

Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto

Sezione fallimentare

Procedura fallimentare n. 1/2018

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Giudice Delegato: Dott. Fabrizio Di Sano

Curatore: Dott. Attilio Liga

Il Tecnico incaricato

Arch. Mario Nastasi



Barcellona Pozzo di Gotto, 14 settembre 2022

Premessa

Il sottoscritto Architetto Mario Nastasi, con studio in Barcellona Pozzo di Gotto (Me) in via Roma 167, iscritto all'Ordine degli Architetti di Messina al n. 887, è stato incaricato dal Curatore del fallimento in oggetto, Dott. Attilio Liga, di procedere alla stima di un compendio immobiliare oggetto di procedura fallimentare presso il Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto, N.R.G. 1/2018, Giudice Delegato Dott. Fabrizio Di Sano.

In particolare, è stato richiesto al sottoscritto di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un terreno sito nella Contrada Camicia del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) e di un complesso immobiliare sito in Contrada Cardile del Comune di San Filippo del Mela (ME).

Il terreno sito nel territorio comunale di Barcellona P.G. è così individuato nel Catasto terreni (v. **all. 1**):

1) Foglio 5, particella 328

Redditi: dominicale euro 3,00 - lire 5.814; agrario euro 0,95 - lire 1.836

Superficie: 612,00 mq

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Il complesso immobiliare sito nel Comune di Santa Lucia del Mela è costituito da un vecchio insediamento produttivo in pessimo stato di conservazione così individuato:

Catasto terreni

1) Foglio 28, particella 395

Redditi: dominicale euro 10,99 - lire 21.285; agrario euro 3,58 - lire 6.930

Superficie: 330,00 mq

2) Foglio 28, particella 397

Redditi: dominicale euro 55,63 - lire 107.715; agrario euro 18,11 - lire 35.070

Superficie: 1.670,00 mq

Particella con qualità: AGRUMETO di classe 2

3) Foglio 8, particella 402

Redditi: dominicale euro 0,47 - lire 915; agrario euro 0,17 - lire 336

Superficie: 61,00 mq

Particella con qualità: CANNETO di classe 1

4) Foglio 28, particella 540

Redditi: dominicale euro 3,01 - lire 5.824; agrario euro 1,16 - lire 2.240

Superficie: 560,00 mq

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1

5) Foglio 28, particella 541

Redditi: dominicale euro 14,23 - lire 27.550; agrario euro 7,46 - lire 14.440

Superficie: 380,00 mq

Particella con qualità: ORTO IRRIGUO di classe U

Catasto fabbricati

6) Foglio 28, particella 1025, subalterno 2

Indirizzo: CONTRADA CARDILE n. SNC Piano T

Classamento: Categoria F/2

7) Foglio 28, particella 1025, subalterno 3

Indirizzo: CONTRADA CARDILE n. SNC Piano T-1

Classamento: rendita: euro 269,28, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 237,00 mq

Dati di superficie: Totale: 272,00 mq

8) Foglio 28, particella 1025, subalterno 4

Indirizzo: TOPONOMASTICA ASSENTE Piano T

Classamento: rendita: euro 59,65, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 1,5 vani

9) Foglio 28, particella 1026

Indirizzo: CONTRADA CARDILE n. SNC Piano T

Classamento: rendita: euro 119,30, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3 vani

Dati di superficie: totale: 49,00 mq; totale escluse aree scoperte: 49,00 mq

10) Foglio 28, particella 1106

Indirizzo: CONTRADA CARDILE n. SNC Piano T

Classamento: rendita: euro 139,19, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani

Dati di superficie: totale: 54,00 mq; totale escluse aree scoperte: 54,00 mq

11) Foglio 28, particella 1107

Indirizzo: CONTRADA CARDILE n. SNC Piano T

Classamento: rendita: euro 428,35, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 377,00 mq

Dati di superficie: totale: 525,00 mq

Descrizione e stima del compendio immobiliare

A. Il terreno ricadente nel territorio comunale di Barcellona P.G., insiste nella Contrada Camicia, in prossimità del confine con il Comune di Merì ed è posto immediatamente a ridosso della scarpata di sostegno dalla carreggiata Sud dell'Autostrada A20 Messina-Palermo (v. **all. 2**).

Sotto il profilo urbanistico, il Piano Regolatore Generale vigente classifica il terreno in oggetto come zona territoriale omogenea "E.1 – zona agricola produttiva" disciplinata

dall'art. 56 delle Norme tecniche di attuazione che dispone per tali aree la prevalenza delle attività agricole e/o connesse all'agricoltura (v. **all. 3**).

Per quanto attiene al regime vincolistico gravante sul terreno, deve rilevarsi che lo stesso ricade interamente all'interno della fascia di rispetto stradale relativa alla limitrofa Autostrada A20 Messina-Palermo determinandone così l'inedificabilità assoluta.

La particella, inoltre, ricade interamente all'interno della fascia di rispetto di 150 metri dalle sponde o piedi degli argini del Torrente Mela ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.lgs. n. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del paesaggio.

Il vigente Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (PAI) in cui ricade il territorio del Comune di Barcellona P.G. e il cui aggiornamento è stato approvato con D.P.R.S. 19 marzo 2020 (GURS n. 21 del 10.04.2020), non indica per il terreno in oggetto alcuna condizione di rischio/pericolosità idrogeologica (v. **all. 4**).

Il Piano Paesaggistico dell'Ambito 9 ricadente nella Provincia di Messina, adottato con D.A. n. 090 del 23 ottobre 2019, non dispone per il terreno in oggetto alcun livello di tutela paesaggistica (v. **all. 5**).

Nel dettaglio, deve osservarsi come il terreno risulta essere interamente ricompreso all'interno di un più ampio impianto di betonaggio di proprietà di altra ditta. Tale condizione non consente alcuna autonoma funzione o destinazione. Infatti, per raggiungere il terreno si deve accedere e attraversare l'area produttiva dell'impianto per la realizzazione di calcestruzzi e bitumi (v. **all. 6**).

Tale circostanza non consente, oggettivamente, di predisporre una stima del più probabile valore di mercato del bene in questione, per la semplice ragione che le condizioni materiali dello stesso non ne determinano alcuno.

D'altra parte, anche la definizione del mero valore catastale del terreno conferma l'incongruenza di una valutazione estimativa posto, comunque, che questi è notoriamente del tutto inadeguato ai fini estimativi connessi alla vendita.

Infatti, l'applicazione al reddito domenicale di 3,00 € del moltiplicatore di 130, fornisce un valore catastale di 390 €, valore, questo, che ovviamente non va confuso con quello di mercato, ma che costituisce chiaro indizio dell'assoluta carenza di peso economico del bene in questione. E ciò a maggior ragione nella considerazione che la vendita dello stesso bene, all'interno di un procedimento fallimentare, prevede taluni oneri economici che difficilmente potrebbero essere compensati da una ipotetica, quanto improbabile, vendita.

