

TRIBUNALE DI MESSINA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura Esecutiva n. 38/2023 R.G.Es.

Creditore procedente:

Debitore [REDACTED]

oooooooooooooooooooooooooooo

RELAZIONE DI STIMA

Ill.mo sig. Giudice dell'esecuzione *dott. Paolo Petrolo*, presso l'Ufficio dell'esecuzioni immobiliari del Tribunale di Messina.

Premesse:

Con decreto del 26/07/2023, il sottoscritto *dott. ing. Alessandro Biviano*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n° 2078 con studio tecnico in Messina viale Regina Margherita n°59, veniva nominato esperto stimatore nel procedimento di cui sopra, al fine di stimare i beni immobili pignorati in danno al debitore [REDACTED]. Prestato il giuramento e la relativa accettazione dell'incarico depositato in cancelleria in data 01/08/2023, il sottoscritto *dott. ing. Alessandro Biviano* accedeva al fascicolo telematico, per visionare ed estrarre copie degli atti presenti nello stesso, necessari per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Si estraevano copia, dell'atto di pignoramento immobiliare datato 07/12/2022, che sinteticamente si riporta:

1. Atto di pignoramento immobiliare del 07/12/2023, ad istanza del [REDACTED], sui beni di proprietà del [REDACTED] sig. [REDACTED]

e della *Certificazione ipotecaria e catastale, redatta ai sensi dell'art.29 comma 1 bis della Legge n°52 del 27/02/1985 a firma della dott.ssa Raffaella Monforte Notaio.*

Il Consulente tecnico, appurava pertanto di dover redigere la relazione di stima relativamente ai seguenti immobili di proprietà del debitore sig.



1. **Piena proprietà, dell'unità immobiliare sita in Venetico (ME), via Nazionale n.52, al piano terra, di vani catastali 4; individuata al catasto fabbricati foglio n°2 p.lla n° 150 sub.4 cat.A/4;**
2. **Proprietà pro quota di 3/12, di un terreno sito in Sinagra (ME), individuato al catasto terreni foglio n°20 p.lla n° 402 di consistenza 04 are 30 centiare;**
3. **Proprietà pro quota di 3/12, di un terreno sito in Sinagra (ME), individuato al catasto terreni foglio n°20 p.lla n° 404 di consistenza 12 are 30 centiare;**
4. **Proprietà pro quota di 3/12, di un terreno sito in Sinagra (ME), individuato al catasto terreni foglio n°21 p.lla n° 142 di consistenza 01 are 40 centiare;**
5. **Proprietà pro quota di 3/12, di un terreno sito in Sinagra (ME), individuato al catasto terreni foglio n°21 p.lla n° 133 di consistenza 35 are 50 centiare;**
6. **Proprietà pro quota di 3/12, dell'unità immobiliare sita in Sinagra (ME), c.da Piraino n°1, al piano terra, di consistenza 29 mq; individuata al catasto fabbricati foglio n°21 p.lla n° 968 sub.1 cat.C/2;**
7. **Proprietà pro quota di 3/12, dell'unità immobiliare sita in Sinagra (ME), c.da Piraino n°1, al piano primo, di consistenza 54 mq; individuata al catasto fabbricati foglio n°21 p.lla n° 968 sub.2 cat.C/2;**
8. **Proprietà pro quota di 3/12, dell'unità immobiliare sita in Sinagra (ME), c.da Piraino n°1, al piano secondo, di consistenza 23 mq; individuata al catasto fabbricati foglio n°21 p.lla n° 968 sub.3 cat.C/2;**
9. **Proprietà pro quota di 3/12, dell'unità immobiliare sita in Spadafora (ME), via Acquavena, al piano S-1, di consistenza 15 mq; individuata al catasto fabbricati foglio n°1 p.lla n° 1030 sub.1 cat.C/2;**



10. *Proprietà pro quota di 3/12, dell'unità immobiliare sita in Spadafora (ME), via Acquavena, al piano terra, di consistenza 15 mq; individuata al catasto fabbricati foglio n°1 p.lla n° 1030 sub.2 cat.C/2;*
11. *Proprietà pro quota di 3/12, dell'unità immobiliare sita in Spadafora (ME), via Viscosi n°25, al piano terra, di consistenza 2,5 vani; individuata al catasto fabbricati foglio n°1 p.lla n° 474 sub.1 cat.A/6;*
12. *Proprietà pro quota di 3/12, di un terreno sito in Valdina (ME), individuato al catasto terreni foglio n°2 p.lla n° 263 di consistenza 13 are 40 centiare;*
13. *Proprietà pro quota di 3/12, di un terreno sito in Valdina (ME), individuato al catasto terreni foglio n°2 p.lla n° 728 di consistenza 12 are 10 centiare;*
14. *Proprietà pro quota di 3/24, dell'unità immobiliare sita in Spadafora (ME), via Acquavena, al piano terra, di consistenza 3,5 vani; individuata al catasto fabbricati foglio n°1 p.lla n° 473 sub.1 cat.A/4;*
15. *Proprietà pro quota di 3/24, dell'unità immobiliare sita in Spadafora (ME), via Acquavena, al piano primo, di consistenza 4 vani; individuata al catasto fabbricati foglio n°1 p.lla n° 473 sub.2 cat.A/4;*
16. *Proprietà pro quota di 3/24, dell'unità immobiliare sita in Spadafora (ME), via Viscosi, al piano S-1, di consistenza 71 mq; individuata al catasto fabbricati foglio n°1 p.lla n° 473 sub.4 cat.C/6;*
17. *Proprietà pro quota di 3/24, dell'unità immobiliare sita in Spadafora (ME), via Acquavena, al piano secondo, di consistenza 66 mq; individuata al catasto fabbricati foglio n°1 p.lla n° 473 sub.6 cat.C/2.*

Svolgimento delle operazioni di consulenza:

Acquisita la documentazione presente in atti, in via preliminare il CTU svolgeva le seguenti operazioni peritali:

1. In date **04-05-06/09/2023** estraeva documentazione catastale presso l'ufficio territoriale di Messina – Agenzia delle Entrate di Messina, a



seguito di consultazione sull'intera provincia di Messina e sul territorio nazionale a carico del debitore (Cfr. **All. 1:** Visura per soggetto) ed inoltre estraeva anche le,

visure attuali per immobile di tutti i beni pignorati

(Cfr. **All. 2:** Visura attuale per immobile - Comune di Venetico)

(Cfr. **All. 3:** Visure attuali per immobili - Comune di Valdina)

(Cfr. **All. 4:** Visure attuali per immobili - Comune di Spadafora)

(Cfr. **All. 5:** Visure attuali per immobili - Comune di Sinagra),

e i fogli mappali

(Cfr. **All. 6:** Stralcio mappale fg. 2 p.lla 150 - Comune di Venetico;

Cfr. **All. 7:** Stralcio mappale fg.2 p.lle 263,728 - Comune di Valdina;

Cfr. **All. 8:** Stralcio mappale fg.1 p.lla 1030 - Comune di Spadafora;

Cfr.**All. 8 bis:** Stralcio mappale fg.1 p.lla 474 - Comune di Spadafora;

Cfr.**All. 8 tris:** Stralcio mappale fg.1 p.lla 473 - Comune di Spadafora;

Cfr. **All. 9:** Stralcio mappale fg.20 p.lle 402,404 - Comune di Sinagra;

Cfr. **All. 10:** Stralcio mappale fg.21 p.lle 142,133 - Comune di Sinagra;

Cfr. **All. 10 bis:** Stralcio mappale fg.21 p.lla 968 - Comune di Sinagra);

2. In data **09/09/2023** inviava richiesta di *Accesso atti*, a mezzo pec, presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del:

Comune di Spadafora (Cfr. **All. 11:** Richiesta *Accesso atti Comune di Spadafora*); e del

Comune di Venetico (Cfr. **All. 12:** Richiesta *Accesso atti Comune di Venetico*);



3. In data **09/09/2023** inviava richiesta di *Accesso atti*, e *CDU* (*Certificato di Destinazione Urbanistica*) a mezzo pec, presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del:
Comune di Sinagra (Cfr. **All. 13**: *Richiesta Accesso atti e CDU-Comune di Sinagra*);
Comune di Valdina (Cfr. **All. 14**: *Richiesta CDU Certificato di Destinazione Urbanistica-Comune di Valdina*);
4. In data **13/09/2023** estraeva planimetrie catastali presso l'ufficio territoriale di Messina – Agenzia delle Entrate di Messina (Cfr. **All. 15**: *Planimetria catastale fg.2 p.lla 150 sub.4 – Venetico*, **All. 16**: *Planimetrie catastali fg.21 p.lla 968 sub.1-2-3 – Sinagra*, **All. 17**: *Planimetrie catastali fg.1 p.lla 1030 sub.1-2 – Spadafora*, **All. 18**: *Planimetrie catastali fg.1 p.lla 473 sub.1-2-4-6 – Spadafora*.
Per quanto attiene la Planimetria catastale dell'immobile al fg.1 p.lla **474 sub.1** in Spadafora, **NON** si poteva estrarre copia della planimetria, poiché in banca dati, agli atti digitalizzati del catasto urbano, risulta la dicitura "Planimetria non allegata".
5. In data **14/09/2023** depositava nel fascicolo telematico: comunicazione al G.E. *dott. Petrolo* e a mezzo p.e.c. al creditore precedente, circa l'esistenza di un ulteriore comproprietario. Il G.E. in data **30/10/2023** trasmetteva il visto agli atti (Cfr. **All. 19**: *Comunicazione al G.E.*);
6. In data **14/09/2023** presentava richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Messina, relativamente alla **BUSTA** dei documenti cartacei della particella **474 sub.1** (Cfr. **All. 20**: *Richiesta accesso atti Agenzia delle Entrate*);
7. In data **14/09/2023** effettuava ispezione ipotecaria per soggetto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Messina (Cfr. **All. 21**: *Ispezione ipotecaria per soggetto*);



8. In data **22/09/2023** depositava nel fascicolo telematico: richiesta di autorizzazione al G.E. *dott. Petrolo*. In data **05/10/2023** il G.E. trasmetteva l'autorizzazione (Cfr. **All. 22**: Richiesta e autorizzazione del G.E.);
9. In data **26/09/2023** trasmetteva alle parti, l'inizio delle operazioni peritali, a mezzo raccomandata a/r e p.e.c. (Cfr. **All. 23**: Comunicazione di accesso ai luoghi del 26/09/2023);
10. In data **27/09/2023** inviava richiesta di *ricadenza urbanistica*, a mezzo pec, presso l'Ufficio dell'Area Tecnica del Comune di Venetico (Cfr. **All. 24**: Richiesta Comune di Venetico);
11. In data **28/09/2023** acquisiva nota di risposta, a mezzo pec, sulla richiesta di *Accesso atti*, inoltrata al Comune di Venetico (Cfr. **All. 26**: Nota di risposta alla richiesta *Accesso atti Comune di Venetico prot.14041 del 27/09/2023*);
12. In data **29/09/2023** si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spadafora al fine di consultare la documentazione richiesta con l'accesso atti;
13. In data **02/10/2023** riceveva nota di risposta alla richiesta di *ricadenza urbanistica*, a mezzo pec, inoltrata presso l'Ufficio dell'Area Tecnica del Comune di Venetico (Cfr. **All. 30**: Nota di risposta alla richiesta di *Ricadenza Urbanistica del Comune di Venetico prot.14336 del 02/10/2023*);
14. In data **04/10/2023** inviava integrazione alla richiesta di *Accesso atti*, a mezzo pec, presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Spadafora (Cfr. **All. 32**: Integrazione alla richiesta *Accesso atti Comune di Spadafora*);
15. In data **11/10/2023** riceveva nota di risposta alla richiesta di *Accesso Atti* e richiesta *Certificato di destinazione Urbanistica*, a mezzo pec, inoltrata presso l'Ufficio dell'Area Tecnica del Comune di Sinagra (Cfr. **All. 35**: Nota di risposta alla richiesta di *Accesso Atti* e della



richiesta del CDU del Comune di Sinagra prott.14639-14583 del 02/10/2023);

16. In data **11/10/2023** si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spadafora al fine di estrarre copia della documentazione richiesta con l'accesso atti (Cfr. **All. 36**: Documentazione estratta dal Comune di Spadafora (p.lla 473) e **All. 36 bis**: Documentazione estratta dal Comune di Spadafora (p.lle 474-1030);
17. In data **13/10/2023** trasmetteva alle parti, la prosecuzione delle operazioni peritali, a mezzo raccomandata a/r e p.e.c. (Cfr. **All. 37**: Comunicazione di accesso ai luoghi del 12/10/2023);
18. In data **23/10/2023** ritirava il *Certificato di destinazione Urbanistica*, presso l'Ufficio dell'Area Tecnica del Comune di Valdina (Cfr. **All. 38**: CDU del Comune di Valdina 20/10/2023);

Come comunicato alle parti mediante raccomandata A.R. e pec, le operazioni peritali avevano inizio il **24/10/2023** alle ore 16:00, con il sopralluogo sui luoghi oggetto dell'esecuzione forzata. Nella fattispecie, il sottoscritto **NON** accedeva ai beni oggetto di pignoramento, eseguendo solo un rilievo fotografico relativamente all'esterno del fabbricato individuato con:

- p.lla **150 sub.4** (p.t°), del foglio di mappa n° 2 del Comune di Venetico, via Nazionale n°68 (ex.52).

Vedi la *Documentazione fotografica* allegata e (Cfr. **All. 39**: Verbale di inizio operazioni peritali).

Successivamente il CTU svolgeva le seguenti operazioni peritali:

19. In data **26/10/2023** depositava nel fascicolo telematico: richiesta di nomina custode giudiziario al G.E. *dott. Petrolo*. (Cfr. **All. 40**: Richiesta di custode al G.E.);



20. In data **07/11/2023** alle ore 9:00, proseguiva le operazioni peritali, con il sopralluogo sui luoghi oggetto dell'esecuzione forzata. Nella fattispecie, il sottoscritto accedeva ai beni oggetto di pignoramento, eseguendo un rilievo metrico e fotografico relativamente ai fabbricati individuati con:

- p.lla **473 sub.1,2,4,6** del foglio di mappa n° 1 del Comune di Spadafora, via Acquavena n°14.
- p.lle **474 sub.1 – 1030 sub.1-2** del foglio di mappa n° 1 del Comune di Spadafora, via Viscosi n°25.

Vedi la *Documentazione fotografica* allegata e (Cfr. **All. 41**: Verbale di inizio operazioni peritali).

21. In data **07/11/2023** depositava nel fascicolo telematico: RETTIFICA alla richiesta di nomina custode giudiziario al G.E. *dott. Petrolo*. (Cfr. **All. 42**: Rettifica alla richiesta di custode giudiziario al G.E.);

22. In data **08/11/2023** depositava nel fascicolo telematico: richiesta di autorizzazione ai frazionamenti, al G.E. *dott. Petrolo*. In data **29/11/2023** il G.E. trasmetteva il visto di autorizzazione (Cfr. **All. 50**: Richiesta di autorizzazione ai frazionamenti al G.E.);

23. In data **14/11/2023** alle ore 11:30, proseguiva le operazioni peritali, con il sopralluogo sui luoghi oggetto dell'esecuzione forzata. Nella fattispecie, il sottoscritto accedeva ai beni oggetto di pignoramento, eseguendo un rilievo metrico e fotografico relativamente ai fabbricati individuati con:

- p.lla **968 sub.1,2,3** del foglio di mappa n° 21 del Comune di Sinagra, via Rolletta-Zigale.
e dei terreni individuati con:
- p.lle **402 e 404** del foglio di mappa n° 20 e p.lle **142 e 133** del foglio di mappa n° 21 del Comune di Sinagra, via Rolletta-Zigale.

Vedi la *Documentazione fotografica* allegata e (Cfr. **All. 44**: Verbale di inizio operazioni peritali).



24. In data **21/11/2023**, a seguito di richiesta di rinvio sopralluogo, da parte de ██████████ NON proseguiva le operazioni peritali, sui luoghi oggetto dell'esecuzione forzata (Cfr **All. 47**: Richiesta di rinvio IOP del 21/11/2023). Il Ctu disponeva il proseguio delle operazioni per il successivo martedì 28/11/2023 stessi luoghi.
25. In data **21/11/2023** inviava integrazione alla richiesta di *Accesso atti*, a mezzo pec, presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Spadafora (Cfr. **All. 48**: Integrazione alla richiesta *Accesso atti Comune di Spadafora*);
26. In data **28/11/2023** alle ore 9:00, proseguiva le operazioni peritali, con il sopralluogo sui luoghi oggetto dell'esecuzione forzata. Nella fattispecie, il sottoscritto accedeva ai beni oggetto di pignoramento, eseguendo un rilievo fotografico relativamente ai terreni individuati con le:
- p.lle 263-728 del foglio di mappa n° 2 del Comune di Valdina; ed inoltre, accedeva al fabbricato individuato con la:
 - p.lla **150 sub.4** (p.t°), del foglio di mappa n° 2 del Comune di Venetico, via Nazionale n°68 (ex.52).

