



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

NUOVO RITO FALLIMENTARE

4/2022

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Concetta Alacqua

CURATORE:

Dott.ssa Angela Daniela Bonomo

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA -
LOTTO 1**

del 06/11/2024
ASTALEGALE.NET
creata con Tribu Office 6

TECNICO INCARICATO:

Ing. VINCENZO ANDRONACO

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - NUOVO RITO FALLIMENTARE 4/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a TORRENOVA Via Emanuela Setti Carraro, della superficie commerciale di **1.889,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno ricadente nel Comune di Torrenova e posto al confine del centro urbano della frazione Rocca del Comune di Capri Leone. Il terreno edificabile pianeggiante, di forma regolare è compreso fra la Via Emanuela Setti Carraro e la Via Santa Cecilia del Comune di Torrenova. Nel complesso confina con le due suddette vie pubbliche, con Chiesa NS di Czestochowa part. 151 e con corte di fabbricato part. 54 altra ditta.

Il terreno, identificato con le particelle catastali 211 (ex 75) e 76, comprende anche due strisce di terreno allo stato occupate dalle vie pubbliche Santa Cecilia e Emanuela Setti Carraro. Il lotto di terreno è fisicamente univocamente individuato perchè compreso fra le due suddette arterie stradali e le particelle 151 e 54. Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Torrenova non si è rinvenuta alcuna pratica di esproprio relativa all'occupazione delle due suddette strisce di terreno.

Le suddette vie ad uso pubblico risultano completamente urbanizzate (rete idrica, fognatura e impianto di illuminazione) e pavimentate con conglomerato bituminoso.

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con l'immagine dei luoghi, le due strisce di terreno sono state quantificate in circa mq 313 ricadenti sulla Via Emanuela Setti Carraro e mq 223 ricadenti sulla via Santa Cecilia.

Nell'immagine allegata alla presente perizia sono raffigurate con campitura in verde le due strisce di terreno occupate dalla viabilità pubblica (Via Santa Cecilia e Via E. Setti Carraro).

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 76 (catasto terreni), qualita/classe agrumeto 1, superficie 559, reddito agrario 13,28 €, reddito dominicale 37,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina con Via Emanuela Setti Carraro, con Via Santa Cecilia, con terreno part.75 stessa ditta e con corte fabbricato part.54 altra ditta
- foglio 3 particella 211 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria F/1, consistenza 1866 mq, indirizzo catastale: Via Santa Cecilia, snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina con particella 76 stessa ditta, con particelle 50-151-159-106-135-74 altre ditte
La particella 211 foglio 3 deriva dalla soppressione del fabbricato foglio 3 part.75 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.889,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 283.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 240.847,50
Data della valutazione:	24/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/10/2012 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 119/2012 di repertorio, trascritta il 09/01/2013 a Messina ai nn. 629/550, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Torrenova foglio 3 ex part. 75 sub 2 (deposito a P.T.) e sub 5 (deposito a piano 1).

Da informazioni acquisite presso la Cancelleria Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Patti la procedura in oggetto è stata estinta

sentenza di fallimento, stipulata il 21/03/2022 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 4/2022 di repertorio, trascritta il 21/04/2022 a Messina ai nn. 10601/8524, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza dichiarativa di fallimento

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Le particelle catastali 211 (ex 75) e 76 comprendono anche due strisce di terreno allo stato occupate dalle vie pubbliche Santa Cecilia e Emanuela Setti Carraro. Il lotto di terreno è fisicamente univocamente individuato perchè compreso fra le due suddette arterie stradali e le particelle 151 e 54. Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Torrenova non si è rinvenuta alcuna pratica di esproprio relativa all'occupazione delle due suddette strisce di terreno.

Le suddette vie ad uso pubblico risultano completamente urbanizzate (rete idrica, fognatura e impianto di illuminazione) e pavimentate con conglomerato bituminoso.

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con l'immagine dei luoghi, le due strisce di terreno sono state quantificate in circa mq 313 ricadenti sulla Via Emanuela Setti Carraro e mq 223 ricadenti sulla via Santa Cecilia.

Nell'immagine allegata alla presente perizia sono raffigurate con campitura in verde le due strisce di terreno occupate dalla viabilità pubblica (Via Santa Cecilia e Via E. Setti Carraro).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile in oggetto è pervenuto al presente proprietario, il Sig. **_____**, per atto di Notar Mario Liotta rep. 21009 del 17.07.1986 che si produce in copia.