Pertanto, sotto il profilo estimativo, e avuto riguardo alla natura e finalità del procedimento fallimentare, si ritiene di affermare che non è possibile attribuire alcun probabile valore di mercato al terreno ricadente nel territorio comunale di Barcellona P.G. e distinto in Catasto terreni al foglio 5, particella 328.

B. Il complesso immobiliare sito nel Comune di Santa Lucia del Mela, come già anticipato in premessa, è costituito da un vecchio insediamento produttivo in pessimo stato di conservazione sito in Contrada Cardile e la cui area di pertinenza è confinante con il Torrente Mela (v. **all. 7**). L'immobile, con la sua posizione di fondovalle, risulta raggiungibile dalle vie pubbliche con qualche limitazione che ne condiziona l'accesso ai mezzi pesanti. Infatti, l'area del complesso immobiliare ha il proprio ingresso dalla strada comunale di Contrada Cardile che si sviluppa con andamento rettilineo parallelo al Torrente Mela con buone caratteristiche dimensionali; tuttavia, la viabilità di connessione con questa strada appare del tutto inadeguata perché presenta dei tratti in forte pendenza e sezioni del tutto inadeguate perché inferiori anche ai tre metri.

Sotto il profilo urbanistico, il Piano Regolatore Generale vigente classifica il terreno in oggetto come zona territoriale omogenea "E.2 – verde agricolo produttivo" disciplinata dall'art. 35 delle Norme tecniche di attuazione che ammette per tali zone, oltre alle attività proprie delle zone agricole, anche la realizzazione di "impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento artigianale di risorse naturali agricole" (v. **all. 8**). Ne consegue, che una eventuale riattivazione del complesso produttivo, nei termini così descritti, sarebbe del tutto conforme allo strumento urbanistico.

Per quanto attiene al regime vincolistico gravante sul terreno, deve rilevarsi che lo stesso ricade interamente all'interno della fascia di rispetto di 150 metri dalle sponde o piedi degli argini del Torrente Mela ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.lgs. n. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del paesaggio.

Il vigente Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (PAI) in cui ricade l'immobile, il cui aggiornamento è stato approvato con D.P.R.S. 19 marzo 2020 (GURS n. 21 del 10.04.2020), non indica per il terreno in oggetto alcuna condizione di rischio/pericolosità idrogeologica (v. **all. 9**).

Il Piano Paesaggistico dell'Ambito 9 ricadente nella provincia di Messina, adottato con D.A. n. 090 del 23 ottobre 2019, inserisce il terreno in oggetto nel *Paesaggio locale 9 Media e alta valle del Gualtieri e del Mela* e, in particolare, nel *9.1 Paesaggio dei torrenti e dei valloni* con livello di tutela 1 (v. **all. 10**).

Prima di procedere alla descrizione puntuale del compendio immobiliare, non appare superfluo procedere con una breve storia dell'insediamento produttivo che risulta di un certo interesse benché poco conosciuta.

Stati Uniti all'Italia. A partire dal 1919 la [redacted] rivolge la propria attività verso il commercio di fibre tessili e artificiali e, considerata la crescente domanda di nuove fibre sintetiche sia sul mercato nazionale che su quello estero, la società investe nuove risorse

in tale settore. Il potenziamento produttivo raggiunge il suo massimo nel 1920, con l'acquisto della Società Viscosa di Pavia, proprietaria, a Venaria Reale, del secondo stabilimento italiano di fibre chimiche, [REDACTED]

[REDACTED] ri complessi minori dislocati in varie località dell'Italia settentrionale.

[REDACTED] one nel merca [REDACTED]
[REDACTED]. Nel 1955, a quindici anni dalla sua fondazione, [REDACTED]
vero e proprio colosso capace di impiegare nei suoi dodici stabilimenti circa 20.000 operai.

Uno di questi stabilimenti, destinato alla macerazione e alla cardatura della ginestra, viene realizzato nel territorio del Comune di S. Lucia del Mela nel 1937, ed è proprio quello oggetto della presente stima. La produzione industriale di filati tratti dalla ginestra è, in una prima fase, del tutto sperimentale, ma ben presto i tessuti derivati vengono realizzati su larga base industriale. La scelta della localizzazione dell'impianto non è casuale, posto che il territorio della Provincia di Messina in quegli anni era caratterizzata dalla presenza di piante spontanee di ginestra in misura notevole.

Pertanto, l'immobile in argomento costituisce un tipico esempio di archeologia industriale che avrebbe meritato nel tempo maggiore attenzione. Infatti, le strutture sono ormai per la maggior parte allo stato di rudere e le parti ancora apparentemente integre, sono in realtà gravemente compromesse nella loro consistenza strutturale, talché, non sussistendo le condizioni minime di sicurezza, non è stato possibile operare il sopralluogo accedendo all'interno dei fabbricati (v. **all. 11**).

L'impianto industriale, che occupa una estensione complessiva di terreno di circa mq 15.650,00, è composto da diversi corpi di fabbrica:

- 1) il capannone principale, delle dimensioni in pianta di mt. 24,00 x 60,00 (mq 1.536,00), realizzato con struttura mista in conglomerato cementizio armato e muratura, presenta l'originaria copertura in legno e tegole del tutto crollata, rimanendo erette le sole murature perimetrali;
- 2) un secondo capannone, delle dimensioni in pianta di mt. 26,00 x 24,00 (mq 624,00), anch'esso realizzato con struttura mista in conglomerato cementizio armato e muratura, presenta una parte dell'originaria copertura realizzata con capriate in legno, mentre il manto di copertura, originariamente in legno e tegole, è oggi realizzato con lastre di eternit messe in opera probabilmente nella seconda metà degli anni '60;
- 3) un terzo edificio, delle dimensioni in pianta di mt. 7,50 x 6,50 (mq 48,75), realizzato con le medesime modalità dei precedenti corpi di fabbrica, si presenta nella sua integrità dimensionale con la copertura in lastre di eternit parzialmente crollata. L'edificio, probabilmente, costituiva la cucina e mensa aziendale;
- 4) adiacente al lato Nord del capannone principale, vi è un corpo di fabbrica di maggiore altezza (mt 9,00 circa) a più elevazioni fuori terra, delle dimensioni in pianta di mt. 32,00 x 5,50 (mq 176,00), destinato a contenere alcuni vani magazzino e gli uffici

amministrativi. Lo stato di conservazione del manufatto è certamente migliore degli altri manufatti perché fatto oggetto di interventi di manutenzione, anche se non recentissimi. In particolare, si evidenzia il rifacimento del manto di copertura del tetto con tegole. Tuttavia, la struttura presenta evidenti lesioni nelle strutture in c.a. e nelle murature; gli infissi esterni sono divelti e l'intonaco esterno è gravemente ammalorato;

5) Poco distante dalle vasche vi è un altro edificio nelle medesime condizioni del fabbricato 3, delle dimensioni in pianta di mt. 5,50 x 8,50 (mq 46,00), presumibilmente destinato a guardiania e residenza del custode.

