



# TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

FALLIMENTARE

**5/2023**

DEBITORE:

\_\_\_\_\_ ✕

GIUDICE:

dott.ssa Concetta Alacqua


CURATORE:

dott.ssa Donatella Mami

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/03/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**ing. Massimo Brancatelli**

CF:BRNMSM75L29I199E

con studio in SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) Via Medici.96

telefono: 0941701414

fax: 0941701414

email: ingbrancatelli@hotmail.com

PEC: massimo.brancatelli@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - FALLIMENTARE 5/2023

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** terreno agricolo a CARONIA contrada Fiumara snc, frazione Fiumara, della superficie commerciale di **11.018,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (C. L. n. 286/1997 art. 28)

La presente stima riguarda i terreni agricoli siti nella C/da Fiumara del Comune di Caronia, in catasto figuranti al foglio di mappa n. 18, mappali nn. 43 e 570.

Trattasi di terreni agricoli posti in zona pianeggiante, non coltivati e con la presenza per lo più di alberi di ulivo.

Il fondo è esteso catastalmente ha. 1.02.25 e, secondo le previsioni del vigente P.R.G, ricade interamente in zona "E", verde agricolo.

E' presente una struttura in ferro, (scheletro di un capannone artigianale regolarmente edificato in forza di una concessione edilizia, oggi scaduta), per una superficie 793,10 mq in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 01, superficie 7070, reddito agrario 34,69 €, reddito dominicale 80,33 €, indirizzo catastale: contrada Fiumara, intestato a **CONTRADA F. S.N.C. S.R.L.**, derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1976  
Coerenze: Confina nell'insieme con particelle 45,570,44,42 e 18 del foglio 18
- foglio 18 particella 570 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 01, superficie 3155, reddito agrario 15,48 €, reddito dominicale 35,85 €, indirizzo catastale: contrada Fiumara, intestato a **CONTRADA F. S.N.C. S.R.L.**, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/10/2005 Pratica n. ME0175617 in atti dal 28/10/2005 TF 172262/05 (n. 172262.1/2005)  
Coerenze: Confina nell'insieme con particelle 42,571,547,550,574,647,648,556,45,43,42 del foglio 18

Presenta una forma regolare, un'orografia pressoché pianeggiante del terreno

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>11.018,10 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 156.570,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 133.084,50</b>
Data della valutazione:	<b>05/03/2024</b>





**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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

IL SOTTOSCRITTO, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/01/2006), con atto stipulato il 09/01/2006 a firma di notaio Rita Monica ai nn. 200 / 2006 di repertorio, registrato il 30/01/2006 a S. Agata Militello ai nn. 94 serie 1T, trascritto il 31/01/2006 a Messina ai nn. 3718/2219. L'IMMOBILE VENDUTO E' IL SEGUENTE: - APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO SITO IN CARONIA, CONTRADA FIUMARA, ESTESO CATASTALMENTE HA.1.03.20: IN CATASTO AL FOGLIO 18, PARTT.: - 43 DI A.70.70,- 570 (EX 38/B) DI A.31.55 E - 574 (EX 38/F) DI CA.95; GIUSTO TIPO DI FRAZIONAMENTO PROT. N. 172262 DEL 28 OTTOBRE 2005. LA VENDITA E' STATA FATTA ED ACCETTATA CON TUTTI GLI ANNESSI E CONNESSI,ACCESSIONI E PERTINENZE, USI, DIRITTI,AZIONI,RAGIONI E SERVITU' ATTIVE E PASSIVE INERENTI O NASCENTI DA TITOLI VALIDI E NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA BEN NOTO ALLA PARTE ACQUIRENTE E CON TUTTE LE PRESCRIZIONI DI CUI AL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO ALL'ATTO. LE PARTI SI DICHIARANO EDOTTE ED A PIENA CONOSCENZA DELLE NORME CHE REGOLANO IL DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI VENDITA DI FONDI RUSTICI (LEGGI N.590/65 E N.817/71 E SUCCESSIVE PROROGHE). Con atto del 12/12/2008 presso notaio Anastasi Emilia repertorio n.56331/21896 Nota di trascrizione Registro generale n. 922 Registro particolare n. 773 Presentazione n. 92 del 12/01/2009 A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Cognome **LEONARDI** Nome **GIORGIO** Nato il **12/01/1953** a **MARZETTA (ME)** Sesso M Codice fiscale **00000000000** K Relativamente all'unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Fondo Dominante Comune B804 - CARONIA (ME) Catasto TERRENI Foglio 18 Particella 569 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 79 are 50 centiare Indirizzo CONTRADA FIUMARA N. civico - Immobile n. 2 Fondo Dominante Comune B804 - CARONIA (ME) Catasto TERRENI Foglio 18 Particella 572 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 6 are 35 centiare Indirizzo CONTRADA FIUMARA N. civico - Per il diritto di SERVITU' PERPETUA DI PASS. PED. E CARRABILE Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Denominazione o ragione sociale **CERAMICHE S.R.L.** Sede **S. STEFANO DI CAMASTRA (ME)** Codice fiscale **00000000000** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di SERVITU' PERPETUA DI PASS. PED. E CARRABILE Per la quota di 1/1 Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare IL SIG. **GIORGIO LEONARDI** nato il **12/01/1953** a **MARZETTA (ME)** IL **12 SETTEMBRE 2009**, RESIDENTE A SANTO STEFANO DI CAMASTRA, VIA **LA FARMACIA** N.21, E' INTERVENUTO NELL'ATTO NELLA SUA QUALITA' DI TITOLARE FIRMATARIO DELL'IMPRESA INDIVIDUALE "CERAMICHE S.R.L. DI AZZOGGIANO (ME)" SEDE IN SANTO STEFANO DI CAMASTRA, VIA **P.PEREZ** N.8, CODICE FISCALE E NUMERO D'ISCRIZIONE DEL REGISTRO DELLE IMPRESE PRESSO LA C.C.I.A.A. DI MESSINA: **00000000000** ISCRITTA CON IL NUMERO R.E.A. **00000000000** ANNOTATA CON LA QUALIFICA DI **RESPONSABILE** (SEZIONE SPECIALE) E ISCRITTA CON LA



