

**TRIBUNALE DI MESSINA**

**SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO FALLIMENTI -**

\*\*\*\*\*

N. Gen. Rep. 23/1999 R.G.F.

\*\*\*\*\*

**Giudice Delegato**

Dott. Daniele Carlo Madia

\*\*\*\*\*

**Curatore**

avv. Fabrizio Donato

\*\*\*\*\*

ELABORATO PERITALE

\*\*\*\*\*

**ALLEGATI DIGITALI:**

- 1) Documentazione catastale
- 2) Certificato di destinazione urbanistica
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Valutazioni Osservatorio Mercato Immobiliare
- 5) Rilievo planimetrico già agli atti
- 6) Certificazione notarile not. Lillo Fleres

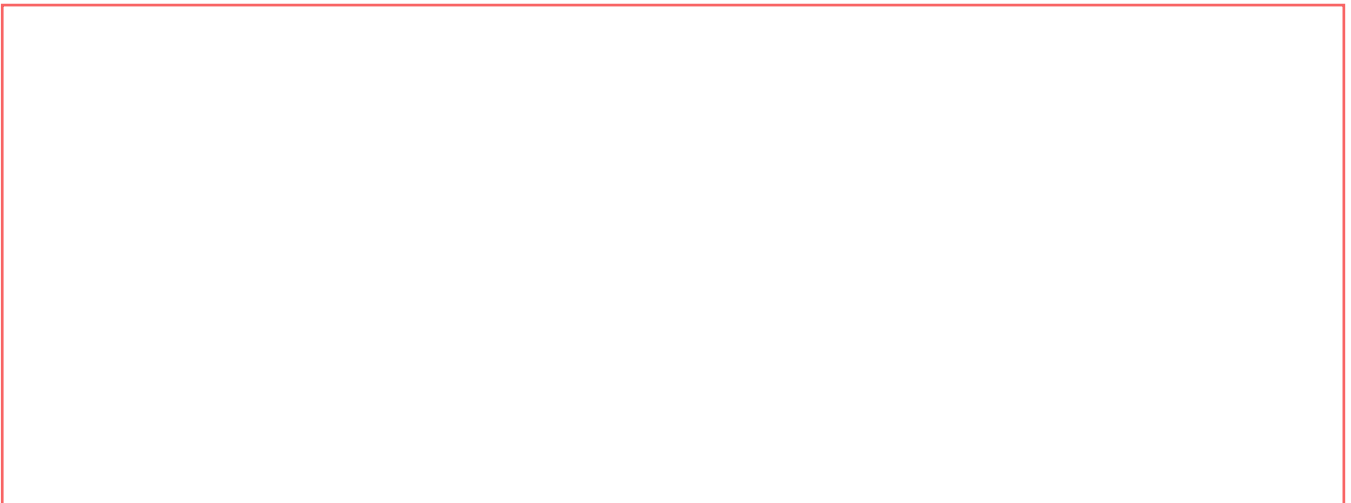


## MANDATO

In data 10.05.2024, il Giudice Delegato dott. Daniele Carlo Madia, letta l'istanza del curatore avv. Fabrizio Donato del 09.05.2024, nominava il sottoscritto c.t.u. *“al fine di stimare i beni indicati in istanza e, in particolare, per frazionare e stimare il lotto 06, al fine di poter valutare la convenienza economica delle proposta transattiva, nonché la fattibilità tecnica a procedere ad una vendita/cessione dei fabbricati separata a quella dei terreni”*.

Il Giudice assegnava giorni 40 per il deposito della relazione.

## ATTIVITA' PERITALI



### Metodologia di stima e suddivisione in lotti

Si è accertato il valore di mercato dei beni individuati già nel lotto nr. 06 e nell'istanza del curatore avv. Fabrizio Donato individuata con il nr. 02/2024, indicando il criterio e la metodologia seguita per la determinazione della stima del bene, si è proceduto alla **suddivisione in nr. 2 lotti**, in base alla loro alienabilità, commerciabilità e tipologia.

