



Firmato digitalmente da:  
cipriano antonio  
Firmato il 20/05/2024 19:59  
Seriale Certificato: 1468107  
Valido dal 20/05/2022 al 20/05/2025  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. (ME)  
Sezione Fallimentare

FALLIMENTO N.10/2022 R.G.F.

RELAZIONE DI STIMA

GIUDICE DELEGATO: dott. Fabrizio Di Sano

CURATORE del fallimento: Avv. Benedetto Calpona

Il Coadiutore tecnico  
Arch. Antonio Cipriano



## **Sommario:**

1. – Conferimento dell’incarico peritale .....	1
2. – Premessa .....	1
3. – Svolgimento delle operazioni peritali .....	3
4. – Descrizione degli immobili .....	4
5. – Metodologia di stima .....	14
6. – Stima economica degli immobili ... ..	15
7. – Tabella di riepilogo .....	19

## **ALLEGATI**

### **A – CARTOGRAFIA**

1÷5

### **B – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.**

1÷8

### **C – VISURE CATASTALI (Terreni e Fabbricati in Provincia di Messina: ██████████).**

### **D – Certificato di destinazione urbanistica.**

## **1. Conferimento dell'incarico peritale.**

In data 05/07/2023, tramite mail ordinaria, l'avv. Benedetto Calpona del Foro di Barcellona P.G., curatore del fallimento di [REDACTED] [REDACTED] titolare dell'omonima impresa individuale di [REDACTED]

[REDACTED] comunicava al sottoscritto, arch. Antonio Cipriano con studio in Terme Vigliatore via Fonte di Venere n.24, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Messina al n.203, la nomina di coadiutore per procedere alla stima degli immobili acquisiti nella massa del fallimento n.10/2022 R.G.F. Tribunale di Barcellona P.G.-

In data 31/05/2023 il sottoscritto trasmetteva con mail ordinaria, al curatore fallimentare, l'accettazione dell'incarico conferito.

## **2. Premessa**

In data 21/12/2022 il Curatore, unitamente al Cancelliere del Tribunale, [REDACTED] [REDACTED], procedeva, con l'ausilio di una visura catastale, ad inventariare i beni di cui è intestatario il [REDACTED]. Dal suddetto inventario risultano i seguenti immobili:

**FABBRICATI** (tutti ubicati nel Comune di Santa Lucia del Mela - ME):

- Immobile in c/da Trappetazzo snc, identificato al Foglio **27** particella **2495** subalterno **4** di mq **17**;
- Immobile in via Macello n.23, identificato al Foglio **26** particella **410** subalterno **6** di mq **45**;
- Immobile in c/da Trappetazzo snc, identificato al Foglio **27** particella **1898** subalterno **4** di mq **19**;
- Immobile in via Cesare Battisti n.5, identificato al Foglio **17** particella **464** subalterno **1** di mq **75**;
- Immobile in via Umberto I° n.2-4-6, identificato al Foglio **17** particella **551** mq 167,85(?) \*

\* Il dato, riportato quale superficie, in realtà è la rendita di **€ 167,85**.  
La consistenza è di Vani **5**.

**TERRENI** (tutti ubicati nel Comune di Santa Lucia del Mela - ME):

- **1/5** del terreno, identificato al Foglio **27** particella **1909** di **mq 34** in comproprietà con: [REDACTED]  
[REDACTED] (comproprietari di **1/5** ciascuno);
- **1/10** del terreno, identificato al Foglio **27** particella **969** di **mq 15** in comproprietà con: [REDACTED]  
[REDACTED]
- **1/10** del terreno, identificato al Foglio **27** particella **991** di **mq 15** in comproprietà con: [REDACTED]  
[REDACTED]
- Terreno identificato al Foglio **17** particella **1378** di **mq 1.660**;
- **1/2** del terreno, identificato al Foglio **38** particella **119** di **mq 1.990** in comproprietà con la moglie: [REDACTED]
- **1/2** del terreno, identificato al Foglio **38** particella **124** di **mq 510** in comproprietà con la moglie: [REDACTED]
- **1/2** del terreno, identificato al Foglio **38** particella **126** di **mq 240** in comproprietà con la moglie: [REDACTED]
- **1/2** del terreno, identificato al Foglio **38** particella **178** di **mq 1.510** in comproprietà con la moglie: [REDACTED]
- **1/2** del terreno, identificato al Foglio **38** particella **179** di **mq 1.600** in comproprietà con la moglie: [REDACTED]
- Terreno identificato al Foglio **27** particella **1633** di **mq 410**;
- Terreno identificato al Foglio **27** particella **1891** di **mq 1.958**;
- Terreno identificato al Foglio **27** particella **1893** di **mq 38**;
- Terreno identificato al Foglio **27** particella **1896** di **mq 330**;
- Terreno identificato al Foglio **27** particella **1907** di **mq 463**.

