

Perizia di Stima



Immagine satellitare

PROCEDURA FALLIMENTARE N.3/2023 R.G.F.

GIUDICE DELEGATO: DR.SSA CLAUDIA GIOVANNA BISIGNANO

CURATORE FALLIMENTARE: AVV. GIUSEPPE PRINCIOTTA

IMPRESA: [REDACTED]

Studio tecnico

Ingegnere Belviso Ilenia Rubina

Ordine degli Ingegneri di Messina n.3669

Contrada Terreforti, 63i

98076 Sant'Agata di Militello (ME)

☎ cell.349.4051032

@email: ing.belviso@gmail.com

@PEC: ileniarubina.belviso@ingpec.eu



Sant'Agata di Militello, 26/02/2024

SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	3
2.1 Bene "A"	3
2.2 Beni "B" e "C"	6
3. METODO DI STIMA.....	8
4. CONCLUSIONI	11
4.1 Giudizio di stima	11

ALLEGATI

Allegato 1 – Risultanze catastali

Allegato 2 – Estratto del foglio di mappa bene "A"

Allegato 3 – Estratto del foglio di mappa beni "B" e "C"

Allegato 4 – VAM Comune di Spadafora

Allegato 5 – Calcolo rivalutazione bene "A"

Allegato 6 – Calcolo rivalutazione beni "B" e "C"

1. PREMESSA

Con provvedimento del 15/06/2023, a seguito di istanza presentata dal Curatore della procedura fallimentare n. 3/2023 R.G.F., Avv. Giuseppe PRINCIOTTA, il Giudice Delegato, Dr.ssa Claudia Giovanna Bisignano autorizzava la nomina di coadiutore, nella persona della sottoscritta Ing. Ilenia Rubina Giuseppina BELVISO, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n°3669, con Studio in Sant'Agata di Militello (ME) C.da Terreforti 63/i, al fine di redigere una perizia estimativa su alcuni beni di proprietà della fallita Sig.ra [REDACTED] socia illimitatamente responsabile della società [REDACTED]

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Gli immobili di che trattasi consistono in:

- A. Fondo rustico ubicato nel Comune di Spadafora (ME), fraz. San Martino di 450 mq.
- B. Fondo rustico ubicato nel Comune di Spadafora (ME), fraz. San Martino di 500 mq.
- C. Fabbricato rurale ubicato nel Comune di Spadafora (ME), fraz. San Martino.

I beni sorgono in un contesto suburbano, caratterizzato dall'assenza di centri servizi e infrastrutture di pubblica utilità e dalla presenza di un limitato numero di unità abitative, molte delle quali ormai abbandonate e diroccate. Risultano presenti le opere di urbanizzazione primaria. La viabilità, molto ridotta, è contraddistinta dalla presenza di vicoli stretti e sinuosi, e pertanto l'accesso carrabile ai siti non risulta agevole. Le aree limitrofe sono prevalentemente di natura agricola e poco coltivate.

2.1 Bene "A"

Il bene è costituito da un terreno agricolo di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED], sito in C.da San Martino nel Comune di Spadafora (ME).

Risulta censito nel Catasto Terreni, al **foglio 6 P.IIa 845** (Figura 1) del Comune di Spadafora (ME) e, nello stesso, identificato come "**Vigneto Arborato**" (Allegato 1 – Risultanze catastali; Allegato 2 – Estratto del foglio di mappa), avente le seguenti caratteristiche:

Superficie [mq]	Reddito agrario [€]	Reddito dominicale [€]
450	0,70	0,81

Come facilmente deducibile, attraverso l'utilizzo di adeguata strumentazione informatica, il terreno risulta scosceso, non presenta nessuna sistemazione agraria né tantomeno alcun sistema irriguo e, infine, su di esso non insiste alcuna tipologia di coltura fuorchè la presenza di erbe selvatiche (Figura2).