Infine, è presente una ulteriore costruzione, delle dimensioni in pianta di mt. 10,00 x 20,00, costituita da una struttura in calcestruzzo armato che realizza le grandi vasche a cielo aperto destinate alla macerazione della ginestra.

Criterio di stima e determinazione del valore dell'immobile

L'unicità tipologica del complesso produttivo in oggetto, all'interno dell'ambito territoriale di appartenenza, non ha consentito di accedere a una casistica di analoghe compravendite sulla base delle quali impostare una valutazione comparativa del più probabile valore di mercato.

Pertanto, si è ritenuto di utilizzare il metodo di stima per ricostruzione facendo riferimento ai valori unitari esposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate e applicando a detti valori le opportune riduzioni discendenti dai dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

L'interrogazione della citata banca data OMI fornisce il seguente risultato:

Provincia: MESSINA

Comune: SANTA LUCIA DEL MELA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq.)	
		Min.	Max.
Capannoni tipici	NORMALE	380	570

Pertanto, si ha la superficie lorda complessiva pari a:

$$\text{mq } 1.536,00 + 624,00 + 48,75 + 176,00 + 46,85 = 2.410,85 \text{ mq}$$

Ipotizzando una condizione attuale degli immobili “normale” e attribuendo, in ragione delle peculiarità anche storiche sopra descritte, il valore di 570,00 €/mq, si ha:

$$\text{mq } 2.410,85 \times 570,00 \text{ €/mq} = 1.374.184,50 \text{ €}$$

Tale valore deve essere corretto, coerentemente con l'ipotesi assunta, sottraendo il costo per la demolizione e ricostruzione dei manufatti necessario per ottenere all'attualità un analogo compendio immobiliare con il valore di mercato sopra determinato.

Pertanto, assumendo come costo unitario per la demolizione il valore unitario omnicomprensivo di tutte le spese pari a 30,00 €/mc e il valore unitario per la ricostruzione di 350,00 €/mq, si ha quanto segue.

I volumi da demolire sono: corpo 1) 7.680,00 mc; corpo 2) 3.744,00 mc; corpo 3) 170,62 mc; corpo 4) 1.584,00 mc; corpo 5) 164,00 mc.

Volume complessivo

$$\text{mc } 7.680,00 + 3.744,00 + 3.744,00 + 170,62 + 1.584,00 + 164,00 = 13.253,50 \text{ mc}$$

Costo per la demolizione

$$\text{mc } 13.253,50 \times 30,00 \text{ €/mc} = 397.605,00 \text{ €}$$

Costo per la ricostruzione

$$\text{mq } 2.410,85 \times 350,00 \text{ €/mq} = 843.797,50 \text{ €}$$

Il più probabile valore di mercato è determinato dalla differenza tra il presunto valore attuale del bene analogamente ricostruito e in una condizione di normalità e i costi relativi alla demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti:

$$\text{€ } 1.374.184,50 - 397.605,00 - 843.797,50 = 132.782,00 \text{ €}$$

A questo valore, così definito, deve essere applicata una riduzione derivante dalla oggettiva carente accessibilità all'area attraverso la viabilità pubblica, elemento questo certamente penalizzante se riferito alla destinazione produttiva del bene oggetto di stima. Pertanto, assumendo come congrua una riduzione percentuale pari al 30% del valore sopra determinato, si ha:

$$\text{€ } 132.782,00 \times 30\% = 39.834,60 \text{ €}$$

Il valore del più probabile valore di mercato è quindi pari a:

$$\text{€ } 132.782,00 - 39.834,60 = 92.947,40 \text{ €}$$

In cifra tonda: **93.000,00 €**

Tanto si doveva in adempimento del mandato conferito.

Barcellona Pozzo di Gotto, 14 settembre 2022

Il Tecnico incaricato
Architetto Mario Nastasi

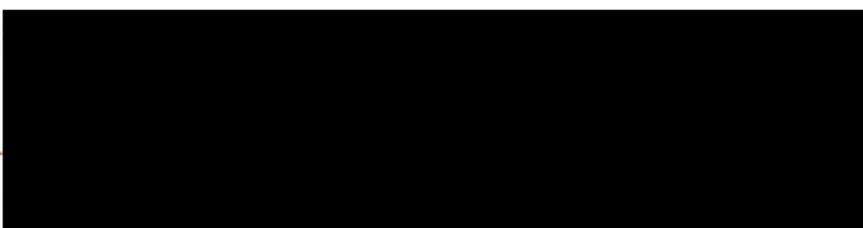
Allegati:

- 1. Stralci mappe catastali e visure;*
- 2. Comune di Barcellona P.G. - Ortofoto;*
- 3. Comune di Barcellona P.G. - Stralcio PRG vigente;*
- 4. Comune di Barcellona P.G. - Stralcio Piano di bacino per l'assetto idrogeologico (PAI);*
- 5. Comune di Barcellona P.G. - Stralcio Piano paesaggistico dell'Ambito 9 Messina;*
- 6. Comune di Barcellona P.G. - Documentazione fotografica;*
- 7. Comune di S. Lucia del Mela - Ortofoto;*
- 8. Comune di S. Lucia del Mela - Stralcio PRG vigente;*
- 9. Comune di S. Lucia del Mela - Stralcio Piano di bacino per l'assetto idrogeologico (PAI);*
- 10. Comune di S. Lucia del Mela - Stralcio Piano paesaggistico dell'Ambito 9 Messina;*
- 11. Comune di S. Lucia del Mela – Documentazione fotografica.*

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 14/09/2022

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MESSINA



Dati identificativi: Comune di SANTA LUCIA DEL MELA (I220) (ME)
Foglio 28 Particella 1025 Subalterno 3

Indirizzo: CONTRADA CARDILE n. SNC Piano T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 269,28, Categoria C/2^a, Classe 1, Consistenza 237 m²

Dati di superficie: Totale: 272 m²

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di SANTA LUCIA DEL MELA (I220) (ME) Foglio 28
Particella 1025

> Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1



> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SANTA LUCIA DEL MELA (I220)
Numero immobili: 1 Rendita: euro 269,28 Superficie: 237 m²



Immobile di catasto fabbricati - n.2

Dati identificativi: Comune di SANTA LUCIA DEL MELA (I220) (ME)

Foglio 28 Particella 1025 Subalterno 4

Indirizzo: TOPONOMASTICA ASSENTE Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 59,65, Categoria A/4^b), Classe 3, Consistenza 1,5 vani

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di SANTA LUCIA DEL MELA (I220) (ME) Foglio 28 Particella 1025

> Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale righe intestati: 1

rieta' per 100/100

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SANTA LUCIA DEL MELA (I220)

Numero immobili: 1 Rendita: euro 59,65 Vani: 1,5



Immobile di catasto fabbricati - n.3

Dati identificativi: Comune di SANTA LUCIA DEL MELA (I220) (ME)

Foglio 28 Particella 1026

Indirizzo: CONTRADA CARDILE n. SNC Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 119,30, Categoria A/4^b), Classe 3, Consistenza 3 vani

Dati di superficie: Totale: 49 m² Totale escluse aree scoperte ^o): 49 m²

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di SANTA LUCIA DEL MELA (I220) (ME) Foglio 28 Particella 1026



Immobile di catasto fabbricati - n.4

Dati identificativi: Comune di SANTA LUCIA DEL MELA (I220) (ME)

Foglio 28 Particella 1107

Indirizzo: CONTRADA CARDILE n. SNC Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 428,35, Categoria C/2^a), Classe 1, Consistenza 377 m²

Dati di superficie: Totale: 525 m²

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di SANTA LUCIA DEL MELA (I220) (ME) Foglio 28 Particella 1107



Immobile di catasto fabbricati - n.5

Dati identificativi: Comune di SANTA LUCIA DEL MELA (I220) (ME)

Foglio 28 Particella 1106

Indirizzo: CONTRADA CARDILE n. SNC Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 139,19, Categoria A/4^b), Classe 3, Consistenza 3,5 vani

Dati di superficie: Totale: 54 m² Totale escluse aree scoperte ^o): 54 m²

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di SANTA LUCIA DEL MELA (I220) (ME) Foglio 28 Particella 1106

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 3 al n. 5 - totale righe intestati: 1

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SANTA LUCIA DEL MELA (I220)

Numero immobili: 3 Rendita: euro 686,84 Vani: 6,5 Superficie: 377 m²



Immobile di catasto fabbricati - n.6

Dati identificativi: Comune di SANTA LUCIA DEL MELA (I220) (ME)

Foglio 28 Particella 1025 Subalterno 2

Indirizzo: CONTRADA CARDILE n. SNC Piano T

Dati di classamento: Categoria F/2^d)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di SANTA LUCIA DEL MELA (I220) (ME) Foglio 28 Particella 1025

> Intestazione attuale dell'immobile n. 6 - totale righe intestati: 1

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SANTA LUCIA DEL MELA (I220)

Numero immobili: 1



Immobile di catasto terreni - n.7

Dati identificativi: Comune di BARCELLONA POZZO DI GOTTO (A638) (ME)

Foglio 5 Particella 328

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 3,00 Lire 5.814; agrario Euro 0,95 Lire 1.836

Superficie: 612 m²

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Partita: 437

> Intestazione attuale dell'immobile n. 7 - totale righe intestati: 1

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di BARCELLONA POZZO GOTTO (A638)
Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 3,00** Reddito agrario: **euro 0,95** Superficie: **612 m²**



Immobile di catasto terreni - n.8

Dati identificativi: Comune di SANTA LUCIA DEL MELA (I220) (ME)

Foglio 28 Particella 397

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 55,63 Lire 107.715**; agrario **Euro 18,11 Lire 35.070**

Superficie: **1.670 m²**

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe 2

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: D1^e)

Partita: 4842

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di SANTA LUCIA DEL MELA (I220)
Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 55,63** Reddito agrario: **euro 18,11** Superficie: **1.670 m²**



Immobile di catasto terreni - n.9

Dati identificativi: Comune di SANTA LUCIA DEL MELA (I220) (ME)

Foglio 28 Particella 402

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,47 Lire 915**; agrario **Euro 0,17 Lire 336**

Superficie: **61 m²**

Particella con qualità: **CANNETO** di classe 1

Partita: 4842

> Intestazione attuale dell'immobile n. 9 - totale righe intestati: 1

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di SANTA LUCIA DEL MELA (I220)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 0,47** Reddito agrario: **euro 0,17** Superficie: **61 m²**



Immobile di catasto terreni - n.10

Dati identificativi: Comune di **SANTA LUCIA DEL MELA (I220) (ME)**

Foglio **28** Particella **540**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 3,01 Lire 5.824**; agrario **Euro 1,16 Lire 2.240**

Superficie: **560 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A2⁰

Partita: **4842**

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di SANTA LUCIA DEL MELA (I220)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 3,01** Reddito agrario: **euro 1,16** Superficie: **560 m²**



Immobile di catasto terreni - n.11

Dati identificativi: Comune di **SANTA LUCIA DEL MELA (I220) (ME)**

Foglio **28** Particella **395**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 10,99 Lire 21.285**; agrario **Euro 3,58 Lire 6.930**

Superficie: **330 m²**

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **2**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: D1^e

Partita: **4842**

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di SANTA LUCIA DEL MELA (I220)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 10,99** Reddito agrario: **euro 3,58** Superficie: **330 m²**



Immobile di catasto terreni - n.12

Dati identificativi: Comune di **SANTA LUCIA DEL MELA (I220) (ME)**

Foglio **28** Particella **541**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 14,23 Lire 27.550**; agrario **Euro 7,46 Lire 14.440**

Superficie: **380 m²**

Particella con qualità: **ORTO IRRIG** di classe **U**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: E1⁹)

Partita: **4842**

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di SANTA LUCIA DEL MELA (I220)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 14,23** Reddito agrario: **euro 7,46** Superficie: **380 m²**

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **6** Rendita: **euro 1.015,77** Vani: **8,0** Superficie: **614 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: **6** Reddito dominicale: **euro 87,33** Reddito agrario: **euro 31,43** Superficie: **3.613 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,80

