.1/2021)
- foglio 68 particella 1783 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, intestato a [REDACTED]
 [REDACTED], derivante da COSTITUZIONE del 17/05/2021 protocollo n. ME0040017 in atti dal 17/05/2021 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO ME0040006 DEL 17/05/2021 (n. 40006.1/2021)
 Coerenze: confina a nord con particella 1781 e sugli altri lati con particella 1785 deriva dal frazionamento delle particelle 182 e 203, giusto TIPO MAPPALE PROTOCOLLO ME0040006 DEL 17/05/2021 (n.40006.1/2021)

K ricovero animali a MESSINA CONTRADA PERARA, frazione GESSO, della superficie commerciale di **419,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])
 Scuderia composta da una tettoia aperta in lamiera di acciaio zincate con struttura portante in acciaio, da due schiere parallele di cinque box ciascuna per il ricovero del bestiame, da un locale deposito e da due locali adibiti a servizi igienici, spogliatoi e selleria. Questi ultimi due locali sono in gran parte abusivi.

Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 1293 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 398 mq, rendita 308,33 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PIETRIBOTTI VILL. GESSO. SNC, piano: terra, intestato a [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 05/06/2021 protocollo n. ME0046241 in atti dal 08/06/2021 COSTITUZIONE (n. 898.1/2021)
 Coerenze: confina con particelle 1294, 1295, 1296 e 1298
 deriva dal frazionamento delle particelle 111, 114 e 864 giusto Tipo mappale del 04/06/2021 protocollo n. ME0045747 in atti dal 04/06/2021 presentato il 04/06/2021 (n. 45747.1/2021).
 Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 85 particella 111 - foglio 85 particella 114 - foglio 85 particella 864 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 85 particella 1293 - foglio 85 particella 1295 - foglio 85 particella 1296 - foglio 85 particella 1297 - foglio 85 particella 1298 - foglio 85 particella 1299

L unità collabente a MESSINA CONTRADA PERARA, frazione GESSO, della superficie commerciale di **52,56** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])



Fabbricato in muratura di mattoni pieni ad una elevazione fuori terra, delle dimensioni esterne di 9,20 x 5.05 metri, in statodi rudere e prico di copertura e pavimentazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 1229 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: CONTRADA PERARA SNC, piano: terra, intestato a [REDACTED], derivante da COSTITUZIONE del 03/12/2009 protocollo n. ME0395663 in atti dal 03/12/2009 COSTITUZIONE (n. 3902.1/2009)
Coerenze: confina ad est con particelle 50 e 51, a sud con particella 48 e ad ovest con foglio 68, particelle 517 e 413

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 142.625,37 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 359.547,62 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 287.600,00 |
| Data della valutazione: | 23/06/2021 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/02/2012 a firma di TRIBUNALE DI MESSINA ai nn. 191 di repertorio, iscritta il 08/02/2012 a MESSINA ai nn. 4040/278, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 400000.

Importo capitale: 258924,54



promossa da: [REDACTED]

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/04/2012 a firma di TRIBUNALE DI MESSINA ai nn. 732 di repertorio, iscritta il 07/05/2012 a MESSINA ai nn. 11780/1066, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 1500000.

Importo capitale: 1252187,60

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/06/2012 a firma di TRIBUNALE DI MESSINA ai nn. 1265 di repertorio, iscritta il 20/07/2012 a MESSINA ai nn. 19205/1803, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 460000.

Importo capitale: 448517,62

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/04/2018 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MESSINA ai nn. 1349 di repertorio, trascritta il 10/04/2018 a MESSINA ai nn. 8151/6228, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|--------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | € 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/07/1986), con atto stipulato il 08/07/1986 a firma di NOTAIO [REDACTED], trascritto il 10/07/1986 a MESSINA ai nn. [REDACTED].

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 68, PARTICELLE 871, 872, 873, 184, 203, 224, 382, 413, 517, 875, 591, 592, 874, 173, 182, 593 - FOGLIO 85, PARTICELLE 40, 50, 51, 52, 109, 710, 902, 905, 908, 911, 53, 107, 108, 110, 111, 115, 116, 123, 856, 857, 858, 859, 861, 862, 867, 868, 895, 896, 899, 900, 901, 903, 909, 912, 41, 124, 855, 863, 864, 865, 896, 960, 43, 106, 112, 113, 114, 125, 806, 866, 893, 907, 910, 46, 47, 897, 898, 904, 48, 1227 SUB.1 E 2, PART. 1228 E 1103

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 30/12/1987), con atto stipulato il 30/12/1987 a firma di NOTAIO [REDACTED] trascritto il 14/01/1988 a MESSINA ai nn. [REDACTED].

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 85, PART. 1229, 42 E FOGLIO 68, PART. 533 E 589

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 17/05/1991), con atto stipulato il 17/05/1991 a firma di NOTAIO [REDACTED] ai nn. 13739 di repertorio, trascritto il 11/06/1991 a MESSINA ai nn. [REDACTED].

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 85, PART. 103, 680 E 678

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/11/1991), con atto stipulato il 25/11/1991 a firma di NOTAIO [REDACTED] ai nn.



[REDACTED] di repertorio, trascritto il 10/12/1991 a MESSINA ai nn. [REDACTED].
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 85, PART. 126, 127, 128, 130, 979 E 981

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/11/1991), con atto stipulato il 25/11/1991 a firma di NOTAIO [REDACTED] ai nn. 14414 di repertorio, trascritto il 10/12/1991 a MESSINA ai nn. 32513/27083.
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 85, PART. 973 E 976

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 04/05/2000), con atto stipulato il 04/05/2000 a firma di NOTAIO [REDACTED] ai nn. 13512 di repertorio, trascritto il 09/05/2000 a MESSINA ai nn. [REDACTED].
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 85, PART. 232, 233, 235, 237, 239, 248 E 249

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/07/2001), con atto stipulato il 26/07/2001 a firma di NOTAIO [REDACTED] ai nn. 13950 di repertorio, trascritto il 09/08/2001 a MESSINA ai nn. [REDACTED].
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 85, PART. 236

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/07/2001), con atto stipulato il 26/07/2001 a firma di NOTAIO [REDACTED] ai nn. 13951 di repertorio, trascritto il 09/08/2001 a MESSINA ai nn. [REDACTED].
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 85, PARTICELLE 276 E 277

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/07/2001), con atto stipulato il 26/07/2001 a firma di NOTAIO [REDACTED] ai nn. 13952 di repertorio, trascritto il 09/08/2001 a MESSINA ai nn. [REDACTED].
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 85, PARTICELLE 101, 102, 104 E 105

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/07/2001), con atto stipulato il 26/07/2001 a firma di NOTAIO [REDACTED] ai nn. 13953 di repertorio, trascritto il 09/08/2001 a MESSINA ai nn. [REDACTED].
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 85 PARTICELLE 220

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 50/100, in forza di TESTAMENTO (fino al 04/05/2000), con atto stipulato il 28/01/1978 a firma di NOTAIO [REDACTED] ai nn. 823 di repertorio, registrato il 03/02/1978 a MESSINA ai nn. 823, trascritto il 03/02/1978 a MESSINA ai nn. [REDACTED].
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 85, PART. 232, 233, 235, 237, 239, 248 E 249

[REDACTED] per la quota di 50/100, in forza di ATTO DI DIVISIONE (fino al 04/05/2000), con atto stipulato il 10/09/1979 a firma di NOTAIO [REDACTED], trascritto il 21/09/1979 a MESSINA ai nn. 17081/15331.
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 85, PART. 232, 233, 235, 237, 239, 248 E 249

[REDACTED] per la quota di 50/100, in forza di TESTAMENTO (fino al 10/09/1979), con atto stipulato il 28/01/1978 a firma di NOTAIO [REDACTED] ai nn. 823 di repertorio, registrato il 03/02/1978 a MESSINA ai nn. 823, trascritto il 03/02/1978 a MESSINA ai nn. [REDACTED].
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 85, PART. 232, 233, 235, 237, 239, 248 E 249

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (fino al 26/07/2001), con atto stipulato il 16/12/1975 a firma di NOTAIO [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio.
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 85, PARTICELLE 276 E 277

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di SUCCESSIONE (fino al 26/07/2001), con atto stipulato il 07/09/1996, registrato il 06/08/1997 a MESSINA ai nn. DEN. 24 VOL.2089, trascritto il 08/09/2000 a MESSINA ai nn. [REDACTED].
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 85 PARTICELLE 101, 102, 104 E 105

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di SUCCESSIONE (fino al 26/07/2001), con atto stipulato il 03/08/1994, registrato



promossa da: [REDACTED]

il 11/05/1996 a MESSINA ai nn. DEN. 3 VOL. 2027, trascritto il 02/04/1997 a MESSINA ai nn. [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 85 PARTICELLA 220

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **9791** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di RICOSTRUZIONE DI UNA STALLA, DELLA RELATIVA CONCIMAIA E DI UNA TETTOIA A SBALZO DI UN ABBEVERATORIO IN CONTRADA PERARA DEL VILLAGGIO GESSO, presentata il 13/06/1987, rilasciata il 13/04/1989 con il n. 9791 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 85, MAPPALE 1103.

Concessione edilizia in variante integrativa n. 11367/9791/bis del 03/03/0992. In data 12/09/1994 con protocollo n. 18152 è stato rilasciato il certificato di conformità sismica ai sensi dell'art. 28 della L. 64/74

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA EX ART. 13 L. 45/85 N. **12283** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO ADIBITO A RICOVERO PER ALLEVAMENTO DI BESTIAME IN MESSINA C.DA PERARA PIETROBOTTI - VILLAGGIO GESSO, presentata il 01/10/1992 con il n. 19669 di protocollo, rilasciata il 01/02/1994 con il n. 12283 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 85, PARTICELLE 1293 (ex 111, 114 E 864).

Agli atti del Genio Civile non risulta rilasciata l'autorizzazione sismica ex art. 18 L. 64/74 ed agli atti dell'Ufficio Urbanistica del comune di Messina non risulta depositata l'autorizzazione agli scarichi fognari.

Autorizzazione edilizia in sanatoria N. **3129** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di variante in sanatoria ai sensi dell'art. 13 L.R. 37/85 al progetto approvato in data 22.07.88, presentata il 02/12/1994 con il n. 17554 di protocollo, rilasciata il 26/01/1995 con il n. 3129 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a foglio 85, particelle 1103, 856 e 106.

In data 12/09/1994 con prot. 18152 è stato rilasciato dal Genio Civile di Messina il certificato di rispondenze alle norme sismiche delle opere realizzate ex art. 28 L. 64/74. In data 04/05/1995 è stato rilasciato l'attestato di conformità urbanistica prot. n. 4568 per le opere realizzate con concessione edilizia n. 9791 del 13/04/1989, con successiva concessione edilizia integrativa n. 11367/9791 bis del 03/03/1992 e con la suddetta autorizzazione edilizia in sanatoria n. 3129 del 26/01/1995

Autorizzazione sismica ex art. 18 L. 64/74 N. **493** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione dei muri di sostegno nel fondo sito in c/da Perara o Pietribotti del Vill. Gesso, rilasciata il 11/02/1991 con il n. 493 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a corpo A.

Agli atti del Genio Civile non risultano depositati la relazione a struttura ultimata ed il certificato di collaudo.

Autorizzazione sismica ex art. 18 L. 64/74 N. **3932** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione dei muri di sostegno nel fondo sito in c/da Perara o Pietribotti del Vill. Gesso, rilasciata il 01/03/1991 con il n. 3932 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a corpo A.

Agli atti del Genio Civile non risultano depositati la relazione a struttura ultimata ed il certificato di collaudo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. n. 686/2002 così come modificato con D.D.G. 34DRU/2013, D.D.G. 128DRU/2013, D.D.G. 99/2014, l'immobile ricade in zona E1 - "Verde



agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 48 - Definizione Le zone E comprendono le aree destinate all'esercizio delle attività agricole e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio, comprese le attività agrituristiche. E' ammessa la realizzazione di strade poderali e interpoderali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del P.R.G. . Tutti gli edifici esistenti sono destinati ad abitazione ed a funzioni connesse con le attività primarie e con l' agriturismo. Ogni intervento di manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione o nuova costruzione sarà realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche del luogo, anche mediante l'utilizzo di materiali da costruzione tradizionali. Sono escluse le industrie nocive di prima e seconda classe, classificate ai sensi del relativo D.M. 19/11/91. Deve essere rispettata la L.R. n. 78/76. art. 49 - Zone "E1" - Verde agricolo Sono ammessi 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, ed edifici per attività agrituristiche. Al fine di potenziare le attività agrituristiche i fabbricati esistenti possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e, comunque, per non più di 300 metri cubi. Sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni: a) rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento; b) distacchi tra fabbricati non inferiori a m 20,00; c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16-12-92, n.495; d) parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata; e) il rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 12-06-76 n. 78, come interpretato dall'art. 2 della L.R. 30-04-91 n. 15 ; f) altezza massima m 6,00 con un piano fuori terra. Il Piano Regolatore Generale si attua per intervento diretto (concessione o autorizzazione edilizia) nel rispetto dei seguenti indici : indice di fabbricabilità fondiario per residenze anche con attività agrituristiche: • $I_f=0,03$ mc/mq ; rapporto di copertura per locali di servizio destinati ad uso agricolo : • $R_c=1/100$; distanze : • come disciplinate dall'art. 3 delle presenti norme ; altezza massima per residenze anche con attività agrituristiche : • m 7,50 con due piani fuori terra ; altezza massima per locali di servizio destinati ad uso agricolo : • m 4,00 con un piano fuori terra . Il titolo è riferito solamente al Foglio 85, particelle 103, 680, 678, 126, 127, 128, 130, 973, 976, 979, 981, 232, 233, 235, 237, 239, 240, 249, 236, 276, 277, 101, 102, 104, 105, 220, 40, 50, 109, 902, 905, 908, 911, 107, 108, 110, 111, 115, 116, 123, 856, 857, 858, 859, 861, 867, 868, 895, 896, 901, 903, 912, 41, 124, 855, 863, 864, 865, 894, 906, 43, 106, 112, 113, 114, 125, 860, 866, 893, 907, 910, 46, 47, 897, 898, 904, 48, 1229, 42, 1103 e foglio 68 part. 184., 382, 413, 517, 874, 173, 593, 533, 589. Le suddette particelle ricadono all'intero delle aree classificate come non stabili sulla base della carta della suscettività all'urbanizzazione allegata al vigente P.R.G.. Ricadono inoltre all'interno del Piano Paesaggistico - Ambito 9 con livello di tutela 2 e/o 3 (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato), approvato con D.A. n. 6682 del 29/12/2016, dove le previsioni sono comunque cogenti, ai sensi dell'art. 145, comma 3 D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii., per gli strumenti urbanistici dei comuni interessati e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, stabilendo norme di salvaguardia applicabili in attesa dell'adeguamento degli stessi. Si precisa che la Commissione Urbanistica Comunale, nella seduta del 29/05/2018, ha stabilito che le zone ricadenti nelle aree con livello di tutela 2 e 3 hanno perso totalmente l'eventuale capacità edificatoria. Infine le suddette particelle ricadono all'interno della Z.P.S. ed all'interno del S.I.C. (LMonti Peloritani) e ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L. 21/11/2000 n. 353 e s.m.i., le suddette particelle non ricadono all'interno dei perimetri individuati dal catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco per gli anni dal 2007 al 2020.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. n. 686/2002 così come modificato con D.D.G. 34DRU/2013, D.D.G. 128DRU/2013, D.D.G. 99/2014, l'immobile ricade in zona parte in E1 - "Verde agricolo", parte in Viabilità di progetto (all'esterno del centro abitato). Norme tecniche di attuazione ed indici: Per la zona E1 - "Verde agricolo" si guardi il punto precedente. art. 65 bis - Zone destinate alla viabilità Le zone destinate alla viabilità comprendono: • le sedi stradali; • i nodi stradali; • le piazze e gli slarghi stradali pubblici. L'indicazione grafica delle zone destinate alla viabilità nelle tavole di azionamento del P.R.G. ha valore indicativo ai fini del progetto esecutivo dell'opera (anche con riferimento ai limiti dimensionali richiesti dalla normativa vigente) e fino all'approvazione dello stesso, il quale potrà pertanto discostarsi lievemente, per giustificati motivi, dalle previsioni grafiche del P.R.G., senza che ciò costituisca difformità nei confronti dello strumento urbanistico stesso. I progetti ed i tratti di viabilità pubblica da realizzare o ristrutturare all'interno di zone omogenee non