Riepilogando, il terreno presenta le seguenti qualità, utilizzate ai fini della stima, eseguita secondo il criterio sintetico indicato nei paragrafi successivi:

Caratteristiche intrinseche:

Qualificazione catastale	Vigneto arborato
Estensione	450 mq
Giacitura	Mediocre - Scosceso
Esposizione	Buona - Sud-Ovest
Forma	Regolare
Ampiezza	Media
Soprasuolo	Colture erbacee selvatiche
Fabbricato rurale	Assente
Vincoli	Assenti

Caratteristiche estrinseche:

Risorsa irrigua	Assente
Accesso	Insufficiente
Condizione	Degradato
Topografia	Area montana
Clima	Zona climatica B
Ubicazione	Buona

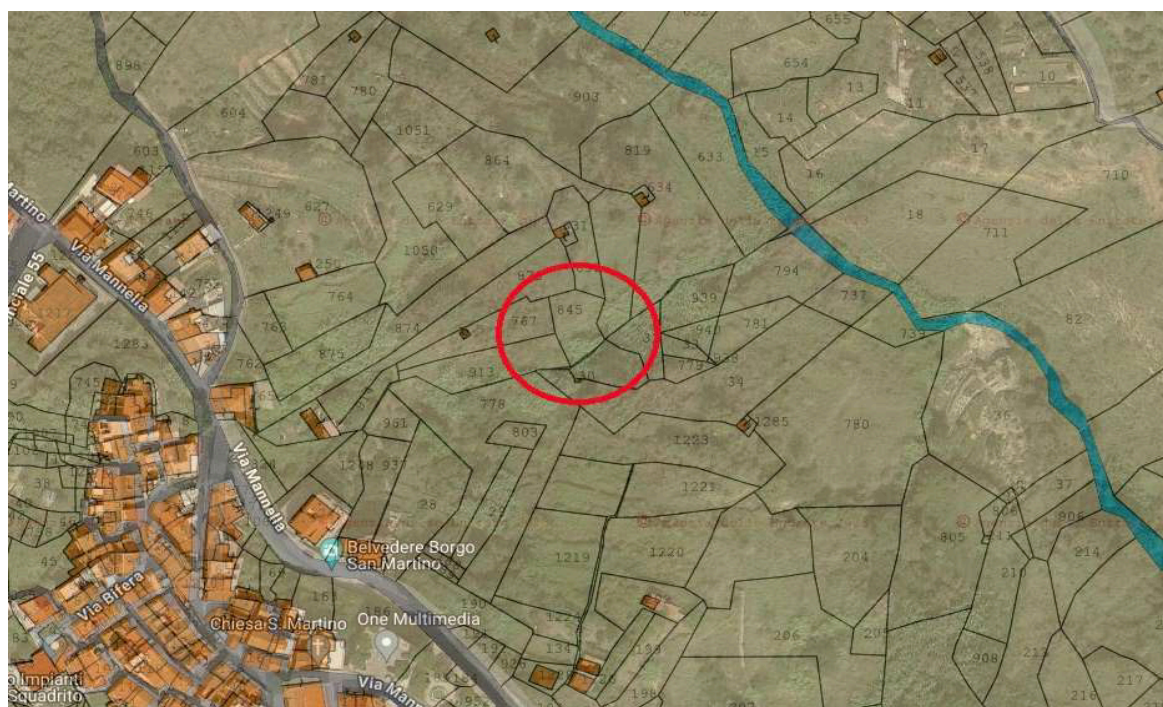


Figura 1 - Estratto del foglio di mappa - sovrapposizione con immagine satellitare – Bene A



Figura 2 – Ubicazione e caratteristiche terreno – Bene A

Studio tecnico - Ing. Belviso Ilenia Rubina – Contrada Terreforti, 63i - 98076 Sant'Agata di Militello (ME)

☎ cell.349.4051032 - @email: ing.belviso@gmail.com – @PEC: ileniarubina.belviso@ingpec.eu

2.2 Beni "B" e "C"

Il presente cespite è costituito da un terreno agricolo di piena proprietà della Sig. ██████████, sito in C.da San Martino nel Comune di Spadafora (ME), su cui insiste un fabbricato rurale.