Legenda

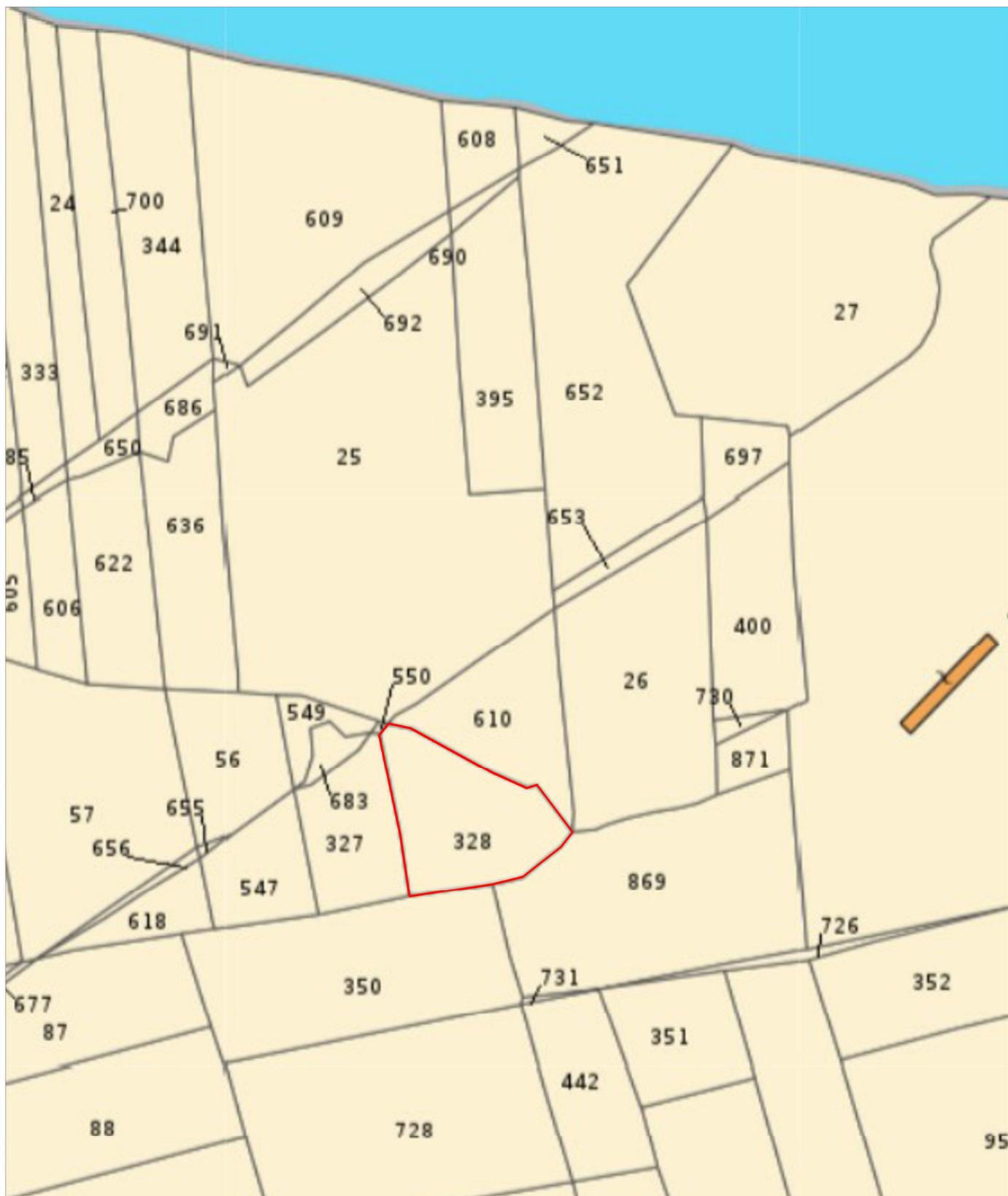
- a) C/2: Magazzini e locali di deposito*
- b) A/4: Abitazioni di tipo popolare*
- c) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"*
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- d) F/2: Unita` collabente*
- e) D1: Spese d'irrigazione*
- f) A2: Spese di arginatura*
- g) E1: Spese d'irrigazione*