soggette a Piano Particolareggiato, che ricoprono indistintamente porzioni di tessuti urbani non indicando specificatamente i tratti di viabilità in questione, non costituiscono variante urbanistica rispetto alle previsioni del P.R.G. La manutenzione straordinaria della viabilità esistente è comunque sempre consentita. Il titolo è riferito solamente al Foglio 85, particelle 710, 53, 862, 909 e foglio 68 part. 873, 203, 875, 1780 (ex 182), 1781 (ex 182), 1782 (in parte ex 182 ed in parte ex 203), 1783 (in parte ex 182 ed in parte ex 203), 1784 (ex 203) e 1785 (ex 203) e 187. Le suddette particelle ricadono all'intero delle aree classificate come non stabili sulla base della carta della suscettività all'urbanizzazione allegata al vigente P.R.G.. Ricadono inoltre all'interno del Piano Paesaggistico - Ambito 9 con livello di tutela 2 e/o 3 (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato), approvato con D.A. n. 6682 del 29/12/2016, dove le previsioni sono comunque cogenti, ai sensi dell'art. 145, comma 3 D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii., per gli strumenti urbanistici dei comuni interessati e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, stabilendo norme di salvaguardia applicabili in attesa dell'adeguamento degli stessi. Si precisa che la Commissione Urbanistica Comunale, nella seduta del 29/05/2018, ha stabilito che le zone ricadenti nelle aree con livello di tutela 2 e 3 hanno perso totalmente l'eventuale capacità edificatoria. Infine le suddette particelle ricadono all'interno della Z.P.S. ed all'interno del S.I.C. (LMonti Peloritani) e ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L. 21/11/2000 n. 353 e s.m.i., le suddette particelle non ricadono all'interno dei perimetri individuati dal catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco per gli anni dal 2007 al 2020.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. n. 686/2002 così come modificato con D.D.G. 34DRU/2013, D.D.G. 128DRU/2013, D.D.G. 99/2014, l'immobile ricade in zona parte in E1 - "Verde agricolo", parte in Viabilità di progetto (all'esterno del centro abitato), parte in fascia di rispetto autostradale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Per la zona E1 - "Verde agricolo" e la viabilità di progetto si guardino i punti precedenti. art. 63 - Zone "I1" e "I2" - Fasce di rispetto e linee di arretramento autostradale e cimiteriale: Comprendono le aree destinate alla protezione delle autostrade e dei cimiteri. Tali aree sono inedificabili e in esse sono ammesse esclusivamente recinzioni, opere di infrastrutturazione del territorio ed impianti tecnologici a rete, a servizio dell'agricoltura. Nelle fasce di rispetto stradale possono essere realizzate, inoltre, opere necessarie per garantire l'accesso ad edifici esistenti, impianti di distribuzione di carburante con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada, parcheggi scoperti che non comportino la costruzione di manufatti di alcun tipo, purché convenientemente alberati e pavimentati con materiali permeabili. Le opere suddette devono poter essere rapidamente eliminate o asportate nel caso sia necessario allargare le strade. Tale obbligo deve essere esplicitamente riportato nelle autorizzazioni o concessioni di edificazione. Le fasce di rispetto dei cimiteri sono definite dalle vigenti leggi igienico-sanitarie. Esse, comunque, non possono mai avere profondità minore di m. 50. La fascia di rispetto di ciascun cimitero è quella fissata nei relativi decreti di carattere igienico e sanitario. In mancanza è fissata in m 200. Il titolo è riferito solamente al Foglio 68, particelle 591 e 592. Le suddette particelle ricadono all'intero delle aree classificate come non stabili sulla base della carta della suscettività all'urbanizzazione allegata al vigente P.R.G.. Ricadono inoltre all'interno del Piano Paesaggistico - Ambito 9 con livello di tutela 2 e/o 3 (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato), approvato con D.A. n. 6682 del 29/12/2016, dove le previsioni sono comunque cogenti, ai sensi dell'art. 145, comma 3 D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii., per gli strumenti urbanistici dei comuni interessati e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, stabilendo norme di salvaguardia applicabili in attesa dell'adeguamento degli stessi. Si precisa che la Commissione Urbanistica Comunale, nella seduta del 29/05/2018, ha stabilito che le zone ricadenti nelle aree con livello di tutela 2 e 3 hanno perso totalmente l'eventuale capacità edificatoria. Infine le suddette particelle ricadono all'interno della Z.P.S. ed all'interno del S.I.C. (LMonti Peloritani) e ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L. 21/11/2000 n. 353 e s.m.i., le suddette particelle non ricadono all'interno dei perimetri individuati dal catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco per gli anni dal 2007 al 2020.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di certificati di collaudo relativi all'edificazione dei muri di contenimento del corpo A

Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito di relazione a struttura ultimata e certificato di collaudo

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- per redazione di relazione a struttura ultimata e certificato di collaudo: € 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a corpo A

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di autorizzazione sismica relativa alla concessione edilizia in sanatoria n. 12283 del 01/02/1994

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ottenimento di autorizzazione sismica

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- per ottenimento di autorizzazione sismica: € 6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 mesi

Questa situazione è riferita solamente a corpo K

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risulta depositata la planimetria catastale del fabbricato censito in catasto al foglio 85, part. 48. Inoltre nel catasto fabbricati l'immobile è stato censito d'ufficio il 03/03/2004 per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n.641/2004) in ditta errata ([REDACTED])

Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito di tipo mappale per aggiornamento in mappa e di DOCFA per inserimento di planimetria mancante oltre a reclamo per allineamento della ditta

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- tipo mappale e docfa: € 900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato censito in catasto al foglio 85, part. 48 - corpo G

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: relativamente alla particella 112 del foglio 85, in mappa ed in visura risulta presente ancora un fabbricato diruto, mentre in loco non esiste più traccia del fabbricato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito presso l'Agenzia delle Entrate di modello 26

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a foglio 85, particella 112 - corpo A

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La superficie reale della particella 981 del foglio 85 (facente parte del corpo A) risulta sensibilmente maggiore di quella dichiarata in visura catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito di reclamo presso l'Agenzia delle Entrate.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a particella 981 del foglio 85 (facente parte del corpo A).

Lo scrivente ha trasmesso all'Agenzia del Territorio di Messina pec con la quale ha chiesto di visionare il tipo di frazionamento col quale è stata dichiarata la suddetta particella ma ad oggi non ha



ricevuto alcun riscontro.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di una copertura con struttura portante in profilati HEA in acciaio e soprastante manto in lamiera metallica sulla concimaia facente parte del corpo B

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione copertura concimaia: €.4.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

Questa situazione è riferita solamente a copertura concimaia ricadente nel foglio 85 particelle 856 e 106 (parte del corpo B)

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di volume edilizio (fabbricato in legno in catasto al foglio 68, part. 1780, sub 1, 2 e 3 ex part. 182 - corpo H) in assenza di qualsiasi titolo abilitativo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione fabbricato in legno (corpo H): €.9.550,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato in legno in catasto al foglio 68, part. 1780, sub 1, 2 e 3 ex part. 182 - corpo H

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di volume edilizio (locale deposito in catasto al foglio 68, part. 1784 ex 203 - corpo I) in assenza di qualsiasi titolo abilitativo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione locale deposito in catasto al foglio 68, part. 1784 ex 203 - corpo I: €.1.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

Questa situazione è riferita solamente a locale deposito in catasto al foglio 68, part. 1784 ex 203 - corpo I

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di volumi edilizi (porcilaia in catasto al foglio 68, part. 1782 e 1783 ex part. 203 e 182 - corpo J) in assenza di titoli abilitativi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione porcilaia: €.2.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

Questa situazione è riferita solamente a porcilaia in catasto al foglio 68, part. 1782 e 1783 ex part. 203 e 182 - corpo J

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di volumi edilizi in aggiunta a quelli legittimati con la concessione edilizia in sanatoria n. 12283 del 01/02/1994. Inoltre rispetto al progetto approvato sono stati demoliti 5 tramezzi di separazione tra i box e chiuse 5 porte di ingresso



ai box

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione della porzione di servizi igienici illegittimamente realizzata e deposito di cila in sanatoria per la demolizione dei tramezzi e la chiusura delle porte

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione volumi illegittimi: € 2.270,00
- CILA in sanatoria: € 1.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a scuderia in catasto al foglio 85, particella 1293 (ex particelle 111, 114 e 864) - corpo K

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio 85 particelle 1227, 1228, 899, 48 e 1229.

Conformità da ricevere con riserva, in quanto si è potuto accertare che i suddetti beni sono stati edificati in data antecedente l'uno settembre 1967 ma sia dagli atti di provenienza che dalle ispezioni catastali non sono emersi elementi utili ad accertare la reale consistenza originaria degli stessi beni

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESSINA CONTRADA PERARA, FRAZIONE GESSO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MESSINA CONTRADA PERARA, frazione GESSO, della superficie commerciale di **141.443,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

Vasto fondo agricolo di estensione pari a 141.443 mq a giacitura variabile da pianeggiante a fino ad acclive, di forma irregolare, eposto a nord-est ed est-nordest, con fertilità apparentemente buona. Il fondo è raggiungibile a monte da una stradella locale che si dirama dalla vicina S.S. 113 (n.b.: la strada locale è alquanto stretta e la stradella interna al fondo che si diparte da tale punto di accesso è sterrata e a forte pendenza e non percorribile da mezzi privi di trazione integrale) oppure da valle percorrendo una strada sterrata che dalla S.S. 113 dir. si sviluppa per 3,7 Km circa lungo gli argini e l'alveo del torrente Tarantonio. Tale secondo percorso di accesso permette di raggiungere più agevolmente gran parte del fondo. Entrambi i percorsi di accesso non sono percorribili da autocarri di grandi dimensioni.

Il fondo è costituito in gran parte da pascolo e per il resto, in ordine decrescente, da bosco, colture erbacee e colture arboree con presenza di circa 23 alberi di noce di media età, di una sessantina di alberi di mandorlo e di una trentina di alberi di agrumi.

Le sistemazioni agrarie ove presenti sono del tipo a ripiani raccordati o a ciglionamento o a terrazzamento.

Fa parte del fondo una grande vasca di raccolta acque delle dimensioni di 65 x 18 metri e profondità massima di circa 6 metri.

L'impianto d'irrigazione è presente in alcune aree ma non è funzionante.

La tessitura apparente è argillosa o franco argillosa (n.b.: dato da ricevere con riserva in quanto non si è in possesso di analisi granulometrica).

Nel fondo sono presenti vari muri di contenimento.

Identificazione catastale:



- foglio 85 particella 220 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 2060, reddito agrario 3,72 €, reddito dominicale 8,51 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 101, ad est con particella 102 di proprietà della stessa ditta e a sud con articolle 223, 221 e 222
- foglio 85 particella 895 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 870, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,81 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 40, ad est con particella 912 e a sud con particella 678, tutte di proprietà della stessa ditta
- foglio 85 particella 912 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 560, reddito agrario 0,58 €, reddito dominicale 1,01 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a sud con particella 678, ad est con particella 43 e ad ovest con particella 895, tutte di proprietà della stessa ditta
- foglio 85 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 2170, reddito agrario 0,56 €, reddito dominicale 2,02 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 894, ad est con particella 911 e a sud con particella 895, tutte di proprietà della stessa ditta
- foglio 85 particella 678 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 2700, reddito agrario 0,70 €, reddito dominicale 2,51 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particelle 895, 912 e 43, a sud con particella 101 e ad est con particella 680 tutte di proprietà della stessa ditta
- foglio 85 particella 101 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 2990, reddito agrario 0,77 €, reddito dominicale 2,78 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a sud con particella 220, a nord con particella 678 e ad est con particella 102, tutte di proprietà della stessa ditta
- foglio 85 particella 911 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 450, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,81 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 41, ad est con particella 897 e ad ovest con particella 40, tutte di proprietà della stessa ditta
- foglio 85 particella 897 (catasto terreni), qualita/classe pasc cespug 2, superficie 2840, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad est con particella 42, a sud con particella 43 e ad ovest con particella 911, tutte di proprietà della stessa ditta
- foglio 85 particella 894 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 950, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,88 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 893, ad est con particella 41 e a sud con particella 40, tutte di proprietà della stessa ditta
- foglio 85 particella 41 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 1930, reddito agrario 1,99 €, reddito dominicale 3,49 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 910, ad est con particella 896 e ad ovest con particella 894, tutti di proprietà della stessa ditta
- foglio 85 particella 896 (catasto terreni), qualita/classe pasc. cespug. 2, superficie 305, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto



meccanografico del 02/11/1977

Coerenze: confina a nord con particella 41, ad est con particella 42 e a sud con particella 897, tutte di proprietà della stessa ditta

- foglio 85 particella 893 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 1330, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 1,24 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad est con particella 910, a sud con particella 894, entrambe di proprietà della stessa ditta, ad ovest con particella 37 e a nord con particelle 24, 23 e 21
- foglio 85 particella 910 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 2330, reddito agrario 2,41 €, reddito dominicale 4,21 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad est con particella 42, a sud con particella 41, ad ovest con particella 893, di proprietà della stessa ditta e a nord con particella 21
- foglio 85 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 2770, reddito agrario 2,86 €, reddito dominicale 5,01 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad ovest con particelle 910, 41, 896 e 897, a sud con foglio 68 part. 589 e ad est con foglio 68 particelle 875, 871, 873 e 591
- foglio 85 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 2, superficie 4710, reddito agrario 10,95 €, reddito dominicale 24,33 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particelle 680, 104 e 105, ad est con particella 111 e a sud con particelle 236, 235, 233, 220 e 232 tutte di proprietà della stessa ditta e sempre a sud con particelle 222, 228 e 234
- foglio 85 particella 104 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 3, superficie 550, reddito agrario 1,85 €, reddito dominicale 5,40 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 680, ad est con particella 105 e a sud con particella 102, tutte di proprietà della stessa ditta
- foglio 85 particella 105 (catasto terreni), qualita/classe canneto 2, superficie 220, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,68 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 680, ad est e a sud con particella 102, tutte di proprietà della stessa ditta
- foglio 85 particella 236 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 2, superficie 1880, reddito agrario 4,37 €, reddito dominicale 9,71 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 102 di proprietà della stessa ditta, a sud con particella 249 di proprietà della stessa ditta e con particella 250 e ad ovest con particella 235 di proprietà della stessa ditta e con particella 234
- foglio 85 particella 249 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 950, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 1,72 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 236 di proprietà della stessa ditta e con particella 234, a sud con particella 253 e ad ovest con particella 245
- foglio 85 particella 276 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 3, superficie 3150, reddito agrario 5,69 €, reddito dominicale 13,01 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 272, ad ovest con particelle 236, 250, 251, 252 e 255 e ad est con particelle 274, 275, 279 e 283
- foglio 85 particella 277 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie 280, reddito agrario 0,80 €, reddito dominicale 1,37 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto



meccanografico del 02/11/1977

Coerenze: a nord, est ed ovest con particella 276 di proprietà della stessa ditta, a sud con particella 283