Vedi la *Documentazione fotografica* allegata e (Cfr. **All. 49**: Verbale di inizio operazioni peritali).

27. In data **15/12/2023** protocollava presso il Comune di Valdina il tipo frazionamento relativo ai terreni individuati al foglio di mappa n°2 p.lle 263-728 (Cfr. **All. 55**: Deposito tipo frazionamento presso il *Comune di Valdina*);
28. In date **15/12/2023-21/12/2023**, acquisiva le ricevute di approvazione relative ai frazionamenti dei terreni siti in Valdina e Sinagra;
29. In data **22/12/2023** trasmetteva alle parti a mezzo pec, la bozza della *Relazione di Stima*, con il termine di 15gg, per la presentazione di eventuali osservazioni, decorsi i quali lo scrivente avrebbe provveduto al deposito della *Relazione di Stima* definitiva.



In ottemperanza a quanto disposto dal G.E., il *Consulente* espletava le seguenti attività:

1. **Verificava** secondo il disposto al punto **2a)** del Decreto di fissazione udienza del 26/07/2023, relativamente agli immobili ricadenti in Spadafora via Acquavena e catastalmente individuabili al N.C.E.U. fg.1 p.lla 473 sub.1-2-4-6, un ulteriore comproprietario rispetto a quanto estrapolato dagli atti di causa.

Risultanza che veniva prontamente segnalata al G.E. e al creditore procedente (Cfr. **All. 19**: Comunicazione al G.E.).

Verificava in data **13/09/2023**, presso l'ufficio territoriale di Messina – Agenzia delle Entrate di Messina, la **NON** efficacia della riserva in atti fino al 24/01/2008 riportata nelle visure attuali per immobile relative ai due terreni siti in Valdina (fg.2 p.lle 263 e 728), per cancellazione d'ufficio (su decorrenza dei termini), non pregiudicandone quindi le successive fasi di vendita.

2. **Predisponere** secondo quanto richiesto al punto **2b)** del Decreto di fissazione udienza del 26/07/2023, idoneo *Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli* relative agli immobili pignorati in capo al [REDACTED] (Cfr. *Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni*).
3. **Acquisiva** le piante catastali, indispensabili per la corretta individuazione dei beni pignorati, oltre ai relativi fogli mappali, foto satellitari, CDU (Certificato di destinazione Urbanistica) dei terreni ed ogni documentazione amministrativa, presente in atti e presso gli uffici tecnici comunali, utili per le stime immobiliari.
4. **Constatava** relativamente all'immobile individuabile con p.lla 474 sub.1 (in Spadafora), che agli atti digitalizzati del catasto **NON** risultava alcuna planimetria riportante la reale distribuzione planimetrica.



5. **Prendeva atto** dalla nota trasmessa dal Comune di Venetico, che non risultava alcun titolo abilitativo a nome dei soggetti e dati catastali indicati. ((Cfr. **All. 26**: Nota di risposta alla richiesta *Accesso atti Comune di Venetico prot.14041 del 27/09/2023*) e successiva (Cfr. **All. 30**: Nota di risposta alla richiesta di *ricadenza urbanistica del Comune di Venetico prot.14336 del 02/10/2023*) e che pertanto il fabbricato, ricadente in Venetico, era stato edificato, ante 1967.
6. **verificava** secondo quanto disposto al punto **2d)** del suddetto decreto, l'esistenza di **n°7 lotti** già fisicamente e funzionalmente separati in natura, considerate l'ubicazione dei beni pignorati e i rilievi effettuati da cui sono scaturiti le caratteristiche intrinseco/fisiche.
7. secondo quanto disposto al punto **2e)** del suddetto decreto, si potrà dichiarare che i 17 beni pignorati sono raggruppabili in n° 7 **lotti** come da **Elenco Lotti** sotto riportato.
8. **Predisponeva**, secondo quanto disposto al punto **2f)** del decreto, idonei *Descrizioni dei beni raccolti in n°7 lotti* (Cfr. *Descrizioni dei beni, Lotti I, II, III, IV, V, VI e VII*) e la *Attestazioni di Prestazione Energetica (APE)* relative ai seguenti lotti:

LOTTO 1: abitazione tipo popolare (A4) in Venetico Fg.2 p.lla **150 sub.4** (Cfr. *APE Lotto I - p.lla 150 sub.4*).

LOTTO 6: Fabbricato rurale ad uso abitativo in Spadafora Fg.1 p.lla **474 sub.1** (Cfr. *APE Lotto VI - p.lla 474 sub.1*).

LOTTO 7: Fabbricato in Spadafora Fg.1 p.lla **473 sub.1-2**
 Abitazione tipo popolare (A/4) fg.1 p.lla **473 sub.1**
 Abitazione tipo popolare (A/4) fg.1 p.lla **473 sub.2**
 (Cfr. *APE Lotto VII - p.lla 473 sub.1 e 2*).



ELENCO LOTTI

LOTTO 1: Abitazione tipo popolare (A4) in Venetico

Fg.2 p.lla 150 sub.4

Lotto unico, immobile pignorato per intero 1000/1000

Proprietà [REDACTED]

Si procede alla stima dell'intero lotto.

LOTTO 2: Terreni in Valdina Fg.2 p.lle 263-728

Lotto unico, bene pignorato pro-quota per 3/12

Proprietà pro-quota per 3/12: [REDACTED]

Proprietà pro-quota per 9/12: [REDACTED]

Lotto unico di terreni avente una superficie complessiva di 2.550 mq.

Bene divisibile in natura.

Si prevede un frazionamento del lotto così suddiviso:

Lotto unico 2 = 2.550 mq

Lotto frazionato 2a) = 637,50 mq (3/12) *quota oggetto di pignoramento*

Lotto frazionato 2b) = 1.912,50 mq (9/12) *quota restante ai 5 comproprietari*

Si procede alla stima del lotto unico e delle singole quote 3/12 e 9/12 e al frazionamento allegato (Cfr. *Tipo frazionamento terreni in Valdina Lotto II*).

COMPENSAZIONI:

Si prevede un conguaglio in denaro pari ai 3/12 del valore di vendita del lotto.



LOTTO 3: Terreni in Sinagra Fg.20 p.lle 402-404 e FG.21 p.lle 142-133

Lotto unico, bene pignorato pro-quota per 3/12

Proprietà pro-quota per 3/12:

Proprietà pro-quota per 9/12:

Lotto unico di terreni avente una superficie complessiva di **5.350 mq.**

Bene divisibile in natura.

Si prevede un frazionamento del lotto così suddiviso:

Lotto unico **3** = **5.350 mq**

Lotto frazionato **3a) = 1.337,50 mq (3/12) quota oggetto di pignoramento**

Lotto frazionato **3b) = 4.012,50 mq (9/12) quota restante ai 5 comproprietari**

Si procede alla stima del lotto unico e delle singole quote 3/12 e 9/12 e al frazionamento allegato (Cfr. Tipo frazionamento terreni in Sinagra Lotto III (fg.20 e 21)).

COMPENSAZIONI:

Si prevede un conguaglio in denaro pari ai **3/12** del valore di vendita del lotto.

LOTTO 4: Fabbricato adibito a deposito in Sinagra

Fg.21 p.la 968 sub. 1-2-3

Lotto unico, bene pignorato pro-quota per 3/12

Proprietà pro-quota per 3/12:

Proprietà pro-quota per 9/12:

Fabbricato distribuito su 3 elev. f.t. con superficie complessiva di **171 mq.**

Bene indivisibile in natura, per le sue caratteristiche strutturali e distributive dei vani interni.

Si procede alla stima del lotto unico e delle singole quote 3/12 e 9/12.

COMPENSAZIONI:

Si prevede un conguaglio in denaro pari ai **3/12** del valore di vendita del lotto.



LOTTO 5: Fabbricato adibito a deposito in Spadafora

Fg.1 p.lla 1030 sub.1-2

Lotto unico, bene pignorato pro-quota per 3/12

Proprietà pro-quota per 3/12:

Proprietà pro-quota per 9/12:

Fabbricato distribuito su 2 elev. f.t. con superficie complessiva di **41 mq.**

Bene indivisibile in natura, per le sue caratteristiche strutturali e distributive dei vani interni.

Si procede alla stima del lotto unico e delle singole quote 3/12 e 9/12.

COMPENSAZIONI:

Si prevede un conguaglio in denaro pari ai **3/12** del valore di vendita del lotto.

LOTTO 6: Fabbricato rurale ad uso abitativo in Spadafora

Fg.1 p.lla 474 sub.1

Lotto unico, bene pignorato pro-quota per 3/12

Proprietà pro-quota per 3/12:

Proprietà pro-quota per 9/12:

Fabbricato a singola elev. f.t. con superficie complessiva di **44,60 mq.**

Bene indivisibile in natura, per le sue caratteristiche strutturali e distributive dei vani interni.

Si procede alla stima del lotto unico e delle singole quote 3/12 e 9/12.

COMPENSAZIONI:

Si prevede un conguaglio in denaro pari ai **3/12** del valore di vendita del lotto.



LOTTO 7: Fabbricato in Spadafora

Fg.1 p.lla 473 sub.1-2-4-6

1. Abitazione tipo popolare (A/4) fg.1 p.lla 473 sub.1
2. Abitazione tipo popolare (A/4) fg.1 p.lla 473 sub.2
3. Autorimessa (C/6) fg.1 p.lla 473 sub.4
4. Soffitta/cantina (C/2) fg.1 p.lla 473 sub.6

Lotto unico, **bene pignorato pro-quota per 3/24**

Proprietà pro-quota per 3/24

Proprietà pro-quota per 21/24

.....

Fabbricato distribuito su 3 elev. f.t. oltre piano seminterrato.

Bene indivisibile in natura, per le sue caratteristiche strutturali e distributive dei vani interni.

Si procede alla stima del lotto unico e delle singole quote 3/24 e 21/24.

COMPENSAZIONI:

Si prevede un conguaglio in denaro pari ai **3/24** del valore di vendita del lotto.



La presente *Relazione di Stima* ha per oggetto la stima di un compendio immobiliare costituito da n° 17 beni immobili, accorpabili in natura in n°7 lotti, distribuiti sui territori dei Comuni di Venetico, Valdina, Sinagra e Spadafora.

Proprietà

LOTTO N°1

Abitazione tipo popolare (A/4) in Venetico, fg.2 p.lla 150 sub.4

I. Identificazione dell'immobile, provenienza e peculiarità

Ubicazione e descrizione dell'immobile

Il lotto oggetto di stima, insiste sul territorio del Comune di Venetico (ME) in via Nazionale n°68 (ex 52), così come meglio individuato (Cfr. **All. 6:** Stralcio mappale fg. 2 p.lla 150 - Comune di Venetico).

Per l'inquadramento geofisico del lotto vedi foto satellitare in allegato alla presente (Cfr. **All. 25:** Foto Satellitare–Venetico p.lla 150).

Il lotto in esame è costituito da un immobile distribuito al piano terra di un superiore corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra.

All'interno del lotto, si evidenziano quindi:

al piano terra (piano stradale), due vani, un vano cucina, un wc ed un ripostiglio.

L'immobile al piano terra confina a **nord** con *sub.6*, a **est** con via Nino Bixio a **sud** con via Nazionale e a **ovest** con vano scale e *sub.7*.

Il tutto individuabile catastalmente al N.C.E.U. **fg.2 p.lla 150 sub.4 nel Comune di Venetico (ME)**.

Dalle ispezioni ipocatastali risulta che l'immobile è di proprietà intera 1000/1000 in capo [REDACTED].

Di seguito, si riporta il fascicolo delle caratteristiche del fabbricato.



FASCICOLO FABBRICATO

1. **Proprietà:** [REDACTED]
2. **Stato di occupazione del bene:** Libero
3. **Ubicazione immobile:** Comune di Venetico, via Nazionale n.68 (ex.52)
4. **Geolocalizzazione:** 38° 13' 11,73"N – 15° 22' 13,64"E
5. **Epoca di costruzione:** ante 1967 - C.E.: Nessuna
6. **N.C.E.U. :** Fg 2 p.lla 150 sub. 4 (p.t.), 69 mq - (A/4)
7. **Struttura fabbricato:** fabbricato in cemento armato e mattoni a 2 elev. ft.
8. **Verifica distribuzione interna con pianta catastale e quella reale:** verifica
9. **Eventuali difformità:** altezza interna vano wc, assenza di anti-bagno;
10. **Superfici pertinenziali (balconi e/o giardini):** nessuna
11. **Pavimenti:** in ceramica - rivestimenti: in ceramica. finiture: modeste.
12. **Infissi int.** tipo: tamburato - materiale: legno - condiz.: scarse
13. **Infissi est.** in legno - condiz.: modeste
14. **Porta ingr.** in legno - condiz.: modeste
15. **Pitturazioni ambienti:** ducotone - rivest. bagno: ducotone.
16. **Avvolgibile:** - **Persiane:**.....
17. **Imp. Riscaldamento:** assente – condiz.:..... **scaldabagno:** no
18. **Imp. Elettrico:** sottotraccia - condiz: discrete
19. **Imp. Gas:** assente - condiz:
20. **Imp. Idrico:** sottotraccia - condiz: discrete
21. **Imp. Telefonico:** assente - condiz:
22. **Altezza utile interna all'immobile:** H= 3,35 mt.

Osservazioni: l'unità immobiliare presenta un servizio igienico, sprovvisto di anti bagno ed avente un'altezza interna di circa 2 mt..

Si rileva inoltre, che l'immobile è stato adibito ad ufficio pur essendo censito ad uso abitativo.

Vedi *Documentazione fotografica* in allegato alla presente relazione.



Dati censuari relativi agli immobili da stimare

I dati catastali relativi all'unità immobiliare, sono elencati nella seguente tabella.

(n.b.: i dati riportati in tabella sono stati estrapolati dalle visure catastali effettuati presso l'Agenzia Provinciale del Territorio di Messina – Servizi catastali) (Cfr. **All. 2:** Visura attuale per immobile - Comune di Venetico):

Tabella n°1: Individuazione Catastale dei beni (N.C.E.U.)

Fg n°	P.lla n°	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Intestazione
2	150	4	A/4	7	4 vani	69 mq	€ 258,23	

Conformità catastale

In ordine alla regolarità catastale lo scrivente relaziona quanto segue: per l'unità immobiliare, sita nel Comune di Venetico, via Nazionale n°68 (ex. 52) individuata al N.C.E.U. al **fg. 2 p.lla 150 sub.4**, **NON** sono state riscontrate delle difformità tra quanto denunciato al catasto (Cfr. **All. 15:** Planimetria catastale fg.2 p.lla 150 sub.4 – Venetico) e quanto rilevato dallo scrivente nello stato di fatto in sede di sopralluogo.

Vedi *Documentazione fotografica* in allegato alla presente relazione.

Inquadramento del lotto

Per l'esatta identificazione del lotto vedasi mappale (Cfr. **All. 6:** Stralcio mappale fg. 2 p.lla 150 - Comune di Venetico) e foto satellitare (Cfr. **All. 25:** Foto Satellitare–Venetico p.lla 150).

Il lotto si potrà individuare attraverso le seguenti coordinate geografiche:

38° 13' 11,73"N – 15° 22' 13,64"E



II. Regolarità urbanistica ed edilizia

Regolarità urbanistica ed edilizia

In ordine alla regolarità urbanistica/edilizia lo scrivente ha riscontrato quanto segue: un vano wc con altezza utile interna di circa 2 mt., sprovvisto di anti bagno. Per adeguare il suddetto wc alle vigenti normative urbanistiche, anche mediante procedura CILA, sarà utile individuare una diversa ubicazione dell'attuale wc, rispettandone: la superficie utile minima; l'altezza interna non inferiore a 2,40mt.; e l'anti bagno.

Si precisa, per quanto attiene gli atti abilitativi per la costruzione del fabbricato, che a seguito di richiesta di accesso atti presso il Comune di Venetico (Cfr. **All. 12**: Richiesta *Accesso atti Comune di Venetico*) non è emersa alcuna pratica edilizia a nome di [REDACTED] come riportato nella nota risposta del Comune (Cfr. **All. 26**: Nota di risposta alla richiesta *Accesso atti Comune di Venetico prot.14041 del 27/09/2023*).