Questi risultano rispettivamente censiti nel Catasto Terreni, al **foglio 8 P.IIa 201 e 202** (Figura 4) del Comune di Spadafora (ME) e, nello stesso, identificate, rispettivamente, come **"Vigneto"** e **"Fabbricato rurale"** (Allegato 1 – Risultanze catastali; Allegato 3 – Estratto del foglio di mappa), aventi le seguenti caratteristiche:

	Superficie [mq]	Reddito agrario [€]	Reddito dominicale [€]
Terreno	500	1,55	1,94
Fabbricato rurale	24	-	-

Anche nel caso dei beni identificati con le lettere B e C, è possibile evidenziare che il terreno risulta scosceso, non presenta nessuna sistemazione agraria né tantomeno alcun sistema irriguo e, infine, su di esso non insiste alcuna tipologia rilevante di coltura.

Caratteristiche intrinseche:

Qualificazione catastale	Vigneto
Estensione	500 mq
Giacitura	Mediocre - Scosceso
Esposizione	Buona - Sud-Ovest
Forma	Regolare
Ampiezza	Media
Soprassuolo	Colture erbacee selvatiche
Fabbricato rurale	Presente
Vincoli	Assenti

È rilevante sottolineare che il fabbricato rurale di che trattasi, è costituito da tre corpi, apparentemente abbandonati, dunque da ristrutturare, e, verosimilmente, adibito a magazzino per il ricovero degli attrezzi e dei prodotti.

La superficie dichiarata in catasto è di 24mq corrispondente all'area del corpo identificato in figura 3 col numero "1".

Le superfici, rispettivamente del corpo "2" e del corpo "3", non risultano apparentemente dichiarate in Catasto e misurano approssimativamente 17mq e 6mq.

Si segnala pertanto che, in caso di liquidazione, si renderà necessario provvedere all'inserimento in Catasto di tali unità.

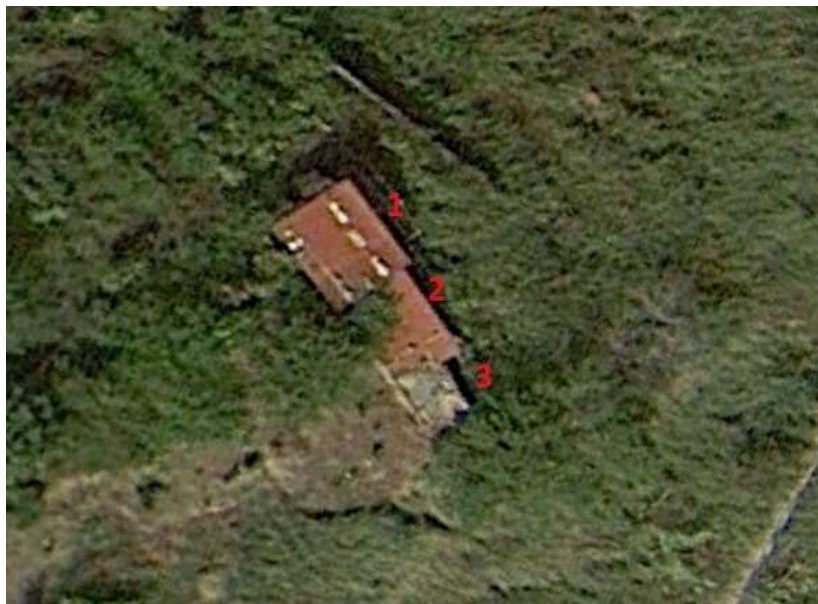


Figura 3 – Fabbricato rurale da ripresa satellitare

Caratteristiche estrinseche:

Risorsa irrigua	Assente
Accesso	Insufficiente
Condizione	Degradato
Topografia	Area montana
Clima	Zona climatica B
Ubicazione	Buona



Figura 4 - Estratto del foglio di mappa - sovrapposizione con immagine satellitare – Beni B e C

3. METODO DI STIMA

Al fine di stimare i cespiti si è proceduto considerando i valori medi agricoli pubblicati periodicamente dall'osservatorio dei valori agricoli, stabiliti dalla commissione provinciale per gli espropri, sulla GURS e riportati ufficialmente dall'Agenzia delle entrate sull'OMI (attualmente aggiornata all'anno 2007).

Tali valori vengono stabiliti adottando il criterio "per punti di merito", il quale è un approccio che muove dalla constatazione che il prezzo è funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Per la sua adozione è necessario impostare correttamente il procedimento metodologico, previa ricognizione delle caratteristiche da considerare e la specifica qualità.