- foglio 85 particella 235 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 420, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,76 €, intestato a [REDACTED], derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/01/1978 in atti dal 12/04/1985
Coerenze: confina a nord con particella 102, ad est con particella 236 e sugli altri lati con particella 234
- foglio 85 particella 233 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie 450, reddito agrario 1,28 €, reddito dominicale 2,21 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 102, ad est con particella 234 e ad ovest con particella 232
- foglio 85 particella 232 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 3, superficie 1790, reddito agrario 3,90 €, reddito dominicale 7,40 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 102, ad est con particella 233 e ad ovest con particella 228
- foglio 85 particella 237 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie 315, reddito agrario 0,89 €, reddito dominicale 1,55 €, intestato a [REDACTED], derivante da FRAZIONAMENTO del 07/06/1975 in atti dal 04/09/1985 (n. 171185)
Coerenze: confina a nord con particelle 231 e 230, ad est con particella 240 e a sud con particella 944
- foglio 85 particella 240 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie 1020, reddito agrario 2,90 €, reddito dominicale 5,00 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particelle 236, 944 e 237 e ad est con particella 241
- foglio 85 particella 239 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 380, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particelle 238, 217 e 219, ad est con particella 240 e a sud con particelle 247 e 248
- foglio 85 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespug. 2, superficie 3600, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 897 e con foglio 68, particella 599, a sud con particella 678 e ad ovest con particella 912
- foglio 85 particella 47 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 2, superficie 210, reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 1,08 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con foglio 68 particella 589, ad est e sud con particelle 48 e 43
- foglio 68 particella 589 (catasto terreni), qualita/classe pascolo. arbor. 2, superficie 4170, reddito agrario 1,08 €, reddito dominicale 5,38 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad ovest con foglio 85, particelle 42, 897 e 43, a sud con foglio 85, particelle 43 e 47 e a nord con particelle 875, 182, 203, 413 e 533
- foglio 68 particella 533 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie 1000, reddito agrario 2,84 €, reddito dominicale 4,91 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a sud, est ed ovest con particella 589 e a nord con particelle 182 e 203
- foglio 68 particella 875 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 3140, reddito



- agrario 0,16 €, reddito dominicale 4,05 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particelle 871, 179 e con torrente e ad est con particella 182
- foglio 68 particella 173 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 760, reddito agrario 0,79 €, reddito dominicale 1,37 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord, est e sud con particella 875 e ad ovest con particella 593
 - foglio 68 particella 871 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 5320, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 6,87 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad est con particelle 873 e 591, ad ovest con particelle 593 e 875 e a sud con foglio 85, particella 42
 - foglio 68 particella 593 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 1420, reddito agrario 1,47 €, reddito dominicale 2,57 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord co torrente, ad est con Particelle 173 e 875 e a sud con particella 871
 - foglio 68 particella 873 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 4, superficie 1420, reddito agrario 1,83 €, reddito dominicale 2,93 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particelle 592 e 871, ad est con particella 871 e a sud con foglio 85, particella 42
 - foglio 68 particella 872 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 50, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad ovest con particella 591 e su tutti gli altri lati con particella 873
 - foglio 68 particella 874 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 4, superficie 130, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord ed ovest con particella 591 e ad est con particella 873
 - foglio 68 particella 591 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 8450, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 10,91 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con torrente, ad est con particella 592 e a sud con foglio 85, particelle 42 e 21
 - foglio 68 particella 592 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 4, superficie 3780, reddito agrario 4,88 €, reddito dominicale 7,81 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord e ad ovest con particella 591 e ad ovest con particelle 591 e 873
 - foglio 68 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 210, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad ovest con particella 182 e sugli altri lati con foglio 85, particella 710
 - foglio 68 particella 224 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 610, reddito agrario 0,63 €, reddito dominicale 1,10 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord ed ovest con particella 182 e a sud con particella 413
 - foglio 68 particella 382 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 160, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad ovest con particelle 224 e 413 e sugli altri lati con foglio 85, particella 51
 - foglio 68 particella 413 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 880, reddito



- agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,59 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particelle 224 e 182, ad ovest con particella 203 e ad est con particelle 382 e 517 e con foglio 85, particella 51
- foglio 68 particella 517 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 80, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad ovest con particella 413 e sugli altri lati con foglio 85, particella 51
 - foglio 85 particella 710 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 3, superficie 3050, reddito agrario 5,51 €, reddito dominicale 12,60 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad est con particelle 57, 54 e 909, a sud con particelle 51, 52 e 905 e ad est con foglio 68, particelle 184 e 182
 - foglio 85 particella 909 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 3, superficie 350, reddito agrario 0,63 €, reddito dominicale 1,45 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 54, a sud con particella 53 e ad ovest con particella 710
 - foglio 85 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe agrumeto 4, superficie 2500, reddito agrario 40,67 €, reddito dominicale 64,56 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particelle 909 e 54, a sud con particella 110 e ad ovest con particella 905
 - foglio 85 particella 905 (catasto terreni), qualita/classe agrumeto 4, superficie 1260, reddito agrario 20,50 €, reddito dominicale 32,54 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 710, ad ovest con particelle 52 e 109 e a sud con particelle 109 e 906
 - foglio 85 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 220, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 710, ad est con particella 905 e ad ovest con particella 51
 - foglio 85 particella 51 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 2410, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 2,24 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad est con particelle 52 e 109, a sud con particelle 1229 e 50 e ad ovest con foglio 68, particelle 224, 382, 413 e 517
 - foglio 85 particella 109 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 3, superficie 530, reddito agrario 0,96 €, reddito dominicale 2,19 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad est con particelle 905 e 906, a sud con particella 908 e ad ovest con particelle 51 e 50
 - foglio 85 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe fico india 2, superficie 1050, reddito agrario 1,63 €, reddito dominicale 4,61 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 51, ad est con particelle 109 e 908 e a sud con particella 903
 - foglio 85 particella 908 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 2, superficie 1000, reddito agrario 2,32 €, reddito dominicale 5,16 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particelle 50, 109 e 906, ad est con particella 906 e a sud con



particella 108

- foglio 85 particella 110 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 2680, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 3,46 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 53, ad est con particelle 862, 866 e 907 e ad ovest con particelle 906 e 108
- foglio 85 particella 866 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 4, superficie 50, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord e ad ovest con particella 110 e ad est con particella 867
- foglio 85 particella 862 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 2510, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 3,24 €, intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/01/1972 in atti dal 03/11/1980
Coerenze: confina ad ovest con particelle 53, 110 e 867, a sud con particella 863 e ad est con particelle 117, e 115
- foglio 85 particella 867 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 4, superficie 80, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad est con particella 866, ad ovest con particella 862 e a sud con particella 111
- foglio 85 particella 863 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 50, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 862, a sud con particella 111 e ad est con particella 864
- foglio 85 particella 907 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 100, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad ovest con particella 110, ad est e sud con particella 111
- foglio 85 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe agrumeto 4, superficie 900, deduzione A2, reddito agrario 14,64 €, reddito dominicale 1,16 €, intestato a [REDACTED] derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/01/1972 in atti dal 03/11/1980
Coerenze: confina ad est con particelle 116 e 123, ad ovest con particella 862 e a sud con particella 864
- foglio 85 particella 116 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 3, superficie 540, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 2,23 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 117, ad est con particella 120 e ad ovest con particella 115
- foglio 85 particella 123 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 540, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 2,23 €, intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/01/1972 in atti dal 03/11/1980
Coerenze: confina ad ovest con particella 115, ad est con particelle 122 e 859 e a sud con particella 865
- foglio 85 particella 859 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/01/1972 in atti dal 03/11/1980
Coerenze: confina ad est con particella 122, ad ovest con particelle 123 e 124 e a sud con particella 124
- foglio 85 particella 865 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 185, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,33 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto



meccanografico del 02/11/1977

Coerenze: confina a nord con particella 123, ad est con particella 124 e ad ovest con particella 864

- foglio 85 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 1630, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 1,52 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad est con particelle 122 e 126, a sud con particelle 295 e 296 e ad ovest con particelle 125, 114, 864 e 865
- foglio 85 particella 125 (catasto terreni), qualita/classe agrumeto 4, superficie 170, deduzione H1, reddito agrario 2,77 €, reddito dominicale 4,17 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particelle 124 e 114, ad est con particella 124 e ad ovest con particella 114
- foglio 85 particella 128 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 1840, reddito agrario 1,90 €, reddito dominicale 3,33 €, intestato a [REDACTED], derivante da FRAZIONAMENTO del 15/12/1979 in atti dal 30/08/1993 DV.7169/90 (n. 424.4/1979)
Coerenze: confina a nord con particella 122, ad est con particelle 977, 980 e 979 e ad ovest con particella 126
- foglio 85 particella 126 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie 1330, reddito agrario 3,78 €, reddito dominicale 6,53 €, intestato a [REDACTED], derivante da FRAZIONAMENTO del 15/12/1979 in atti dal 30/08/1993 DV.7169/90 (n. 424.3/1979)
Coerenze: confina ad ovest con particella 124, 127 e 296, ad est con particelle 128, 130 e 981 e a sud con particella 976
- foglio 85 particella 979 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 760, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,51 €, intestato a [REDACTED], derivante da FRAZIONAMENTO del 15/12/1979 in atti dal 30/08/1993 DV.7169/90- (n. 424.5/1979)
Coerenze: confina a nord con particella 128, ad est con particella 129 e a sud con particella 130
- foglio 85 particella 130 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 3, superficie 330, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 979, ad ovest con particella 126 e a sud con particella 981
- foglio 85 particella 127 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 3, superficie 330, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord, est e sud con particella 126 e ad ovest con particella 296
- foglio 85 particella 981 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 40, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 130, ad est con particella 129 e ad ovest con particella 128
- foglio 85 particella 976 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie 250, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 1,25 €, intestato a [REDACTED], derivante da FRAZIONAMENTO del 15/12/1979 in atti dal 30/08/1993 DV.7169/90 (n. 424.3/1979)
Coerenze: confina a nord con particella 126, a sud ad est con particelle 296 e 973 e a sud ed ovest con particella 973
- foglio 85 particella 973 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 2, superficie 890, reddito agrario 2,07 €, reddito dominicale 4,60 €, intestato a [REDACTED], derivante da FRAZIONAMENTO del 15/12/1979 in atti dal 30/08/1993 DV.7169/90 (n. 424.3/1979)
Coerenze: confina ad est con particella 302, a sud con particella 299 e ad ovest con particella 296



- foglio 85 particella 855 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 3, superficie 65, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a ord con particella 903, ad est con particella 108 e a sud con particella 107
- foglio 85 particella 903 (catasto terreni), qualita/classe fico india 2, superficie 520, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 2,28 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad est con particella 108, a nord con particella 50 e ad est con particelle 901 e 48
- foglio 85 particella 901 (catasto terreni), qualita/classe fico india 2, superficie 140, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,61 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad est con particella 903, a nord con particella 48 e ad ovest co particelle 48, 43 e 904
- foglio 85 particella 904 (catasto terreni), qualita/classe fico india 2, superficie 10, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord ed est con particella 901 e ad ovest con particella 898 e 900
- foglio 85 particella 898 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespug. 2, superficie 15, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad est con particelle 904 e 90, a nord ed ovest con particella 43
- foglio 85 particella 902 (catasto terreni), qualita/classe fico india 2, superficie 10, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particelle 903 e 46, a sud con particella 107 e ad est con particella 903
- foglio 85 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 3, superficie 2450, reddito agrario 4,43 €, reddito dominicale 10,12 €, intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/01/1972 in atti dal 03/11/1980
Coerenze: confina ad est con particelle 857, 858 e 861, a sud con particella 856 e 858 e a nord con particelle 857, 855, 902, 46, 899, 1226 e 1227
- foglio 85 particella 857 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 2, superficie 1030, reddito agrario 2,39 €, reddito dominicale 5,32 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 108, ad est con particella 861 e ad ovest con particella 107
- foglio 85 particella 861 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 1140, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 1,47 €, intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/01/1972 in atti dal 03/11/1980
Coerenze: confina ad est con particella 858, a nord ed est con particelle 107, 857 e 110 e ad ovest con particella 868
- foglio 85 particella 868 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 4, superficie 100, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad est con particella 861, e ad ovest e sud con particella 111
- foglio 85 particella 860 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 830, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 1,07 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad ovest con particella 111, ad est con particella 106 e a sud con particella 680



- foglio 85 particella 106 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 2, superficie 2177, reddito agrario 5,06 €, reddito dominicale 11,24 €, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 23/09/2013 protocollo n. ME0199253 in atti dal 23/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 6245.1/2013)
Coerenze: confina a nord con particelle 1103, 856 e 858, ad est con particella 860 e a sud con particella 680
- foglio 85 particella 858 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 2, superficie 5, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 107, ad est con particella 861 e a sud ed ovest con particella 106
- foglio 85 particella 856 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 3, superficie 1645, reddito agrario 2,97 €, reddito dominicale 6,80 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particelle 1227 e 107, ad est, sud ed ovest con particella 106
- foglio 85 particella 108 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 2, superficie 2620, reddito agrario 6,09 €, reddito dominicale 13,53 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particelle 903 e 908, ad est con particella 110 e a sud con particella 857
- foglio 85 particella 236 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 2, superficie 1880, reddito agrario 4,37 €, reddito dominicale 9,71 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 102, ad ovest con particelle 235 e 234 e a sud con particelle 249 e 250
- foglio 85 particella 856 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 3, superficie 1645, reddito agrario 2,97 €, reddito dominicale 6,80 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a sud ed est con particella 106 e a nord con particelle 107 e 1227
- foglio 85 particella 906 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 0, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,59 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad ovest con particelle 908 e 109, ad est con particella 110 e a nord con particella 905
- foglio 85 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 950, reddito agrario 4,42 €, reddito dominicale 4,66 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particella 114, ad ovest, sud ed est con particella 111
- foglio 85 particella 103 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 3, superficie 460, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 4,51 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina su tutti i lati con particella 680
- foglio 85 particella 680 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 2, superficie 3340, reddito agrario 7,76 €, reddito dominicale 17,25 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particelle 106 e 860, ad est con particella 111 e a sud con particelle 102, 104 e 105
- foglio 68 particella 1781 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 7001, reddito agrario 0,36 €, reddito dominicale 9,04 €, intestato a [REDACTED], derivante da Tipo mappale del 17/05/2021 protocollo n. ME0040006 in atti dal 17/05/2021 presentato il 17/05/2021 (n. 40006.1/2021)
Coerenze: confina a nord con particella 875 e con torrente Tarantonio, ad ovest con particelle



875 e 589 e a sud con particelle 589, 533, 1783, 1782, 224 e 413
 deriva dal foglio 68, particella 182 del catasto terreni.