Per la **stima dei beni immobili** il valore di mercato è stato determinato tramite un'attenta indagine presso tecnici del settore, notai, agenzie immobiliari, consultando la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Ai valori determinati da tali analisi sono successivamente stati applicati dei coefficienti dovuti alla vetustà, allo stato di conservazione, alle finiture ed all'esposizione. Verrà riportato per ogni singolo lotto la consistenza immobiliare, la descrizione del



lotto, la regolarità urbanistica e catastale, la valutazione della Banca Dati dell'osservatorio immobiliare e tutte le caratteristiche utili ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

**E' stata eseguita un'analisi dei beni e la fattibilità tecnica della suddivisione in nr. 2 lotti , il primo costituito dalle unità immobiliari identificate al catasto nel foglio 97 particelle 127 e 274 e terreni limitrofi individuati al catasto dei terreni nel foglio 97 particelle 633-608-605-275, mentre il secondo lotto sarà costituito dai terreni edificabili ed agricoli sotto indicati.**

L'opportunità di frazione i beni in due distinti lotti è vantaggiosa sia da un punto di vista economico e risulta fattibile da un punto di vista tecnico, considerato lo stato dei luoghi e l'andamento del mercato immobiliare, nel lotto nr. 1 sono stati considerati anche i terreni individuati nelle particelle 633- 608 – 605 – 275, poiché tali terreni sono limitrofi agli immobili e risultano indispensabili per il raggiungimento degli stessi.

Premesso ciò, si analizzano nello specifico i singoli lotti di vendita.

**LOTTO NR. 01 - IMMOBILI UBICATI A MESSINA -  
IDENTIFICATI AL CATASTO NEL FOGLIO 97 PARTICELLE 127 - 274 -  
Terreni nel foglio 97 particelle 605 – 275 – 608 – 633**

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

A. - Il lotto oggetto della presente è costituito dagli immobili identificati al catasto fabbricati del comune di Messina nel foglio 97 particelle 274 e 127.

**L'immobile sub. 274** , ad 1 elevazione f.t., è destinato a deposito ed è in cattive condizioni dal punto di vista strutturale, esso è costituito da un unico vano in muratura, con copertura a falde, costituita da solaio in legno tegole e porzioni di lamierino in copertura, pertanto l'immobile puo' considerarsi privo della copertura, quasi come unità collabente. Lo stato in cui si trova l'immobile è assolutamente precario.

**L'immobile sub. 127** , a due elevazioni f.t., è costituito al piano seminterrato da un deposito, privo di comunicazioni con altri ambienti, e da un ulteriore deposito costituito da nr. 2 vani comunicanti tra loro. Gli accessi al piano seminterrato di tale subalterno sono pertanto due, indipendenti tra loro. Al piano rialzato, lato monte, si riscontrano nr. 3 accessi ai diversi vani dell'appartamento. L'immobile è costituito da nr. 7 vani oltre servizi. Lo stato in cui versa l'immobile è assolutamente scadente, sia da un punto di vista statico, numerose le lesioni riscontrate nella muratura portante in mattoni pieni e soprattutto si riscontra una porzione dell'immobile crollata , lato sud- est , sia dal punto di vista igienico-sanitario , oltre che si riscontrano piani di calpestio privi di pavimentazione.

Catastalmente riscontriamo :

- **Terreni foglio 97 particelle 633-608-605-275.** Al catasto le particelle **633 e 605** risultano ancora in ditta [redacted], mentre le particelle **608 - 275** sono in [redacted] e 1000/1000.
- Ente urbano, **foglio 97 particella 274**, in ditta [redacted], ubicato nel comune di Messina, di are 02 ca 90.
- Ente urbano, **foglio 97 particella 127**, in ditta [redacted] al 18.01.2005 ed usufrutto in ditta [redacted] fino al 18.01.2005, superficie are 03 ca 50.

In merito alle documentazioni catastali, si rimanda, comunque, alla certificazione notarile del notaio Lillo Fleres, allegata alla presente.