In ordine all'epoca di costruzione del fabbricato, si precisa che dalla nota sulla "Ricadenza Urbanistica" della p.lla 150 fg.2, prodotta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Venetico, si evince che il superiore fabbricato di cui all'unità immobiliare (p.lla 150 sub.4), ricade all'interno della perimetrazione urbana normata dalla **L.1150/1942**. Poiché, a partire dell'entrata in vigore della suddetta legge, tutti gli interventi edilizi necessitavano della Licenza Edilizia; ne consegue che, non riscontrandosi alcun titolo abilitativo, l'epoca presunta di edificazione del suddetto fabbricato è ante 1942. (Cfr. **All. 30**: Nota di risposta alla richiesta di *Ricadenza urbanistica del Comune di Venetico prot.14336 del 02/10/2023*).



III. Criterio di stima e valutazioni

Valutazione dell'unità immobiliare

N.C.E.U.: foglio n°2 – p.lla 150 sub. 4

abitazione tipo popolare (A/4)

Le indagini di mercato svolte dal sottoscritto, hanno avuto lo scopo di verificare i dati effettivamente adottati nelle trattative di vendita. In particolare, considerati i valori riportati dall'Agenzia del Territorio con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed inoltre, a seguito di informazioni raccolte dagli agenti immobiliari operanti nel luogo oggetto di stima, si riportano i seguenti due riferimenti.

* **Primo riferimento:** Agenzia del Territorio – Quotazioni Immobiliari O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) riferito al 2° semestre del 2022.

Attraverso il sito on-line GeoPoi OMI dell'Agenzia delle Entrate, è stata individuata la zona OMI su cui ricade l'immobile oggetto di stima individuato con:

Geo-localizzazione: 38° 13' 11,73" N – 15° 22' 13,64" E

Provincia: MESSINA

Comune: VENETICO

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO ABITATO, ZONA BALNEARE

Codice Zona: B2

Microzona catastale: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Abitazione tipo economico: (760 ÷ 1.100) €/mq

n.b.: il valore di mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie lorda



* **Secondo riferimento:** Quotazioni estratte dai siti delle Agenzie immobiliari (Immobiliare.it – Gabetti.it) operanti nella provincia di Messina ed aggiornate al 2° semestre del 2023.

Provincia: MESSINA

Comune: VENETICO

Fascia/Zona: Centrale

Tipologia abitativa: Residenziale

Stato dell'immobile: Esistente

Classificazione energetica: n.d.

Abitazione tipo economico: (530 ÷ 850) €/mq

n.b.: il valore di mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie lorda

Valore Unitario Medio

Per valori unitari si ritiene di assumere, quale più probabile valore venale unitario dell'unità in esame, la media dei valori unitari come di seguito determinata, tenuto conto dello stato conservativo e dell'ubicazione dell'immobile:

$$V_{um} = [\text{€/mq} (930,00 + 690,00) : 2] = 810 \text{ €/mq}$$

Calcolo della superficie commerciale complessiva:

Superficie lorda dell'unità immobiliare = **69 mq**

Superficie commerciale complessiva = 69 mq

Il più probabile valore venale del bene (V), considerando la superficie commerciale complessiva pari a **mq 69** è:

$$(V) = \text{mq } 69 \times 810,0 \text{ €/mq} = \text{€ } 55.890,00$$

(a) Stima valore di mercato = € 55.890,00



IV. CONCLUSIONI RELATIVE ALLA STIMA DEL LOTTO 1

Sulla scorta delle risultanze a cui si è pervenuti, si conclude che il più probabile valore di mercato del **lotto 1**, oggetto della presente stima, all'attualità ed in regime di libero mercato è pari a:

(a) **Stima valore di mercato del lotto 1** = € 55.890,00

VALORE DI MERCATO IMMOBILE € 55.890,00

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 1 € 55.890,00



LOTTO N°2**Terreni in Valdina Fg.2 p.lle 263 e 728****I. Identificazione dei terreni, provenienza e peculiarità****Ubicazione e descrizione dei terreni oggetto di stima**

I terreni oggetto di stima si individuano attraverso n°2 particelle contigue tra loro formanti un unico lotto di terreni (Cfr. All. 7: Stralcio mappale fg.2 p.lle 263,728 - Comune di Valdina).

Il fondo è ubicato in aperta campagna, fuori dal centro del paese del Comune di Valdina (ME), percorrendo la strada provinciale SP58 (in prossimità della via Valdina – via Tracoccia), deviando da quest'ultima per la strada comunale di collegamento (mai completata) tra Valdina e Torregrotta. Percorrendo quest'ultima via, la stessa si presenta nell'ultimo tratto non più asfaltato, e dopo circa 300 mt., si giunge ad un piazzale limitrofo ai terreni oggetto di stima e ad un autodemolitore.

L'estensione complessiva del lotto di terreni è pari a **2.550mq.**

Per l'inquadramento geofisico dei terreni (Cfr. All. 27: Foto satellitare – Valdina p.lle 263 - 728).

Il sito in oggetto si presenta morfologicamente a prevalenza pianeggiante; ad esso vi si accede tramite la suddetta via comunale di collegamento Valdina-Torregrotta. Quest'ultima strada, si presenta non bitumata ma carrabile e normalmente percorribile fino all'ingresso del lotto. In particolare, ai terreni vi si accede tramite un diritto/servitù di passaggio su terreni di altra ditta (per circa 50 mt) individuabili quest'ultimi con le p.lle **939** e **261** e limitrofi ad un fabbricato individuabile con la p.lla **1528** (Cfr. All. 7: Stralcio mappale fg.2 p.lle 263,728 - Comune di Valdina).

Il fondo oggetto di stima, risulta in gran parte recintato con paletti in ferro e rete metallica, ad eccezione del tratto confinante con la p.lla **261** in cui non è



presente alcuna delimitazione marcante i confini. Non sono presenti manufatti e/o fabbricati rurali di alcuna natura. In prossimità di un terreno confinante (a circa 50 mt. dall'ingresso del fondo) vi è un fabbricato rurale prospiciente il piazzale per il ricovero di automezzi.

Per quanto attiene il soprassuolo del fondo, si riscontra innanzitutto una diffusa vegetazione spontanea dovuta ad un evidente e generalizzato stato di abbandono, dello stesso fondo. Inoltre, nei terreni sono presenti diverse piante d'ulivo (circa 30) in stato di semi-abbandono. Da informazioni acquisite sui luoghi, sia per quanto riguarda il terreno che il soprassuolo, sui terreni, oggi incolti, venivano effettuati cicli di pulitura e potatura delle piante fino a circa sette anni fa. Pertanto, a parere dello scrivente, e soprattutto considerato lo stato in cui si trovano i terreni, sarebbero necessari due cicli annuali di pulitura, concimazione e potatura, affinché gli stessi riprendano ad essere produttivi. Dai sopralluoghi effettuati **non** si riscontrava una corrispondenza tra le colture riportate nei dati catastali (vigneto arboreo) e quelle realmente presenti (uliveto).

Potrebbe infatti, valutarsi la necessità di produrre in catasto, la relativa dichiarazione di variazione nello stato delle colture, ai fini dell'aggiornamento previsto dall'art.30 del D.P.R. 917/86.

Inquadramento del lotto

Per l'esatta identificazione del lotto si confronti (Cfr. **All. 7**: Stralcio mappale fg.2 p.lle 263,728 - Comune di Valdina) e foto satellitare (Cfr. **All. 27**: Foto satellitare – Valdina p.lle 263 - 728).

Il lotto si potrà individuare attraverso le seguenti coordinate geografiche:

38° 12' 12,75"N – 15° 21' 28,20"E



Dati censuari relativi ai terreni

I dati catastali del compendio, sono elencati nella seguente tabella.

(n.b.: i dati riportati in tabella sono stati estrapolati dalle visure catastali effettuati dal sottoscritto presso l'Agenzia Provinciale del Territorio di Messina – Servizi catastali) (Cfr. **All. 3**: Visure attuali per immobili - Comune di Valdina):

Tabella n°1: Individuazione Catastale dei beni

Foglio N°.	Particella N°.	Qualità	Classe	Superficie (HA)		R.D. (€)	Intestazione
2	263	Vigneto arboreo	2	13 are	40 centiare	€ 11,07	[REDACTED]
2	728	Vigneto arboreo	2	12 are	10 centiare	€ 10,00	[REDACTED]
Totale				25 are	50 centiare	€ 21,07	[REDACTED]

Il lotto dei terreni oggetto di stima, risulta intestato pro quota alla ditta [REDACTED] per 3/12, come da atto di pignoramento presente in atti.

Confini dei terreni

Il fondo ha forma irregolare, come pure la pendenza che degrada dalla sommità della parte pianeggiante fino al versante sinistro con torrente.

Per l'identificazione esatta dei confini, vedi quanto riportato nel (Cfr. **All. 7**: Stralcio mappale fg.2 p.lle 263,728 - Comune di Valdina).



II. Destinazione urbanistica dei terreni

Il lotto oggetto di stima è costituito da 2 particelle contigue di terreni ricadenti in zona di recupero “b”, per discariche controllate, in ambito B, (art. 35 N.T.A.) come meglio specificato nella seguente tabella.

Tabella n°3: Superfici di terreno e destinazione urbanistica

Foglio N°.	Particella N°.	Superficie ricadente in zona di recupero b	Superficie (HA)	
2	263	b	13 are	40 centiare
2	728	b	12 are	10 centiare
Totale			00	50 are centiare

Secondo quanto riportato in tabella n°3, e come certificato dal funzionario dell'ufficio tecnico del Comune di Valdina, i terreni oggetto di stima, ricadono tutti in zona di recupero b (definite dagli strumenti urbanistici vigenti e la normativa regolamentare ad essi relativa) (Cfr. **All. 38: Certificato di Destinazione Urbanistica** del Comune di Valdina), di cui si riporta:

NORME TECNICHE di ATTUAZIONE della VARIANTE PUNTUALE al P.R.G.

II. Zone Produttive

Art.35 – Zone di recupero

Prescrizioni particolari relative alle zone di recupero del territorio, degradate da cave esaurite ed abbandonate, che costituiscono deturpamento ambientale e paesaggistico.

b) Recupero per discariche controllate



- *Definizione:* trattasi di due aree “A” e “B”, caratterizzate da cave esaurite ed abbandonate e da cave in corso di ultimazione, che costituiscono deturpamento ambientale e paesaggistico.
- *Strumento di attuazione:* data la gravità del degrado paesaggistico, si prevede l’elaborazione di piani particolareggiati di recupero ambientale. Tali piani dovranno tener conto delle attività estrattive in corso, se compatibili con i piani di coltivazione autorizzati e l’individuazione dei nuovi siti per cave. **Sono assolutamente vietate le seguenti attività: impianti di smaltimento rifiuti speciali e tossico nocivi – inertizzati, anche se non più pericolosi.** Il piano dovrà programmare le attività estrattive e per discariche controllate finalizzandole ad un riassetto dell’ambito studiato. La fase finale del piano dovrà prevedere il recupero naturalistico dell’ambito, con tutte le modalità previste dall’art.35.
- *Attività consentite:* nessun tipo di attività edilizia è consentita prima dell’adozione dei P.P., che dovranno considerare la possibilità di insediamento di attività produttive agricole. È consentita l’attività estrattiva, nel massimo rispetto dei piani di coltivazione già autorizzati nelle cave esistenti.
- *Prescrizioni particolari:* nell’ambito “B”, limitatamente all’impianto già esistente ed autorizzato di R.S.U. è consentita l’attività di smaltimento e sono altresì consentite tutte le opere di ristrutturazione e manutenzione edili e tecnologiche dell’impianto esistente.

Si precisa infine che con Decreto Assessoriale n°6682 del 29/12/2016, L’Assessorato Regionale ai Beni Culturali è stato approvato il Piano Paesaggistico AMBITO 9 e che ai sensi dell’art. 143 comma 9 del D.Lvo 42/2004 non sono consentiti, sugli immobili e nelle aree di cui all’art. 134 di quest’ultimo, interventi in contrasto con prescrizioni di tutela previsti dal piano stesso. Sono fatte salve le norme delle leggi: - L.R. 12 giugno 1976 n°78, L.R. 30 aprile 1991 n°15.



SI DA ATTO che i vincoli preordinati all'esproprio hanno perso efficacia per decorrenza dei termini, e quindi decaduti ai sensi dell'art.9 del D.P.R. 327/2001 e s.m. ed i. e che la scadenza dei vincoli urbanistici non rileva, in ordine alla zonizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, atteso che la medesima conserva la sua efficacia a tempo indeterminato, ai sensi dell'art.11 della legge 11/08/1942 n°1150.

III. Criterio di stima e valutazioni

Criterio di stima adottato

Lo scopo della presente stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che i terreni potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Si tratta pertanto di individuare il valore venale, come il più probabile prezzo di mercato, cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità, tra i possibili valori, di segnare un punto d'incontro fra la domanda e l'offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

Il metodo di stima che sarà seguito è quello *sintetico comparativo* con riferimento al valore di beni simili oggetto di recente compravendita e di consistenza e prezzo noti. Nel caso specifico si farà riferimento ai valori riportati nella banca dati *dell'Osservatorio Nazionale dei valori agricoli*, e comparati con valori di mercato estratti da informazioni acquisite in loco.

In particolare per determinare il valore dei beni in oggetto, dovranno essere valutati il valore del terreno in funzione delle colture agricole e gli eventuali manufatti edilizi legittimamente realizzati. Considerato che allo stato di fatto non sono presenti manufatti di alcun genere, si dovrà tener conto del solo valore del terreno che viene valutato nello stato di fatto e del soprassuolo.



Valutazione

In data **28/11/2023** veniva eseguito apposito sopralluogo, al fine di effettuare gli accertamenti tecnici di rito, per rilevare lo stato di fatto e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima; sono state inoltre svolte opportune indagini di mercato per definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

Primo riferimento: Da indagini di mercato e da informazioni acquisite da tecnici del luogo, è stato ricavato il seguente valore riportato in tabella n°4.

Tabella n°4: Valori acquisiti da indagini di mercato

Qualità	Superfici (mq)	Valore commerciale €/Ha	Valore commerciale €/mq
VIGNETO ARBOREO	2.550	45.00,00	4,50

$$\text{Valore unitario} = 4,50 \text{ €/mq}$$

$$\text{Valore del fondo} = (\text{Superficie} \times \text{valore unitario}):$$

$$2.550\text{mq} \times 4,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 11.475,00$$

Secondo riferimento: Dovranno ritenersi sicuramente più attendibili i dati rinvenibili nel "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli" pubblicato dalla **Exeo** (editore di pubblicazioni specializzate di settore) in quanto pur riferendosi a terreni agricoli, ma sempre un riferimento coerente, tenuto conto delle previste approvazioni dei P.P. (Piani Particolareggiati) del Comune di Valdina, che dovranno considerare la possibilità di insediamenti di attività produttive agricole.

Il Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli, trattasi infatti, di tabelle differenziate per qualità di coltura e che raccolgono valori parametrizzati su un ventaglio assai ampio di caratteristiche del suolo, così consentendo di adattare le analisi alla specifica situazione, trattandosi



appunto di valori desunti sulla base di dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie induttive da professionisti qualificati operanti sul territorio nazionale.

Come ulteriore strumento di ausilio sono state sviluppate specifiche analisi attraverso le quali sono stati definiti particolari coefficienti che mettono in relazione le principali caratteristiche tecniche dei terreni agricoli (**fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione, ampiezza**) con il valore di mercato. Tale strumento, note le suddette caratteristiche del terreno oggetto di valutazione, consente di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno medesimo mediante un apposito algoritmo operante nell'ambito dell'intervallo minimo - massimo dei valori **OVA**. La costituzione dell'Osservatorio Nazionale dei valori agricoli (OVA) quindi, ad oggi costituisce un riferimento fondamentale per la stesura di una stima di terreni agricoli fornendo un ausilio parametrico coerente, con il nuovo contesto giuridico, obiettivo, questo, conseguito attraverso un'attività estremamente complessa e impegnativa, data la vastità e articolazione dei dati.