- foglio 68 particella 1785 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 2, superficie 2741, reddito agrario 4,95 €, reddito dominicale 11,32 €, intestato a [REDACTED], derivante da Tipo mappale del 17/05/2021 protocollo n. ME0040006 in atti dal 17/05/2021 presentato il 17/05/2021 (n. 40006.1/2021)
 Coerenze: confina su tre lati con particella 1781, e a sud con particelle 589, 533 e 413
 deriva dal foglio 68, particella 203 del catasto terreni
- foglio 85 particella 112 (catasto terreni), qualita/classe FABB. DIRUTO, superficie 40, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/05/2017 protocollo n. ME0113313 in atti dal 08/06/2018 BONIFICA EX FR ATTIVITA' 2017 (n. 25331.1/2018)
 Coerenze: confina su tutti i lati con particella 111
- foglio 85 particella 46 (catasto terreni), qualita/classe fabb. diruto, superficie 80, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/05/2017 protocollo n. ME0113309 in atti dal 08/06/2018 BONIFICA EX FR ATTIVITA' 2017 (n. 25328.1/2018)
 Coerenze: confina a nord e ad est con particella 43 e ad ovest con particella 899
- foglio 85 particella 1294 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 4, superficie 7452, reddito agrario 9,62 €, reddito dominicale 15,39 €, intestato a [REDACTED], derivante da Tipo mappale del 04/06/2021 protocollo n. ME0045747 in atti dal 04/06/2021 presentato il 04/06/2021 (n. 45747.1/2021)
 Coerenze: confina ad est con particelle 1298, 1296, 1295, 113 e 296, a sud con particelle 272 e 281 e ad ovest con particelle 907, 868, 860, 680 e 102
 deriva dal frazionamento della particella 111 giusto Tipo mappale del 04/06/2021 protocollo n. ME0045747 in atti dal 04/06/2021 presentato il 04/06/2021 (n. 45747.1/2021). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 85 particella 111 - foglio 85 particella 114 - foglio 85 particella 864 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 85 particella 1293 - foglio 85 particella 1295 - foglio 85 particella 1296 - foglio 85 particella 1297 - foglio 85 particella 1298 - foglio 85 particella 1299
- foglio 85 particella 1295 (catasto terreni), qualita/classe pasc. cespug. 2, superficie 2245, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a [REDACTED], derivante da Tipo mappale del 04/06/2021 protocollo n. ME0045747 in atti dal 04/06/2021 presentato il 04/06/2021 (n. 45747.1/2021)
 Coerenze: confina ad est con particelle 124, 125 e 295, a sud con particella 1294 e ad ovest con particelle 1294 e 113
 deriva dal frazionamento della particella 114 giusto Tipo mappale del 04/06/2021 protocollo n. ME0045747 in atti dal 04/06/2021 presentato il 04/06/2021 (n. 45747.1/2021). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 85 particella 111 - foglio 85 particella 114 - foglio 85 particella 864 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 85 particella 1293 - foglio 85 particella 1294 - foglio 85 particella 1296 - foglio 85 particella 1297 - foglio 85 particella 1298 - foglio 85 particella 1299
- foglio 85 particella 1296 (catasto terreni), qualita/classe pasc. cespug. 2, superficie 16, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a [REDACTED], derivante da Tipo mappale del 04/06/2021 protocollo n. ME0045747 in atti dal 04/06/2021 presentato il 04/06/2021 (n. 45747.1/2021)
 Coerenze: confina a nord con particella 1294 e 1298, ad est con particella 1298, ad ovest con particella 1294 e a sud con particella 1293
 deriva dal frazionamento della particella 114 giusto Tipo mappale del 04/06/2021 protocollo n. ME0045747 in atti dal 04/06/2021 presentato il 04/06/2021 (n. 45747.1/2021). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 85 particella 111 - foglio 85 particella 114 - foglio 85 particella 864 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 85 particella 1293 - foglio 85 particella 1294 - foglio 85 particella 1295 - foglio 85 particella 1297 - foglio 85 particella 1298 - foglio 85 particella 1299



- foglio 85 particella 1298 (catasto terreni), qualita/classe agrumeto 4, superficie 861, reddito agrario 14,01 €, reddito dominicale 22,23 €, intestato a [REDACTED], derivante da Tipo mappale del 04/06/2021 protocollo n. ME0045747 in atti dal 04/06/2021 presentato il 04/06/2021 (n. 45747.1/2021)
 Coerenze: confina a nord con particelle 863 e 115, ad est con particelle 865 e 124 e ad ovest con particelle 1295, 1293, 1296, 1294 e 863
 deriva dal frazionamento della particella 864 giusto Tipo mappale del 04/06/2021 protocollo n. ME0045747 in atti dal 04/06/2021 presentato il 04/06/2021 (n. 45747.1/2021). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 85 particella 111 - foglio 85 particella 114 - foglio 85 particella 864 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 85 particella 1293 - foglio 85 particella 1294 - foglio 85 particella 1295 - foglio 85 particella 1296 - foglio 85 particella 1297 - foglio 85 particella 1299

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 Km

mediocre 

ferrovia distante 27 Km

mediocre 

porto distante 27 Km

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Vasto fondo agricolo di estensione pari a 141.443 mq a giacitura variabile da pianeggiante a fino ad acclive, di forma irregolare, eposto a nord-est ed est-nord-est, con fertilità apparentemente buona. Il fondo è raggiungibile a monte da una stradella locale che si dirama dalla vicina S.S. 113 (n.b.: la strada locale è alquanto stretta e la stradella interna al fondo che si diparte da tale punto di accesso è sterrata e a forte pendenza e non percorribile da mezzi privi di trazione integrale) oppure da valle percorrendo una strada sterrata che dalla S.S. 113 dir. si sviluppa per 3,7 Km circa lungo gli argini e l'alveo del torrente Tarantonio. Tale secondo percorso di accesso permette di raggiungere più agevolmente gran parte del fondo. Entrambi i percorsi di accesso non sono percorribili da autocarri di grandi dimensioni.

Il fondo è costituito in gran parte da pascolo e per il resto, in ordine decrescente, da bosco, colture erbacee e colture arboree con presenza di circa 23 alberi di noce di media età, di una sessantina di alberi di mandorlo e di una trentina di alberi di agrumi.

Le sistemazioni agrarie ove presenti sono del tipo a ripiani raccordati o a ciglionamento o a terrazzamento.

Fa parte del fondo una grande vasca di raccolta acque delle dimensioni di 65 x 18 metri e profondità massima di circa 6 metri.

L'impianto d'irrigazione è presente in alcune aree ma non è funzionante.

La tessitura apparente è argillosa o franco argillosa (n.b.: dato da ricevere con riserva in quanto non si è in possesso di analisi granulometrica).

Nel fondo sono presenti vari muri di contenimento.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|---------------------------------|-------------|--------|-------------|
| superficie catastale totale dei | | | |



Espropriazioni immobiliari N. 115/2018
 promossa da: [REDACTED]

| | | | | | |
|----------------|-------------------|---|-------|---|-------------------|
| terreni | 141.443,00 | x | 100 % | = | 141.443,00 |
| Totale: | 141.443,00 | | | | 141.443,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 18/02/2020

Fonte di informazione: atto di vendita in notar [REDACTED] del 18/02/2020 rep. 32002 racc. [REDACTED]

Descrizione: terreno seminativo sito nel territorio del Comune di Messina, villaggio Gesso, località Locanda Colonna, contrada Fossa Grande

Indirizzo: contrada Fossa Grande, località Locanda Colonna - Villaggio Gesso del comune di Messina

Superfici principali e secondarie: 2197

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.500,00 pari a 0,68 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/05/2019

Fonte di informazione: atto di vendita in notar [REDACTED] del 23/05/2019 rep. 28164 racc. [REDACTED]

Descrizione: terreno agricolo in parte pscolo ed in parte seminativo

Indirizzo: cotrada Bafalà - vill. Slice del comune di Messina

Superfici principali e secondarie: 10005

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.500,00 pari a 0,65 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima di tale terreno si è utilizzato il metodo sintetico comparativo.

Si premette che la stima è stata effettuata non sulla base delle colture riportate in visura catastale, bensì tenendo in considerazione le effettive colture riscontrate nei luoghi le quali sono seminativo per il 38,13%, bosco per il 27,11%, pascolo per il 17,21%, mandorleto per il 9,74%, agrumeto per il 5,06%, uliveto per il 2,43% e noceto per lo 0,33%.

Preliminarmente si sono ricercati atti di compravendita recenti di terreni simili ricadenti nella stessa zona o nelle zone limitrofe. Dalle ricerche effettuate però, sono risultati compravenduti in epoca recente, in tali zone, solo terreni seminativi e adibiti a pascolo.

Conseguentemente la valutazione è stata sviluppata sulla base dei valori agricoli minimi e massimi di vendita per ciascuna coltura per l'anno 2020 relativi al comune di Messina, pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Agricoli sulla base dei dati di mercato noti e puntuali, specificatamente desunti dal mercato ed elaborati con metodologie statistico-matematiche. Tali valori sono riferiti



all'ordinarietà dei fondi agricoli nello specifico contesto locale, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari. I valori sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali. I valori tengono conto anche del soprassuolo, che come è noto è in stretta correlazione con l'età delle piante e la durata del ciclo di estirpazione.

Individuati i valori minimo e massimo per la coltura rilevata nel terreno in oggetto e relativi al comune in cui è sito lo stesso, si è ricavato il più probabile valore di mercato attraverso l'utilizzo di tabelle parametriche, definite attraverso specifiche analisi, le quali, note le caratteristiche tecniche specifiche (accesso, ubicazione, età delle piante, qualità delle essenze, conduzione del fondo, giacitura, forma, ampiezza, fertilità, esposizione e presenza di irrigazione) del terreno da valutare (*subject*), consentono di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno medesimo nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio.

L'algoritmo utilizzato per la stima puntuale assume l'espressione:

$V_f = V_{max} \times K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n$ dove:

V_f è il valore di mercato del fondo stimato;

V_{max} è il valore massimo ordinariamente rilevato per la specifica coltura nell'ambito comunale;

K_i è il coefficiente numerico inferiore a 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Di seguito si riportano le definizioni dei parametri di stima ed i criteri di attribuzione del loro livello qualitativo.

Giacitura

Incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della coltura praticata.

Il parametro è descritto con tre livelli qualitativi:

Pianeggiante – sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5%, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche;

Acclive – sono definiti tali i terreni con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche;

Mediocre – livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20% (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamenti o inondazioni).

Molto acclive - livello qualitativo in genere ricorrente solo per boschi, pascoli, incolti sterili in presenza di pendenze superiori al 60 %.

Esposizione

È un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali l'esposizione a venti, che pregiudichino le coltivazioni.

Il parametro è descritto con tre livelli qualitativi:

Buona – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali.

Normale – quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata;

Cattiva – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione all'irraggiamento solare sono cattive e la ventosità eccessiva, con pregiudizio sulla produzione.

Accesso

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo:

Buono — quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

Sufficiente – quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).



Insufficiente – quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

Ubicazione

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali.

La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una possibile vocazione edificatoria.

Il parametro è descritto con tre livelli qualitativi:

Buona – quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;

Normale – quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;

Carente – quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

Età (piantagioni arboree)

Nelle piantagioni arboree il costo di impianto e di estirpazione-rinnovo è sensibile e quindi il valore del terreno con il soprassuolo deve tenere conto dell'età della piantagione; questa si può definire, dividendo la durata del ciclo ordinario della piantagione in intervalli (ad esempio tre):

Prossimo impianto – quando il soprassuolo ha un'età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo e quindi la piantagione si deve ancora sviluppare verso la massima produzione;

Piena maturità – quando il soprassuolo ha un'età intermedia del ciclo vegetativo e la produzione è attestata sul livello medio;

Prossimo estirpazione – quando il soprassuolo ha un'età superiore a due terzi del ciclo vegetativo e quindi la produzione è inferiore alla massima e si avvicina al momento dell'estirpazione.

Età (piantagioni arboree)

Nei boschi il valore del soprassuolo è proporzionale alla distanza intercorrente tra il momento della stima ed il momento del taglio. Questa si definisce dividendo la durata del ciclo ordinario della piantagione in tre intervalli:

Elevata - quando il taglio è previsto ad un intervallo temporale inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo;

Media - quando il taglio è previsto ad un intervallo temporale compreso tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo;

Bassa - quando il taglio è previsto ad un intervallo temporale superiore a due terzi del ciclo vegetativo;

Qualità essenze

Nei boschi il valore del soprassuolo dipende anche dalla qualità ed incidenza percentuale delle piante presenti. Il parametro è gestito da tre livelli:

Ricercata - quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze ricercate;

Ordinaria - quando la composizione del soprassuolo è mista, media tra le due condizioni limite;

Bassa - quando più del 50% della produzione delle piante possono qualificarsi come essenze di scarso pregio;

Condizione

Spesso alcune colture di scarsa produttività (ad esempio i boschi) non sono condotte correttamente per limitare le spese di gestione (ad esempio limitazione degli interventi di potatura, sistemazione idrica, pulitura ramaglie...), per cui occorre tenere conto nella valutazione.

Il parametro è gestito da due livelli:



Governati - quando la piantaggione è tenuta secondo le corrette tecniche agrarie;

Degradati - quando la mancanza dei previsti interventi è pesantemente influente sulla riproduzione netta ritraibile, abbattendola di almeno il 40%;

Forma

è un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

Regolare - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare);

Normale - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare;

Penalizzante - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti);

Ampiezza

è un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura della zona:

Medio appezzamento - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali la cui ampiezza complessiva è sufficientemente prossima a quella media della zona;

Piccolo appezzamento - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore del 50 % di quella media della zona;

Grande appezzamento - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore del 50 % di quella media della zona;

Fertilità

è un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché dalle modalità di lavorazione adottate.:

Ottima - se il lotto di terreno è umifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni della zona;

Buona - nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;

Discreta - nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risultano inferiori al 66% di quelle massime in zona;

Mediocre - quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere l'acqua, ovvero natura melmosa);

Risorsa irrigua

La dotazione di risorsa irrigua, ordinariamente sufficiente agli scopi, può essere gestita con una variabile dicotomica.

si: risorsa irrigua, ordinariamente sufficiente

no: risorsa irrigua assente o assolutamente insufficiente.

Di seguito si riportano i valori immobiliari pubblicati per il comune di Messina dall'Osservatorio dei Valori Agricoli per le colture presenti nel fondo:

Seminativo (K fertilità 1; 0,9; 0,8 - K giacitura 1; 0,95; 0,9 - K forma 1; 0,95; 0,90 - K ubicazione 1; 0,95; 0,9 - K ampiezza 1; 0,95; 0,9):

valore minimo = 4.300 €/HA valore massimo = 9.000 €/HA

Pascolo (K giacitura 1; 0,90; 0,8 - K ubicazione 1; 0,90; 0,8 - K accesso 1; 0,90; 0,8):

valore minimo = 2.000 €/HA valore massimo = 4.000 €/HA.

Bosco (K accesso 1; 0,95; 0,9 - K età 1; 0,95; 0,9 - K qualità essenze 1; 0,95; 0,90 - K ubicazione 1; 0,95; 0,9 - K conduzione 1; 0,95; 0,9 - K giacitura 1; 0,9; 0,8; 0,7):



valore minimo = 1.700 €/HA valore massimo = 5.000 €/HA

Agrumeto (K accesso 1; 0,95; 0,9 - K esposizione 1; 0,95; 0,9 - K densità piante 1; 0,90 - K ubicazione 1; 0,95; 0,9 - K età 1; 0,925; 0,85 - K irriguo 1; 0,9):

valore minimo = 30.000 €/HA valore massimo = 75.000 €/HA

Uliveto (K giacitura 1; 0,95; 0,9 - K accesso 1; 0,95; 0,90 - K esposizione 1; 0,95; 0,9 - K ubicazione 1; 0,95; 0,9 - K età 1; 0,925; 0,85 - K densità piante 1; 0,8):

valore minimo = 18.000 €/HA valore massimo = 40.000 €/HA

mandorleto (K giacitura 1; 0,95; 0,9 - K accesso 1; 0,9; 0,8 - K ubicazione 1; 0,9; 0,8 - K densità piante 1; 0,8):

valore minimo = 11.000 €/HA valore massimo = 24.000 €/HA

noceto (K giacitura 1; 0,95; 0,9 - K accesso 1; 0,9; 0,8 - K ubicazione 1; 0,9; 0,8 - K densità piante 1; 0,8):

valore minimo = 8.000 €/HA valore massimo = 18.000 €/HA.

Moltiplicando i valori massimi per i coefficienti e l'estensione relativi alle colture ed alle caratteristiche di ciascuna particella catastale costituente il fondo si è ottenuto un valore di mercato pari ad € **130.570,39**.

A tale valore va aggiunto il valore delle opere realizzate nel fondo quali i muri di sostegno e la vasca di raccolta acqua.