## 2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: i due beni immobili ricadono nella zona periferica di Messina, in località Tre Monti , c.da S. Jachiddu , in un'area dotata delle opere di urbanizzazione primaria, a pochi chilometri , circa due, dallo svincolo autostradale di giostra.

## 3.STATO DI POSSESSO:

E' stato possibile eseguire un regolare accesso agli immobili, che risultano occupati da un soggetto terzo rispetto alla curatela fallimentare, senza alcun titolo legittimo. In merito pende un ricorso in cassazione, come comunicatomi dal curatore fallimentare. L'immobile è occupato da soggetto privo di titolo opponibile alla procedura.

## 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:* si rimanda alla relazione notarile del notaio Lillo Fleres, in quanto non oggetto dell'incarico conferito allo scrivente.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* /

4.1.3. -

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

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

#### 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

l'immobile ricade all'esterno del piano Borzì,, nel p.r.g. in zona A1, è presumibilmente stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967.

L'acquirente è edotto dello stato attuale in cui versa l'immobile, considerato l'elevato grado di vetustà e di assoluta precarietà statica dello stesso.

4.3.2. *Conformità catastale:* E' stato raffrontato il rilievo planimetrico presente agli atti del fascicolo con i luoghi, ma non è presente la planimetria catastale degli immobili nella banca dati del catasto edilizio urbano, i beni sono censiti al catasto dei terreni come ente urbano. I fabbricati sono inseriti in mappa come da estratto di mappa che si allega.

## 5.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

**6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:** si rimanda alla relazione notarile del notaio Lillo Fleres, in quanto non oggetto dell'incarico conferito allo scrivente.

## 7.DESCRIZIONE DEI BENI COSTITUENTI IL LOTTO E SUPERFICIE COMMERCIALE



Ad integrazione di quanto già riportato precedentemente, si evidenziano alcuni aspetti determinanti che influenzano sostanzialmente la valutazione dei cespiti in esame. Nello specifico ai fini della valutazione sono state considerate, tra l'altro, :

- **La vetustà e lo stato di degrado dell'immobile** in generale, come dimostrato dalla documentazione fotografica allegata;
- **Precarie condizioni di stabilità dell'immobile**, dal punto di vista statico, con un quadro fessurativo preoccupante, che merita certamente approfondimenti ed interventi di messa in sicurezza delle murature e dei solai, non rinviabili assolutamente;
- La copertura è assolutamente precaria, in particolare quella del sub. 274 è assolutamente da ripristinare;
- **Le condizioni igienico sanitarie** sono assolutamente precarie
- Assoluta mancanza di impianto elettrico a norma, gli stessi risultano incompleti e fatiscenti. Non sussistono ulteriori impianti o certificazioni;
- **Difficoltà di accesso all'immobile**, agli acquirenti deve essere nota la situazione relativa all'accesso all'immobile. Nello specifico per accedere agli immobili individuati con i subb. 127 e 274, si dovranno attraversare le particelle 633, 275, 605, 608, che al presente lotto vengono aggraffate come aree di pertinenza degli immobili, per cui la valutazione economica tiene conto anche delle suddette superfici, ma l'accesso agli immobili e terreni oggetto di vendita avviene da una stradella, di larghezza pari a circa 2,80 m , delimitata da recinzioni in ferro e dal terreno di soggetti terzi al presente lotto , ricadente nelle particelle catastali 129 e 606, tali particelle risultano essere terreni di pertinenza di ulteriori due corpi di fabbrica , estranei al presente lotto. Pertanto, dalla strada vicinale S. Jachiddu ai beni oggetto del presente lotto l'unico accesso è rappresentato dalla strada interpodereale sopra citata , di proprietà di soggetti terzi al fallimento, ma la stessa stradella rappresenta , ad oggi, l'unica via di accesso al lotto. Si allega ampia documentazione fotografica in merito.