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questi terreni, la suscettività ad essere urbanizzati, per la loro valutazione, lo scrivente ritiene di poter convenientemente utilizzare **il Calcolo del valore puntuale**:

- dall'Osservatorio nazionale dei Valori Agricoli – EXEO Edizioni, riferito all'anno 2022, *N°1 consultazione online dei valori dei terreni agricoli (Osservatorio Valori Agricoli)* (Cfr. **All. 51: OVA Comune di Valdina (ME) Vigneto**).

Si riporta di seguito:

Tabella n°6: Valori dell'Osservatorio dei valori agricoli (OVA)

Qualità	Superfici (mq)	Valore agricolo €/Ha	Valore agricolo €/mq
VIGNETO ARBOREO	2.550	69.755,00	6,97



In relazione all'ubicazione, alla consistenza ed ai caratteri pedologici dei terreni oggetto di stima, avuto riguardo alla rosa di valori rilevati dal mercato, agli stessi si ritiene di potere attribuire un *Valore Unitario* di **69.755,00 €/ha**, pari a **6,97 €/mq**.
Si ottiene pertanto il seguente valore di stima definitivo:

Valore unitario = 6,97 €/mq
Valore del fondo = (Superficie x valore unitario):
2.550mq x 6,97 €/mq = € 17.773,50

IV. CONCLUSIONI RELATIVE ALLA STIMA DEL LOTTO 2

Sulla scorta delle risultanze a cui si è pervenuti e ritenuta l'omogeneità dei due riferimenti su esposti, si conclude che il più probabile valore di mercato del fondo di terreni agricoli oggetto di stima, all'attualità ed in regime di libero mercato è pari a: **€ 17.773,50**

Si prevede la vendita pro-quota dei **3/12** del valore del fondo stimato, pari al **25%**:

$$\text{€ } 17.773,50 \times 0,25 = \text{€ } 4.443,37.$$

Lotto unico	2	= 2.550 mq	€ 17.773,50
Lotto frazionato 2a)		= 637,50 mq (3/12)	€ 4.443,37
Lotto frazionato 2b)		= 1.912,50 mq (9/12).....	€ 13.330,13

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 2 € 4.443,37

n.b.: per l'esatta individuazione delle quote frazionate del Lotto vedasi il frazionamento dei terreni in Valdina.



LOTTO N°3**Terreni in Sinagra Fg.20 p.lle 402 e 404****Fg.21 p.lle 142 e 133****I. Identificazione dei terreni, provenienza e peculiarità****Ubicazione e descrizione dei terreni oggetto di stima**

I terreni oggetto di stima si individuano attraverso n°4 particelle contigue, formanti un unico lotto di terreni (Cfr. **All. 9**: Stralcio mappale fg.20 p.lle 402,404 - Comune di Sinagra e **All. 10**: Stralcio mappale fg.21 p.lle 142,133 - Comune di Sinagra). Nella fattispecie trattasi di terreni limitrofi ma ricadenti su due diversi fogli di mappa n°20 e 21 del territorio di Sinagra (ME).

Il fondo è ubicato in aperta campagna in contrada San Biagio del Comune di Sinagra (ME), a breve distanza dal centro del paese, percorrendo la strada provinciale SP145 Sinagra-Ucria, e deviando per la strada comunale Sinagra Rolletta, ed ancora deviando per la via Rolletta-Zingale, a 300 mt. circa, sul ciglio stradale, si affaccia un vecchio fabbricato, di cui al successivo LOTTO IV, circondato dai terreni suddetti.

L'estensione complessiva del lotto di terreni è pari a **5.350mq.**

Per l'inquadramento geofisico dei terreni (Cfr. **All. 28**: Foto satellitare - Valdina p.lle 402,404,142,133).

Il sito in oggetto si presenta morfologicamente scosceso su un versante rispetto alla strada via Rolletta-Zingale. La via Rolletta-Zingale, si presenta non bitumata ma carrabile fino all'ingresso del lotto ed oltre, e totalmente priva di una delimitazione laterale a valle. Tale tratto di strada interna al lotto, non rilevabile catastalmente, dovrebbe fungere anche da strada interpodereale comunale.



Il fondo si presenta privo di: cancello d'ingresso, recinzione o alcuna delimitazione marcante i confini. Per l'attuale stato manutentivo del fondo che si presenta incolto da oltre 10 anni, non è stato possibile ispezionare interamente i terreni, per accertare circa l'esistenza di manufatti e/o fabbricati rurali di alcuna natura.

Per quanto attiene il soprassuolo del fondo, si riscontra innanzitutto una diffusa vegetazione spontanea dovuta ad un evidente e generalizzato stato di abbandono dello stesso fondo. In particolare, nell terreno prossimo al fabbricato individuato con la particella n° 133, sono presenti diverse piante di castagno e nocchie in stato di semi-abbandono. Da informazioni acquisite sui luoghi, su quest'ultima porzione di terreno incolto, sia per quanto riguarda il terreno che per il soprassuolo, venivano effettuate la pulitura e la potatura delle piante fino a un decennio fa. Pertanto, a parere dello scrivente, e soprattutto considerato lo stato in cui si trova quest'ultima porzione di terreno ispezionato, sarebbero necessari due cicli annuali di pulitura, concimazione e potatura, affinché lo stesso possa riprenda ad essere produttivo. Complessivamente, dal sopralluogo effettuato (se pur con delle evidenti difficoltà e limitazioni) si è riscontrata una corrispondenza tra le colture riportate nei dati catastali (nocchie) e quelle realmente presenti sui terreni.



Inquadramento del lotto

Per l'esatta identificazione del fondo vedasi il mappale (Cfr. **All. 9:** Stralcio mappale fg.20 p.lle 402,404 - Comune di Sinagra e **All. 10:** Stralcio mappale fg.21 p.lle 142,133 - Comune di Sinagra) e foto satellitare (Cfr. **All. 28:** Foto satellitare – Valdina p.lle 402,404,142,133).

Il lotto si potrà individuare attraverso le seguenti coordinate geografiche:

38° 4' 32,16"N – 14° 50' 23,89"E

Dati censuari relativi ai terreni

I dati catastali del fondo, sono elencati nella seguente tabella.

(n.b.: i dati riportati in tabella sono stati estrapolati dalle visure catastali effettuati dal sottoscritto presso l'Agenzia Provinciale del Territorio di Messina – Servizi catastali) (Cfr. **All. 5:** Visure attuali per immobili - Comune di Sinagra):

Tabella n°1: Individuazione Catastale dei beni

Foglio N°.	Particella N°.	Qualità	Classe	Superficie (HA)		R.D. (€)	Intestazione
20	402	Seminativo irriguo arboreo	4	04 are	30 centiare	€ 1,22	
20	404	Seminativo irriguo arboreo	4	12 are	30 centiare	€ 3,49	
21	142	Nocciolo	4	01 are	40 centiare	€ 0,43	
21	133	Nocciolo	4	35 are	50 centiare	€ 11,00	
Totale				53 are	50 centiare	€ 16,14	



Il lotto dei terreni oggetto di stima, risulta intestato pro quota alla ditta [REDACTED] per 3/12, come da atto di pignoramento presente in atti.

Confini dei terreni

Il compendio ha forma irregolare, come pure la pendenza che degrada dalla sommità del colle fino al versante sinistro con "strada vicinale Gesiso" come riportato nel (Cfr. **All. 9**: Stralcio mappale fg.20 p.lle 402,404 - Comune di Sinagra e **All. 10**: Stralcio mappale fg.21 p.lle 142,133 - Comune di Sinagra).

Come già accennato il lotto è privo di alcuna delimitazione marcante i confini.



II. Destinazione urbanistica dei terreni

Il fondo oggetto di stima è costituito da 4 particelle di terreni ricadenti in zona “**agricola E**”, come meglio specificato nella seguente tabella.

Tabella n°3: Superfici di terreno e destinazione urbanistica

Foglio N°.	Particella N°.	Superficie ricadente in zona agricola E	Superficie (HA)	
20	402	E	04 are	30 centiare
20	404	E	12 are	30 centiare
21	142	E	01 are	40 centiare
21	133	E	35 are	50 centiare
Totale			00	50 centiare

Secondo quanto riportato in tabella n°3, e quanto certificato dal funzionario dell'ufficio tecnico del Comune di Sinagra, i terreni oggetto di stima, ricadono tutti in zona agricola **E** (definite dagli strumenti urbanistici vigenti e la normativa regolamentare ad essi relativa (Cfr. **All. 35**: Nota di risposta alla richiesta di *Accesso Atti* e della richiesta *del CDU del Comune di Sinagra prott.14639-14583 del 02/10/2023*).

di cui si riporta:

Art. 19 - Zone Territoriali Omogenee “E”

Sono le parti del territorio destinate ad uso agricolo;

- *In tali zone sono evidenziate a colori le aree coperte da bosco e le relative fasce di rispetto di m. 200 dal limite dei boschi dentro le quali, ai sensi del punto “e” dello art. 15 della L.R. n°78 del '76, non è ammessa alcuna nuova edificazione.*



- Nei boschi e nelle fasce di rispetto sono consentiti nei fabbricati esistenti gli interventi di cui alla lettera a) b) e c) dell'art.20 della L.R. 71/78.
- Sono ammesse, al di fuori dell'indice volumetrico sopra indicato, costruzioni di esclusivo carattere agricolo come stalle, fienili, silos, ricoveri d'animali;
- Per le abitazioni si devono osservare i seguenti parametri:
- Indici di fabbricabilità massimo 0.03mc/mq;
- Il numero di piani non può essere superiore a due;
- Il distacco dei fili stradali di qualsiasi costruzione non può essere inferiore alla normativa vigente.

III. Criterio di stima e valutazioni

Criterio di stima adottato

Lo scopo della presente stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che i terreni potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Si tratta pertanto di individuare il valore venale, come il più probabile prezzo di mercato, cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità, tra i possibili valori, di segnare un punto d'incontro fra la domanda e l'offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

Il metodo di stima che sarà seguito è quello *sintetico comparativo* con riferimento al valore di beni simili oggetto di recente compravendita e di consistenza e prezzo noti. Nel caso specifico si farà riferimento ai valori riportati nella banca dati dell'*Osservatorio Nazionale dei valori agricoli*, e comparati con valori di mercato estratti da informazioni acquisite in loco.



In particolare per determinare il valore dei beni in oggetto, dovranno essere valutati il valore del terreno in funzione delle colture agricole e gli eventuali manufatti edilizi legittimamente realizzati. Considerato, per quanto sia stato possibile ispezionare, che allo stato di fatto non sono presenti manufatti di alcun genere, si dovrà tener conto del solo valore del terreno che viene valutato nello stato di fatto e secondo le colture effettivamente praticate.

A tal fine si precisa che, per quanto riguardo quest'ultimo aspetto, le colture effettivamente praticate coincidono con quelle catastalmente riportate.

Valutazione

In data **14/11/2023** è stato eseguito apposito sopralluogo al fine di effettuare gli accertamenti tecnici di rito, per rilevare lo stato di fatto e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima; sono state inoltre svolte opportune indagini di mercato per definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

Primo riferimento: Da indagini di mercato e da informazioni acquisite da tecnici del luogo, si sono ottenuti i seguenti valori riportati in tabella n°4.

Tabella n°4: Valori acquisiti da indagini di mercato

Qualità	Superfici (mq)	Valore agricolo €/Ha	Valore agricolo €/mq
SEMINATIVO IRRIGUO ARBOREO	1.660	10.000,00	1,00
NOCCIOLETO	3.690	10.000,00	1,00
Totale	5.350		

Valore unitario = 1,0 €/mq

Valore del fondo = (Superficie x valore unitario):

$5.350\text{mq} \times 1,0 \text{ €/mq} = \text{€ } 5.350,00$



Secondo riferimento: Dovranno ritenersi sicuramente più attendibili i dati rinvenibili nel "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli" pubblicato dalla **Exeo** (editore di pubblicazioni specializzate di settore), trattandosi di tabelle differenziate per qualità di coltura e che raccolgono valori parametrizzati su un ventaglio assai ampio di caratteristiche del suolo, così consentendo di adattare le analisi alla specifica situazione, trattandosi appunto di valori desunti sulla base di dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie induttive da professionisti qualificati operanti sul territorio nazionale.

Come ulteriore strumento di ausilio sono state sviluppate specifiche analisi attraverso le quali sono stati definiti particolari coefficienti che mettono in relazione le principali caratteristiche tecniche dei terreni agricoli (**fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione, ampiezza**) con il valore di mercato. Tale strumento, note le suddette caratteristiche del terreno oggetto di valutazione, consente di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno medesimo mediante un apposito algoritmo operante nell'ambito dell'intervallo minimo - massimo dei valori **OVA**. La costituzione dell'Osservatorio Nazionale dei valori agricoli (OVA) quindi, ad oggi costituisce un riferimento fondamentale per la stesura di una stima di terreni agricoli fornendo un ausilio parametrico coerente, con il nuovo contesto giuridico, obiettivo, questo, conseguito attraverso un'attività estremamente complessa e impegnativa, data la vastità e articolazione dei dati.

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questi terreni, la suscettività ad essere urbanizzati, per la loro valutazione, lo scrivente ritiene di poter convenientemente utilizzare **il Calcolo del valore puntuale:**

- dall'Osservatorio nazionale dei Valori Agricoli – EXEO Edizioni, riferito all'anno 2022, *N°2 consultazioni online dei valori dei terreni agricoli (Osservatorio Valori Agricoli)* (Cfr. **All. 52: OVA Comune di Sinagra (ME)**)



Noccioleto) e (Cfr. All. 53: OVA Comune di Sinagra (ME) Seminativo irriguo).

Si riportano di seguito:

Tabella n°6: Valori dell'Osservatorio dei valori agricoli (OVA)

Qualità	Superfici (mq)	Valore agricolo €/Ha	Valore agricolo €/mq
SEMINATIVO IRRIGUO ARBOREO	1.660	16.860,00	1,68
NOCCIOLETO	3.690	24.624,00	2,46
Totale	5.350		

In relazione all'ubicazione, alla consistenza ed ai caratteri pedologici dei terreni oggetto di stima, avuto riguardo alla rosa di valori rilevati dal mercato, agli stessi si ritiene di potere attribuire un *Valore Unitario* di 20.000,00 €/ha, pari a 2,00 €/mq.

Si ottiene pertanto il seguente valore di stima definitivo:

Valore unitario = 2,00 €/mq

Valore del fondo = (Superficie x valore unitario):

5.350mq x 2,00 €/mq = € 10.700,00



IV. CONCLUSIONI RELATIVE ALLA STIMA DEL LOTTO 3

Sulla scorta delle risultanze a cui si è pervenuti e ritenuta l'omogeneità dei due riferimenti su esposti, si conclude che il più probabile valore di mercato del fondo di terreni agricoli oggetto di stima, all'attualità ed in regime di libero mercato è pari a: **€ 10.700,00**

Si prevede la vendita pro-quota dei 3/12 del valore del fondo stimato, pari al 25%:

$$\text{€ } 10.700,00 \times 0,25 = \text{€ } 2.675,00.$$

Lotto unico	3	= 5.350 mq	€ 10.700,00
Lotto frazionato 3a)		= 1.337,50 mq (3/12)	€ 2.675,00
Lotto frazionato 3b)		= 4.012,50 mq (9/12)	€ 8.025,00

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 3 € 2.675,00

n.b.: per l'esatta individuazione delle quote frazionate del Lotto vedasi il frazionamento dei terreni in Sinagra.



LOTTO N°4**Fabbricato adibito a deposito (C/2) in Sinagra****fg.21 p.lla 968 sub.1-2-3****I. Identificazione dell'immobile, provenienza e peculiarità****Ubicazione e descrizione dell'immobile**

Il fabbricato oggetto di stima, insiste sul territorio del Comune di Sinagra (ME) in c.da San Biagio, così come meglio individuato (Cfr. **All. 10 bis**: Stralcio mappale fg. 21 p.la 968 - Comune di Sinagra).

Per l'inquadramento geofisico del lotto vedi foto satellitare in allegato alla presente (Cfr. **All. 29**: Foto Satellitare – Sinagra p.la 968).

Il lotto in esame si identifica da una antica casa patronale, pur essendo catastalmente adibita a deposito, distribuita su tre elevazioni fuori terra così suddivisi:

al piano terra (piano stradale), un vano adibito a deposito e prospiciente la strada comunale Rollette-Zingale.

al piano primo, quattro vani adibiti a deposito, un wc ed una piccola corte di esclusiva pertinenza.

al piano secondo, un vano adibito a deposito ed una piccola corte di esclusiva pertinenza.