Successivamente è intervenuto l'atto di **_____** in Notaio Mario Liotta rep.30552 del 11.11.1988. Questo è l'ultimo atto registrato presso l'Agenzia del Territorio, come risulta dalle visure catastali storiche.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato esistente sul terreno foglio 3 part. 75 sub 2-5-6-7-8-9 (oggi part. 211- area urbana) è stato demolito con SCIA prot.10671 del 14.09.2018

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA N. **10671/2018**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione del fabbricato realizzato con C.E. n.893/76 e C.E. 243/79, presentata il 14/09/2018 con il n. 10671/2018 di protocollo

Richiesta di Permesso di costruire N. **3981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Riqualficazione e valorizzazione del patrimonio esistente di proprietà, tramite la demolizione e ricostruzione di un fabbricato da adibire ad uso commerciale - residenziale da realizzare tra la Via E. Setti Carraro e la Via Santa Cecilia nel Comune **_____**, presentata il 07/03/2019 con il n. 2856/2019 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Con riferimento all'istanza presentata al Comune di torrenova prot. 2856/2019 diretta al conseguimento di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori in oggetto, con nota prot.2071/2020 del 19/02/2020 il Comune di Torrenova ha comunicato che l'istanza è stata accolta e per procedere all'istruttoria necessita ulteriore documentazione integrativa dettagliatamente descritta nella

medesima nota prot. 2071/2020 del 19/02/2020.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.G. n.62 del 24.05.2017 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente, l'immobile ricade in zona B1 -Completamento residenziale dei nuclei e delle frazioni. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc/mq. Il titolo è riferito solamente al terreno foglio 3 part.76

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale non corrisponde con quanto indicato nella Sentenza di fallimento poichè è stato autorizzato dal Giudice delegato un aggiornamento catastale. Le unità immobiliari indicate in Sentenza al foglio 3 part. 75 sub 2-5-6-7-8-9 hanno assunto il seguente identificativo catastale al NCEU:

Comune di Torrenova - foglio 3 – particella 211 – categoria F/1 - consistenza mq 1866, Via Santa Cecilia, piano T.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'edificio demolito insistente sulla particella 211 (ex 75) risultava ancora censito al catasto fabbricati. Con ordinanza del 05.12.2022 il Giudice ha autorizzato la regolarizzazione catastale. E' stato pertanto redatto un mappale di aggiornamento per demolizione totale del fabbricato identificato con la particella 75 del foglio di mappa n.3 del Comune di Torrenova (Me). Il fabbricato in oggetto era stato oggetto di demolizione con pratica SCIA prot. 10671 del 14.09.2018. L'aggiornamento mappale è stato approvato in data 10.02.2023 prot. n. ME0017137/2023. Si è inoltre proceduto a presentare la pratica Docfa al catasto fabbricati per dichiarare la demolizione totale. La relativa pratica è stata approvata in data 17.02.2023 prot. n. ME0019003. L'unità immobiliare in oggetto ha assunto il seguente identificativo catastale al NCEU: Comune di Torrenova - foglio 3 – particella 211 – categoria F/1 - consistenza mq 1866, Via Santa Cecilia, piano T.

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN TORRENOVA VIA EMANUELA SETTI CARRARO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a TORRENOVA Via Emanuela Setti Carraro, della superficie commerciale di **1.889,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno ricadente nel Comune di Torrenova e posto al confine del centro urbano della frazione Rocca del Comune di Capri Leone. Il terreno edificabile pianeggiante, di forma regolare è compreso fra la Via Emanuela Setti Carraro e la Via Santa Cecilia del Comune di Torrenova. Nel complesso confina con le due suddette vie pubbliche, con Chiesa NS di Czestochowa part. 151 e con corte di fabbricato part. 54 altra ditta.

Il terreno, identificato con le particelle catastali 211 (ex 75) e 76, comprende anche due strisce di terreno allo stato occupate dalle vie pubbliche Santa Cecilia e Emanuela Setti Carraro. Il lotto di terreno è fisicamente univocamente individuato perchè compreso fra le due suddette arterie stradali e le particelle 151 e 54. Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Torrenova non si è rinvenuta alcuna pratica di esproprio relativa all'occupazione delle due suddette strisce di terreno.

Le suddette vie ad uso pubblico risultano completamente urbanizzate (rete idrica, fognatura e impianto di illuminazione) e pavimentate con conglomerato bituminoso.

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con l'immagine dei luoghi, le due strisce di terreno sono state quantificate in circa mq 313 ricadenti sulla Via Emanuela Setti Carraro e mq 223 ricadenti sulla via Santa Cecilia.

Nell'immagine allegata alla presente perizia sono raffigurate con campitura in verde le due strisce di terreno occupate dalla viabilità pubblica (Via Santa Cecilia e Via E. Setti Carraro).