Per quanto concerne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, si specifica il significato di ogni indice utilizzato:

- **Giacitura:** Normalmente definita anche pendenza del terreno. Il parametro è normalmente 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 quelli 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 allagamento od inondazioni).
- **Esposizione** È un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare. Il parametro è normalmente 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.
- **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. Il parametro è normalmente 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.
- **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.
- **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 (pressocchè 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 (pressocchè quadrangolare o rettangolare)
 - 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), con pregiudizio per la coltivazione.

- **Ampiezza:** È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona;
 - Medio appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente 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 più 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 per più del 50% di quella media della zona.

- **Risorsa irrigua:** Presenza di sistemi di irrigazione autonomi;

- **Condizione:** Tiene in considerazione della qualità di direzione del fondo; il parametro può essere gestito, ad esempio, da due livelli:
 - governati – quando la piantagione è tenuta secondo le corrette tecniche agrarie);
 - degradati – quando la mancanza dei previsti interventi è pesantemente influente sulla produzione netta ritraibile, abbattendola normalmente di almeno il 40%.

Si evidenzia, altresì, che trattandosi di fabbricato rurale avente consistenza ordinaria e insistente su fondo rustico (identificato nella presente perizia con la lettera "B") esso fa parte del capitale fondiario e, quindi, nel valore del fondo risulta implicitamente compreso il suo valore intrinseco.

Dunque si procederà esclusivamente alla stima di del fondo adeguatamente maggiorata, tenendo conto dell'attuale inutilizzabilità dello stesso (in quanto da ristrutturare).





Infine si elencano le fonti di informazione utilizzate al fine della redazione della presente stima:

- Catasto Terreni Comune di Spadafora;
- Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (Agenzia delle entrate);
- Indagini di mercato.

4. CONCLUSIONI

4.1 Giudizio di stima

Il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido, pertanto esso è stato formulato secondo il principio dell'ordinarietà, attribuendo a ordinario il significato statistico di "più frequente". L'oggettività della stima è stata perseguita valutando le caratteristiche che influiscono maggiormente al perseguimento dello scopo e che qualificano in misura sufficiente ciascuno dei beni. Tali beni sono stati poi parametrizzati, associati alla quotazione presente nella banca dati dell'OMI (aggiornata all'anno 2007 – *Allegato 4*), eventualmente maggiorati e infine rivalutati alla data odierna (*Allegati 5 e 6*).

Si specifica che, nonostante sui fondi non insista alcuna tipologia rilevante di coltura, ai fini della presente relazione estimativa, sono state considerate le qualità colturali specificate nelle allegate risultanze catastali (*Allegato 1*).

TABELLA DI STIMA

IMMOBILI	VALORE OMI [€/Ha]	SUPERFICIE [mq]	STIMA [€]	MAGGIORAZIONE	STIMA MAGGIORATA [€]	STIMA RIVALUTATA [€]
BENE "A"	20.000	450	900,00	-	-	1.227,60
BENE "B" e "C"	40.000	500	2.000,00	50%	3.000,00	4.092,00
TOTALE						€ 5.319,60

Per quanto sopra e in relazione alla Tabella di stima, i beni oggetto della presente perizia tecnico-estimativa, vengono valutati per un totale complessivo, oltre IVA ove dovuta, di **Euro 5.319,60** (Cinquemilatrecentodiciannove/60).

Sant'Agata di Militello, 26/02/2024

Il tecnico

(Ing. Belviso Ilenia Rubina Giuseppina)



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 29/12/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/12/2023

Dati identificativi: Comune di SPADAFORA (I881) (ME)

Foglio 6 Particella 845

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,81 Lire 1.575

agrario Euro 0,70 Lire 1.350

Particella con qualità: VIGNETO ARB di classe 4

Superficie: 450 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 22/05/1978

> **Dati identificativi**

Comune di SPADAFORA (I881) (ME)