### 3. Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto, prima di ogni altra operazione, ha provveduto alla verifica dei dati catastali, mediante una "Visura attuale per soggetto" dei terreni e fabbricati siti in tutta la provincia di Messina, intestati a: [REDACTED]

I dati ottenuti sono stati sintetizzati nelle seguenti tabelle:

Comune di Santa Lucia del Mela (ME)			IMMOBILI CATASTO FABBRICATI N.5				
Indirizzo	Piano	Foglio	Particella	Sub.	Sup. mq	Cat.	Diritto
c/da Trappetazzo snc	Terra	27	2495	4	17,00	C/2	Prop.1/1
Via Macello n.23	1°	26	410	6	45,00	C/2	Prop.1/1
Strada Trappetazzo	Terra	27	1898	4	19,00	C/2	Prop.1/1
Via Cesare Battisti n.5	T-1°-S1	17	464	1	75,00	A/4	Prop.*
Via Umberto I° n.2-4-6	T-S1-1°	17	551	-	5 vani	A/4	Prop.*

\*Proprietà in regime di comunione dei beni.

Legenda categorie catastali presenti	
C/2	Magazzini e locali di deposito
A/4	Abitazioni di tipo popolare

Comune di Santa Lucia del Mela (ME)			IMMOBILI CATASTO TERRENI N.14		
Foglio	Particella	Qualità	Sup. mq	Intestati	Diritto
27	1909	Sem. Irr. Arb.	34	5	Prop.1/5
27	969	Sem. Irr. Arb.	15	5	Prop.1/10
27	991	Sem. Irr. Arb.	15	5	Prop.1/10
17	1378	Seminativo	1.660	1	Prop.*
38	119	Bosco ceduo	1.990	2	Prop. 1/2

38	124	Semin. Arbor.	510	2	Prop. 1/2
38	126	Fico India	240	2	Prop. 1/2
38	178	Sem. Irr. Arb.	1.510	2	Prop. 1/2
38	179	Querceto	1.600	2	Prop. 1/2
27	1633	Semin. Arbor.	410	1	Prop. 1/1
27	1891	Semin. Arbor.	1.958	1	Prop. 1/1
27	1893	Semin. Arbor.	38	1	Prop. 1/1
27	1896	Fico India	330	1	Prop. 1/1
27	1907	Semin. Arbor.	463	1	Prop. 1/1

\*Proprietà in regime di comunione dei beni.

#### **4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

##### FABBRICATI

##### **1) Fabbricato ubicato in via Cesare Battisti n.126 piano PT-1°-S1.**

I dati catastali dell'immobile sono i seguenti:

Foglio	Part.IIa	Sub.	Categ.	Cons.	Sup. mq	Diritto
17	464	1	A/4	5 vani	75	Proprietà in reg. comunione di beni

L'immobile avente struttura portante in muratura di pietrame di varia pezzatura, listata, è composto da tre vani comunicanti a piano terra e due a piano primo. Inoltre vi è un locale cantinato con piccola area scoperta (recintato e non accessibile) non direttamente collegato e non rappresentato nella planimetria catastale (All. 1-c). Il piano terra è collegato al piano superiore mediante una rampa di scale in legno, di antica realizzazione.

Come si evince dalla documentazione fotografica (All. F.1), il fabbricato negli anni non è stato oggetto di lavori di ristrutturazione, per cui sia esternamente che internamente presenta le caratteristiche originarie. Internamente l'immobile è interessato da crolli importanti nei soffitti e lesioni nelle murature portanti che lo rendono in pratica inagibile. Inoltre si evidenzia la dotazione inadeguata degli

impianti esistenti: quello elettrico è del tipo a vista, di antica realizzazione, non conforme alla vigente normativa di settore. Gli infissi esterni in legno si presentano in pessimo stato di conservazione e in qualche caso privi di vetri. In definitiva l'immobile per lo stato di degrado strutturale e l'obsolescenza funzionale e tecnologica in cui versa, si può definire inabitabile, per cui non utilizzabile se non attraverso un intervento sostanziale ristrutturazione generale o meglio di demolizione e ricostruzione.