L'immobile è sito all'interno dei terreni di proprietà stessa ditta (di cui al precedente LOTTO III), ed è raggiungibile, percorrendo la Strada Provinciale SP 145 Sinagra-Ucria, deviando per la strada comunale Sinagra-Rolletta (C.da San Biagio) e deviando ulteriormente per la via Rolletta-Zingale, a 300 mt. circa sul ciglio stradale, si affaccia il vecchio fabbricato.

Il tutto individuabile catastalmente al N.C.E.U. **fg.21 p.la 968 sub.1-2-3 nel Comune di Sinagra (ME)**.



Dalle ispezioni ipocatastali risulta che l'immobile è di proprietà pro-quota 3/12 in capo [REDACTED]

Di seguito, si riporta il fascicolo delle caratteristiche del fabbricato.

FASCICOLO FABBRICATO

1. **Proprietà:** [REDACTED]
2. **Stato di occupazione del bene:** Libero
3. **Ubicazione immobile:** Comune di Sinagra, c.da San Biagio
4. **Geolocalizzazione:** 38° 4' 35,37"N – 14° 50'25,90"E
5. **Epoca di costruzione:** ante 1967 - C.E.:
6. **N.C.E.U.:** Fg 21 p.lla 968 sub. 1 (p.t.), 49 mq - (C/2)
 Fg 21 p.lla 968 sub. 2 (p.1°), 84 mq - (C/2)
 Fg 21 p.lla 968 sub. 3 (p.2°), 38 mq - (C/2)
7. **Struttura fabbricato:** muratura in pietrame a 3 elev. ft.
8. **Verifica distribuzione interna con pianta catastale e quella reale:** verifica
9. **Eventuali difformità:** nessuna
10. **Superfici pertinenziali (balconi e/o giardini):** corte
11. **Pavimenti:** finiture: dell'epoca.
12. **Infissi int.tipo:** - condiz.:
13. **Infissi est. in legno.** - condiz.:
14. **Porta ingr. in legno** - condiz.:
15. **Pitturazioni ambienti:** dell'epoca - rivest. bagno:..
16. **Avvolgibile:** nessuna - **Persiane:** nessuna
17. **Imp. Riscaldamento:** assente – condiz.:..... **scaldabagno:** no
18. **Imp. Elettrico:** assente - condiz.:
19. **Imp. Gas:** assente - condiz.:
20. **Imp. Idrico:** assente - condiz.:
21. **Imp. Telefonico:** assente - condiz.:
22. **Altezza utile interna all'immobile:** H= 2,20 mt.



Osservazioni: l'unità immobiliare si presenta non abitata ed in stato di semi abbandono e sprovvista di fornitura elettrica.

Vedi *Documentazione fotografica* in allegato alla presente relazione.

Dati censuari relativi agli immobili da stimare

I dati catastali relativi all'unità immobiliare, sono elencati nella seguente tabella.

(n.b.: i dati riportati in tabella sono stati estrapolati dalle visure catastali effettuati presso l'Agenzia Provinciale del Territorio di Messina – Servizi catastali) (Cfr. **All. 5:** Visure attuali per immobili - Comune di Sinagra):

Tabella n°1: Individuazione Catastale dei beni (N.C.E.U.)

Fg n°	P.lla n°	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Intestazione
21	968	1	C/2	1	29 mq	49 mq	€ 53,92	[REDACTED]
21	968	2	C/2	1	54 mq	84 mq	€ 100,40	
21	968	3	C/2	1	23 mq	38 mq	€ 42,76	

Conformità catastale

In ordine alla regolarità catastale lo scrivente relaziona quanto segue: per l'unità immobiliare, sita nel Comune di Sinagra, c.da San Biagio individuata al N.C.E.U. al **fg. 21 p.lla 968 sub.1-2-3**, **non sono** state riscontrate delle difformità tra quanto denunciato al catasto (**All. 16:** Planimetrie catastali fg.21 p.lla 968 sub.1-2-3 – Sinagra) e quanto rilevato dallo scrivente nello stato di fatto in sede di sopralluogo.



Inquadramento del lotto

Per l'esatta identificazione del lotto vedasi mappale (Cfr. **All. 10 bis**: Stralcio mappale fg. 21 p.lla 968 - Comune di Sinagra) e foto satellitare (Cfr. **All. 29**: Foto Satellitare – Sinagra p.lla 968).

Il lotto si potrà individuare attraverso le seguenti coordinate geografiche:

38° 4' 35,37"N – 14° 50' 25,90"E

II. Regolarità urbanistica ed edilizia

Regolarità urbanistica ed edilizia

In ordine alla regolarità urbanistica/edilizia lo scrivente **non** ha riscontrato alcuna irregolarità evidente, poiché trattasi di un vecchio fabbricato di realizzazione remota (ante '67) destinata a casa patronale, con tutte le caratteristiche dimensionali/distributive dell'epoca. In sede di sopralluogo, si è riscontrata un'altezza utile interna di poco superiore ai 2,20mt. di certo incompatibile con gli odierni requisiti di abitabilità. Il fabbricato necessiterebbe di un radicale intervento di ristrutturazione, o in via alternativa, sarebbe possibile l'impiego della cubatura esistente su altri lotti di terreno purché agricoli.

Lo scrivente inoltre constatava, che l'originaria destinazione uso abitativo del fabbricato è in netto contrasto con l'attuale destinazione a "deposito" (C/2) ad oggi censita catastalmente.

Dalla nota di risposta del Comune di Sinagra non risulta alcun titolo abilitativo a nome del [REDACTED] : (Cfr. **All. 35**: Nota di risposta alla richiesta di *Accesso Atti* e della richiesta *del CDU del Comune di Sinagra prott.14639-14583 del 02/10/2023*).



III. Criterio di stima e valutazioni

Valutazione dell'unità immobiliare

N.C.E.U.: foglio n°21 – p.lla 968 sub. 1-2-3

Deposito (C/2)

Le indagini di mercato svolte dal sottoscritto, hanno avuto lo scopo di verificare i dati effettivamente adottati nelle trattative di vendita. In particolare, considerati i valori riportati dall'Agenzia del Territorio con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed inoltre, a seguito di informazioni raccolte dagli agenti immobiliari operanti nel luogo oggetto di stima, si riportano i seguenti due riferimenti.

* **Primo riferimento:** Agenzia del Territorio – Quotazioni Immobiliari O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) riferito al 2° semestre del 2022.

Attraverso il sito on-line GeoPoi OMI dell'Agenzia delle Entrate, è stata individuata la zona OMI su cui ricade l'immobile oggetto di stima individuato con:

Geo-localizzazione: 38° 4' 35" N – 14° 50' 25" E

Provincia: MESSINA

Comune: SINAGRA

Fascia/Zona: Periferica/C.da Zingale, S.Pietro etc.

Codice Zona: D1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Magazzini/Deposito: (240 ÷ 365) €/mq

n.b.: il valore di mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie lorda



* **Secondo riferimento:** Quotazioni estratte dai siti delle Agenzie immobiliari (Immobiliare.it – Gabetti.it) operanti nella provincia di Messina ed aggiornate al 2° semestre del 2023.

Provincia: MESSINA

Comune: SINAGRA

Fascia/Zona: Centrale

Tipologia abitativa: Residenziale

Stato dell'immobile: Esistente

Classificazione energetica: n.d.

Deposito: (150 ÷ 530) €/mq

n.b.: il valore di mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie lorda

Valore Unitario Medio

Per valori unitari si ritiene di assumere, quale più probabile valore venale unitario dell'unità in esame, la media dei valori minimi come di seguito determinata, tenuto conto dello stato conservativo dell'immobile e cioè:

$$V_{um} = [\text{€/mq} (240,00 + 150,00) : 2] = 195 \text{ €/mq}$$

Calcolo della superficie commerciale complessiva:

Superficie lorda dell'unità immobiliare sub.1 = **49 mq**

Superficie lorda dell'unità immobiliare sub.2 = **84 mq**

Superficie di pertinenza esclusiva omogeneizzata sub.2 : (mq 15,39/3) = **mq 5,13**

Superficie lorda dell'unità immobiliare sub.3 = **38 mq**

Superficie di pertinenza esclusiva omogeneizzata sub.3 : (mq 23,30/3) = **mq 7,76**

Superficie commerciale complessiva:

$$\text{mq} (49+84+5,13+38+7,76) = 183,89 \text{ mq}$$



Il più probabile valore venale del bene (V), considerando la superficie commerciale complessiva pari a mq **183,89** è:

$$(V) = \text{mq } 183,89 \times 195,0 \text{ €/mq} = \text{€ } 35.858,55$$

(a) Stima valore di mercato = € 35.858,00

IV. CONCLUSIONI RELATIVE ALLA STIMA DEL LOTTO 4

Sulla scorta delle risultanze a cui si è pervenuti, si conclude che il più probabile valore di mercato del **lotto 4**, oggetto della presente stima, all'attualità ed in regime di libero mercato è pari a:

(a) Stima valore di mercato del lotto 4 = € 35.858,00

VALORE DI MERCATO IMMOBILE € 35.858,00

Si prevede la vendita pro-quota dei **3/12** del valore dell'immobile stimato, pari al **25%**:

$$\text{€ } 35.858,00 \times 0,25 = \text{€ } 8.964,50.$$

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 4 € 8.964,00



LOTTO N°5

Fabbricato adibito a deposito (C/2) in Spadafora

fg.1 p.lla 1030 sub.1-2

I. Identificazione dell'immobile, provenienza e peculiarità**Ubicazione e descrizione dell'immobile**

Il fabbricato oggetto di stima, insiste sul territorio del Comune di Spadafora (ME) in via Acquavena, così come meglio individuato nel mappale (Cfr. **All. 8**: Stralcio mappale fg.1 p.lla 1030 - Comune di Spadafora).

Per l'inquadramento geofisico del lotto vedi foto satellitare in allegato alla presente (Cfr. **All. 31**: Foto Satellitare – Spadafora p.lla 1030).

Il lotto in esame è costituito da un fabbricato distribuito su due elevazioni fuori terra, così suddiviso:

al piano terra (piano stradale), un vano adibito a deposito prospiciente la strada comunale via Acquavena

al piano sotto strada, un vano adibito a deposito con piccolo cortile di pertinenza esclusiva di circa mq **26,80**.

L'immobile confina a **nord** con proprietà [REDACTED] p.lla 473, a **est** con via Acquavena a **sud** con terreno [REDACTED] p.lla 475 e a **ovest** con terreno proprietà [REDACTED] p.lla 474 (LOTTO VI).

Il tutto individuabile catastalmente al N.C.E.U. fg.1 p.lla 1030 sub.1-2 nel **Comune di Spadafora (ME)**.

Dalle ispezioni ipocatastali risulta che l'immobile è di proprietà pro-quota 3/12 in capo a [REDACTED]

Di seguito, si riporta il fascicolo delle caratteristiche del fabbricato.



FASCICOLO FABBRICATO

1. **Proprietà:** [REDACTED]
2. **Stato di occupazione del bene:** Libero
3. **Ubicazione immobile:** Comune di Spadafora, via Acquavena
4. **Geolocalizzazione:** 38° 13' 24,84"N – 15° 22' 44,10"E
5. **Epoca di costruzione:** - **C.E. in Sanatoria:** n°11/85 del 15/10/1996
6. **N.C.E.U.:** Fg 1 p.lla 1030 sub. 1 (p.s-1.), 21 mq - (C/2)
Fg 1 p.lla 1030 sub. 2 (p.t.), 20 mq - (C/2)
7. **Struttura fabbricato:** fabbricato in muratura di mattoni a 2 elev. f.t.
8. **Verifica distribuzione interna con pianta catastale e quella reale:** verifica
9. **Eventuali difformità:** nessuna;
10. **Superfici pertinenziali (balconi e/o giardini):** piccolo cortile
11. **Pavimenti:** in ceramica - finiture: al rustico.
12. **Infissi est,** in legno. - condiz.: discrete
13. **Porta ingr.** in legno - condiz.: discrete
14. **Pitturazioni ambienti:** ducotone.
15. **Imp. Riscaldamento:** assente -
16. **Imp. Elettrico:** sottotraccia - condiz: discrete
17. **Imp. Gas:** assente - condiz:
18. **Imp. Idrico:** assente - condiz:
19. **Imp. Telefonico:** assente - condiz:
20. **Altezza utile interna all'immobile:** H= 2,70 mt (p.t) e H=2.00 mt (p.s-1).

Osservazioni: l'unità immobiliare in oggetto, presenta al piano terra e al piano sotto strada due locali indipendenti destinati a deposito.

I due locali sono collegati da una scala esterna in muratura posta sul prospetto posteriore.

Vedi *Documentazione fotografica* in allegato alla presente relazione.




Dati censuari relativi agli immobili da stimare

I dati catastali relativi all'unità immobiliare, sono elencati nella seguente tabella.

(n.b.: i dati riportati in tabella sono stati estrapolati dalle visure catastali effettuati presso l'Agenzia Provinciale del Territorio di Messina – Servizi catastali) (Cfr. **All. 4**: Visure attuali per immobili - Comune di Spadafora):

Tabella n°1: Individuazione Catastale del bene (N.C.E.U.)

Fg n°	P.lla n°	Su b.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Intestazione
1	1030	1	C/2	4	15 mq	21 mq	€ 27,89	
1	1030	2	C/2	4	15 mq	20 mq	€ 27,89	

Conformità catastale

In ordine alla regolarità catastale lo scrivente relaziona quanto segue: per l'unità immobiliare, sita nel Comune di Spadafora, via Acquavena individuata al N.C.E.U. al **fg. 1 p.lla 1030 sub.1 e 2**, **NON sono** state riscontrate alcune difformità tra quanto denunciato al catasto (**All. 17**: Planimetrie catastali fg.1 p.lla 1030 sub.1-2 – Spadafora) e quanto rilevato dallo scrivente nello stato di fatto in sede di sopralluogo.

Vedi *Documentazione fotografica* in allegato alla presente relazione.

Inquadramento del lotto

Per l'esatta identificazione del lotto vedasi (Cfr. **All. 8**: Stralcio mappale fg.1 p.lla 1030 - Comune di Spadafora) e foto satellitare (Cfr. **All. 31**: Foto Satellitare – Spadafora p.lla 1030).

Il lotto si potrà individuare attraverso le seguenti coordinate geografiche:

38° 13' 24,84"N – 15° 22' 44,10"E



II. Regolarità urbanistica ed edilizia**Regolarità urbanistica ed edilizia**

In ordine alla regolarità urbanistica/edilizia lo scrivente NON ha riscontrato alcuna irregolarità.

Si evidenzia che la costruzione del fabbricato, è stata regolarizzata con il rilascio da parte del Comune di Spadafora di regolare Concessione Edilizia in Sanatoria n°11/85 del 15/10/1996 (Cfr. **All. 36 bis**: Documentazione estratta dal Comune di Spadafora (p.lle 474-1030).

Inoltre si evidenzia che i suddetti locali destinati a deposito di cui alla p.lla 1030 sub.1 e 2, sono stati, urbanisticamente legittimati, in quanto struttura annessa e pertinenziale di un fabbricato adiacente adibito a civile abitazione, e sito in via Viscosi n°23 individuabile catastalmente al fg.1 p.lla 474 sub.1 (anch'esso oggetto di pignoramento vedi LOTTO VI); giusto atto di vendita del 30/12/1990 rep.7075 del Notaio Giovanni Basile (Cfr. **All. 43**: Atto di compravendita Notaio Basile (p.lle 474-1030).



III. Criterio di stima e valutazioni

Valutazione dell'unità immobiliare

N.C.E.U.: foglio n°1 – p.lla 1030 sub. 1-2

Deposito (C/2)

Le indagini di mercato svolte dal sottoscritto, hanno avuto lo scopo di verificare i dati effettivamente adottati nelle trattative di vendita. In particolare, considerati i valori riportati dall'Agenzia del Territorio con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed inoltre, a seguito di informazioni raccolte dagli agenti immobiliari operanti nel luogo oggetto di stima, si riportano i seguenti due riferimenti.

* **Primo riferimento**: Agenzia del Territorio – Quotazioni Immobiliari O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) riferito al 2° semestre del 2022.

Attraverso il sito on-line GeoPoi OMI dell'Agenzia delle Entrate, è stata individuata la zona OMI su cui ricade l'immobile oggetto di stima individuato con:

Geo-localizzazione: 38° 13' 24" N – 15° 22' 44" E

Provincia: MESSINA

Comune: SPADAFORA

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice Zona: B2

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni tipo economico

Destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Magazzini/Deposito: (375÷ 560) €/mq

n.b.: il valore di mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie lorda



* **Secondo riferimento:** Quotazioni estratte dai siti delle Agenzie immobiliari (Immobiliare.it – Gabetti.it) operanti nella provincia di Messina ed aggiornate al 2° semestre del 2023.