Comune di Barcellona Pozzo di Gotto

STRALCIO MAPPA CATASTALE

Foglio 5, particella 328

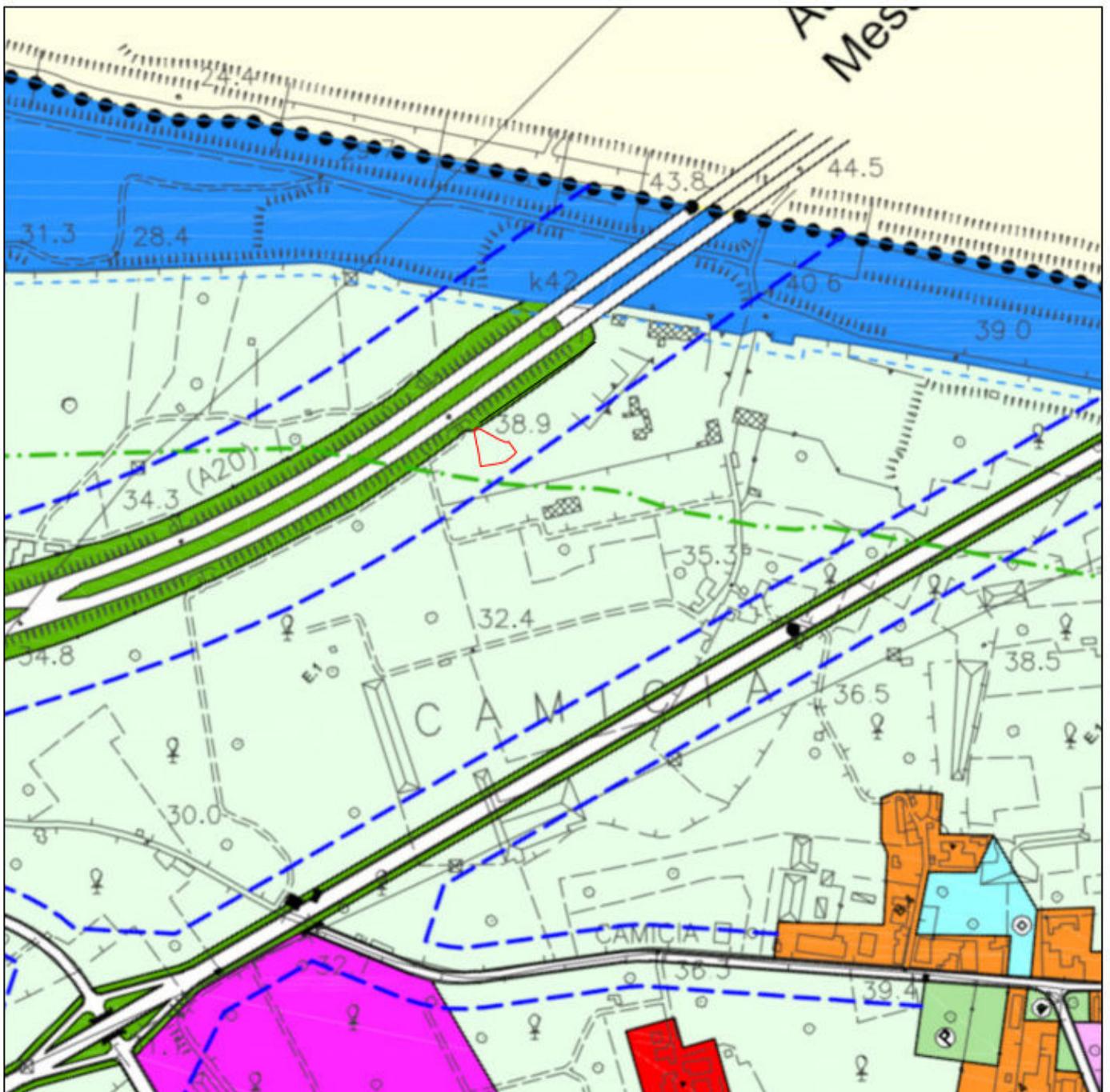
 Immobile oggetto di stima





Comune di Barcellona Pozzo di Gotto
STRALCIO PIANO REGOLATORE GENERALE

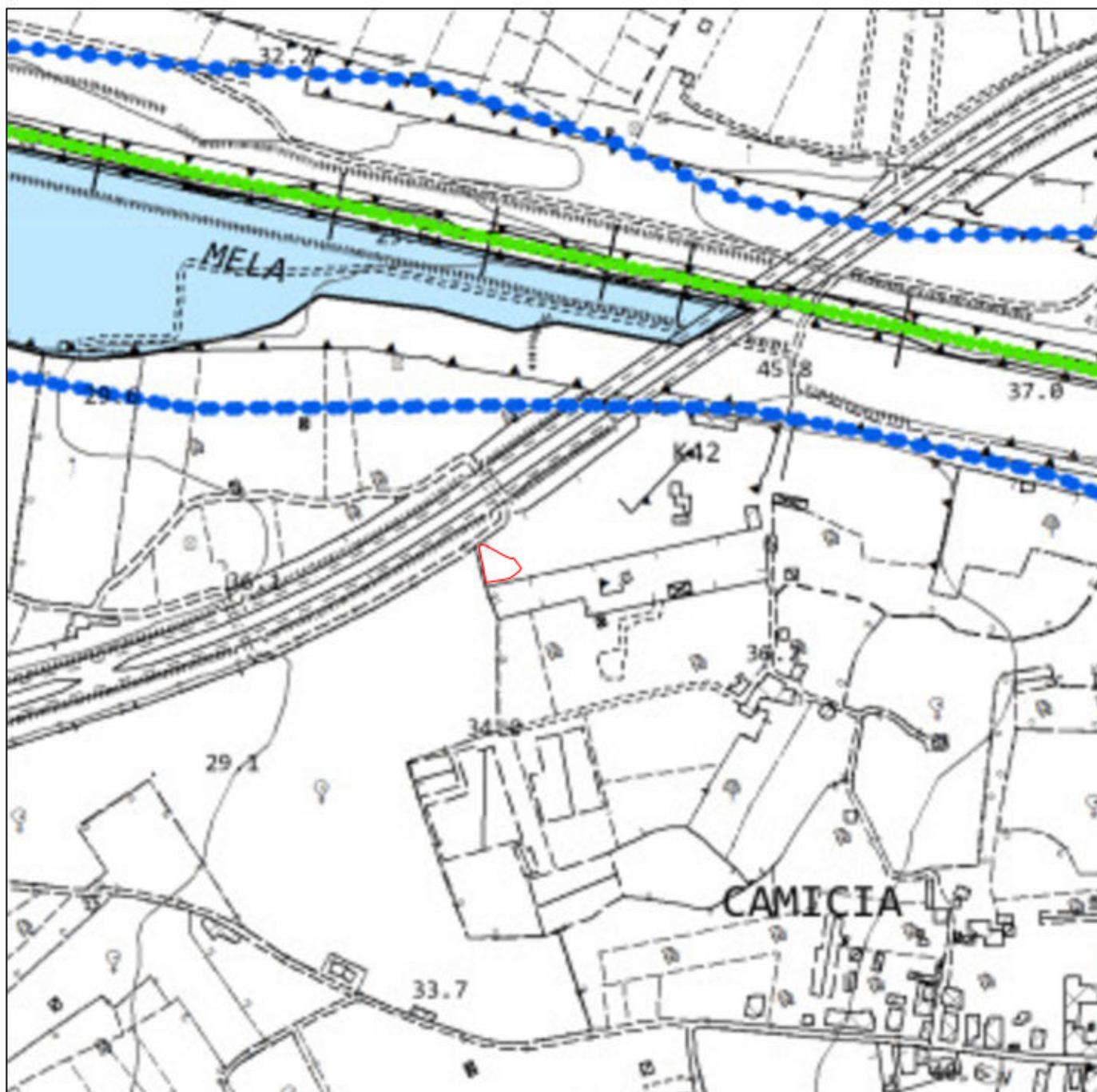
 Immobile oggetto di stima



Comune di Barcellona Pozzo di Gotto

PIANO STRALCIO DI BACINO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