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 76 (catasto terreni), qualita/classe agrumeto 1, superficie 559, reddito agrario 13,28 €, reddito dominicale 37,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina con Via Emanuela Setti Carraro, con Via Santa Cecilia, con terreno part.75 stessa ditta e con corte fabbricato part.54 altra ditta
- foglio 3 particella 211 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria F/1, consistenza 1866 mq, indirizzo catastale: Via Santa Cecilia, snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina con particella 76 stessa ditta, con particelle 50-151-159-106-135-74 altre ditte
La particella 211 foglio 3 deriva dalla soppressione del fabbricato foglio 3 part.75 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno edificabile ricadente nel Comune di Torrenova e posto al confine del centro urbano della

frazione Rocca del Comune di Capri Leone. Il terreno edificabile pianeggiante, di forma regolare è compreso fra la Via Emanuela Setti Carraro e la Via Santa Cecilia del Comune di Torrenova. Nel complesso confina con le due suddette vie pubbliche, con Chiesa NS di Czestochowa part. 151 e con corte di fabbricato part. 54 altra ditta. Sul terreno insisteva un fabbricato a 5 elevazioni fuori terra che è stato demolito con SCIA prot. 10761 del 14/09/2018. Con prot. 2856/2019, pratica edilizia 3981, è stato presentato presso il Comune di Torrenova un progetto per la demolizione del suddetto fabbricato, lasciando il lotto di terreno edificabile libero per la nuova edificazione. Le particelle catastali 211 (ex 75) e 76 comprendono anche due strisce di terreno allo stato occupate dalle vie pubbliche Santa Cecilia e Emanuela Setti Carraro. Il lotto di terreno è pertanto univocamente determinato perché compreso fra le due suddette arterie stradali e le particelle 151 e 54.



Immagine di repertorio - Giugno 2009



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno part.211	1.466,00	x	100 %	=	1.466,00
Terreno part. 76	423,00	x	100 %	=	423,00
Totale:	1.889,00				1.889,00



Planimetria terreno Foglio 3 partt. 211-76

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si assume il valore unitario medio più probabile, come determinato nel seguito della presente, pari a €/mq 150,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.889,00 x 150,00 = **283.350,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 283.350,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 283.350,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Da una ricerca effettuata con software idoneo per individuare compravendite di beni similari ricadenti nello stesso segmento immobiliare, con intervallo di ricerca temporale gli ultimi due anni, è emersa l'assenza di beni idonei ad essere comparati, a causa delle poche transazioni avvenute negli ultimi anni e della circostanza che il bene ricade in una zona ormai quasi completamente urbanizzata.

Pertanto per la stima del terreno si applicheranno metodi generali di estimo che tengono conto della potenzialità edificatoria del terreno.

La superficie complessiva da realizzare, la quale si evince dal progetto allegato all'istanza prot.2856/2019 accolta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Torrenova con nota prot. 2071 del 19/02/2020, è pari a circa mq 2.090,00.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato si fa riferimento ai valori dell'osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate, per la zona B1/Centrale/CENTRO URBANO di Rocca di Capri Leone, riferito al secondo semestre 2021, per immobili residenziali, i valori indicati sono compresi fra €/mq 610,00 e €/mq 910,00 e per immobili commerciali fra €/mq 810,00 e €/mq 1250,00

Lo scrivente ritiene opportuno adottare il valore medio di €/mq 1100,00 trattandosi di nuova edificazione.

Ne consegue che il valore commerciale unitario medio più probabile dei futuri immobili sarà pari a

€/mq 1100,00.

Considerando che l'attuale costo di costruzione di un fabbricato residenziale-commerciale senza caratteristiche di pregio si aggira intorno ad almeno € 830,00/mq, ne discende che l'utile lordo derivante da un'operazione di edificazione e successiva vendita equivale a €/mq 270,00 x mq 2.090,00 = € 564.300,00. A detto utile vanno sottratti tutti gli oneri connessi ad un'operazione di edificazione e cioè oneri vari amministrativi e oneri di progettazione, direzione lavori e collaudi, che si stimano in almeno il 35%.

Ne consegue un valore commerciale del terreno è pari a €564.300,00 x 0,65= € 366.795,00.

In termini di valore unitario commerciale, essendo la superficie catastale del lotto pari a mq 2425, si ottiene un valore di mercato unitario pari a circa €151,25/mq, si approssima a €/mq 150,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Sant'Agata di Militello, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Torrenova, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	1.889,00	0,00	283.350,00	283.350,00
				283.350,00 €	283.350,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 283.350,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 42.502,50**

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 240.847,50**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 06/11/2024

il tecnico incaricato
Ing. VINCENZO ANDRONACO