Il valore di tali opere è stato valutato col metodo del costo di ricostruzione deprezzato (cost approach), il quale si basa sul principio che un compratore non è disposto a pagare per un bene una somma maggiore del valore di mercato dell'area edificata e del costo di costruzione del bene esistente, tenuto conto del deprezzamento maturato dal fabbricato per effetto del deperimento fisico, dell'obsolescenza funzionale e dell'obsolescenza esterna presentate alla data della stima. Per il calcolo del deprezzamento si è utilizzato il criterio delle quote di ammortamento con deprezzamento lineare, il quale considera tutte e tre le componenti del deprezzamento. Secondo tale criterio il costo di ricostruzione deprezzato $Crd(t)$ è pari a:

$$Crd(t) = C \times (1 - (t/n))$$

dove C è il costo di ricostruzione a nuovo del bene;

t è la vita effettiva del fabbricato

n è la vita economica dello stesso.

Del valore dell'area edificata non si è tenuto conto in quanto irrisorio.

I costi di costruzione dei muri di contenimento e della vasca sono stati invece determinati mediante redazione di computi metrici estimativi delle opere realizzate.

Dai computi metrici redatti è risultato un costo di ricostruzione a nuovo dei muri di sostegno di € 131.756 ed un costo di ricostruzione della vasca di irrigazione di € 83.594 (non rientrano in tale somma i costi del telo impermeabile e degli impianti di sollevamento in quanto per tali elementi la vita effettiva e quella economica coincidono).

Dagli atti depositati all'ufficio tecnico del comune di Messina ed al Genio Civile, risulta che i lavori di costruzione dei muri di contenimento sono stati autorizzati nell'anno 1991, mentre in quella data la vasca di raccolta era già realizzata. Non dandone dell'esistenza della vasca atto nell'atto di compravendita del fondo sul quale giace del 1986 si deve presumere che la vasca sia stata realizzata tra il 1986 ed il 1991. Si è assunto come anno di costruzione della vasca l'anno 1987.

e segue che la vita effettiva dei muri di contenimento (t) è di 30 anni, mentre quella della vasca è di 34 anni. Posta la vita economica dei muri in oggetto (n) pari a 50 anni e quella della vasca in 100 anni ne seguono i seguenti valori di mercato:

Muri di sostegno:

$$Crd1 = € 131.756 \times (1 - (30/50)) = € 52.702,40$$

Vasca raccolta acqua:



$$\text{Crd2} = \text{€ } 83.594 \times (1 - (34/100)) = \text{€ } 55.172,04$$

Ne segue che il valore di mercato stimato per il fondo agricolo individuato dal corpo A, comprensivo delle opere di soprassuolo e sottosuolo è pari ad € 130.570,39 + 52.702,40 + 55.172,04 = € 238.444.

Nota: i valori unitari estrapolati dagli atti di compravendita consultati dei terreni coltivati a pascolo a seminativo confermano i valori ottenuti con la stima eseguita sulla base dei valori agricoli pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Agricoli parametrati, il che costituisce verifica dell'affidabilità dei dati economici utilizzati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **238.444,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 238.444,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 238.444,00**

BENI IN MESSINA CONTRADA PERARA, FRAZIONE GESSO

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO B

ricovero animali a MESSINA CONTRADA PERARA, frazione GESSO, della superficie commerciale di **136,52** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

Stalla per ricovero di 30 bovini aperta su un lato e chiusa con muratura di forati sugli altri lati con antistante paddock recintato con muri in muratura a vista, nel quale è collocata una mangiatoia aperta e coperta con tettoia a due falde inclinate e concimaia, quest'ultima collocata nelle particelle 106 e 856 del foglio 85. La stalla misura 15,1 x 8,1 ml ed ha altezze di 3 metri alla gronda e di 4,1 metri al colmo. Completano l'opera una serie di muri di sostegno in calcestruzzo armato e due poazzetti che per mezzo di una condotta sotterranea convogliano le deiezioni nella concimaia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,5 metri. Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 1103 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 126 mq, rendita 78,09 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PERARA O PIETRIBOTTI VILL. GESSO, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: confin a nord e ad ovest con particella 43 e sugli altri lati con particella 106

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1992.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 Km

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 27 Km

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

porto distante 27 Km

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Stalla per ricovero di 30 bovini aperta su un lato e chiusa con muratura di forati sugli altri lati, con antistante paddock recintato con muri in muratura a vista, nel quale è collocata una mangiatoia aperta e coperta con tettoia a due falde inclinate, e concimaia, quest'ultima collocata nelle particelle 106 e 856 del foglio 85. La stalla misura 15,1 x 8,1 ml ed ha altezze di 3 metri alla gronda e di 4,1 metri al colmo. Completano l'opera una serie di muri di sostegno in calcestruzzo armato e due pozzetti che per mezzo di una condotta sotterranea convogliano le deiezioni nella concimaia. La struttura portante della stalla è formata da 6 portali, ad interasse di 3 metri, realizzati con piedritti in acciaio (HEA 120) sormontati da capriate in acciaio costituite da profilati a doppia L (60x6 e 50x5 mm). I piedritti sono ancorati mediante piastre in acciaio ai plinti di fondazione, i quali sono collegati tra loro da un telaio di travi di collegamento in calcestruzzo armato. La copertura è realizzata con arcarecci scolorati in acciaio (80x40 mm spessore 4 mm) saldati alle capriate e soprastante manto di onduline in eternit. La mangiatoia è in muratura. La struttura portante della copertura della mangiatoia è realizzata con piedritti in acciaio (HEA) e scolorati in acciaio con soprastante manto i oduline di eternit. Il paddock ha una superficie di 224 mq circa.

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|--|-------------------------|---------------------|
| <i>cancello</i> : adanta battente realizzato in ferro con apertura battente | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi esterni</i> : fissi realizzati in ferro e vetro | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>manto di copertura</i> : realizzato in eternit con coibentazione in assente | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in assente | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in battuto di cemento | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

Delle Strutture:

| | | |
|--|-------------------------|---------------------|
| <i>copertura</i> : a 2 falde costruita in capriate in acciaio ed arcarecci | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>fondazioni</i> : a plinti con travi di collegamento costruite in cemento armato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>strutture verticali</i> : costruite in acciaio | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|---------------|---|--------|---|---------------|
| stalla | 122,30 | x | 100 % | = | 122,30 |
| paddock fino alla superficie pari alla stalla | 122,00 | x | 10 % | = | 12,20 |
| paddock superficie eccedente quella della stalla | 101,00 | x | 2 % | = | 2,02 |
| Totale: | 345,30 | | | | 136,52 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Data la tipologia di immobile non si sono osservati atti di compravendita di beni simili ubicati nelle zone omogenee prossime nè in altre zone del comune in cui è sito il subject, nè si hanno avuto a disposizione dati finanziari per potere procedere ad una valutazione del cespite col metodo finanziario (Income capitalization approach). Coseguentemente per la stima del bene in oggetto si è proceduto col metodo del costo di ricostruzione deprezzato (cost approach), il quale si basa sul principio che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificata e del costo di costruzione dell'immobile esistente tenuto conto del deprezzamento maturato dal fabbricato per effetto del deperimento fisico, dell'obsolescenza funzionale e dell'obsolescenza esterna presentate alla data della stima. Per il calcolo del deprezzamento si è utilizzato il criterio delle quote di ammortamento con deprezzamento lineare, il quale considera tutte e tre le componenti del deprezzamento. Secondo tale criterio il costo di ricostruzione deprezzato $Crd(t)$ è pari a:

$$Crd(t) = C \times (1 - (t/n))$$

dove C è il costo di ricostruzione a nuovo del bene;

t è la vita effettiva del fabbricato

n è la vita economica dello stesso.

Per la stima dell'area edificata si è utilizzato il metodo del valore di trasformazione, in base al quale il valore dell'area edificata è pari al valore dell'area edificabile meno il costo di demolizione del fabbricato esistente. Nel caso in esame tale differenza dà valori prossimi allo zero, per cui per il valore dell'area edificata si è assunto il valore agricolo dei terreni contigui pari a 0,58 €/mq. Ne segue un valore dell'area edificata pari a 200 €.

Il costo di costruzione del fabbricato è stato invece determinato mediante redazione di computo metrico estimativo delle opere realizzate, comprensive dei muri di sostegno, dei muri di recinzione e degli impianti di recapito delle deiezioni alla concimaia ed escluso il costo della copertura in eternit in quanto per tale elemento la vita effettiva e quella economica coincidono.

Dai computi metrici redatti è risultato un costo di ricostruzione a nuovo di tutti i manufatti di € 121.000.

Dagli atti depositati all'ufficio tecnico del comune di Messina che i lavori di costruzione dei manufatti sono stati completati nel mese di aprile 1992. Si può assumere quindi come vita effettiva dei beni oggetto di stima (t) il valore di 29 anni. Posta la vita economica dei fabbricati in oggetto (n) pari a 50 anni ne segue un valore di mercato pari a:

$$Crd = € 121.000 \times (1 - (29/50)) + € 200 = 51.020.$$

A tale valore vanno detratti i costi per lo smaltimento della copertura in eternit, stimati in € 3.000.

Ne segue che il valore di mercato stimato per il corpo B è pari ad € 48.020

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | |
|-----------------|------------------|
| Valore a corpo: | 48.020,00 |
|-----------------|------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|--|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 48.020,00 |
|--|---------------------|

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 48.020,00 |
|---|---------------------|



BENI IN MESSINA CONTRADA PERARA, FRAZIONE GESSO

LOCALE DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO C

locale deposito a MESSINA CONTRADA PERARA, frazione GESSO, della superficie commerciale di **61,88 mq** per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

Il cespite si compone di un locale deposito allo stato rustico in pessimo stato conservativo di superficie utile interna di circa 46 mq ed altezza media di 3,50 m e di una corte esterna di 70 mq circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.5. Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 1227 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 58 mq, rendita 107,84 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PERARA SNC, piano: Terra, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 21/03/2018 protocollo n. ME0068039 in atti dal 21/03/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 9165.1/2018)
Coerenze: confina a nord con corte esterna e sub. 2, ad est con particella 1228 e ad ovest con corte esterna

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 Km

mediocre 

ferrovia distante 27 Km

mediocre 

porto distante 27 Km

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il cespite si compone di un locale deposito allo stato rustico in pessimo stato conservativo di superficie utile interna di circa 46 mq ed altezza media di 3,50 m. Le pareti esterne sono in parte in laterizi forati da 30 cm e in parte in muratura di pietra. La copertura, ad unica falda è in lamiera grecata degradata e da sostituire. Il bene è privo di infissi e di pavimentazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|------------------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| superficie principale | 56,00 | x | 100 % | = | 56,00 |
| corte fino a superficie principale | 56,00 | x | 10 % | = | 5,60 |



| | | | | | |
|--|---------------|---|-----|---|--------------|
| corte superficie eccedente la principale | 14,00 | x | 2 % | = | 0,28 |
| Totale: | 126,00 | | | | 61,88 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/07/2020

Fonte di informazione: atto in notar [REDACTED]

Descrizione: locale deposito identificato in mappa al foglio 68 part. 1369

Indirizzo: contrada Trisa, piano terra

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.336,00 pari a 179,69 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (10/12/2020)

Valore minimo: 240,00

Valore massimo: 350,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima del sub.1 si è utilizzato il metodo comparativo monoparametrico. Dalle ricerche effettuate è stata individuata una compravendita del luglio 2020 dalla quale utilizzando i prezzi pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Agricoli per il comune di Messina relativi all'anno 2020 si è potuto estrarre il prezzo unitario al quale è stato venduto il locale deposito. Tale valore è risultato pari a 180 €/mq.

Considerando la vetustà, lo stato di manutenzione ed il livello delle rifiniture del subject in rapporto al comparabile al prezzo unitario sopradetto si è applicato un coefficiente di differenziazione C pari a 0,60. Conseguentemente, il prezzo unitario stimato per tale bene risulta essere di 108 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,88 x 108,00 = **6.683,04**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.683,04

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.683,04

BENI IN MESSINA CONTRADA PERARA, FRAZIONE GESSO



UNITÀ COLLABENTE**DI CUI AL PUNTO D**

unità collabente a MESSINA CONTRADA PERARA, frazione GESSO, della superficie commerciale di **19,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])
 Unità colabente in muratura di pietra, di superficie utile interna di 18 mq circa priva di copertura e dotata di una corte di circa 15 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 1227 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: CONTRADA PERARA SNC, piano: Terra, intestato a [REDACTED], derivante da COSTITUZIONE del 04/12/2009 protocollo n. ME0396872 in atti dal 04/12/2009 COSTITUZIONE (n. 3922.1/2009)
 Coerenze: confina a nord con corte esterna, ad est con particelle 43 e 1228 e a sud con particella 1227 sub 1

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 Km

mediocre 

ferrovia distante 27 Km

mediocre 

porto distante 27 Km

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | = | commerciale |
|-----------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| superficie principale | 18,00 | x | 100 % | = | 18,00 |
| corte esterna | 15,00 | x | 10 % | = | 1,50 |
| Totale: | 33,00 | | | | 19,50 |

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai calcoli effettuati, risulta che il costo di demolizione e ricostruzione del volume esistente eguaglia il prezzo massimo spuntabile per la vendita del fabbricato esistente rimesso a nuovo. Pertanto il valore di stima è dato dal valore del terreno edificato che dalle conoscenze del mercato per la zona in



cui ricade è stimabile in 50 €/mq che, moltiplicato per la superficie commerciale (19,5 mq), fornisce un valore di mercato di € 975.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 975,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 975,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 975,00

BENI IN MESSINA CONTRADA PERARA, FRAZIONE GESSO

UNITÀ COLLABENTE

DI CUI AL PUNTO E

unità collabente a MESSINA CONTRADA PERARA, frazione GESSO, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ()
 Fabbricato di 2 piani in muratura di pietra in stato di rudere, privo di copertura e di solai.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 1228 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: CONTRADA PERARA SNC, piano: Terra, intestato a , derivante da COSTITUZIONE del 03/12/2009 protocollo n. ME0395572 in atti dal 03/12/2009 COSTITUZIONE (n. 3901.1/2009)
 Coerenze: confina a nord con particella 43, ad est con particella 899 e ad ovest con particella 1227

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 Km

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 27 Km

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

porto distante 27 Km

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato di 2 piani in muratura di pietra in stato di rudere, privo di copertura e di solai.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-----------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| superficie principale | 76,00 | x | 100 % | = | 76,00 |



promossa da: [REDACTED] Espropriazioni immobiliari N. 115/2018

| | | | | | |
|----------------|--------------|---|------|---|--------------|
| corte esterna | 20,00 | x | 10 % | = | 2,00 |
| Totale: | 96,00 | | | | 78,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (27/05/2021)

Valore minimo: 475,00

Valore massimo: 710,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima si è considerato il valore di mercato di un immobile nuovo posto nella stessa zona in cui ricade il bene da stimare ed avente la stessa volumetria di quello esistente detratto il costo di demolizione e ricostruzione del corpo esistente, compreso di spese tecniche e tributi. Dalla conoscenza del mercato si può assumere per un immobile nuovo ricadente nella zona in cui è sito il subject un valore unitario pari a 700 €/mq. Il costo di demolizione e ricostruzione è stato calcolato in € 33.400 per demolizione e ricostruzione + € 5.189 per tributi + € 6000 per spese tecniche per un totale di 41.709 euro. Moltiplicando il valore unitario stimato del fabbricato al nuovo per la superficie commerciale (78 mq) e detraendo al valore così trovato il costo per la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente si è quindi giunti ad un valore di mercato del cespite in oggetto pari a:

$$V = (700 \times 78) - 44.589 = 10.011.$$

Che arrotondato da un valore di 10.000 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.000,00**