QUALIFICA DI PICCOLO IMPRENDITORE (SEZIONE SPECIALE) LA SOCIETA' "E...  
 ... HA COSTITUITO A CARICO DEL TERRENO DI SUA PROPRIETA'  
 CORRISPONDENTE ALLE PARTICELLE CATASTALI 570 E 574 DEL FOGLIO DI MAPPA 18  
 ED A VANTAGGIO DELL' APPEZZAMENTO DI TERRENO DI PROPRIETA' DEL ...  
 ... CHE HA ACCETTATO NELLA SU ESPRESSA  
 QUALIFICA, DI CUI ALLE PARTICELLE CATASTALI 569 E 572 DEL FOGLIO DI MAPPA 18.  
 SERVITU' PERPETUA DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE CON QUALSIASI MEZZO  
 MECCANICO E/O DI LOCOMOZIONE, PER LA MAGGIORE COMODITA' DEL FONDO  
 DOMINANTE, DA ESERCITARSI SULLA STRADELLA IN ATTO ESISTENTE E PRATICATA  
 UBICATA SULLA PORZIONE DEL FONDO SERVENTE CHE SI DIPARTE DALLA STRADA  
 COMUNALE "VIA FIUMARA" E SI SVILUPPA LUNGO IL CONFINE CON LA PART. 569  
 CAMPITA IN ROSSO E TRATTEGGIATA NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ATTO  
 SOTTO LA LETTERA "A" LE SPESE PER LA MANUTENZIONE DELLA DETTA STRISCIA DI  
 TERRENO SU CUI VERRA' ESERCITATA LA SERVITU' FARANNO CARICO AD ENTRAMBE  
 LE PARTI GIUSTA META' PER CIASCUNA

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

... per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 18/12/1996 fino al  
 09/01/2006).

TESTAMENTO OLOGRAFO del 18/12/1996 Pubblico ufficiale G.TAMBURELLO Sede  
 MISTRETTA (ME) Repertorio n. 18965 - US Sede SANT'AGATA DI MILITELLO (ME)  
 Registrazione Volume 137 n. 640 registrato in data 17/09/1997 - IN ...  
 Voltura n. 17467.1/2005 - Pratica n. ME0150551 in atti dal 28/09/2005

... per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 18/12/1996 fino al  
 09/01/2006).

TESTAMENTO OLOGRAFO del 18/12/1996 Pubblico ufficiale G.TAMBURELLO Sede  
 MISTRETTA (ME) Repertorio n. 18965 - US Sede SANT'AGATA DI MILITELLO (ME)  
 Registrazione Volume 137 n. 640 registrato in data 17/09/1997 - IN MORTE ...  
 Voltura n. 17467.1/2005 - Pratica n. ME0150551 in atti dal 28/09/2005

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **51/2006**, intestata a ..., per lavori di Lavori di costruzione di  
 un edificio ad uso produttivo nella C/da Fiumara, nel fondo figurante in catasto al fg. n. 18, particelle  
 nn. 43 e 570, presentata il 09/02/2006, rilasciata il 30/06/2006 con il n. 7706 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D. A. n. 312/DRU del 20.08.1999,  
 l'immobile ricade in zona E -Area Agricola di cui all'art. 33 delle Norme di Attuazione. Norme  
 tecniche di attuazione ed indici: "Articolo 33" Si tratta di tutte le zone del territorio comunale  
 destinate prevalentemente all'esercizio della produzione agricola e di tutte le attività connesse con  
 l'uso agricolo del suolo. -Destinazione di zona e prescrizioni particolari In tali zone è ammesso  
 l'insediamento di edifici da adibirsi esclusivamente alla residenza per la diretta conduzione del fondo  
 agricolo ed alla produzione agricola. Più precisamente sono ammessi I seguenti tipi di Insediamento:



a) Case coloniche e di abitazione per gli agricoltori ed i salariati agricoli e/o proprietari. b) Fabbricati rustici (depositi, ricovero macchine, etc.), silos, serre, serbatoi, ed altre costruzioni analoghe necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola dell'azienda. c) Edifici per allevamenti zootecnici e avicolo del tipo industriale con annessi fabbricati di servizio ed impianti necessari per lo svolgimento dell'attività zootecnica. d) Costruzioni industriali, alla manipolazione, ed alla conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici con relativi fabbricati di servizio. Per le costruzioni comprese nei punti c) e d), è obbligatoria la previsione e la realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque di scarico atti a garantire i limiti di accettabilità secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia e dall'ufficio provinciale sanitario. Nel caso c) ed) sono comunque escluse tutte le industrie nocive di 1° e 2° classe, classificata ai sensi del relativo D.M. 12.02.1971, è invece consentita la realizzazione di Impianti sportivi di carattere privato. Per tutti i succitati tipi di interventi comunque si rimanda alle disposizioni ed ai parametri dell'art. 22 della L. R. 71 /78. - Strumento di attuazione : Concessione edilizia ai sensi dell'articolo 22 della L. R. 71 /78, salvo diversa indicazione per i diversi tipi di Insedimento previsti. - Indice di zona e norme particolari 1) Per insediamenti classificabili nel punto a) e per la parte riguardante le residenze comprese nei fabbricati di servizio relativi ai punti c) e d) - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0.03 mc./mq. - Numero max del piani f.t. : 2 - Altezza max: 7.50 MT - Distanza minima dai confini : 10,00 Mt - Distanza minima tra fabbricati : 20,00 Mt - Distanza minima tra fabbricati: mt. 20,00 ( con esclusione degli insediamenti classificati al punto a) e b). - Distanza dal ciglio stradale: come da D.M. 1 Aprile 1968 n.1404. Distanza dagli Insedimenti abitativi: Previsti dal Piano Regolatore Generale non inferiori a mt. 500 (con esclusione degli Insedimenti classificabili al punto e) e b). Nell'ambito di aziende agricole, i relativi Imprenditori possono destinare parte del fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale. Sempre allo stesso fine i predetti fabbricati possono essere ampliati sino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 mc. Nelle zone agricole, l'amministrazione Comunale, con apposita delibera, può individuare aree per laghetti collinari, tracciati per strade interpoderali e piste agricole e quanto altro è necessario al potenziamento di questa attività primaria previsto in leggi di settore. La realizzazione è autorizzata o concessa in base alla normativa vigente. Per gli impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli già ultimati alla data di entrata in vigore della Legge 31.05.1994 n. 17, realizzati in zona agricola secondo le previsioni del P.R.G. e che non possono più essere destinati alle finalità economiche originarie, i Comuni, secondo quanto disposto dall'art. 6 della L. R. 17 /94 così notificato dall'art. 14 della L. R. 40/95, possono consentire il cambio di destinazione d'uso con riferimento ad altra attività, nel rispetto della cubatura esistente e purché la nuova destinazione non sia in contrasto con rilevanti Interessi urbanistici o ambientali. E' in ogni caso esclusa l'autorizzazione per il cambio della destinazione in uso abitativo, alberghiero o ricettivo in genere. La variazione della destinazione d'uso può essere autorizzata solo se siano trascorsi almeno tre anni dalla data di rilascio della concessione edilizia. Note dell'articolo 33 (nei casi ove ricorrono), Dovranno essere osservate le disposizioni di cui al seguente art. 55 delle Norme di Attuazione. Art. 55 delle Norme di Attuazione (Prescrizioni e Vincoli Archeologici): Riguardano tutte quelle aree individuate nelle tavole D1 e D2 che sono state riportate dalle Indicazioni fornite dalla Soprintendenza per i BB. CC. ed AA. di Messina, Sezione per i Beni Archeologici di cui alla lettera del 08.08.1992 n. 1579: In tali aree qualunque modificazione o edificazione è subordinata al parere della Soprintendenza e comunque alle seguenti limitazioni: Area soggetta a vincolo archeologico ai sensi degli artt. 1 e 3 della L. n. 1089/1939 con D. A. n.1516/88: Foglio n. 5 particelle 3, 4, 17.406,635, (ex 407), 436,467.480, 537, 614. Aree soggette ad approvazione preventiva e con eventuali prescrizioni di saggi; C/da Chiappe -Casa Antiva -Sciariuolo -Pagliarotto -Ponte Vecchio -Piana -Canneto -S. Giovanni -Morizzi -Trapezi -Castagneto -aree adiacenti Villa Comunale di Caronia -Stazione di servizio Agip -Stazione Ferroviaria -Centro Urbano di Caronia -Castello -Rione S. Francesco -Vie R. Orlando, Calacta, Colombo, Foscolo, Mazzini, Bastione. Aree soggette ad approvazione preventiva e ad alta sorveglianza durante gli scavi; Rione



Pozzarello ed aree limitrofe -C/da Pantano -Sugherita -Area di previsione del porticciolo -Plano della Chiesa -Mastrostefano -Rocca Grottazzi -Monte Pagano -C./da S. Maria -ex Feudo Samperi -Serra Lisi -Piano Ciaramidaro. Aree soggette ad approvazione con prescrizione di saggi preventivi. S.Teodoro o Piano Pupiddi -S. Francesco -S. Anna -Telegrafo -Pantano (proprietà Di Noto) -Cinquegrana (sopra cimitero alto). Che secondo il vigente Piano Regolatore Generale, approvato con D. A. n. 312/DRU del 20.08.1999, il terreno censito in catasto nel: foglio di mappa n. 18, particella n. 574, esteso mq. 95, risulta urbanisticamente classificato nel modo appresso indicato: -INFRASTRUTTURE - ART. 51 -AREE PER MOBILITA' -RETE STRADALE. PARCHEGGI E PIAZZE, Articolo "51" - Definizione: Le Zone destinate alla viabilità comprendono: a) le sedi stradali; b) i nodi stradali; c) i parcheggi pubblici (vedi art. 38); d) piazze. L'indicazione grafica delle zone destinate alla viabilità nelle tavole di azionamento del P.R.G. ha valore indicativo e può subire modifiche determinate dal progetto esecutivo dell'opera stessa. - Prescrizioni particolari: Le strade carrabili e di accesso ai singoli lotti edificabili anche a fondo cieco dovranno avere sezione minima di mt 6,00 compreso il marciapiede nel caso che servano un volume residenziale inferiore a mc 10.000, nel caso che il volume residenziale sia maggiore di mc 10.000 la sezione minima dovrà essere di mt 10,00. Note dell'articolo 51 (nei casi ove ricorrono): Dovranno essere osservate le disposizioni di cui all'art. 55 delle Norme di Attuazione sopra illustrato.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La particella 574 come anche descritto nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Caronia è interamente interessata da strada. E' necessario effettuare la voltura catastale

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- voltura catastale: € 1.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Inserimento in mappa del capannone in corso di costruzione  
L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- inserimento in mappa: € 1.500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICANZA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Concessione edilizia scaduta, quindi è necessario ripresentare nuova pratica edilizia

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica e pagamento oneri: € 20.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN CARONIA CONTRADA FIUMARA SNC, FRAZIONE FIUMARA

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CARONIA contrada Fiumara snc, frazione Fiumara, della superficie commerciale di **11.018,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

La presente stima riguarda i terreni agricoli siti nella C/da Fiumara del Comune di Caronia, in catasto figuranti al foglio di mappa n. 18, mappali nn. 43 e 570.

Trattasi di terreni agricoli posti in zona pianeggiante, non coltivati e con la presenza per lo più di alberi di ulivo.

Il fondo è esteso catastalmente ha. 1.02.25 e, secondo le previsioni del vigente P.R.G, ricade interamente in zona "E", verde agricolo.

E' presente una struttura in ferro. (scheletro di un capannone artigianale regolarmente edificato in forza di una concessione edilizia, oggi scaduta), per una superficie 793,10 mq in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 01, superficie 7070, reddito agrario 34,69 €, reddito dominicale 80,33 €, indirizzo catastale: contrada Fiumara, intestato a **CONTRADA FIUMARA SNC**, derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1976  
Coerenze: Confina nell'insieme con particelle 45.570,44.42 e 18 del foglio 18
- foglio 18 particella 570 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 01, superficie 3155. reddito agrario 15,48 €, reddito dominicale 35.85 €, indirizzo catastale: contrada Fiumara, intestato a **EDILFICCO SRL**, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/10/2005 Pratica n. ME0175617 in atti dal 28/10/2005 TF 172262/05 (n. 172262.1/2005)  
Coerenze: Confina nell'insieme con particelle 42,571,547,550,574,647,648,556,45,43,42 del foglio 18

Presenta una forma regolare, un'orografia pressoché pianeggiante il terreno

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono S. Agata Militello(15 Km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottima	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	ottima	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	ottima	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	ottima	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	ottima	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	ottima	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	ottima	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



## 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
terreni agricoli	10.225,00	x	100 %	=	10.225,00
scheletro capannone industriale	793,10	x	100 %	=	793,10
<b>Totale:</b>	<b>11.018,10</b>				<b>11.018,10</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzie immobiliare operanti nella zona (29/02/2024)

Valore minimo: 1,00

Valore massimo: 3,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima dei fondi agricoli viene adottato il metodo più frequentemente utilizzato, quello sintetico comparativo, che consiste nell'effettuare un'indagine accurata di mercato, tra gli operatori dell'intermediazione immobiliare di zona, per ricercare fondi similiper condizioni intrinseche ed estinsiche al bene oggetto di stima rilevandone il prezzo di compravendita. L'indagine di mercato, quindi, è stata così eseguita in zone limitrofe a quella in esame relativamente alle caratteristiche del fondo, nella sua natura, orografia, stato culturale, consistenza, ubicazione, collegamento con i servizi urbani con il centro, distanza dai centri di interesse collettivo, dalle strutture pubbliche e dalle principali sedi viarie di collegamento comprensoriale e tenendo conto anche della futura suscettibilità edificatoria. Quindi estrapolando il valore unitario che moltiplicato per il paramentro comunemente usato nella compravendita, estensione superficiale catastale del terreno e per la rispettiva quota di possesso, si è ottenuto così il più probabile valore di mercato, come appresso indicato>:

€/mq 2,00x mq. 10.225..= € 20.450,00.

A tale somma va aggiunta la presenza di una struttura in acciaio in buone condizioni di manutenzione e conservazione, che rappresentava lo scheletro del capannone industriale in corso di costruzione, per una superficie totale di circa 793,10 mq. che può essere valutata a corpo a circa 200 €/mq quindi si avrà:

€/mq 200,00x mq. 793.10= € 158.620,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **179.070,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 179.070,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 179.070,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima dei fondi agricoli viene adottato il metodo più frequentemente utilizzato, quello sintetico comparativo, che consiste nell'effettuare un'indagine accurata di mercato, tra gli operatori dell'intermediazione immobiliare di zona, per ricercare fondi simili per condizioni intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima rilevandone il prezzo di compravendita. L'indagine di mercato, quindi, è stata così eseguita in zone limitrofe a quella in esame relativamente alle caratteristiche del fondo, nella sua natura, orografia, stato colturale, consistenza, ubicazione, collegamento con i servizi urbani con il centro, distanza dai centri di interesse collettivo, dalle strutture pubbliche e dalle principali sedi viarie di collegamento comprensoriale. Quindi estrapolando il valore unitario che moltiplicato per il paramentro comunemente usato nella compravendita, estensione superficiale catastale del terreno, si è ottenuto così il più probabile valore di mercato, come appresso indicato:

€/mq 2,00x mq. 10.225,00 = € 20.450,00.

A tale somma va aggiunta la presenza di una struttura in acciaio in buone condizioni di manutenzione e conservazione, che rappresentava lo scheletro del capannone industriale in corso di costruzione, per una superficie totale di circa 793,10 mq. che può essere valutata a corpo a circa 200 €/mq quindi si avrà:

€/mq 200,00x mq. 793,10 = € 158.620,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Caronia, agenzie: operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare OMI

### 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 agricolo	11.018,10	0,00	179.070,00	179.070,00
				<b>179.070,00 €</b>	<b>179.070,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 22.500,00

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 156.570,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e € 23.485,50



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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 133.084,50</b>

data 05/03/2024

il tecnico incaricato  
ing. Massimo Brancatelli