#### **Superficie commerciale del lotto :**

- Fabbricato rurale individuato con la particella 274 , destinazione deposito con superficie commerciale pari a circa 95 mq;
- Fabbricato rurale, individuato con la particella 127, due elevazioni f.t., al piano seminterrato con destinazione deposito, con superficie pari a 150 mq (sebbene parzialmente crollato) , al piano rialzato , avente superficie pari a 240 mq, ( sebbene parzialmente crollato lato sud-est), con destinazione residenziale, sebbene l'immobile non possiede le caratteristiche igienico – sanitarie necessarie per tale utilizzo, considerate le condizioni in cui versano gli ambienti, come da documentazione fotografica che si allega.
- Terreni particelle 605 – 275 – 608 – 633, considerato il lotto minimo previsto nelle norme di attuazione, tali terreni si considereranno come pertinenza dell'immobile, in quanto la capacità edificatoria non è sfruttabile, le stesse hanno superficie : 580 mq ( part. 633) , 210 mq ( part. 605) , 3 mq ( 608) , 760 mq ( part. 275), per un totale di 1.553 mq.

#### **Riepilogando :**

- deposito mq. 95 + 150 mq = 245 mq;
- residenziale mq 240 mq ;
- terreno di pertinenza 1.553 mq ;



- Il **terreno di pertinenza** avrà una superficie omogeneizzata , come indicato nel manuale della Banca dati dell' Agenzia del Territorio, che fa riferimento al D.P.R. del 23 marzo 1998 nr. 138 , pari al 10% sino a 240 mq e del 2% per la superficie eccedente, per cui avrà una superficie omogeneizzata pari a 24 mq + 26,26 mq. = 50,26 mq → **circa 50 mq;**
- Il **deposito** avente superficie pari a 245 mq potrà essere ragguagliato secondo gli indici della Banca dati dell' Agenzia del territorio, applicando un coefficiente pari al 25 %, pertanto avremo che la superficie ragguagliata è pari a  $245 * 25\% = 61 \text{ mq circa}$ ;

**La superficie totale ragguagliata dell'immobile è pari a 351 mq .**

### **Destinazione urbanistica:**

I due immobili ricadono nel foglio catastale nr. 97 , particelle 127 e 274 , tavola 15 del P.R.G., in zona A1 del piano regolatore, cioè immobili di interesse storico, monumentale o ambientale. Le norme di attuazione prevedono

Comprendono gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e/o segnalati dalla Soprintendenza B.C.A. e/o comunque meritevoli di segnalazione. Per gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali di cui al comma precedente, riportati in apposito elenco con una numerazione indicata nelle planimetrie dello stato di fatto, sono consentiti interventi di restauro conservativo, manutenzione straordinaria, consolidamento, ristrutturazione interna e variazioni di destinazioni d'uso, nel rispetto assoluto delle caratteristiche tipologiche relative all'epoca, allo stile e alla tecnologia. Non sono ammessi aumenti di cubatura. Possono eccezionalmente anche essere consentiti dall'Amministrazione Comunale interventi di parziale demolizione o sostituzione di parti di edifici e gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al successivo art. 33, previo parere preventivo da parte della Soprintendenza ai B.C.A.. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme

- Le particelle individuate al catasto dei terreni nel foglio 605 – 275 – 608 – 633 ricadono in zona C1e, dove il lotto minimo per l'intervento è pari a 10.000 mq.

Il P.R.G. si attua per Piano Esecutivo, esteso all'intera zona, nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità territoriale massima:

- C1e: 0,75 mc/mq

Altezza massima e numero massimo dei piani fuori terra:

- C1e: m 16,50 con 5 piani compreso eventuale porticato

Distanza dalle costruzioni: pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme

Distanza dai confini: pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto e comunque vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Nelle zone "C1e" è consentita l'edificazione promiscua a schiera o in linea, anche per l'Edilizia Economica e Popolare. I Piani Quadro di cui all'art. 20 possono essere anche su proposta di uno o più proprietari titolari almeno di un ambito minimo di intervento di mq 10.000. Nei casi in cui sono predisposti i Piani-quadro di cui al precedente art. 20, è ammessa la formazione di Piani Esecutivi estesi alle intere zone o a parti di esse aventi, comunque, superficie non inferiore a 10.000 mq.