Foglio 6 Particella 845

Partita: 3961

Impianto meccanografico del 22/05/1978

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 0,81 Lire 1.575


agrario Euro 0,70 Lire 1.350

Particella con qualità: VIGNETO ARB di classe 4

Superficie: 450 m²

Impianto meccanografico del 22/05/1978

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. TESTAMENTO PUBBLICO del 06/06/2000 Pubblico ufficiale BASILE G. Sede SPADAFORA (ME) Repertorio n. 28828 - UR Sede MILAZZO (ME) Registrazione Volume 295 n. 656 registrato in data 06/12/2000 - Voltura n. 14170.1/2001 - Pratica n. 158167 in atti dal 15/06/2001



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/12/2023
Ora: 16:10:29
Numero Pratica: T179355/2023
Pag: 2 - Fine

Tributi speciali: Euro 1,350

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 29/12/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/12/2023

Dati identificativi: Comune di SPADAFORA (I881) (ME)

Foglio 8 Particella 201

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 1,94 Lire 3.750

agrario Euro 1,55 Lire 3.000

Particella con qualità: VIGNETO di classe 4

Superficie: 500 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 22/05/1978

> **Dati identificativi**

Comune di SPADAFORA (I881) (ME)

Foglio 8 Particella 201

Partita: 3961

Impianto meccanografico del 22/05/1978

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 1,94 Lire 3.750


agrario Euro 1,55 Lire 3.000

Particella con qualità: VIGNETO di classe 4

Superficie: 500 m²

Impianto meccanografico del 22/05/1978

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. TESTAMENTO PUBBLICO del 06/06/2000 Pubblico ufficiale BASILE G. Sede SPADAFORA (ME) Repertorio n. 28828 - UR Sede MILAZZO (ME) Registrazione Volume 295 n. 656 registrato in data 06/12/2000 - Voltura n. 14170.1/2001 - Pratica n. 158167 in atti dal 15/06/2001



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

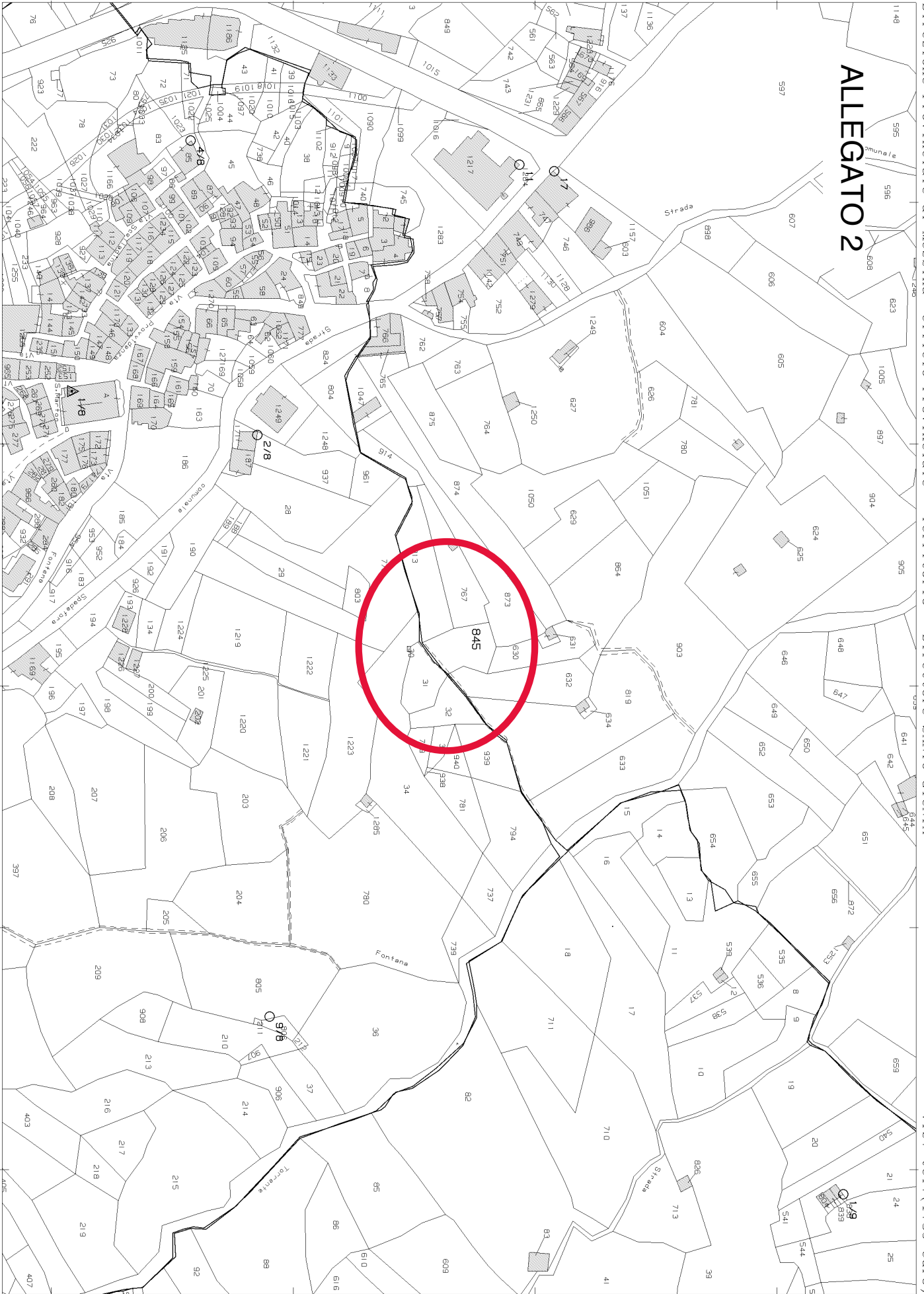
Data: 29/12/2023
Ora: 16:11:06
Numero Pratica: T179547/2023
Pag: 2 - Fine