Provincia: MESSINA

Comune: SPADAFORA

Fascia/Zona: Centrale

Tipologia abitativa: Residenziale

Stato dell'immobile: Esistente

Classificazione energetica: n.d.

Magazzini/Deposito: (327 ÷ 790) €/mq

n.b.: il valore di mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie lorda

Valore Unitario Medio

Per valori unitari si ritiene di assumere, quale più probabile valore venale unitario dell'unità in esame, la media dei valori unitari come di seguito determinata, tenuto conto dello stato conservativo e dell'ubicazione dell'immobile, e cioè:

$$V_{um} = [\text{€/mq} (467,50 + 558,50) : 2] = 513 \text{ €/mq}$$

Calcolo della superficie commerciale complessiva:

Superficie lorda dell'unità immobiliare sub.1 = **21 mq**

Superficie lorda dell'unità immobiliare sub.2 = **20 mq**

Superficie di pertinenza esclusiva omogeneizzata: (mq 26,80/3) = **mq 8,93**

Superficie commerciale complessiva: mq (21+20+8,93) = 49,93 mq

Il più probabile valore venale del bene (V), considerando la superficie commerciale complessiva pari a **mq 49,93** è:

$$(V) = \text{mq } 49,93 \times 513,0 \text{ €/mq} = \text{€ } 25.614,00$$

$$\text{(a) Stima valore di mercato} = \text{€ } 25.614,00$$



IV. CONCLUSIONI RELATIVE ALLA STIMA DEL LOTTO 5

Sulla scorta delle risultanze a cui si è pervenuti, si conclude che il più probabile valore di mercato del **lotto 5**, oggetto della presente stima, all'attualità ed in regime di libero mercato è pari a:

(a) Stima valore di mercato del lotto 5 = € 25.614,00

VALORE DI MERCATO IMMOBILE € 25.614,00

Si prevede la vendita pro-quota dei **3/12** del valore dell'immobile stimato, pari al **25%**:

€ 25.614,00 x 0,25 = € 6.403,00.

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 5 € 6.400,00



LOTTO N°6Fabbricato rurale ad uso abitativo (A/6) in Spadaforafg.1 p.lla 474 sub.1**I. Identificazione dell'immobile, provenienza e peculiarità****Ubicazione e descrizione dell'immobile**

Il fabbricato oggetto di stima, insiste sul territorio del Comune di Spadafora (ME) in via Viscosi n°23, così come meglio individuato al mappale (Cfr. **All. 8 bis**: Stralcio mappale fg.1 p.lla 474 - Comune di Spadafora).

Per l'inquadramento geofisico del lotto vedi foto satellitare in allegato alla presente (Cfr. **All. 33**: Foto Satellitare – Spadafora p.lla 474).

Il lotto in esame è costituito da un fabbricato rurale adibito ad uso abitativo, distribuito su singola elevazione fuori terra, così suddiviso:

al piano terra (piano stradale), un vano soggiorno, un vano letto, cucina e wc, oltre ad un piccolo cortile di pertinenza di circa mq **13,20**. All'interno del suddetto fabbricato e superiormente ai vani soggiorno e letto, è presente un piano soppalcato in legno, servito da scala interna in ferro quest'ultima posta all'interno del vano soggiorno. Nel piano soppalcato è presente anche un piccolo wc.

L'immobile confina a **nord** con proprietà [REDACTED] p.lla 473, a **est** con cortile proprietà [REDACTED] p.lla 1030 (LOTTO V) a **sud** con terreno proprietà [REDACTED] p.lla 475 e fabbricato proprietà [REDACTED] a **ovest** con via Viscosi.

Il tutto individuabile catastalmente al N.C.E.U. **fg.1 p.lla 474 sub.1 nel Comune di Spadafora (ME)**.

Dalle ispezioni ipocatastali risulta che l'immobile è di proprietà pro-quota 3/12 in capo a [REDACTED]

Di seguito, si riporta il fascicolo delle caratteristiche del fabbricato.



FASCICOLO FABBRICATO

1. **Proprietà:** [REDACTED] ...
2. **Stato di occupazione del bene:** Oc [REDACTED]
3. **Ubicazione immobile:** Comune di Spadafora, via Viscosi n°23
4. **Geolocalizzazione:** 38° 13' 24,45"N – 15° 22' 43,31"E
5. **Epoca di costruzione:** ante '67. - **C.E.:**
6. **N.C.E.U.:** Fg 1 p.lla 474 sub. 1 (p.t.), 2,5 vani - (A/6)
7. **Struttura fabbricato:** fabbricato in muratura a 1 elev. f.t.
8. **Verifica distribuzione interna con pianta catastale e quella reale:**
planimetria assente
9. **Eventuali difformità:** Piano soppalcato
10. **Superfici pertinenziali (balconi e/o giardini):** cortile di mq 13,20
11. **Pavimenti:** in ceramica - rivestimenti: in ceramica. finiture: modeste.
12. **Infissi int.tipo:** tamburato - **materiale:** legno - **condiz.:** discrete
13. **Infissi est,** in alluminio anodizzato. - **condiz.:** buone
14. **Porta ingr.** in alluminio anodizzato - **condiz.:** buone
15. **Pitturazioni ambienti:** ducotone - **rivest. bagno:** ducotone.
16. **Avvolgibile:** - **Persiane:**
17. **Imp. Riscaldamento:** pompe di calore – **scaldabagno:** si
18. **Imp. Elettrico:** sottotraccia - **condiz:** discrete
19. **Imp. Gas:** assente - **condiz:**
20. **Imp. Idrico:** sottotraccia - **condiz:** discrete
21. **Imp. Telefonico:** assente - **condiz:**
22. **Altezza utile interna all'immobile:** H= 3,05 mt.

Osservazioni: l'unità immobiliare presenta al suo interno un piano soppalcato in legno servito da scala interna in ferro.

Al piano soppalcato è presente anche un piccolo wc.

Vedi *Documentazione fotografica* in allegato alla presente relazione.



Dati censuari relativi agli immobili da stimare

I dati catastali relativi all'unità immobiliare, sono elencati nella seguente tabella.

(n.b.: i dati riportati in tabella sono stati estrapolati dalle visure catastali effettuati presso l'Agenzia Provinciale del Territorio di Messina – Servizi catastali) (Cfr. **All. 4**: Visure attuali per immobili - Comune di Spadafora):

Tabella n°1: Individuazione Catastale del bene (N.C.E.U.)

Fg n°	P.lla n°	Su b.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Intestazione
1	474	1	A/6	6	2,5 vani		€ 68,43	

Conformità catastale

In ordine alla regolarità catastale lo scrivente relaziona quanto segue: per l'unità immobiliare, sita nel Comune di Spadafora via Viscosi n°23 individuata al N.C.E.U. al **fg. 1 p.lla 474 sub.I**, **NON** è stato possibile riscontrare alcuna difformità tra quanto denunciato al catasto e quanto rilevato dallo scrivente nello stato di fatto, poiché negli archivi digitali del catasto risulta "planimetria mancante", circostanza, eventualmente sanabile mediante procedura Docfa per planimetria mancante.

Inquadramento del lotto

Per l'esatta identificazione del lotto vedasi (Cfr. **All. 8 bis**: Stralcio mappale fg.1 p.lla 474 - Comune di Spadafora) e foto satellitare (Cfr. **All. 33**: Foto Satellitare – Spadafora p.lla 474).

Il lotto si potrà individuare attraverso le seguenti coordinate geografiche:

38° 13' 24,45"N – 15° 22' 43,31"E



II. Regolarità urbanistica ed edilizia

Regolarità urbanistica ed edilizia

In ordine alla regolarità urbanistica/edilizia lo scrivente ha riscontrato: che il fabbricato di cui alla p.lla 474 è stato oggetto d'intervento di ristrutturazione edilizia, mediante la sostituzione del tetto di copertura esistente con uno in legno ed alla realizzazione di un piano soppalcato in legno. L'area interessata dal soppalco risulta essere quella sovrastante i due vani soggiorno e letto. Inoltre è stato realizzato anche un piccolo wc al piano soppalcato.

In particolare dal confronto, tra la planimetria estratta presso gli archivi del Comune di Spadafora e lo stato di fatto (Cfr. **All. 36 bis**: Documentazione estratta dal Comune di Spadafora (p.lle 474-1030), si riscontravano:

1. realizzazione di un tetto di copertura in legno;
2. realizzazione di un piano soppalcato in legno con annesso wc;
3. diversa collocazione del wc al piano terra (sprovvisto di antibagno) e relativamente al corpo annesso al fabbricato principale, una altezza utile interna di h=2,55 mt.;
4. realizzazione di una parete divisoria e di un lucernaio per il vano letto.

Vedi lo stato di fatto (Cfr. **All. 54** *Planimetria Stato di Fatto p.lla 474*) in allegato alla presente relazione.

Si evidenzia l'**imprescindibilità**, di una propedeutica fase autorizzativa nel rispetto della vigente normativa urbanistica/sismica, che preceda qualunque esecuzione di opere edili, ivi comprese le nuove realizzazioni. Nella fattispecie, le opere di cui ai superiori punti 1 e 2, dovevano essere preventivamente autorizzate anche dagli uffici del Genio Civile di Messina.

Si precisa inoltre che, alla richiesta inoltrata dallo scrivente (Cfr. **All. 48**: *Integrazione alla richiesta Accesso atti Comune di Spadafora*) l'ufficio Tecnico del Comune di Spadafora non ha dato alcun esito.



III. Criterio di stima e valutazioni

Valutazione dell'unità immobiliare

N.C.E.U.: foglio n°1 – p.lla 474 sub. 1
Fabbricato rurale ad uso abitativo (A/6)

Preliminarmente si evidenzia, che la classificazione (A/6) è stata soppressa, e pertanto gli immobili rurali destinati ad uso abitativo (A/6) dovranno essere oggetto di riclassificazione catastale. In via generale, gli immobili che soddisfano i requisiti minimi per l'abitabilità, e quindi più poveri di dotazioni, sono quelli risalenti alla categoria catastale: Abitazioni tipo economico (A/4). Sarà quindi quest'ultima categoria ad essere considerata, per la valutazione immobiliare.

Le indagini di mercato svolte dal sottoscritto, hanno avuto lo scopo di verificare i dati effettivamente adottati nelle trattative di vendita. In particolare, considerati i valori riportati dall'Agenzia del Territorio con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed inoltre, a seguito di informazioni raccolte dagli agenti immobiliari operanti nel luogo oggetto di stima, si riportano i seguenti due riferimenti.

* **Primo riferimento**: Agenzia del Territorio – Quotazioni Immobiliari O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) riferito al 2° semestre del 2022.

Attraverso il sito on-line GeoPoi OMI dell'Agenzia delle Entrate, è stata individuata la zona OMI su cui ricade l'immobile oggetto di stima individuato con:

Geo-localizzazione: 38° 13' 24,45" N – 15° 22' 43,31" E

Provincia: MESSINA

Comune: SPADAFORA

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice Zona: B2



Microzona catastale: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni tipo economico
 Destinazione: Residenziale
 Stato conservativo: Normale

Abitazione tipo economico: (660÷ 940) €/mq

n.b.: il valore di mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie lorda

* **Secondo riferimento:** Quotazioni estratte dai siti delle Agenzie immobiliari (Immobiliare.it – Gabetti.it) operanti nella provincia di Messina ed aggiornate al 2° semestre del 2023.

Provincia: MESSINA
 Comune: SPADAFORA
 Fascia/Zona: Centrale
 Tipologia abitativa: Residenziale
 Stato dell'immobile: Esistente
 Classificazione energetica: n.d.

Abitazione tipo economico: (500 ÷ 900) €/mq

n.b.: il valore di mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie lorda

Valore Unitario Medio

Per valori unitari si ritiene di assumere, quale più probabile valore venale unitario dell'unità in esame, la media dei valori unitari come di seguito determinata, tenuto conto dello stato conservativo e dell'ubicazione dell'immobile e cioè:

$$V_{um} = [\text{€/mq} (800,00 + 700,00) : 2] = 750 \text{ €/mq}$$

Calcolo della superficie commerciale complessiva:

Superficie lorda dell'unità immobiliare = **44,60 mq**



Superficie di pertinenza esclusiva omogeneizzata: (mq 13,20/3) = **mq 4,4**

Superficie commerciale complessiva: mq (44,60 + 4,4) = 49 mq

Il più probabile valore venale del bene (V), considerando la superficie commerciale complessiva pari a **mq 49** è:

$$(V) = \text{mq } 49 \times 750,0 \text{ €/mq} = \text{€ } 36.750,00$$

(a) Stima valore di mercato = € 36.750,00

IV. CONCLUSIONI RELATIVE ALLA STIMA DEL LOTTO 6

Sulla scorta delle risultanze a cui si è pervenuti, si conclude che il più probabile valore di mercato del **lotto 6**, oggetto della presente stima, all'attualità ed in regime di libero mercato è pari a:

(a) Stima valore di mercato del lotto 6 = € 36.750,00

VALORE DI MERCATO IMMOBILE € 36.750,00

Si prevede la vendita pro-quota dei **3/12** del valore dell'immobile stimato, pari al **25%**:

$$\text{€ } 36.750,00 \times 0,25 = \text{€ } 9.187,50.$$

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 6 € 9.187,00



LOTTO N°7

Abitazione tipo popolare (A/4) in Spadafora, fg.1 p.lla 473 sub.1

Abitazione tipo popolare (A/4) in Spadafora, fg.1 p.lla 473 sub.2

Autorimessa (C/6) in Spadafora, fg.1 p.lla 473 sub.4

Soffitta/cantina (C/2) in Spadafora, fg.1 p.lla 473 sub.6

I. Identificazione dell'immobile, provenienza e peculiarità**Ubicazione e descrizione dell'immobile**

Il lotto oggetto di stima insiste sul territorio del Comune di Spadafora (ME) in via Acquavena n°14, così come meglio individuato nel mappale (Cfr. **All. 8 tris**: Stralcio mappale fg.1 p.lla 473 - Comune di Spadafora).

Per l'inquadramento geofisico del lotto vedi foto satellitare in allegato alla presente (Cfr. **All. 34**: Foto Satellitare – Spadafora p.lla 473).

Il lotto in esame è costituito da un fabbricato a 4 elev. fuori terra, all'interno del quale si evidenziano:

- **sub.1 al piano terra (A/4)** tre vani, cucina e wc.
- **sub.2 al piano primo (A/4)** tre vani, cucina, wc e ripostiglio.
- **sub.4 al piano sotto strada (C/6)** autorimessa + wc, con accesso da Via Acquavena e Viscosi.
- **sub.6 al piano secondo (C/2)** quattro vani sgombero, disimpegno e wc.

Il fabbricato confina a **nord** con *Via Acquavena*, a **est** con fabbricato proprietà [REDACTED] a **sud** con via Viscosi e a **ovest** con terreno e fabbricato p.lle 1030 – 1012 e 474.

Il tutto individuabile catastalmente al N.C.E.U. **fg.1 p.lla 473 sub.1,2,4,6 nel Comune di Spadafora (ME)**.

Dalle ispezioni ipocatastali risulta che l'immobile è di proprietà pro-quota 3/24 in cap [REDACTED]

Di seguito, si riportano i fascicoli del fabbricato suddivisi per subalterno.



FASCICOLO FABBRICATO

Fg 1 p.lla 473 sub. 1 (p.t.),

1. **Proprietà:** [REDACTED]
2. **Stato di occupazione del bene:** occupato da [REDACTED]
3. **Ubicazione immobile:** Comune di Spadafora, via Acquavena n°14
4. **Geolocalizzazione:** 38° 13' 25,13"N – 15° 22' 43,64"E
5. **Epoca di costruzione:** 1976. - **C.E.:** n°9/79 del 04/03/1976
6. **N.C.E.U. :** Fg 1 p.lla 473 sub. 1 (p.t.), 78 mq - (A/4)
7. **Struttura fabbricato:** fabbricato in cemento armato a 4 elev. f.t.
8. **Verifica distribuzione interna con pianta catastale e quella reale:** verifica
9. **Eventuali difformità:** nessuna;
10. **Superfici pertinenziali (balconi e/o giardini):** nessuna;
11. **Pavimenti:** in ceramica - rivestimenti: in ceramica. finiture: buone.
12. **Infissi int** tipo: tamburato - materiale: legno - condiz.: discrete
13. **Infissi est,** in legno. - condiz.: buone
14. **Porta ingr.** corazzato - condiz.: buone
15. **Pitturazioni ambienti:** ducotone - rivest. bagno: ducotone.
16. **Avvolgibile:** plastica - **Persiane:**
17. **Imp. Riscaldamento:** assente – condiz.: **si scaldabagno:**
18. **Imp. Elettrico:** sottotraccia - condiz: discrete
19. **Imp. Gas:** sottotraccia - condiz: discrete
20. **Imp. Idrico:** sottotraccia - condiz: discrete
21. **Imp. Telefonico:** assente - condiz:
22. **Altezza utile interna all'immobile:** H= 2,70 mt.