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di Stima

Per la valutazione del bene oggetto della presente consulenza è stato utilizzato il metodo di stima comparativo, tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame. Sono state eseguite valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo, inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali: la zona di ricadenza urbanistica e la relativa destinazione, ubicazione in prossimità del centro urbano e non ultimo l'accessibilità all'immobile, da tali considerazioni, dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore, dal confronto con i prezzi di mercato correnti per beni che presentano caratteristiche analoghe a quelle del cespite in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato.

In particolare, il valore dell'immobile è stato, anche, determinato sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

In particolare, per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, è stata considerata la banca dati delle quotazioni immobiliari, relativamente al secondo semestre dell'anno 2023, che riporta per la zona di Tremonti, area più vicina a quella oggetto della presente, un valore per le abitazioni di tipo economico un valore minimo paria a euro 750/mq. Sulla scorta delle valutazioni eseguite sarà necessario applicare diversi coefficienti decurtativi, nello specifico applicheremo :

- **Coefficiente riduttivo per la vetustà, le condizioni igienico sanitarie e per le condizioni di NON idoneità statica dell'immobile**, si applicherà un coefficiente pari a 0,7;
- **Coefficiente riduttivo per l'ubicazione dei beni**, considerando che rispetto all'area di Tremonti presa come riferimento dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare, i beni ricadono in una zona ancora più periferica, applicheremo un coefficiente pari a 0,8
- **Coefficiente riduttivo per la viabilità e l'accesso ai beni**, si è già descritto l'accesso, la limitata larghezza della strada interpodereale ed il raggiungimento dei ruderi attraverso terreni/strade di proprietà di soggetti terzi al fallimento, applicheremo un coefficiente pari a 0,8

Pertanto la valutazione complessiva sarà pari a :

$$\text{€ } 750/\text{mq} * 351 \text{ mq} * 0,7 * 0,8 * 0,8 = \text{€ } 117.936,00$$

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina,, agenzie immobiliari e tecnici del settore.



### 8.3. Valutazione corpo

Riepilogo:

ID	Superficie ragguagliata	Valore medio ponderale	Coeff. correttivi
A	351 mq	€ 750/mq	0,7 * 0,8 * 0,8

- **Valore base dell'immobile € 117.936,00 – il promissario acquirente dovrà accettare l'immobile nello stato di fatto in cui si trova , visto e piaciuto.**

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e non, per le spese catastali e tecniche da sostenere, per rimborso forfetario di eventuali imposte insolute e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 17.690,40

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

**Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 100.000,00 (arrotondato)**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*





**LOTTO NR. 02 - TERRENI UBICATI A MESSINA -**  
**IDENTIFICATI AL CATASTO NEL FOGLIO 97**  
**PARTICELLE 69-126-272-94-97-130-131-273-276-163-**

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

- A. - Il lotto oggetto della presente è costituito dai terreni , ubicati a Messina, località Tre Monti c.da S. Jachiddu, identificati al catasto nel **folio 97 particelle 69 – 126 – 272 -94 -97 – 130 – 131 – 273 – 276 – 163**. Si allegano le visure catastali dei terreni.

Al catasto dei terreni si riscontra :

- Particella 69 : 4.580 mq ;
- 
- Particella 94 : 150 mq ;
- Particella 97 : 220 mq;
- Particella 126: 11.360 mq;
- Particella 130 : 3.250 mq;
- Particella 131 : 3.310 mq ;
- Particella 163 : 5.990 mq ,
- Particella 272 : 2.150 mq ;
- Particella 273 : 3.650 mq ;
- Particella 276 : 90 mq ;

**Superficie totale pari a mq . 34.750**

**2.DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

i terreni ricadono nella zona periferica di Messina, in località Tre Monti , c.da S. Jachiddu , in un'area dotata delle opere di urbanizzazione primaria, a pochi chilometri , circa due, dallo svincolo autostradale di giostra.