BENI IN MESSINA CONTRADA PERARA, FRAZIONE GESSO

UNITÀ COLLABENTE

DI CUI AL PUNTO F

unità collabente a MESSINA CONTRADA PERARA, frazione GESSO, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]
 Fabbricato di 2 piani in muratura di pietra in stato di rudere, privo di copertura e di solai.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 899 (catasto terreni), qualita/classe FABB DIRUTO, superficie 0, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/05/2017 protocollo n. ME0113349 in atti dal 08/06/2018 BONIFICA EX FR ATTIVITA' 2017 (n. 25353.1/2018)
 Coerenze: confina a nord con particella 43, ad est con particella 46 e ad ovest con particella



1228

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 Km

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 27 Km

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

porto distante 27 Km

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato di 2 piani in muratura di pietra in stato di rudere, privo di copertura e di solai.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | = | commerciale |
|-----------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| superficie principale | 58,00 | x | 100 % | = | 58,00 |
| Totale: | 58,00 | | | | 58,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima si è considerato il valore di mercato di un immobile nuovo posto nella stessa zona in cui ricade il bene da stimare ed avente la stessa volumetria di quello esistente, detratto il costo di demolizione e ricostruzione del corpo esistente, compreso di spese tecniche e tributi. Dalla conoscenza del mercato si può assumere per un immobile nuovo ricadente nella zona in cui è sito il subject un valore unitario pari a 700 €/mq. Il costo di demolizione e ricostruzione è stato calcolato in € 24.500 per demolizione e ricostruzione + € 3.926 per tributi + € 6000 per spese tecniche per un totale di 34.426 euro. Moltiplicando il valore unitario stimato del fabbricato al nuovo per la superficie commerciale (58 mq) e detraendo al valore così trovato il costo per la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente si è quindi giunti ad un valore di mercato del cespite in oggetto pari a:

$$V = (700 \times 58) - 34.426 = 6.174.$$

Che arrotondato da un valore di 6.200 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 6.200,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 6.200,00

BENI IN MESSINA CONTRADA PERARA, FRAZIONE GESSO

ABITAZIONE DI TIPO RURALE

DI CUI AL PUNTO G

abitazione di tipo rurale a MESSINA CONTRADA PERARA, frazione GESSO, della superficie commerciale di 110,73 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

Antica abitazione di tipo rurale ad una elevazione fuori terra in pessimo stato di manutenzione, posto al piano terra. Il bene si compone di un ampio ingresso, due camere, cucina e bagno, oltre terrazza, corte esterna ed un locale deposito on direttamente comunicante con i vani principali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,60. Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 440, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 18/01/2005 protocollo n. ME0011921 in atti dal 18/01/2005 (n. 5498.1/2005)
 Coerenze: confina a sud ed est con particelle 43, 901, 903 e 50 e ad ovest con particelle 43 e 47 nel catasto fabbricati è censito in categoria A/6, 4,5 vani, rendita 34,86 euro, dati derivanti da VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/03/2004 in atti dal 03/03/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 641/2004), intestato in ditta [REDACTED] proprietà per 100/100

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

COLLEGAMENTI

| | | |
|--------------------------|----------|---------------------|
| autostrada distante 7 Km | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante 27 Km | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| porto distante 27 Km | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| livello di piano: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Antica abitazione di tipo rurale ad una elevazione fuori terra in pessimo stato di manutenzione, posto



al piano terra. Il bene si compone di un ampio ingresso, due camere, cucina e bagno, oltre terrazza, corte esterna ed un locale deposito non direttamente comunicante con i vani principali. La copertura dei vani principali è a terrazza, mentre quella del locale deposito è ad una falda con manto di tegole. L'impermeabilizzazione della terrazza è da sostituire così come tutte le rifiniture interne

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|---|----------|---------------------|
| <i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in ferro | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>manto di copertura</i> : realizzato in in battuto di cemento con coibentazione in assente. il manto di copertura del locale deposito è in legno e manto di tegole ed è da sostituire | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pareti esterne</i> : costruite in muratura con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

CLASSE ENERGETICA:



[113,19 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 7986702 registrata in data 23/06/2021

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|---------------|---|--------|---|---------------|
| superficie principale | 91,00 | x | 100 % | = | 91,00 |
| locale deposito | 25,00 | x | 25 % | = | 6,25 |
| corte esterna fino alla superficie principale | 91,00 | x | 10 % | = | 9,10 |
| corte esterna superficie eccedente quella principale | 219,00 | x | 2 % | = | 4,38 |
| Totale: | 426,00 | | | | 110,73 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/07/2019



Fonte di informazione: atto in notar [REDACTED]

Descrizione: appartamento ricadente nella palazzina 1 (uno), scala B interno 2 (due), posto al piano terreno e composto da ingresso su disimpegno, tre vani, cucina e w.c.

Indirizzo: via case popolari - Vill. Salice

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 31.000,00 pari a 516,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/01/2019

Fonte di informazione: atto in notar [REDACTED]

Descrizione: appartamento al piano primo composto da due camere, un bagno, un vano soggiorno e cucina, con due poggiali a livello,

Indirizzo: via Principe Umberto - Villaggio Salice - Messina

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.000,00 pari a 651,16 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|----------------------------|--------|---------------|---------------|
| Prezzo | - | 31.000,00 | 56.000,00 |
| Consistenza | 110,73 | 60,00 | 86,00 |
| Data [mesi] | 0 | 23,00 | 30,00 |
| Prezzo unitario | - | 516,67 | 651,16 |
| stato manutenzione esterna | 2,00 | 3,00 | 4,00 |
| stato manutenzione interna | 2,00 | 4,00 | 4,00 |
| livello di piano | 0,00 | 0,00 | 1,00 |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice mercantile | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|----------------------------|---------------------|---------------|---------------|
| Data [mesi] | -1,08 | -335,83 | -606,67 |
| Prezzo unitario | prezzo medio minimo | 516,67 | 516,67 |
| stato manutenzione esterna | | 3.268,00 | 3.268,00 |
| stato manutenzione interna | | 9.075,00 | 9.075,00 |
| livello di piano | -1 % | -310,00 | -560,00 |

TABELLA DI VALUTAZIONE



| Caratteristiche: | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Prezzo | 31.000,00 | 56.000,00 |
| Data [mesi] | -7.724,17 | -18.200,00 |
| Prezzo unitario | 26.210,50 | 12.777,17 |
| stato manutenzione esterna | -3.268,00 | -6.536,00 |
| stato manutenzione interna | -18.150,00 | -18.150,00 |
| livello di piano | 0,00 | 560,00 |
| Prezzo corretto | 28.068,33 | 26.451,17 |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **27.259,75**
 Divergenza: 5,76% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,73 x 246,18 = **27.259,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 27.259,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 27.259,75**

BENI IN MESSINA CONTRADA PERARA, FRAZIONE GESSO

FABBRICATO IN LEGNO FORMATO DA 3 UNITÀ IMMOBILIARI

DI CUI AL PUNTO H

fabbricato in legno formato da 3 unità immobiliari a MESSINA CONTRADA PERARA, frazione GESSO, della superficie commerciale di **171,98** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

costruzione in elementi prefabbricati di legno ad una elevazione fuori terra, composta da tre unità immobiliari, ciascuna formata da tre camere, bagno e cucina, oltre a portico. La copertura è a tetto a due falde con manto in onduline di eternit. Gli infissi esterni sono del tipo a battente in alluminio anodizzato con vetro singolo e pannelli oscuranti. Le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Lo stato di manutenzione è pessimo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 1780 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 6, consistenza 61 mq, rendita 64,56 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PIETTRIBOTTI VILL. GESSO. SNC, piano: TERRA, intestato a [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 26/05/2021 protocollo n. ME0043213 in atti dal 27/05/2021 COSTITUZIONE (n. 844.1/2021)
Coerenze: Confina a sud, ovest e nord con particella 1781 e ad est con sub. 2
deriva dal frazionamento della particella 182 del foglio 68 giusto TIPO MAPPALE PROTOCOLLO ME0040006 DEL 17/05/2021 (n. 40006.1/2021)



- foglio 68 particella 1780 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 6, consistenza 56 mq, rendita 64,56 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PIETTRIBOTTI VILL. GESSO. SNC, piano: terra, intestato a [REDACTED], derivante da COSTITUZIONE del 26/05/2021 protocollo n. ME0043213 in atti dal 27/05/2021 COSTITUZIONE (n. 844.1/2021)
Coerenze: confina a sud e nord con particella 1781, ad avest con sub. 1 e ad est con sub. 3
deriva dal frazionamento della particella 182 del goglio 68 giusto TIPO MAPPALE PROTOCOLLO ME0040006 DEL 17/05/2021 (n. 40006.1/2021)
- foglio 68 particella 1780 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 6, consistenza 61 mq, rendita 64,56 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PIETTRIBOTTI VILL. GESSO. SNC, piano: terra, intestato a [REDACTED], derivante da COSTITUZIONE del 26/05/2021 protocollo n. ME0043213 in atti dal 27/05/2021 COSTITUZIONE (n. 844.1/2021)
Coerenze: confina a nord, sud ed est con particella 1781 e ad ovest con sub.2
deriva dal frazionamento della particella 182 del goglio 68 giusto TIPO MAPPALE PROTOCOLLO ME0040006 DEL 17/05/2021 (n. 40006.1/2021)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

COLLEGAMENTI

| | | |
|--------------------------|----------|---------------------|
| autostrada distante 7 Km | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante 27 Km | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| porto distante 27 Km | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|--------------|---------------------|
| livello di piano: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | pessimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

costruzione in elementi prefabbricati di legno ad una elevazione fuori terra, composta da tre unità immobiliari, ciascuna formata da tre camere, bagno e cucina, oltre a portico. La copertura è a tetto a due falde con manto in onduline di eternit. Gli infissi esterni sono del tipo a battente in alluminio anodizzato con vetro singolo e pannelli oscuranti. Le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Lo stato di manutenzione è pessimo.

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|--|-------------------------|---------------------|
| <i>infissi esterni</i> : battente realizzati in alluminio anodizzato | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi interni</i> : ad anta battente realizzati in legno tamburato | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>manto di copertura</i> : realizzato in eternit con coibentazione in assente | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |



pareti esterne: costruite in legno con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in pittura scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in battuto di cemento al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in cotto al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

copertura: a tetto a due falde costruita in legno al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---------------|---|--------|---|---------------|
| superficie principale | 149,00 | x | 100 % | = | 149,00 |
| portico direttamente comunicante sub. 1 | 14,40 | x | 25 % | = | 3,60 |
| portico direttamente comunicante sub. 2 | 13,20 | x | 25 % | = | 3,30 |
| portico direttamente comunicante sub. 3 fino a 25 mq | 25,00 | x | 25 % | = | 6,25 |
| portico direttamente comunicante superficie eccedente 25 mq | 26,70 | x | 10 % | = | 2,67 |
| portico non direttamente comunicante sub. 1 | 18,70 | x | 15 % | = | 2,81 |
| portico non direttamente comunicante sub. 2 | 15,30 | x | 15 % | = | 2,30 |
| portico non direttamente comunicante sub. 3 | 13,70 | x | 15 % | = | 2,06 |
| Totale: | 276,00 | | | | 171,98 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

trattandosi di fabbricato edificato abusivamente e non sanabile se non tramite demolizione, il valore di stima è stato calcolato come valore d'uso del bene in un tempo limitato. Tale valore corrisponde al canone locativo che una persona dovrebbe corrispondere per utilizzare il bene nel tempo che venga



notificato e poi eseguito l'ordine di demolizione. Tale tempo è stato stimato in 6 anni. Stabilito il tempo, il valore di mercato è dato dall'accumulazione iniziale di rendita costante limitata che nel caso di saggio di capitalizzazione costante è dato dalla formula:

$$V = a \times ((q^n) - 1) / (r \times (q^n))$$

dove:

V = valore di mercato;

q = 1 + r = montante unitario;

r = saggio di capitalizzazione;

n = numero di anni;

a = rendita annua lorda;

Il saggio di capitalizzazione è stato ricavato dal rapporto tra il valore di mercato ed il canone locativo annuo lordo di immobili simili siti nella stessa zona ed è risultato un valore di 0,0682.

Dalle conoscenze del mercato e dalla consultazione dei valori pubblicati dagli osservatori di mercato si è assunta un rendita annua lorda spuntabile per l'immobile in oggetto di 1,80 €/mq-mese che moltiplicato per la superficie commerciale (171,9 mq) e per 12 mesi dà un valore di € 3.713,04.

Ne segue che il valore di mercato è pari a:

$$V = 3.713,04 \times ((1+0,0682)^6 - 1) / (0,0682 \times (1+0,0682)^6) = € 17.797,13$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | |
|-----------------|------------------|
| Valore a corpo: | 17.797,13 |
|-----------------|------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|--------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | € 17.797,13 |
|---|--------------------|

| | |
|--|--------------------|
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | € 17.797,13 |
|--|--------------------|

BENI IN MESSINA CONTRADA PERARA, FRAZIONE GESSO

LOCALE DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO I

locale deposito a MESSINA CONTRADA PERARA, frazione GESSO, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

locale deposito formato da unico vano con copertura a tetto ad unica falda.

Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 1784 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 46,64 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PIETRIBOTTI SNC, piano: terra, intestato a [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 26/05/2021 protocollo n. ME0043214 in atti dal 27/05/2021 COSTITUZIONE (n. 845.1/2021)
Coerenze: confina a nord, est e sud con particella 1785 (ex 203) e ad ovest con particella 1782 deriva dalla particella 203 giusto TIPO MAPPALE PROTOCOLLO ME0040006 DEL 17/05/2021 (n.40006.1/2021)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



COLLEGAMENTI

| | | |
|--------------------------|----------|---------------------|
| autostrada distante 7 Km | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante 27 Km | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| porto distante 27 Km | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| livello di piano: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

locale deposito formato da unico vano con copertura a tetto ad unica falda. Le pareti perimetrali sono in mattoni forati rifiniti con intonaco a rustico. La struttura portante della copertura è formata da puntoni in legno mentre quella secondaria è in tavole di legno. Il manto di copertura è composto da onduline in eternit. Il pavimento è in battuto di cemento.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in eternit con coibentazione in assente nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco rustico nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento a rustico nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

copertura: a tetto ad una falda costruita in legno nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | = | commerciale |
|-----------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| superficie principale | 24,00 | x | 100 % | = | 24,00 |
| Totale: | 24,00 | | | | 24,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*



SVILUPPO VALUTAZIONE:

trattandosi di fabbricato edificato abusivamente e non sanabile se non tramite demolizione, il valore di stima è stato calcolato come valore d'uso del bene in un tempo limitato. Tale valore corrisponde al canone locativo che una persona dovrebbe corrispondere per utilizzare il bene nel tempo che venga notificato e poi eseguito l'ordine di demolizione. Tale tempo è stato stimato in 6 anni. Stabilito il tempo, il valore di mercato è dato dall'accumulazione iniziale di rendita costante limitata che nel caso di saggio di capitalizzazione costante è dato dalla formula:

$$V = a \times ((q^n) - 1) / (r \times (q^n))$$

dove:

V = valore di mercato;

q = 1 + r = montante unitario;

r = saggio di capitalizzazione;

n = numero di anni;

a = rendita annua lorda;

Il saggio di capitalizzazione è stato ricavato dal rapporto tra il valore di mercato ed il canone locativo annuo lordo di immobili simili siti nella stessa zona ed è risultato un valore di 0,14.

Dalle conoscenze del mercato e dalla consultazione dei valori pubblicati dagli osservatori di mercato si è assunta un rendita annua lorda spuntabile per l'immobile in oggetto di 2,80 €/mq-mese che moltiplicato per la superficie commerciale (24 mq) e per 12 mesi dà un valore di € 806,40.