Tributi speciali: Euro 1,350

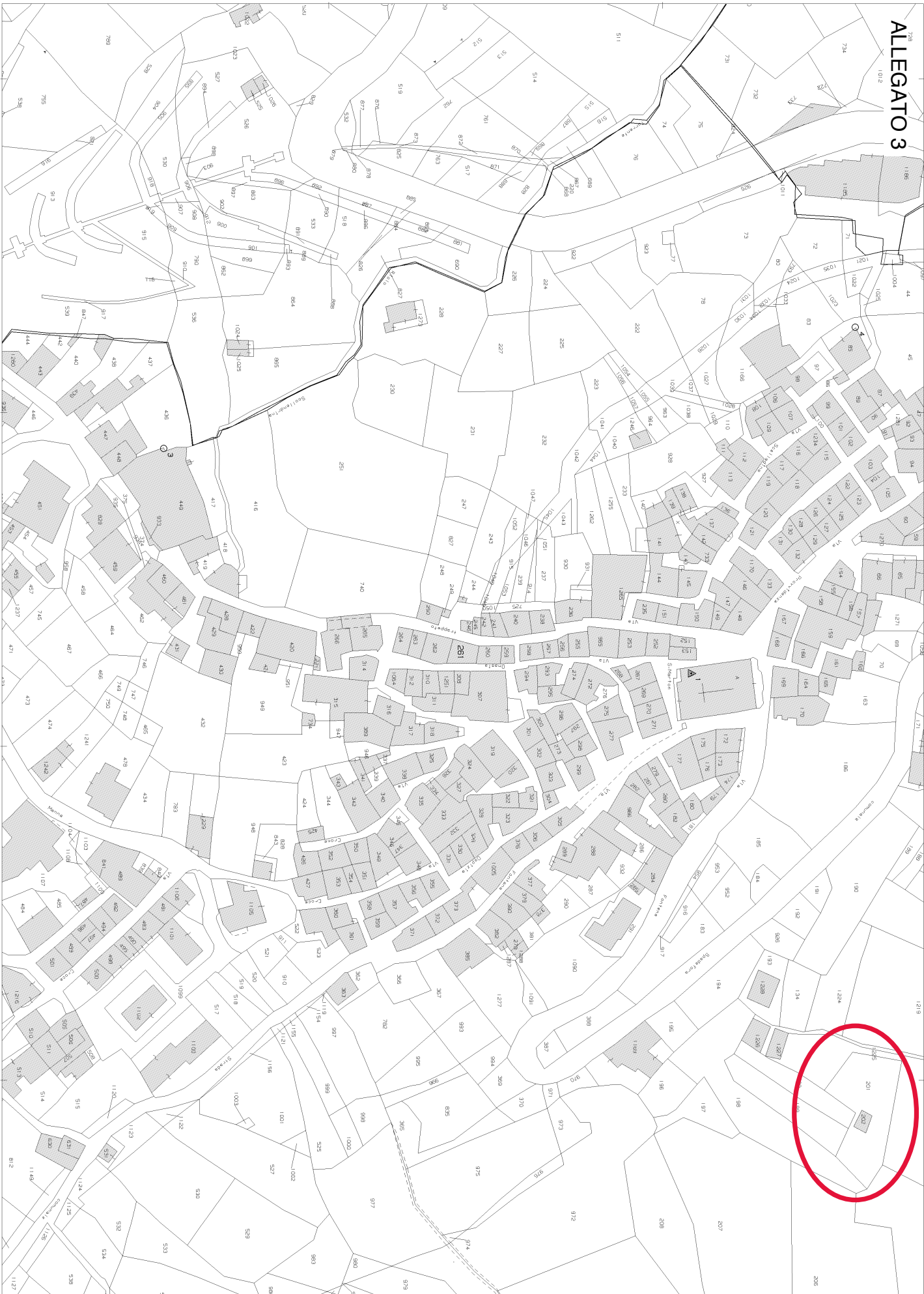
ALLEGATO 2

N=49200

E=35400



ALLEGATO 3



E=35500

I Particella: 201



agenzia del
Territorio

Ufficio del territorio di MESSINA

Data: 21/01/2009
Ora: 12.19.31

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2007

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.786 del 13/12/2007

n.43 del 19/09/2008

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 9				REGIONE AGRARIA N°: 10			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup.> 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup.> 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	47500,00	SI	SI		47000,00	SI	SI	
BOSCO CEDUO	5300,00				4800,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	5300,00				5300,00			
CANNETO	11000,00				11400,00			
FICODINDIETO	4000,00				4000,00			
FRUTTETO	24000,00							
FRUTTETO IRRIGUO	46000,00							
GELSETO					4700,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	1800,00				1800,00			
MANDORLETO	13000,00				8000,00			
NOCIOLETO	8500,00				8500,00			
ORTO	20000,00							
ORTO IRRIGUO	61000,00				52000,00			



agenzia del
Territorio

Ufficio del territorio di MESSINA

Data: 21/01/2009
Ora: 12.19.31

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2007

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.786 del 13/12/2007

n.43 del 19/09/2008

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 9				REGIONE AGRARIA N°: 10			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup.> 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup.> 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO	4000,00				4000,00			