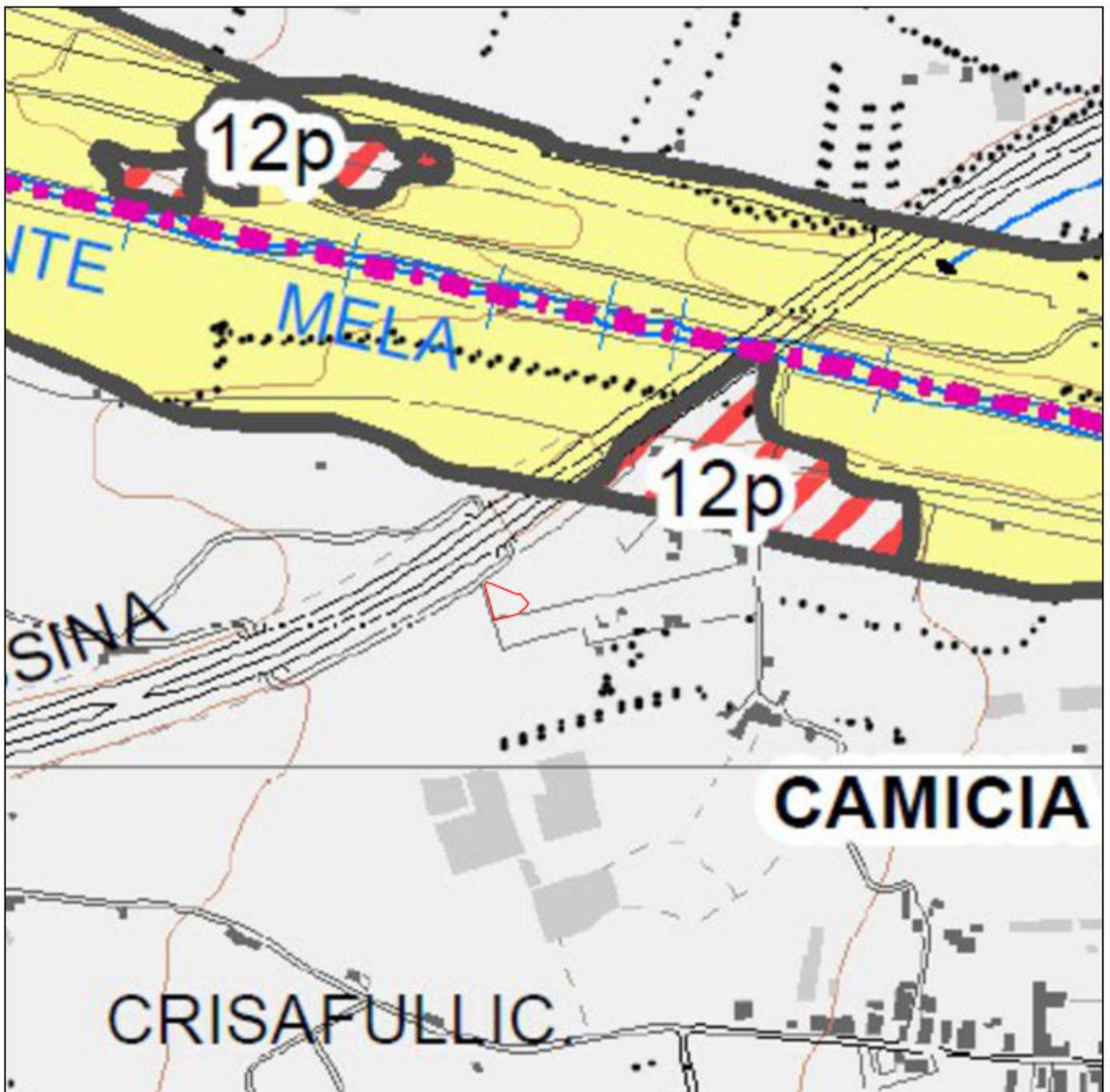
 Immobile oggetto di stima



Comune di Barcellona Pozzo di Gotto

STRALCIO PIANO PAESAGGISTICO DELL'AMBITO 9 DELLA PROVINCIA DI MESSINA

 Immobile oggetto di stima



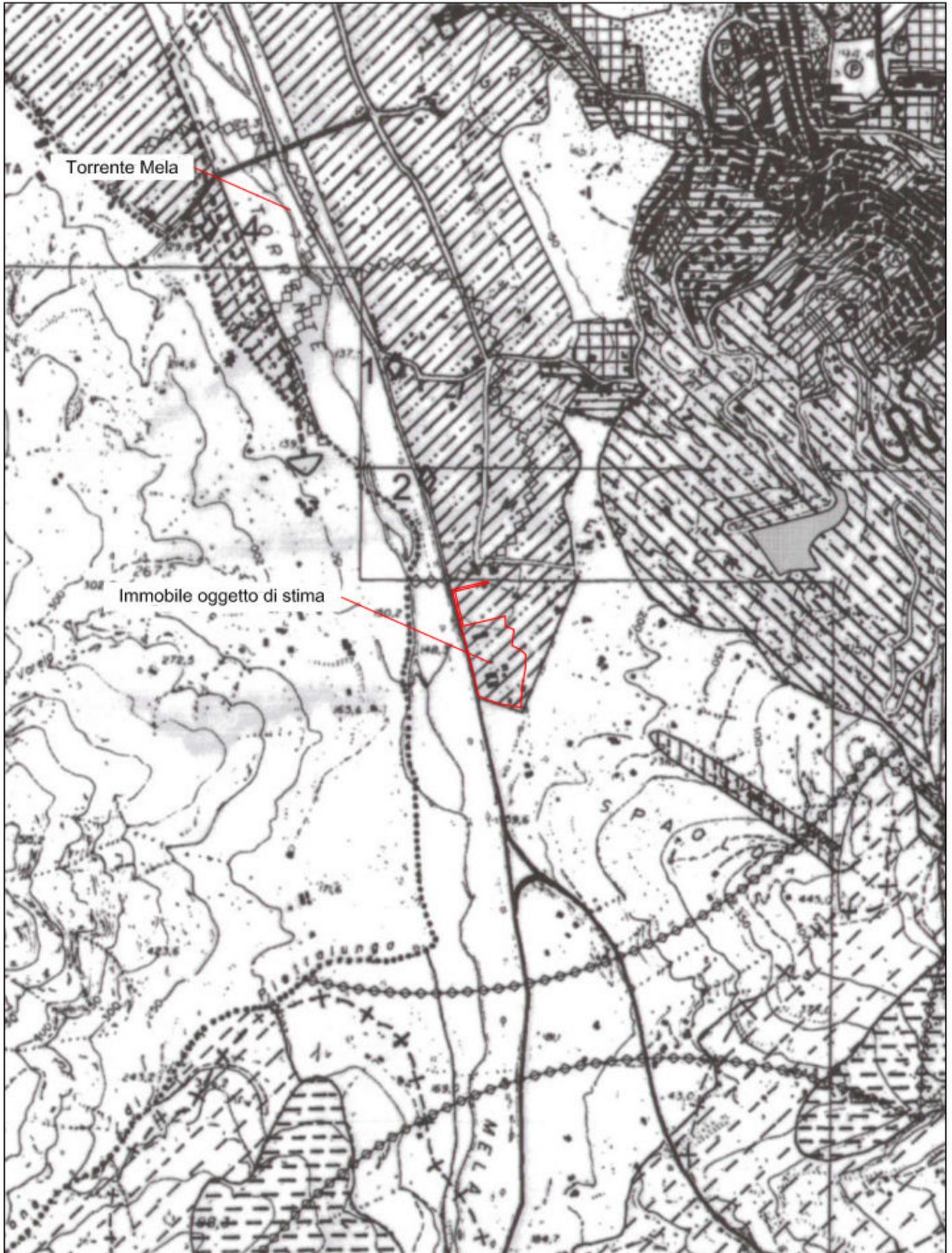
Comune di Barcellona Pozzo di Gotto **ALLEGATO 6**
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