Ne segue che il valore di mercato è pari a:

$$V = 806,40 \times ((1+0,14)^6 - 1) / (0,14 \times (1+0,14)^6) = € 3.135,82$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | |
|-----------------|-----------------|
| Valore a corpo: | 3.135,82 |
|-----------------|-----------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|-------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | € 3.135,82 |
|---|-------------------|

| | |
|--|-------------------|
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | € 3.135,82 |
|--|-------------------|

BENI IN MESSINA CONTRADA PERARA, FRAZIONE GESSO

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO J

ricovero animali a MESSINA CONTRADA PERARA, frazione GESSO, della superficie commerciale di **50,20** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED]) porcaia allo stato rustico composta da tre corpi di fabbrica con copertura piana, dei quali 2 ad una elevazione fuori terra ed uno a due elevazioni fuori terra.

Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 1782 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, intestato a [REDACTED], derivante da COSTITUZIONE del 17/05/2021 protocollo n. ME0040017 in atti dal 17/05/2021, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO ME0040006 DEL 17/05/2021 (n. 40006.1/2021)
Coerenze: confina a nord e sud con particelle 1781 e 1785 e ad est con particelle 1785 e 1780 deriva dal frazionamento delle particelle 182 e 203, giusto TIPO MAPPALE PROTOCOLLO ME0040006 DEL 17/05/2021 (n.40006.1/2021)



- foglio 68 particella 1783 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 17/05/2021 protocollo n. ME0040017 in atti dal 17/05/2021 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO ME0040006 DEL 17/05/2021 (n. 40006.1/2021)
Coerenze: confina a nord con particella 1781 e sugli altri lati con particella 1785
deriva dal frazionamento delle particelle 182 e 203, giusto TIPO MAPPALE PROTOCOLLO ME0040006 DEL 17/05/2021 (n.40006.1/2021)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 Km

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 27 Km

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

porto distante 27 Km

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

porcilaia allo stato rustico composta da tre corpi di fabbrica con copertura piana, dei quali 2 ad una elevazione fuori terra ed uno a due elevazioni fuori terra. I solai sono in latero cemento. La struttura portante verticale è in mattoni forati.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

| descrizione | consistenza | | indice | = | commerciale |
|-----------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| superficie principale | 47,00 | x | 100 % | = | 47,00 |
| area scoperta | 32,00 | x | 10 % | = | 3,20 |
| Totale: | 79,00 | | | | 50,20 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di costruzione abusiva e non utilizzabile il valore del bene è dato dal terreno di sedime. Quest'ultimo è stato valutato come terreno agricolo di qualità seminativo. Dalle ricerche di mercato effettuate per tale terreni di uguale coltura, giacitura è risultato un valore unitario di 0,72 €/mq che moltiplicato per la superficie del terreno di sedime (79 mq) fornisce un valore di € 56,88

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **56,88**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|-----------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 56,88 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 56,88 |

BENI IN MESSINA CONTRADA PERARA, FRAZIONE GESSO

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO K

ricovero animali a MESSINA CONTRADA PERARA, frazione GESSO, della superficie commerciale di **419,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ()

Scuderia composta da una tettoia aperta in lamiera di acciaio zincate con struttura portante in acciaio, da due schiere parallele di cinque box ciascuna per il ricovero del bestiame, da un locale deposito e da due locali adibiti a servizi igienici, spogliatoi e selleria. Questi ultimi due locali sono in gran parte abusivi.

Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 1293 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 398 mq, rendita 308,33 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PIETRIBOTTI VILL. GESSO. SNC, piano: terra, intestato a (), derivante da COSTITUZIONE del 05/06/2021 protocollo n. ME0046241 in atti dal 08/06/2021 COSTITUZIONE (n. 898.1/2021) Coerenze: confina con particelle 1294, 1295, 1296 e 1298
deriva dal frazionamento delle particelle 111, 114 e 864 giusto Tipo mappale del 04/06/2021 protocollo n. ME0045747 in atti dal 04/06/2021 presentato il 04/06/2021 (n. 45747.1/2021). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 85 particella 111 - foglio 85 particella 114 - foglio 85 particella 864 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 85 particella 1293 - foglio 85 particella 1295 - foglio 85 particella 1296 - foglio 85 particella 1297 - foglio 85 particella 1298 - foglio 85 particella 1299

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 Km

mediocre 

ferrovia distante 27 Km

mediocre 

porto distante 27 Km

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Scuderia composta da una tettoia aperta in lamiera di acciaio zincate con struttura portante in acciaio, da due schiere parallele di cinque box ciascuna per il ricovero del bestiame, da un locale deposito e da due locali adibiti a servizi igienici, spogliatoi e selleria. Questi ultimi due locali sono in gran parte abusivi. La struttura portante della tettoia per il deposito del fieno è formata da 4 file di tubi in acciaio del diametro di 114 mm e dello spessore di 6 mm, che costituiscono i montanti, sopra di essi sono posizionati, in senso trasversale, altri tubi in acciaio dello stesso diametro e spessore e in senso longitudinale sono stati posti dei tubi in acciaio del diametro di 60 mm - spessore 4 mm - ad interasse di 1,50 metri ai quali sono ancorate con tiranti e bulloni le lastre in acciaio zincato che formano la copertura. I montanti sono montati su piastre con tirafondi inghisate in plinti aventi misure dichiarate in relazione tecnica depositata al comune di 0,70 x 0,70 x 0,70 metri. Il piano di calpestio è realizzato con massetto in conglomerato cementizio dello spessore dichiarato di 20 cm. I



corpi di fabbrica costituiti dalle due schiere di box e da un locale deposito sono separati da una zona di passaggio larga tre metri. Questi sono realizzati in muratura di mattoni forati e le pareti sono intonacate con intonaco cementizio. All'estremità superiore dei muri è stato realizzato un cordolo in c.a. della sezione 12 x 15 cm entro il quale sono ancorate le travi in legno, di sezione quadrata (cm. 12 x 12), che sorreggono la copertura realizzata con lastre di cemento - amianto tipo "Eternit". Sulle travi in legno sono disposti dei travetti, anch'essi in legno, della sezione di cm. 5 x 3, ai quali è ancorata la copertura con bulloni metallici. Il piano di calpestio di questi due volumi è realizzato con massetto di conglomerato cementizio dello spessore dichiarato in relazione di 20 cm. I muri perimetrali poggiano su fondazioni dichiarate in relazione di 70 x 70 cm.. Ogni box è chiuso da cancelletto in grigliato metallico. Gli ulteriori corpi di fabbrica dove sono ubicati i servizi igienici, gli spogliatoi e la selleria hanno le medesime caratteristiche costruttive dei box.

Lo scarico fognario dei servizi igienici ed i liquami della stalla sono convogliati in 2 fosse biologiche a tenuta stagna di tipo IMHOFF site a 36 metri nord della stalla, il cui scarico è convogliato in una fossa drenante.

L'approvvigionamento idrico per i servizi igienici e per il fabbisogno del bestiame viene assicurato da una cisterna posizionata a monte della stalla, che viene alimentata, tramite condotta elevatoria, da un pozzo esistente nella parte a valle del terreno della stessa ditta.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---------------|---|--------|---|---------------|
| superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali | 419,00 | x | 100 % | = | 419,00 |
| Totale: | 419,00 | | | | 419,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Data la tipologia di immobile, non si sono trovati atti di compravendita di beni simili ubicati né nelle zone omogenee prossime né in altre zone del comune in cui è sito il subject, né si hanno avuto a disposizione dati finanziari per potere procedere ad una valutazione del cespite col metodo finanziario (Income capitalization approach). Conseguentemente per la stima del bene in oggetto si è proceduto col metodo del costo di ricostruzione deprezzato (cost approach), il quale si basa sul principio che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificata e del costo di costruzione dell'immobile esistente tenuto conto del deprezzamento maturato dal fabbricato per effetto del deperimento fisico, dell'obsolescenza funzionale e dell'obsolescenza esterna presentate alla data della stima. Per il calcolo del deprezzamento si è utilizzato il criterio delle quote di ammortamento con deprezzamento lineare, il quale considera tutte e tre le componenti del deprezzamento. Secondo tale criterio il costo di ricostruzione deprezzato Crd(t) è pari a:

$$\text{Crd}(t) = C \times (1 - (t/n))$$



dove C è il costo di ricostruzione a nuovo del bene;

t è la vita effettiva del fabbricato

n è la vita economica dello stesso.

Per la stima dell'area edificata si è utilizzato il metodo del valore di trasformazione, in base al quale il valore dell'area edificata è pari al valore dell'area edificabile meno il costo di demolizione del fabbricato esistente. Nel caso in esame tale differenza dà valori prossimi allo zero, per cui per il valore dell'area edificata si è assunto il valore agricolo dei terreni contigui pari a 0,72 €/mq. Ne segue un valore dell'area edificata di 443 mq pari a 319 €.

Il costo di costruzione del fabbricato è stato invece determinato mediante attualizzazione del computo metrico estimativo delle opere legittimamente realizzate, escluso il costo della copertura in eternit in quanto per tale elemento la vita effettiva e quella economica coincidono.

Dai computi metrici redatti è risultato un costo di di ricostruzione a nuovo di tutti i manufatti di € 79.350,75.

Dagli atti depositati all'ufficio tecnico del comune di Messina che i lavori di costruzione dei manufatti sono stati completati nel mese di ottobre 1992. Si può assumere quindi come vita effettiva dei beni oggetto di stima (t) il valore di 29 anni. Posta la vita economica dei fabbricati in oggetto (n) pari a 50 anni ne segue un valore di mercato pari a:

$$\text{Crd} = € 79.350,75 \times (1 - (29/50)) + € 319 = € 33.646$$

A tale valore vanno dettratti i costi per lo smaltimento della copertura in eternit della parte legittimamente realizzata, stimati in € 3.000. Mentre pper quanto riguarda i costi di demolizione della porzione abusiva si vedano le decurtazioni applicate al lotto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | |
|-----------------|------------------|
| Valore a corpo: | 30.646,00 |
|-----------------|------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 30.646,00 |
|---|---------------------|

| | |
|--|---------------------|
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 30.646,00 |
|--|---------------------|

BENI IN MESSINA CONTRADA PERARA, FRAZIONE GESSO

UNITÀ COLLABENTE

DI CUI AL PUNTO L

unità collabente a MESSINA CONTRADA PERARA, frazione GESSO, della superficie commerciale di 52,56 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

Fabbricato in muratura di mattoni pieni ad una elevazione fuori terra, delle dimensioni esterne di 9,20 x 5,05 metri, in statodi rudere e prico di copertura e pavimentazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 1229 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: CONTRADA PERARA SNC, piano: terra, intestato a [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 03/12/2009 protocollo n. ME0395663 in atti dal 03/12/2009 COSTITUZIONE (n. 3902.1/2009)
Coerenze: confina ad est con particelle 50 e 51, a sud con particella 48 e ad ovest con foglio 68, particelle 517 e 413

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 Km

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 27 Km

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

porto distante 27 Km

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato in muratura di mattoni pieni ad una elevazione fuori terra, delle dimensioni esterne di 9,20 x 5.05 metri, in statodi rudere e prico di copertura e pavimentazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|---------------|---|--------|---|--------------|
| superficie principale | 46,00 | x | 100 % | = | 46,00 |
| corte esterna fino alla superficie principale | 46,00 | x | 10 % | = | 4,60 |
| corte esterna superficie eccedente quella principale | 98,00 | x | 2 % | = | 1,96 |
| Totale: | 190,00 | | | | 52,56 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima si è considerato il valore di mercato di un immobile nuovo posto nella stessa zona in cui ricade il bene da stimare ed avente la stessa volumetria di quello esistente, detratto il costo di demolizione e ricostruzione del corpo esistente, compreso di spese tecniche e tributi. Dalla conoscenza del mercato si può assumere per un immobile nuovo ricadente nella zona in cui è sito il subject un valore unitario pari a 700 €/mq. Il costo di demolizione e ricostruzione è stato calcolato in € 25.500 per demolizione e ricostruzione + € 2.634 per tributi + € 4000 per spese tecniche per un totale di 32.134 euro. Moltiplicando il valore unitario stimato del fabbricato al nuovo per la superficie commerciale (46 mq) e detraendo al valore così trovato il costo per la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente si è quindi giunti ad un valore di mercato del cespite in oggetto pari a:

$$V = (700 \times 52) - 32.134 = 4.266.$$

Che arrotondato da un valore di 4.250 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.250,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|--------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 4.250,00 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 4.250,00 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Data la grande eterogeneità dei beni da valutare, si sono utilizzati diversi criteri di stima in funzione delle particolarità di ciascun immobile. In particolare si è utilizzato il metodo di stima comparativo monoparametrico per la stima dei terreni agricoli del corpo A, nonché per i corpi C, D e J, il metodo del costo di ricostruzione deprezzato per la stima del valore dei muri di sostegno e della vasca di raccolta acque del corpo A, nonché per i corpi B e K, il metodo del costo di trasformazione per i corpi E, F e L, il metodo de costo d'uso per i corpi H e I ed il Market Comparison Approach (MCA) - Standard di Valutazione Internazionali per il corpo G

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI ed OVA

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A | terreno agricolo | 141.443,00 | 0,00 | 238.444,00 | 238.444,00 |
| B | ricovero animali | 136,52 | 0,00 | 48.020,00 | 48.020,00 |
| C | locale deposito | 61,88 | 0,00 | 6.683,04 | 6.683,04 |
| D | unità collabente | 19,50 | 0,00 | 975,00 | 975,00 |
| E | unità collabente | 78,00 | 0,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| F | unità collabente | 58,00 | 0,00 | 6.200,00 | 6.200,00 |
| G | abitazione di tipo rurale | 110,73 | 0,00 | 27.259,75 | 27.259,75 |
| H | fabbricato in legno formato da 3 unità immobiliari | 171,98 | 0,00 | 17.797,13 | 17.797,13 |
| I | locale deposito | 24,00 | 0,00 | 3.135,82 | 3.135,82 |
| | ricovero | | | | |



| | | | | | |
|---|------------------|--------|------|---------------------|---------------------|
| J | animali | 50,20 | 0,00 | 56,88 | 56,88 |
| K | ricovero animali | 419,00 | 0,00 | 30.646,00 | 30.646,00 |
| L | unità collabente | 52,56 | 0,00 | 4.250,00 | 4.250,00 |
| | | | | 393.467,62 € | 393.467,62 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 33.920,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 359.547,62**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 71.909,52**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 38,10**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 287.600,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 115/2018

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a MESSINA contrada Campanò snc, frazione Vill. Rodia, della superficie commerciale di **22.180,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED]) Fondo agricolo di estensione pari a 22.180 mq a giacitura prevalentemente pianeggiante, di forma regolare, epostoin modo da essere assolato di mattina ed ombreggiato nel pomeriggio, con fertilità apparentemente mediocre. L'accesso avviene direttamente dalla strada sterrata che costeggia il torrente Rodia e dista un chilometro dalla S.S. 113. In ogni caso il terreno è facilmente raggiungibile da mezzi agricoli ed autocarri.

La particella 46 è costituita per la grandissima parte da una cava in area non individuata però dal Piano Cave del comune di Messina. Il resto del fondo è costituito da pascolo.

Non sono presenti sistemazioni agrarie, la tessitura apparente è franco sabbiosa. Non si sono rilevati impianti di irrigazione nè colture erbacee o arboree o selvicolture.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe pasc. cespug. 1, superficie 770, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad ovest con particelle 6 e 7, a sud con particelle 7 e 329 e ad est con particella 9
- foglio 25 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe agrumeto 3, superficie 2520, deduzione A1; H1, reddito agrario 49,46 €, reddito dominicale 92,40 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad ovest con particelle 824 e 825 (entrambe ex 341) e particella 329, a sud con particella 329 e a nord con torrente Rodia
- foglio 25 particella 329 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. U, superficie 1540, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particelle 10 e 825 (ex 341) e a sd ed ovest con particella 13
- foglio 12 particella 825 (catasto terreni), qualita/classe sem. irr. arb. 2, superficie 1381, deduzione A1; H1, reddito agrario 12,48 €, reddito dominicale 32,10 €, intestato a [REDACTED], derivante da Tipo mappale del 12/04/2021 protocollo n. ME0028938 in atti dal 12/04/2021 presentato il 09/04/2021 (n. 28938.1/2021)
Coerenze: confina ad ovest con particelle 8, 9 e 329, a nord con torrente Rodia e ad est con particelle 10 e 824
deriva dal frazionamento della particella 341 giusto Tipo mappale del 12/04/2021 protocollo n. ME0028938 in atti dal 12/04/2021 presentato il 09/04/2021 (n.28938.1/2021). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 25 particella 341 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 25 particella 824
- foglio 25 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. U, superficie 1220, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad ovest con particelle 1 e 2, a sud con particella 8 e ad est con particella 825 (ex 341) e co fiumara Rodia
- foglio 25 particella 824 (catasto fabbricati), categoria F/6, consistenza 0, intestato a [REDACTED]



[REDACTED], derivante da COSTITUZIONE del 12/04/2021 protocollo n. ME0029262 in atti dal 12/04/2021, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO ME0028938 DEL 09/04/2021 (n. 28938.1/2021)

Coerenze: confina su due lati con particella 825, su un lato con torrente Rodia e sull'altro lato con particelle 10

deriva dal frazionamento della particella 341, giusto TIPO MAPPALE PROTOCOLLO ME0028938 DEL 09/04/2021 (n.28938.1/2021). Mappali Terreni Correlati: Codice Comune F158 - Foglio 25 - Particella 824

- foglio 25 particella 46 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 14730, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 18/11/2005 protocollo n. ME0189946 in atti dal 18/11/2005 (n. 22027.1/2005)
Coerenze: confina a nord con particella 13, a sud con particelle 47 e 48 e ad est con torrente Rodia
qualità da aggiornare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|--------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 22.180,00 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 4.395,06 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 3.500,00 |
| Data della valutazione: | 23/06/2021 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/02/2012 a firma di TRIBUNALE DI MESSINA ai nn. 191 di repertorio, iscritta il 08/02/2012 a MESSINA ai nn. 4040/278, a favore di [REDACTED]



[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: 400000.
Importo capitale: 258924,54

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/04/2012 a firma di TRIBUNALE DI MESSINA ai nn. 732 di repertorio, iscritta il 07/05/2012 a MESSINA ai nn. 11780/1066, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: 1500000.
Importo capitale: 1252187,60

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/06/2012 a firma di TRIBUNALE DI MESSINA ai nn. 1265 di repertorio, iscritta il 20/07/2012 a MESSINA ai nn. 19205/1803, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: 460000.
Importo capitale: 448517,62

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/04/2018 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MESSINA ai nn. 1349 di repertorio, trascritta il 10/04/2018 a MESSINA ai nn. 8151/6228, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|--------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | € 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO (dal 13/10/1986), con atto stipulato il 13/10/1986 a firma di TRIBUNALE DI MESSINA, trascritto il 06/11/1986 a MESSINA ai nn. [REDACTED].
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 25, PARTICELLE 8, 9,10, 329, 341 E 46

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. n. 686/2002 così come modificato con D.D.G. 34DRU/2013, D.D.G. 128DRU/2013, D.D.G. 99/2014, l'immobile ricade in zona E1 - "Verde agricolo". Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 48 - Definizione Le zone E comprendono le aree destinate all'esercizio delle attività agricole e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio, comprese le attività agrituristiche. E' ammessa la realizzazione di strade poderali e interpoderali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del P.R.G. . Tutti gli edifici esistenti sono destinati ad abitazione ed a funzioni connesse con le attività primarie e con l' agriturismo. Ogni intervento di manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione o nuova costruzione sarà realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche del luogo, anche mediante l'utilizzo di materiali da costruzione tradizionali. Sono escluse le industrie nocive di prima e seconda classe, classificate ai sensi del relativo D.M. 19/11/91. Deve essere rispettata la L.R. n. 78/76. art. 49 - Zone "E1" - Verde agricolo Sono ammessi 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, ed edifici per attività agrituristiche. Al fine di potenziare le attività agrituristiche i fabbricati esistenti possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e, comunque, per non più di 300 metri cubi. Sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni: a) rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento; b) distacchi tra fabbricati non inferiori a m 20,00; c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16-12-92, n.495; d) parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata; e) il rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 12-06-76 n. 78, come interpretato dall'art. 2 della L.R. 30-04-91 n. 15 ; f) altezza massima m 6,00 con un piano fuori terra. Il Piano Regolatore Generale si attua per intervento diretto (concessione o autorizzazione edilizia) nel rispetto dei seguenti indici : indice di fabbricabilità fondiario per residenze anche con attività agrituristiche: • $I_f=0,03$ mc/mq ; rapporto di copertura per locali di servizio destinati ad uso agricolo : • $R_c=1/100$; distanze : • come disciplinate dall'art. 3 delle presenti norme ; altezza massima per residenze anche con attività agrituristiche : • m 7,50 con due piani fuori terra ; altezza massima per locali di servizio destinati ad uso agricolo : • m 4,00 con un piano fuori terra. . Le suddette particelle ricadono all'intero delle aree classificate come non stabili sulla base della carta della suscettività all'urbanizzazione allegata al vigente P.R.G.. Ricadono inoltre all'interno del Piano Paesaggistico - Ambito 9 con livello di tutela in aree di recupero ad eccezione della part. 2 e/o 3 ad eccezione della particella 46 che ricade all'interno delle aree con livello di tutela parte in aree di recupero, parte tutela 2 e parte tutela 3 (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato), approvato con D.A. n. 6682 del 29/12/2016, dove le previsioni sono comunque cogenti, ai sensi dell'art. 145, comma 3 D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii., per gli strumenti urbanistici dei comuni interessati e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, stabilendo norme di salvaguardia applicabili in attesa dell'adeguamento degli stessi. Si precisa che la Commissione Urbanistica Comunale, nella seduta del 29/05/2018, ha stabilito che le zone ricadenti nelle aree con livello di tutela 2 e 3 hanno perso totalmente l'eventuale capacità edificatoria. Infine le suddette particelle ricadono all'interno della Z.P.S. ed all'interno del S.I.C. (LMonti Peloritani) e ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L. 21/11/2000 n. 353 e s.m.i., le suddette particelle non ricadono all'interno dei perimetri individuati dal catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco per gli anni dal 2008 al 2020, metre le particelle 10, 329, 46, 824 e 825 (queste ultime due ex 341) ricadono per l'anno 2007 all'interno dei perimetri individuati dal Catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:****CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: cava realizzata nel bene identificato in catasto al foglio 25 part. 46 al di fuori delle aree individuate dal piano cave del comune di Messina

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio 25, part. 46

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di un locale deposito in assenza di titoli abilitativi all'interno del bene censito in catasto al foglio 25 part. 825 (ex 341)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione: € 750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni

Questa situazione è riferita solamente a foglio 25 part. 824 (ex 341)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESSINA CONTRADA CAMPANÒ SNC, FRAZIONE VILL. RODIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MESSINA contrada Campanò snc, frazione Vill. Rodia, della superficie commerciale di **22.180,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

Fondo agricolo di estensione pari a 22.180 mq a giacitura prevalentemente pianeggiante, di forma regolare, epostoin modo da essere assolato di mattina ed ombreggiato nel pomeriggio, con fertilità apparentemente mediocre. L'accesso avviene direttamente dalla strada sterrata che costeggia il torrente Rodia e dista un chilometro dalla S.S. 113. In ogni caso il terreno è facilmente raggiungibile da mezzi agricoli ed autocarri.

La particella 46 è costituita per la grandissima parte da una cava in area non individuata però dal Piano Cave del comune di Messina. Il resto del fondo è costituito da pascolo.

Non sono presenti sistemazioni agrarie, la tessitura apparente è franco sabbiosa. Non si sono rilevati impianti di irrigazione nè colture erbacee o arboree o selvicolture.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe pasc. cespug. 1, superficie 770, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad ovest con particelle 6 e 7, a sud con particelle 7 e 329 e ad est con particella 9
- foglio 25 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe agrumeto 3, superficie 2520, deduzione A1; H1, reddito agrario 49,46 €, reddito dominicale 92,40 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad ovest con particelle 824 e 825 (entrambe ex 341) e particella 329, a sud con particella 329 e a nord con torrente Rodia



- foglio 25 particella 329 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. U, superficie 1540, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina a nord con particelle 10 e 825 (ex 341) e a sd ed ovest con particella 13
- foglio 12 particella 825 (catasto terreni), qualita/classe sem. irr. arb. 2, superficie 1381, deduzione A1; H1, reddito agrario 12,48 €, reddito dominicale 32,10 €, intestato a [REDACTED], derivante da Tipo mappale del 12/04/2021 protocollo n. ME0028938 in atti dal 12/04/2021 presentato il 09/04/2021 (n. 28938.1/2021)
Coerenze: confina ad ovest con particelle 8, 9 e 329, a nord con torrente Rodia e ad est con particelle 10 e 824
deriva dal frazionamento della particella 341 giusto Tipo mappale del 12/04/2021 protocollo n. ME0028938 in atti dal 12/04/2021 presentato il 09/04/2021 (n.28938.1/2021). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 25 particella 341 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 25 particella 824
- foglio 25 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. U, superficie 1220, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 02/11/1977
Coerenze: confina ad ovest con particelle 1 e 2, a sud con particella 8 e ad est con particella 825 (ex 341) e co fiumara Rodia
- foglio 25 particella 824 (catasto fabbricati), categoria F/6, consistenza 0, intestato a [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 12/04/2021 protocollo n. ME0029262 in atti dal 12/04/2021 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO ME0028938 DEL 09/04/2021 (n. 28938.1/2021)
Coerenze: confina su due lati con particella 825, su un lato con torrente Rodia e sull'altro lato con particelle 10
deriva dal frazionamento della particella 341, giusto TIPO MAPPALE PROTOCOLLO ME0028938 DEL 09/04/2021 (n.28938.1/2021). Mappali Terreni Correlati: Codice Comune F158 - Foglio 25 - Particella 824
- foglio 25 particella 46 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 14730, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 18/11/2005 protocollo n. ME0189946 in atti dal 18/11/2005 (n. 22027.1/2005)
Coerenze: confina a nord con particella 13, a sud con particelle 47 e 48 e ad est con torrente Rodia
qualità da aggiornare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 6 Km

al di sotto della media 

ferrovia distante 10 Km

al di sotto della media 

porto distante 22 Km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fondo agricolo di estensione pari a 22.180 mq a giacitura prevalentemente pianeggiante, di forma regolare, epostoin modo da essere assolato di mattina ed ombreggiato nel pomeriggio, con fertilità apparentemente mediocre. L'accesso avviene direttamente dalla strada sterrata che costeggia il torrente Rodia e dista un chilometro dalla S.S. 113. In ogni caso il terreno è facilmente raggiungibile da mezzi agricoli ed autocarri.

La particella 46 è costituita per la grandissima parte da una cava in area non individuata però dal



Piano Cave del comune di Messina. Il resto del fondo è costituito da pascolo.

Non sono presenti sistemazioni agrarie, la tessitura apparente è franco sabbiosa. Non si sono rilevati impianti di irrigazione né colture erbacee o arboree o selvicolture.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | = | commerciale |
|---|------------------|---|--------|---|------------------|
| superficie catastale totale dei terreni | 22.180,00 | x | 100 % | = | 22.180,00 |
| Totale: | 22.180,00 | | | | 22.180,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/05/2019

Fonte di informazione: atto di vendita in notar [REDACTED] del 23/05/2019 rep. 28164 racc. [REDACTED]

Descrizione: terreno agricolo in parte pscolo ed in parte seminativo

Indirizzo: cotrada Bafalà - vill. Slice del comune di Messina

Superfici principali e secondarie: 10005

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.500,00 pari a 0,65 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima di tale terreno si è utilizzato il metodo sintetico comparativo.

Si premette che la stima è stata effettuata non sulla base delle colture riportate in visura catastale, bensì tenendo in considerazione le effettive colture riscontrate nei luoghi le quali sono seminativo per il 66,40% (particella 46) incolto sterile e per 33,60% pascolo.

Preliminarmente si sono ricercati atti di compravendita recenti di terreni simili ricadenti nella stessa zona o nelle zone limitrofe. Dall'unico atto di compravendita avente ad oggetto un pascolo si è potuto estrapolare un prezzo unitario di 0,5294 €/mq. Non sono stati trovati atti di compravendita di terreni incolti sterili.

Conseguentemente la valutazione del terreno incolto sterile è stata sviluppata sulla base dei valori agricoli minimi e massimi di vendita per ciascuna coltura per l'anno 2020 relativi al comune di Messina, pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Agricoli sulla base dei dati di mercato noti e puntuali, specificatamente desunti dal mercato ed elaborati con metodologie statistico-matematiche. Tali valori sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nello specifico contesto locale, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari. I valori sono al netto dell'incidenza



di eventuali costruzioni rurali. I valori tengono conto anche del soprassuolo, che come è noto è in stretta correlazione con l'età delle piante e la durata del ciclo di estirpazione.

Individuati i valori minimo e massimo per la coltura rilevata nel terreno in oggetto e relativi al comune in cui è sito lo stesso, si è ricavato il più probabile valore di mercato attraverso l'utilizzo di tabelle parametriche, definite attraverso specifiche analisi, le quali, note le caratteristiche tecniche specifiche (accesso, ubicazione, età delle piante, qualità delle essenze, conduzione del fondo, giacitura, forma, ampiezza, fertilità, esposizione e presenza di irrigazione) del terreno da valutare (subject), consentono di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno medesimo nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio.

L'algoritmo utilizzato per la stima puntuale assume l'espressione:

$V_f = V_{max} \times K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n$ dove:

V_f è il valore di mercato del fondo stimato;

V_{max} è il valore massimo ordinariamente rilevato per la specifica coltura nell'ambito comunale;

K_i è il coefficiente numerico inferiore a 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Per la definizione dei livelli delle diverse caratteristiche qualitative e dei valori dei coefficienti di differenziazione si veda lo sviluppo della valutazione del corpo A del lotto 1.

Di seguito si riportano i valori immobiliari pubblicati per il comune di Messina dall'Osservatorio dei Valori Agricoli per le colture presenti nel fondo:

Incolto sterile (K giacitura: 1; 0,80 - K accesso: 1; 0,9; 0,8 - K ubicazione: 1; 0,9; 0,8).

$V_{min} = 600 \text{ €/Ha}$ $V_{max} = 1.100 \text{ €/Ha}$

Moltiplicando i valori massimi per i coefficienti e l'estensione del terreno incolto da stimare (subject) si è ottenuto un valore di mercato della particella 46 pari ad € 1.166,62.

Per la stima della restante parte di fondo costituita da pascolo si è utilizzato il valore unitario estrapolato dall'atto di compravendita del comparabile parametrandolo con l'utilizzo del rapporto tra i coefficienti di differenziazione del subject e quelli del comparabile.

Da tale operazione è risultato un valore della restante parte del fondo di € 3.978,44.

Ne segue che il valore stimato dell'intero fondo è di € 5.145,06

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | |
|-----------------|-----------------|
| Valore a corpo: | 5.145,06 |
|-----------------|-----------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|--|-------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | € 5.145,06 |
|--|-------------------|

| | |
|---|-------------------|
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | € 5.145,06 |
|---|-------------------|

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima si è utilizzato il metodo sintetico comparativo con l'utilizzo di atti di compravendita e dei valori agricoli relativi all'anno 2020 per i terreni siti in Messina pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Agricoli.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI e OVA

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|---------------------|-------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| A | terreno agricolo | 22.180,00 | 0,00 | 5.145,06 | 5.145,06 |
| | | | | 5.145,06 € | 5.145,06 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 750,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 4.395,06

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: €. 879,01

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 16,05

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 3.500,00

data 23/06/2021

il tecnico incaricato
[REDACTED]