**3.STATO DI POSSESSO:**

I terreni sono liberi.

**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:* si rimanda alla relazione notarile del notaio Lillo Fleres, in quanto non oggetto dell'incarico conferito allo scrivente.



4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* /

4.1.3. -

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

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

I terreni ricado nella tavola nr. 15 del P.R.G., nello specifico le particelle 276-273-94-97-130-131 in zona C1e, le particelle 69-126-272 in zona C1e e parte zona E1, la 163 in zona E1 e parte in zona C1e. Si allega in merito il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Messina.

4.3.2. *Conformità catastale* E' stato acquisito l'estratto di mappa catastale delle aree oggetto della presente.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:** si rimanda alla relazione notarile del notaio Lillo Fleres, in quanto non oggetto dell'incarico conferito allo scrivente.

**7. DESCRIZIONE DEI BENI COSTITUENTI IL LOTTO E SUPERFICIE COMMERCIALE**

Ad integrazione di quanto già riportato precedentemente, si evidenziano alcuni aspetti determinanti che influenzano sostanzialmente la valutazione dei cespiti in esame. Nello specifico ai fini della valutazione sono state considerate, tra l'altro, :

- **Difficoltà di accesso ai terreni** , agli acquirenti deve essere nota la situazione relativa all'accesso all'immobile. Nello specifico per accedere ai terreni oggetto di vendita. Si deve attraversare una stradella di larghezza pari a circa 2,80 m , ricadente nelle particelle catastali 129 e 606, tali particelle risultano essere terreni di pertinenza di ulteriori due corpi di fabbrica , estranei al presente lotto. Pertanto, dalla strada vicinale S. Jachiddu ai beni oggetto del presente lotto l'unico accesso è rappresentato dalla strada interpoderale sopra citata , di proprietà di soggetti terzi al fallimento, ma la stessa stradella rappresenta , ad oggi, l'unica via di accesso al lotto. Pertanto, risulta particolarmente difficoltoso l'accesso ai terreni , soprattutto in una visione futura che prevede la realizzazione di un complesso immobiliare, poiché sulla stradella di proprietà di soggetti terzi al fallimento potrebbe nascere una problematica e/o contenzioso di natura civile, dovuta ad un aggravio di servitù. Si allega ampia documentazione fotografica in merito.

**Superficie commerciale del lotto :**

**Dei 34.750 mq complessivi , circa 20.874 mq ricadono in zona C1e, mentre la restante parte pari a circa 13.876 mq ricadono in zona E1.**



## Destinazione urbanistica:

Le norme di attuazione per le particelle che ricadono in **zona C1e**, dove il lotto minimo per l'intervento è pari a 10.000 mq prevedono :

Il P.R.G. si attua per Piano Esecutivo, esteso all'intera zona, nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità territoriale massima:

- C1e: 0,75 mc/mq

Altezza massima e numero massimo dei piani fuori terra:

- C1e: m 16,50 con 5 piani compreso eventuale porticato

Distanza dalle costruzioni: pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme

Distanza dai confini: pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto e comunque vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Nelle zone "C1e" è consentita l'edificazione promiscua a schiera o in linea, anche per l'Edilizia Economica e Popolare. I Piani Quadro di cui all'art. 20 possono essere anche su proposta di uno o più proprietari titolari almeno di un ambito minimo di intervento di mq 10.000. Nei casi in cui sono predisposti i Piani-quadro di cui al precedente art. 20, è ammessa la formazione di Piani Esecutivi estesi alle intere zone o a parti di esse aventi, comunque, superficie non inferiore a 10.000 mq.

Per le particelle che ricadono in **zona E1**, le norme di attuazione prevedono :

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.