Osservazioni:

Vedi *Documentazione fotografica* in allegato alla presente relazione.



FASCICOLO FABBRICATO

Fg 1 p.lla 473 sub. 2 (p.1°)

1. **Proprietà:** [REDACTED]
2. **Stato di occupazione del bene:** occ [REDACTED]
3. **Ubicazione immobile:** Comune di Spadafora, via Acquavena n°14
4. **Geolocalizzazione:** 38° 13' 25,13"N – 15° 22' 43,64"E
5. **Epoca di costruzione:** 1976. - **C.E.:** n°9/79 del 04/03/1976
6. **N.C.E.U. :** Fg 1 p.lla 473 sub. 2 (p.1°), 88 mq - (A/4)
7. **Struttura fabbricato:** fabbricato in cemento armato a 4 elev. f.t.
8. **Verifica distribuzione interna con pianta catastale e quella reale:** verifica
9. **Eventuali difformità:** nessuna;
10. **Superfici pertinenziali (balconi e/o giardini):** n°2 balconi;
11. **Pavimenti:** in ceramica - rivestimenti: in ceramica. finiture: buone.
12. **Infissi int.tipo:** tamburato - materiale: legno - condiz.: discrete
13. **Infissi est,** in legno. - condiz.: buone
14. **Porta ingr.** corazzato - condiz.: buone
15. **Pitturazioni ambienti:** ducotone - rivest. bagno: ducotone.
16. **Avvolgibile:** plastica - **Persiane:**
17. **Imp. Riscaldamento:** assente – condiz.: si **scaldabagno:**
18. **Imp. Elettrico:** sottotraccia - condiz: discrete
19. **Imp. Gas:** sottotraccia - condiz: discrete
20. **Imp. Idrico:** sottotraccia - condiz: discrete
21. **Imp. Telefonico:** assente - condiz:
22. **Altezza utile interna all'immobile:** H= 2,70 mt.

Osservazioni:

Vedi *Documentazione fotografica* in allegato alla presente relazione.



FASCICOLO FABBRICATO

Fg 1 p.lla 473 sub. 4 (p.s-1)

1. **Proprietà:** [REDACTED]
 2. **Stato di occupazione del bene:** libero
 3. **Ubicazione immobile:** Comune di Spadafora, via Acquavena n°14
 4. **Geolocalizzazione:** 38° 13' 25,13"N – 15° 22' 43,64"E
 5. **Epoca di costruzione:** 1976. - **C.E.:** n°9/79 del 04/03/1976
 6. **N.C.E.U. :** Fg 1 p.lla 473 sub. 4 (p.s-1), 71 mq - (C/6)
 7. **Struttura fabbricato:** fabbricato in cemento armato a 4 elev. f.t.
 8. **Verifica distribuzione interna con pianta catastale e quella reale:** non verifica
 9. **Eventuali difformità:** diversa destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni;
 10. **Superfici pertinenziali (balconi e/o giardini):** nessuna
 11. **Pavimenti:** in ceramica - rivestimenti: in ceramica. finiture: modeste.
 12. **Infissi int.tipo:** tamburato - **materiale:** legno - **condiz.:** discrete
 13. **Infissi est, in legno. -** **condiz.:** discrete
 14. **Porta ingr. in alluminio anodizzato -** **condiz.:** buone
 15. **Pitturazioni ambienti:** ducotone - **rivest. bagno:** ducotone.
 16. **Avvolgibile:** nessuna - **Persiane:** nessuna
 17. **Imp. Riscaldamento:** assente – **condiz.:** **scaldabagno:** si
 18. **Imp. Elettrico:** sottotraccia - **condiz:** discrete
 19. **Imp. Gas:** assente - **condiz:**
 20. **Imp. Idrico:** sottotraccia - **condiz:** discrete
 21. **Imp. Telefonico:** assente - **condiz:**
 22. **Altezza utile interna all'immobile:** H= 2,40 mt.
- Osservazioni:** l'unità immobiliare in oggetto è adibito ad uso abitativo, in contrasto con la destinazione legittimata (autorimessa) C/6. Anche la distribuzione degli spazi interni è diversa rispetto a quanto denunciato in catasto.
- Vedi *Documentazione fotografica* in allegato alla presente relazione.



FASCICOLO FABBRICATO

Fg 1 p.lla 473 sub. 6 (p.2°)

1. **Proprietà:** [REDACTED]
2. **Stato di occupazione del bene:** occupato da [REDACTED]
3. **Ubicazione immobile:** Comune di Spadafora, via Acquaviva n° 14
4. **Geolocalizzazione:** 38° 13' 25,13"N – 15° 22' 43,64"E
5. **Epoca di costruzione:** 1976 - C.E. in sanatoria: **in itinere**
6. **N.C.E.U. :** Fg 1 p.lla 473 sub. 6 (p.2°), 66 mq - (C/2)
7. **Struttura fabbricato:** fabbricato in cemento armato a 4 elev. f.t.
8. **Verifica distribuzione interna con pianta catastale e quella reale:** verifica
9. **Eventuali difformità:** diversa destinazione d'uso;
10. **Superfici pertinenziali (balconi e/o giardini):** n° 2 terrazzi;
11. **Pavimenti:** in ceramica - rivestimenti: in ceramica. finiture: modeste.
12. **Infissi int** tipo: tamburato - materiale: legno - condiz.: discrete
13. **Infissi est,** in legno - condiz.: buone
14. **Porta ingr.:** corazzato - condiz.: buone
15. **Pitturazioni ambienti:** ducotone - rivest. bagno: ducotone.
16. **Avvolgibile:** plastica - **Persiane:** nessuna
17. **Imp. Riscaldamento:** assente – condiz.: si - **scaldabagno:** si
18. **Imp. Elettrico:** sottotraccia - condiz: discrete
19. **Imp. Gas:** assente - condiz:
20. **Imp. Idrico:** sottotraccia - condiz: discrete
21. **Imp. Telefonico:** assente - condiz:
22. **Altezza utile interna all'immobile:** H= 2,40 mt.

Osservazioni: l'unità immobiliare in oggetto è adibito ad uso abitativo, in contrasto con la destinazione legittimata (Cantina/soffitta) C/2.

Vedi *Documentazione fotografica* in allegato alla presente relazione.



Dati censuari relativi agli immobili da stimare

I dati catastali relativi alle unità immobiliari, sono elencati nella seguente tabella.

(n.b.: i dati riportati in tabella sono stati estrapolati dalle visure catastali effettuati presso l'Agenzia Provinciale del Territorio di Messina – Servizi catastali) (Cfr. **All. 4: Visure attuali per immobili - Comune di Spadafora**):

Tabella n°1: Individuazione Catastale dei beni (N.C.E.U.)

Fg n°	P.lla n°	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Intestazione
1	473	1	A/4	7	3,5 vani	78 mq	€ 155,45	
1	473	2	A/4	7	4 vani	88 mq	€ 177,66	
1	473	4	C/6	1	71mq	71 mq	€ 132,01	
1	473	6	C/2	5	66mq	82 mq	€ 143,16	

Conformità catastale

In ordine alla regolarità catastale lo scrivente relaziona quanto segue:

- per l'unità immobiliare sita nel Comune di Spadafora, via Acquavena n°14 individuata al N.C.E.U. al **fg. 1 p.lla 473 sub.1**, sono state riscontrate delle difformità tra quanto denunciato al catasto (Cfr. **All. 18: Planimetrie catastali fg.1 p.lla 473 sub.1-2-4-6 – Spadafora**) e quanto rilevato dallo scrivente nello stato di fatto in sede di sopralluogo.

Le irregolarità consistono:

1. diversa distribuzione interna del vano cucina, mediante l'abbattimento di una parete interna.



Quest'ultime variazioni, sono state oggetto di denuncia, mediante CILA al Comune di Spadafora e procedura Docfa, presentata dal tecnico geom. Giuseppe Barbera in data 06/11/2023. (Cfr. **All. 45**: Planimetria catastale fg.1 p.lla 473 sub.1)

- per l'unità immobiliare sita nel Comune di Spadafora, via Acquavena n°14 individuata al N.C.E.U. al **fg. 1 p.lla 473 sub.2**, sono state riscontrate delle difformità tra quanto denunciato al catasto (Cfr. **All. 18**: Planimetrie catastali fg.1 p.lla 473 sub.1-2-4-6 – Spadafora) e quanto rilevato dallo scrivente nello stato di fatto in sede di sopralluogo.

Le irregolarità consistono:

1. diversa distribuzione interna del vano cucina, mediante l'abbattimento di una parete interna.

Quest'ultime variazioni, sono state oggetto di denuncia, mediante CILA al Comune di Spadafora e procedura Docfa, presentata dal tecnico geom. Giuseppe Barbera in data 06/11/2023. (Cfr. **All. 46**: Planimetria catastale fg.1 p.lla 473 sub.2)

- per l'unità immobiliare sita nel Comune di Spadafora, via Acquavena n°14 individuata al N.C.E.U. al **fg. 1 p.lla 473 sub.4**, sono state riscontrate delle difformità tra quanto denunciato al catasto (Cfr. **All. 18**: Planimetrie catastali fg.1 p.lla 473 sub.1-2-4-6 – Spadafora) e quanto rilevato dallo scrivente nello stato di fatto in sede di sopralluogo.

Le irregolarità consistono:

1. diversa destinazione d'uso, da autorimessa (box auto) C/6, in destinazione ad uso abitativo; oltre ad una diversa distribuzione interna, mediante l'inserimento di due pareti al fine di realizzare due vani interni; chiusura di una piccola finestra e trasformazione di una finestra in porta, prospiciente il cortile di pertinenza della p.lla 474.



- per l'unità immobiliare sita nel Comune di Spadafora, via Acquavena n°14 individuata al N.C.E.U. al **fg. 1 p.lla 473 sub.6**, sono state riscontrate delle difformità tra quanto denunciato al catasto (Cfr. **All. 18: Planimetrie catastali fg.1 p.lla 473 sub.1-2-4-6 – Spadafora**) e quanto rilevato dallo scrivente nello stato di fatto in sede di sopralluogo.

Le irregolarità consistono:

1. diversa destinazione d'uso, da cantina/soffitta C/2, in destinazione ad uso abitativo.

Vedi *Documentazione fotografica* in allegato alla presente relazione.

Inquadramento del lotto

Per l'esatta identificazione del lotto vedasi mappale (Cfr. **All. 8 tris: Stralcio mappale fg.1 p.lla 473 - Comune di Spadafora**) e foto satellitare (Cfr. **All. 34: Foto Satellitare – Spadafora p.lla 473**).

Il lotto si potrà individuare attraverso le seguenti coordinate geografiche:

38° 13' 25,13"N – 15° 22' 43,64"E



II. Regolarità urbanistica ed edilizia

Regolarità urbanistica ed edilizia

In ordine alla regolarità urbanistica/edilizia lo scrivente ha riscontrato quanto segue:

1. per l'unità immobiliare sita nel Comune di Spadafora, via Acquavena n°14 individuata al N.C.E.U. al **fg. 1 p.lla 473 sub.1**, **non sono** state riscontrate difformità;
2. per l'unità immobiliare sita nel Comune di Spadafora, via Acquavena n°14 individuata al N.C.E.U. al **fg. 1 p.lla 473 sub.2**, **non sono** state riscontrate difformità;
3. per l'unità immobiliare sita nel Comune di Spadafora, via Acquavena n°14 individuata al N.C.E.U. al **fg. 1 p.lla 473 sub.4**, **sono** state riscontrate difformità, per diversa destinazione d'uso, da autorimessa (box auto) C/6, in destinazione ad uso abitativo; oltre ad una diversa distribuzione interna, mediante l'inserimento di due pareti al fine di realizzare due vani interni; chiusura di una piccola finestra e trasformazione di una finestra in porta, prospiciente il cortile di pertinenza della p.lla 474.

Le difformità sono in netto contrasto con quanto legittimato con la C.E. n°9/79 del 04/03/1976 (Cfr. **All. 36**: Documentazione estratta dal Comune di Spadafora (p.lla 473) e pertanto, andranno rimosse.

- Si ipotizza una spesa per la demolizione delle due pareti pari a **€ 400,00**.
- Si ipotizza una spesa per il conferimento a discarica del materiale da risulta pari a **€ 80,00**.
- Si ipotizza una spesa per il ripristino finestra pari a **€ 220,00**.

(b) Costi per il ripristino locale autorimessa = € 700,00



4. per l'unità immobiliare sita nel Comune di Spadafora, via Acquavena n°14 individuata al N.C.E.U. al **fg. 1 p.lla 473 sub.6**, sono state riscontrate difformità per diversa destinazione d'uso, da cantina/soffitta C/2, in destinazione ad uso abitativo.

Si precisa che l'attuale destinazione è in netto contrasto con quanto previsto nell'istruttoria per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria del Comune di Spadafora del 10/12/2015 (Cfr. **All. 36**: Documentazione estratta dal Comune di Spadafora (p.lla 473).

Per ottenere la suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria, (relativamente al piano secondo 3[^] elev.f.t.) andrà ripristinata la destinazione d'uso tipo C/2 (cantina/soffitta).



III. Criterio di stima e valutazioni

Valutazione dell'unità immobiliare

N.C.E.U.: foglio n°1 – p.lla 473 sub. 1 e 2

abitazione tipo popolare (A/4)

Le indagini di mercato svolte dal sottoscritto, hanno avuto lo scopo di verificare i dati effettivamente adottati nelle trattative di vendita. In particolare, considerati i valori riportati dall'Agenzia del Territorio con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed inoltre, a seguito di informazioni raccolte dagli agenti immobiliari operanti nel luogo oggetto di stima, si riportano i seguenti due riferimenti.

* **Primo riferimento:** Agenzia del Territorio – Quotazioni Immobiliari O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) riferito al 2° semestre del 2022.

Attraverso il sito on-line GeoPoi OMI dell'Agenzia delle Entrate, è stata individuata la zona OMI su cui ricade l'immobile oggetto di stima individuato con:

Geo-localizzazione: 38° 13' 25,13" N – 15° 22' 43,64" E

Provincia: MESSINA

Comune: SPADAFORA

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice Zona: B2

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni tipo economico

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Abitazione tipo economico: (660 ÷ 940) €/mq

n.b.: il valore di mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie lorda



* **Secondo riferimento:** Quotazioni estratte dai siti delle Agenzie immobiliari (Immobiliare.it – Idealista.it) operanti nella provincia di Messina ed aggiornate al 2° semestre del 2023.

Provincia: MESSINA

Comune: SPADAFORA

Fascia/Zona: Centrale

Tipologia abitativa: Residenziale

Stato dell'immobile: Esistente

Classificazione energetica: n.d.

Abitazione tipo economico: (690 ÷ 1.200) €/mq

n.b.: il valore di mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie lorda

Valore Unitario Medio

Per valori unitari si ritiene di assumere, quale più probabile valore venale unitario dell'unità in esame, la media dei valori unitari come di seguito determinata, tenuto conto dello stato conservativo dell'immobile e cioè:

$$V_{um} = [\text{€/mq} (800,00 + 950,00) : 2] = 875 \text{ €/mq}$$

Calcolo della superficie commerciale complessiva:

Sub.1 : Superficie lorda dell'unità immobiliare = **78 mq**

Superficie commerciale complessiva = 78 mq

Il più probabile valore venale del bene (V), considerando la superficie commerciale complessiva pari a **mq 78** è:

$$(V) = \text{mq } 78 \times 875,0 \text{ €/mq} = \text{€ } 68.250,00$$

(a) Stima valore di mercato = € 68.250,00

Calcolo della superficie commerciale complessiva:

Sub.2 : Superficie lorda dell'unità immobiliare = **82,2 mq**

Superficie di pertinenza esclusiva omogeneizzata: (mq 5,5/3) = **mq 1,8**



Superficie commerciale complessiva: mq (82,2 + 1,8) = 84 mq

Il più probabile valore venale del bene (V), considerando la superficie commerciale complessiva pari a **mq 84** è:

$$(V) = \text{mq } 84 \times 875,0 \text{ €/mq} = \text{€ } 73.500,00$$

(b) Stima valore di mercato = € 73.500,00

Valutazione dell'unità immobiliare

N.C.E.U.: foglio n°1 – p.lla 473 sub. 4
autorimessa (C/6)

Le indagini di mercato svolte dal sottoscritto, hanno avuto lo scopo di verificare i dati effettivamente adottati nelle trattative di vendita. In particolare, considerati i valori riportati dall'Agenzia del Territorio con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed inoltre, a seguito di informazioni raccolte dagli agenti immobiliari operanti nel luogo oggetto di stima, si riportano i seguenti due riferimenti.