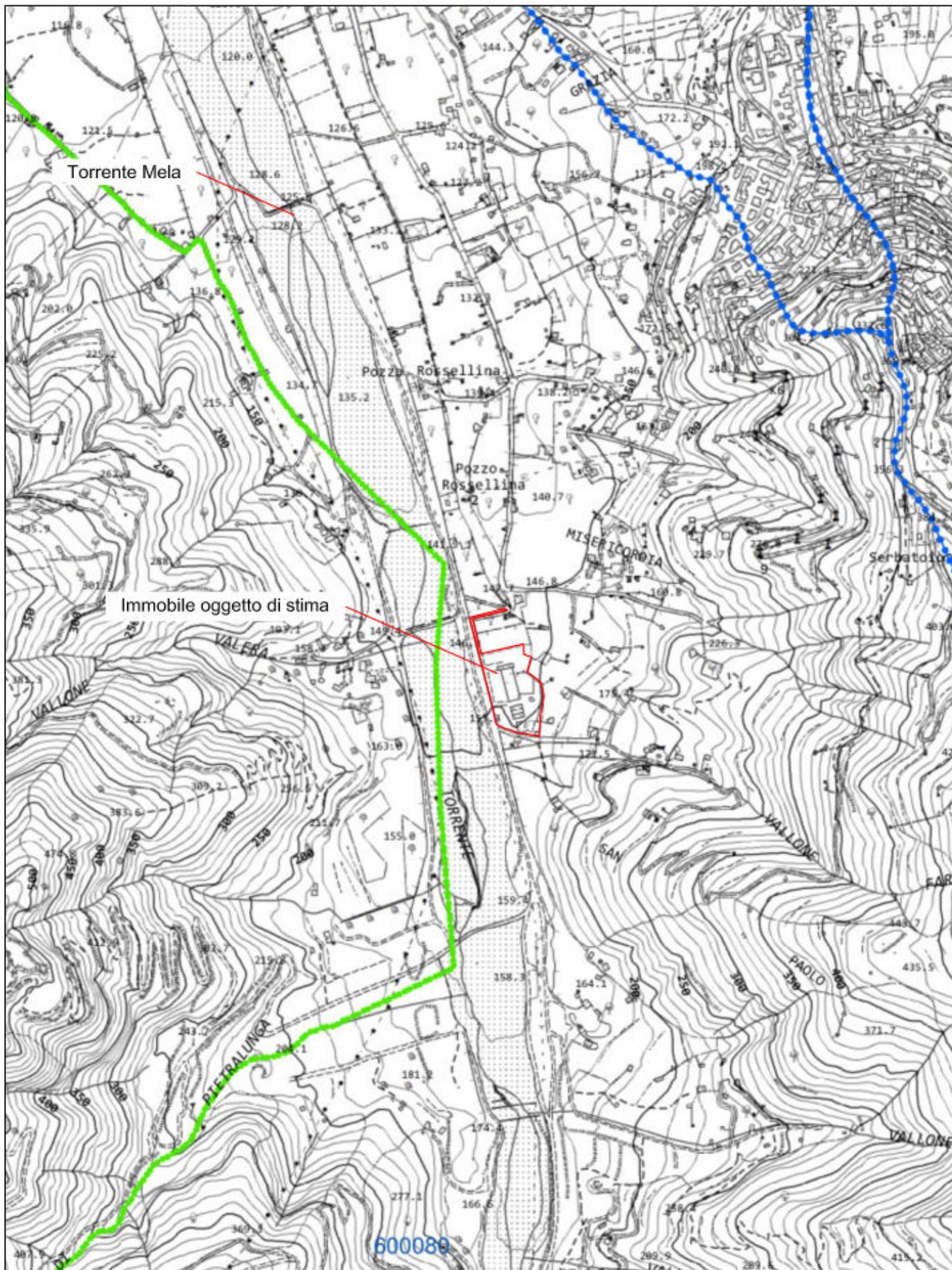




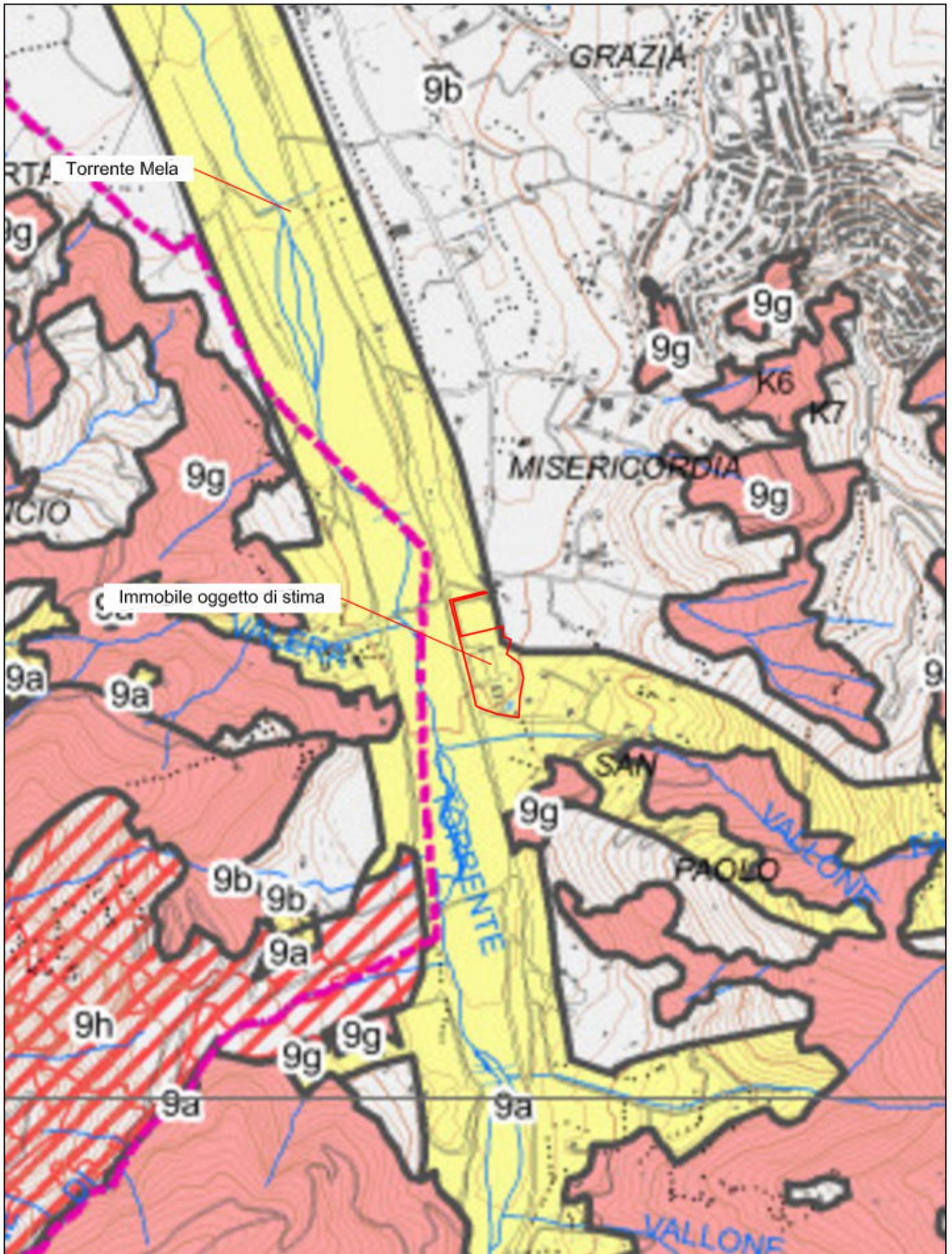
STRALCIO PIANO REGOLATORE GENERALE



PIANO STRALCIO DI BACINO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)



STRALCIO PIANO PAESAGGISTICO DELL'AMBITO 9 DELLA PROVINCIA DI MESSINA



Comune di Santa Lucia del Mela
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA