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di Stima

Per la valutazione del bene oggetto della presente consulenza è stato utilizzato il metodo di stima comparativo, tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame. Sono state eseguite valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo, inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali: la zona di ricadenza urbanistica e la relativa destinazione, ubicazione in prossimità del centro urbano e non ultimo l'accessibilità all'immobile, da tali considerazioni, dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore, dal confronto con i prezzi di mercato correnti per beni che presentano caratteristiche analoghe a quelle del cespite in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato.

Da indagini eseguite presso agenzie immobiliari, consultando atti di compravendita e tecnici del settore si ritiene di poter valutare :

- 5 € / mq il più probabile valore di mercato relativo ai terreni agricoli;
- 15 € / mq il più probabile valore di mercato relativo ai terreni edificabili in zona C1e ;

Alle valutazioni sopra riportate dovranno essere considerati i seguenti coefficienti decurtati :

- **Coefficiente riduttivo per la morfologia ed acclività dei terreni , la ricadenza in zona z.p.s., che implicano un incremento dei costi di costruzione, oltre alla poca appetibilità del sito , pari a 0,7 ;**
- **Coefficiente riduttivo per la viabilità e l'accesso ai beni, si è già descritto l'accesso, la limitata larghezza della strada interpodereale ed il raggiungimento dei terreni attraverso terreni/strade di proprietà di soggetti terzi al fallimento, che potrebbero implicare un aggravio di servitù, applicheremo un coefficiente pari a 0,5 ;**

Pertanto la valutazione complessiva sarà pari a :

$((5 \text{ € / mq} * 13.876 \text{ mq}) + (15 \text{ € / mq} * 20.874 \text{ mq})) * 0,7 * 0,5 = \underline{\underline{€ 133.870,00}}$  (arrotondato)



### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina,, agenzie immobiliari e tecnici del settore.

### 8.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e non , per eventuali le spese catastali e tecniche da sostenere, per rimborso forfetario di eventuali imposte insolute e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 20.080,00

### 8.4. Prezzo base d'asta del lotto

**Valore dei terreni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, visto e piaciuto: € 113.790,00**

**Messina, 10.06.2024**

**IL PERITO  
ING. DOMENICO LUPO'**



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – FALLIMENTO NR. 23/1999**



Foto nr. 1 : particolare della strada di accesso ai lotti di vendita



Foto nr. 2 : particolare della strada di accesso al lotto nr. 1





Foto nr. 3 : particolare della strada di accesso ai lotti di vendita



Foto nr. 4 : particolare della strada di accesso ai lotti di vendita





Foto nr. 5 : particolare della strada di accesso ai lotti di vendita



Foto nr. 6 : particolare della strada di accesso ai lotti di vendita







Foto nr. 7 : particolare della strada di accesso ai lotti di vendita



Foto nr. 8: intersezione della strada privata con la strada comunale s. jachiddu





Foto nr. 9 : particolare della strada di accesso al lotto nr. 1



Foto nr. 10 : lotto nr. 1 – deposito – sub. 274 -





Foto nr. 11 : particolare della part. sub. 274 – copertura da ripristinare, in quanto fatiscente



Foto nr. 12 :: particolare della part. sub. 274 – copertura da ripristinare, in quanto fatiscente -





Foto nr. 13 : deposito, piano seminterrato – part. 127 – lotto nr. 1 -



Foto nr. 14 : particolare del fabbricato, parzialmente crollato – lotto 1 -





Foto nr. 15 : particolare del deposito – piano seminterrato – sub. 127 -



Foto nr. 16: particolare- piano terra – sub. 127 – lotto 1 -





Foto nr. 17 : particolare- piano terra – sub. 127 – lotto 1 -



Foto nr. 18 : particolare- piano terra – sub. 127 – lotto 1 -





Foto nr. 19 : particolare della facciata , da ristrutturare – piano terra -



Foto nr. 20 : quadro fessurativo preoccupante, lato nord-est – piano terra -





Foto nr. 21 : ortofoto – estratta da goole maps -

Messina, 10.06.2024 -

**Il perito**  
**ing. Domenico Lupo'**