* **Primo riferimento**: Agenzia del Territorio – Quotazioni Immobiliari O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) riferito al 2° semestre del 2022.

Attraverso il sito on-line GeoPoi OMI dell'Agenzia delle Entrate, è stata individuata la zona OMI su cui ricade l'immobile oggetto di stima individuato con:

Geo-localizzazione: 38° 13' 25,13" N – 15° 22' 43,64" E

Provincia: MESSINA

Comune: SPADAFORA

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice Zona: B2

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni tipo economico

Destinazione: Residenziale



Stato conservativo: Normale

Autorimessa: (420 ÷ 630) €/mq

n.b.: il valore di mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie lorda

* **Secondo riferimento:** Quotazioni estratte dai siti delle Agenzie immobiliari (Immobiliare.it – Idealista.it) operanti nella provincia di Messina ed aggiornate al 2° semestre del 2023.

Provincia: MESSINA

Comune: SPADAFORA

Fascia/Zona: Centrale

Tipologia abitativa: Residenziale

Stato dell'immobile: Esistente

Classificazione energetica: n.d.

Autorimessa: (300 ÷ 400) €/mq

n.b.: il valore di mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie lorda

Valore Unitario Medio

Per valori unitari si ritiene di assumere, quale più probabile valore venale unitario dell'unità in esame, la media dei valori unitari come di seguito determinata, tenuto conto dello stato conservativo dell'immobile e cioè:

$$V_{um} = [\text{€/mq} (525,00 + 350,00) : 2] = 437,50 \text{ €/mq}$$

Calcolo della superficie commerciale complessiva:

Sub.4 : Superficie lorda dell'unità immobiliare = **71 mq**

Superficie commerciale complessiva = 71 mq

Il più probabile valore venale del bene (V), considerando la superficie commerciale complessiva pari a **mq 71** è:

$$(V) = \text{mq } 71 \times 437,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 31.062,50$$

(c) Stima valore di mercato = € 31.000,00



Valutazione dell'unità immobiliare**N.C.E.U.: foglio n°1 – p.lla 473 sub. 6****Soffitta/cantina (C/2)**

Le indagini di mercato svolte dal sottoscritto, hanno avuto lo scopo di verificare i dati effettivamente adottati nelle trattative di vendita. In particolare, considerati i valori riportati dall'Agenzia del Territorio con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed inoltre, a seguito di informazioni raccolte dagli agenti immobiliari operanti nel luogo oggetto di stima, si riportano i seguenti due riferimenti.

* **Primo riferimento**: Agenzia del Territorio – Quotazioni Immobiliari O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) riferito al 2° semestre del 2022.

Attraverso il sito on-line GeoPoi OMI dell'Agenzia delle Entrate, è stata individuata la zona OMI su cui ricade l'immobile oggetto di stima individuato con:

Geo-localizzazione: 38° 13' 25,13" N – 15° 22' 43,64" E

Provincia: MESSINA

Comune: SPADAFORA

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice Zona: B2

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni tipo economico

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Cantine: (375 ÷ 560) €/mq

n.b.: il valore di mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie lorda

* **Secondo riferimento**: Quotazioni estratte dai siti delle Agenzie immobiliari (Immobiliare.it – Idealista.it) operanti nella provincia di Messina ed aggiornate al 2° semestre del 2023.



Provincia: MESSINA
 Comune: SPADAFORA
 Fascia/Zona: Centrale
 Tipologia abitativa: Residenziale
 Stato dell'immobile: Esistente
 Classificazione energetica: n.d.

Cantine: (250 ÷ 400) €/mq

n.b.: il valore di mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie lorda

Valore Unitario Medio

Per valori unitari si ritiene di assumere, quale più probabile valore venale unitario dell'unità in esame, la media dei valori unitari come di seguito determinata, tenuto conto dello stato conservativo dell'immobile e cioè:

$$Vu_m = [\text{€/mq} (467,50 + 325,00) : 2] = 396,25 \text{ €/mq}$$

Calcolo della superficie commerciale complessiva:

Sub.6 : Superficie lorda dell'unità immobiliare = **66 mq**

Superficie di pertinenza esclusiva omogeneizzata: (mq 10,54/3) = **mq 3,5**

Superficie commerciale complessiva = 69,5 mq

Il più probabile valore venale del bene (V), considerando la superficie commerciale complessiva pari a **mq 69,5** è:

$$(V) = \text{mq } 69,5 \times 396,25 \text{ €/mq} = \text{€ } 27.539,37$$

(d) Stima valore di mercato = € 27.500,00



IV. CONCLUSIONI RELATIVE ALLA STIMA DEL LOTTO 7

Sulla scorta delle risultanze a cui si è pervenuti, si conclude che il più probabile valore di mercato del **lotto 7**, decurtato i costi per il ripristino del locale autorimessa pari a €700,00, oggetto della presente stima, all'attualità ed in regime di libero mercato è pari a:

(a) Stima valore di mercato del lotto 7 (sub.1)	= € 68.250,00
(b) Stima valore di mercato del lotto 7 (sub.2)	= € 73.500,00
(c) Stima valore di mercato del lotto 7 (sub.4) - €700	= € 30.300,00
(d) Stima valore di mercato del lotto 7 (sub.6)	= € 27.500,00

VALORE DI MERCATO IMMOBILE € 199.550,00

Si prevede la vendita pro-quota dei **3/24** del valore dei 4 immobili stimati, pari al **12,5%**

a): Sub.1) - € 68.250,00 x 0,125 = € 8.531,25
b): Sub.2) - € 73.500,00 x 0,125 = € 9.187,50
c): Sub.3) - € 30.300,00 x 0,125 = € 3.787,50
d): Sub.4) - € 27.500,00 x 0,125 = € 3.437,50

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 7 a) € 8.500,00

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 7 b) € 9.200,00

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 7 c) € 3.800,00

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 7 d) € 3.400,00



Il tecnico stimatore ritiene, con la presente relazione che si compone di n° 83 pagine dattiloscritte e n°55 allegati, ritiene di aver svolto l'incarico ricevuto secondo coscienza, fornendo a parer suo, esauriente risposta al quesito peritale nell'interesse della verità e della giustizia e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene inoltrata nel fascicolo telematico.

Alla *Relazione di Stima*, ne fanno parte integrante e imprescindibile:

1. *Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;*
2. *Descrizioni dei beni, Lotti I, II, III, IV, V, VI, VII;*
3. *Documentazione fotografica Lotti I, II, III, IV, V, VI, VII;*
4. *APE Lotto I - p.lla 150 sub.4;*
5. *APE Lotto VI - p.lla 474 sub.1;*
6. *APE Lotto VII - p.lla 473 sub.1 e 2;*
7. *Tipo frazionamento terreni in Valdina Lotto II;*
8. *Ricevuta di approvazione frazionamento terreni in Valdina Lotto II;*
9. *Tipo frazionamento terreni in Sinagra Lotto III (fg.20);*
10. *Ricevuta di approvazione frazionamento terreni in Sinagra Lotto III (fg.20);*
11. *Tipo frazionamento terreni in Sinagra Lotto III (fg.21);*
12. *Ricevuta di approvazione frazionamento terreni in Sinagra Lotto III (fg.21);*
13. *Visura aggiornata frazionamento terreni in Valdina (Lotto II);*
14. *Visura aggiornata frazionamento terreni in Sinagra (Lotto III);*

e n°55 *Allegati* che di seguito si riportano.

- **All. 1:** Visura per soggetto;
- **All. 2:** Visura attuale per immobile - Comune di Venetico;
- **All. 3:** Visure attuali per immobili - Comune di Valdina;
- **All. 4:** Visure attuali per immobili - Comune di Spadafora;
- **All. 5:** Visure attuali per immobili - Comune di Sinagra;



- **All. 6:** Stralcio mappale fg. 2 p.lla 150 - Comune di Venetico;
- **All. 7:** Stralcio mappale fg.2 p.lle 263,728 - Comune di Valdina;
- **All. 8:** Stralcio mappale fg.1 p.lla 1030 - Comune di Spadafora;
- **All. 8 bis:** Stralcio mappale fg.1 p.lla 474 - Comune di Spadafora;
- **All. 8 tris:** Stralcio mappale fg.1 p.lla 473 - Comune di Spadafora;
- **All. 9:** Stralcio mappale fg.20 p.lle 402,404 - Comune di Sinagra;
- **All. 10:** Stralcio mappale fg.21 p.lle 142,133 - Comune di Sinagra;
- **All. 10 bis:** Stralcio mappale fg.21 p.lla 968 - Comune di Sinagra);
- **All. 11:** Richiesta *Accesso atti Comune di Spadafora*);
- **All. 12:** Richiesta *Accesso atti Comune di Venetico*);
- **All. 13:** Richiesta *Accesso atti e CDU-Comune di Sinagra*);
- **All. 14:** Richiesta CDU *Certificato di Destinazione Urbanistica-Comune di Valdina*);
- **All. 15:** Planimetria catastale fg.2 p.lla 150 sub.4 – Venetico;
- **All. 16:** Planimetrie catastali fg.21 p.lla 968 sub.1-2-3 – Sinagra;
- **All. 17:** Planimetrie catastali fg.1 p.lla 1030 sub.1-2 – Spadafora;
- **All. 18:** Planimetrie catastali fg.1 p.lla 473 sub.1-2-4-6 – Spadafora;
- **All. 19:** Comunicazione al G.E.;
- **All. 20:** Richiesta accesso atti Agenzia delle Entrate;
- **All. 21:** Ispezione ipotecaria per soggetto;
- **All. 22:** Richiesta e autorizzazione del G.E.;
- **All. 23:** Comunicazione di accesso ai luoghi del 26/09/2023;
- **All. 24:** Richiesta Comune di Venetico;
- **All. 25:** Foto Satellitare–Venetico p.lla 150;
- **All. 26:** Nota di risposta alla richiesta *Accesso atti Comune di Venetico prot.14041 del 27/09/2023*;
- **All. 27:** Foto satellitare – Valdina p.lle 263 – 728;



- **All. 28:** Foto satellitare – Valdina p.lle 402,404,142,133;
- **All. 29:** Foto Satellitare – Sinagra p.lla 968;
- **All. 30:** Nota di risposta alla richiesta di *Ricadenza urbanistica* del *Comune di Venetico prot.14336 del 02/10/2023*;
- **All. 31:** Foto Satellitare – Spadafora p.lla 1030;
- **All. 32:** Integrazione alla richiesta *Accesso atti Comune di Spadafora*;
- **All. 33:** Foto Satellitare – Spadafora p.lla 474;
- **All. 34:** Foto Satellitare – Spadafora p.lla 473;
- **All. 35:** Nota di risposta alla richiesta di *Accesso Atti* e della richiesta *del CDU del Comune di Sinagra prott.14639-14583 del 02/10/2023*;
- **All. 36:** Documentazione estratta dal Comune di Spadafora (p.lla 473);
- **All. 36 bis:** Documentazione estratta dal Comune di Spadafora (p.lle 474-1030);
- **All. 37:** Comunicazione di accesso ai luoghi del 12/10/2023;
- **All. 38:** *Certificato di Destinazione Urbanistica* del Comune di Valdina del *Comune di Valdina*;
- **All. 39:** Verbale di inizio operazioni peritali;
- **All. 40:** Richiesta di custode al G.E.;
- **All. 41:** Verbale di inizio operazioni peritali;
- **All. 42:** Rettifica alla richiesta di custode giudiziario al G.E.;
- **All. 43:** Atto di compravendita Notaio Basile (p.lle 474-1030);
- **All. 44:** Verbale di inizio operazioni peritali;
- **All. 45:** Planimetria catastale fg.1 p.lla 473 sub.1;
- **All. 46:** Planimetria catastale fg.1 p.lla 473 sub.2;
- **All. 47:** Richiesta di rinvio IOP del 21/11/2023;
- **All. 48:** Integrazione alla richiesta *Accesso atti Comune di Spadafora*;
- **All. 49:** Verbale di inizio operazioni peritali;



- **All. 50:** Richiesta di autorizzazione ai frazionamenti al G.E.;
- **All. 51:** *OVA Comune di Valdina (ME) Vigneto;*
- **All. 52:** *OVA Comune di Sinagra (ME) Nocciolo;*
- **All. 53:** *OVA Comune di Sinagra (ME) Seminativo irriguo;*
- **All. 54** *Planimetria Stato di Fatto p.lla 474;*
- **All. 55:** Deposito tipo frazionamento presso il *Comune di Valdina.*

Messina, 16/gennaio/2024

Il Tecnico Stimatore
dott. ing. Alessandro BIVIANO

.....



INDICE

• Premessa	1
• Svolgimento delle operazioni di consulenza	3
• Elenco Lotti	12
• Lotto 1-I. Identificazione degli immobili, provenienza e peculiarità ...	16
• “ Fascicolo Fabbricato	17
• “ Dati censuari relativi agli immobili da stimare	18
• “ Conformità catastali	18
• “ Inquadramento del lotto	18
• “ II. Regolarità urbanistica ed edilizia	19
• “ III. Criterio di stima e valutazioni	20
• “ IV. Conclusioni relative alla stima del lotto 1	22
• Lotto 2-I. Identificazione degli immobili, provenienza e peculiarità ...	23
• “ Ubicazione e descrizione dei terreni oggetto di stima.....	23
• “ Inquadramento del lotto	24
• “ Dati censuari relativi ai terreni	25
• “ Confini dei terreni	25
• “ II. Destinazione urbanistica dei terreni	26
• “ III. Criterio di stima e valutazioni	28
• “ IV. Conclusioni relative alla stima del lotto 2	32
• Lotto 3-I. Identificazione degli immobili, provenienza e peculiarità ...	33
• “ Ubicazione e descrizione dei terreni oggetto di stima.....	33
• “ Inquadramento del lotto	35
• “ Dati censuari relativi ai terreni	35
• “ Confini dei terreni	36
• “ II. Destinazione urbanistica dei terreni	37
• “ III. Criterio di stima e valutazioni	38
• “ IV. Conclusioni relative alla stima del lotto 3	41



• Lotto 4-I. Identificazione degli immobili, provenienza e peculiarità...42	
• “ Fascicolo Fabbricato	43
• “ Dati censuari relativi agli immobili da stimare	44
• “ Conformità catastali	44
• “ Inquadramento del lotto	45
• “ II. Regolarità urbanistica ed edilizia.....	45
• “ III. Criterio di stima e valutazioni	46
• “ IV. Conclusioni relative alla stima	48
• Lotto 5-I. Identificazione degli immobili, provenienza e peculiarità...49	
• “ Fascicolo Fabbricato	50
• “ Dati censuari relativi agli immobili da stimare	51
• “ Conformità catastali	51
• “ Inquadramento del lotto	51
• “ II. Regolarità urbanistica ed edilizia.....	52
• “ III. Criterio di stima e valutazioni	53
• “ IV. Conclusioni relative alla stima	55
• Lotto 6-I. Identificazione degli immobili, provenienza e peculiarità...56	
• “ Fascicolo Fabbricato	57
• “ Dati censuari relativi agli immobili da stimare	58
• “ Conformità catastali	58
• “ Inquadramento del lotto	58
• “ II. Regolarità urbanistica ed edilizia.....	59
• “ III. Criterio di stima e valutazioni	60
• “ IV. Conclusioni relative alla stima	62
• Lotto 7-I. Identificazione degli immobili, provenienza e peculiarità...63	
• “ Fascicoli Fabbricati (sub.1-2-4-6).....	64-67
• “ Dati censuari relativi agli immobili da stimare	68
• “ Conformità catastali	68
• “ Inquadramento del lotto	70



- “ **II. Regolarità urbanistica ed edilizia.....71**
- “ **III. Criterio di stima e valutazioni73**
- “ **IV. Conclusioni relative alla stima79**