PASCOLO ARBORATO	4000,00				4000,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	4000,00				4000,00			
QUERCETO	5500,00				5500,00			
SEMINATIVO	8000,00				6800,00			
SEMINATIVO ARBORATO	9000,00				7500,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	15500,00				25000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	15000,00				25000,00			
ULIVETO	25000,00				24000,00			
VIGNETO	40000,00				23000,00			
VIGNETO ARBORATO	20000,00							
VIGNETO ULIVETO	20000,00							
VIVAIO	130000,00							

Calcolo Interessi Legali e Rivalutazione

Servizio Richiesto: Calcolo della Sola Rivalutazione

Capitale Iniziale: € 900,00

Data Iniziale: 01/01/2007

Data Finale: 31/10/2023

Decorrenza Rivalutazione: Gennaio 2007

Scadenza Rivalutazione: Ottobre 2023

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 128,5

Indice alla Scadenza: 119,2

Raccordo Indici: 1,47

Coefficiente di Rivalutazione: 1,364

Totale Rivalutazione: € 327,60

Capitale Rivalutato (s.e.o): € 1.227,60

Calcolo Interessi Legali e Rivalutazione

Servizio Richiesto: Calcolo della Sola Rivalutazione

Capitale Iniziale: € 3.000,00

Data Iniziale: 01/01/2007

Data Finale: 31/10/2023

Decorrenza Rivalutazione: Gennaio 2007

Scadenza Rivalutazione: Ottobre 2023

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 128,5

Indice alla Scadenza: 119,2

Raccordo Indici: 1,47

Coefficiente di Rivalutazione: 1,364

Totale Rivalutazione: € 1.092,00

Capitale Rivalutato (s.e.o): € 4.092,00