L'esito delle ricerche presso l'archivio comunale non hanno dato riscontro a titoli edilizi rilasciati per l'immobile in oggetto; comunque dagli Atti catastali si può dedurre che la realizzazione dell'immobile sia avvenuta prima del 31/10/1942.

Dal punto di vista commerciale la zona su cui insiste il fabbricato si può definire centrale, ed il mercato immobiliare di beni simili a quello oggetto di stima può definirsi scarsamente attivo. (All.1-a – All. 1-b).

Urbanisticamente l'immobile ricade in zona B1 normata all'art. 31 delle N.T.A. allegata al vigente PRG (Residenziali di edificazione consolidata e di recente formazione) che consente:

- a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia;
- b) demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti;
- c) le aree libere sono edificabili con un indice di fabbricabilità fondiaria di 5mc/mq.

## 2) Unità immobiliare ubicata in via Macello n.23 piano 1°.

I dati catastali dell'immobile sono i seguenti:

Foglio	Part.IIIa	Sub.	Categ.	Cons.	Sup. mq	Diritto
26	410	6	C/2	33 mq	45	Proprietà bene personale 1/1

La proprietà dell'immobile deriva dall'Atto di Divisione ereditaria del 08/05/2018 in Notaio Alessia Masiglio Rep.1078 Racc. 776.

L'unità immobiliare ubicata a piano primo, fa parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra avente più proprietari. La Categoria indicata in Catasto è

“C/2” Magazzini e locali di deposito. L'accesso è garantito da una rampa scala che si diparte dalla via pubblica, in comune con altra u.i. (la sub.7 di uguale destinazione). Come si evince dall'allegata planimetria catastale (All. 2-d), l'immobile è composto da un corridoio di ingresso che funge da disimpegno per i due vani e per un servizio igienico. Le condizioni in cui versa, sia esternamente che internamente, è visibile nella documentazione fotografica allegata (All. F.3). Lo stato di conservazione generale della facciata è scadente, con infissi in legno dotati di vetro semplice, in parte non integro. All'interno si nota un degrado superficiale generale con il distacco del rivestimento delle pareti e quello più importante che riguarda il controsoffitto, costituito da incannucciato, in cui è visibile un foro circoscritto dal distacco dell'intonaco. L'unico servizio igienico versa in un pessimo stato di conservazione e manutenzione, con i sanitari interessati dal deposito di escrementi di uccelli e con la presenza di degrado e distacco di intonaco nelle parti non rivestite. In generale è evidente uno stato di mancanza di manutenzione sia interna che esterna.

Anche per questo immobile non si è rinvenuto nessun titolo edilizio. Nell'Atto di Divisione Ereditaria, le parti interessate dichiarano che *la costruzione dell'immobile (nell'attuale consistenza) è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.*

Dal punto di vista commerciale la zona su cui insiste il fabbricato si può definire centrale, ma lo stato di fatto descritto, la consistenza, l'attuale destinazione d'uso, e la mancanza di autonomia di accesso, limitano le potenzialità commerciali del piccolo immobile. (All. 2-a – All. 2-c).

### **3) Immobile ubicato in via Umberto 1°, angolo via Roma.**

I dati catastali dell'immobile sono i seguenti:

Foglio	Part.IIIa	Sub.	Categ.	Cons.	Sup. mq	Diritto
17	551	-	A/4	5 vani	45	Proprietà in reg. comunione di beni

La proprietà dell'immobile deriva dall'Atto di compravendita del 21/09/2018 in Notaio Esterina Calderone Rep.72166. L'immobile è stato acquistato dal sig. Valenti Francesco in regime di comunione di beni con la moglie XXXXXXXXXX

L'immobile in oggetto, nel Rogito (anno 1982) viene descritto come "in cattive condizioni statiche". La documentazione fotografica allegata (All. F.2), anche nel caso di questo fabbricato, consente di visualizzare le attuali precarie condizioni statiche che nel tempo si sono certamente aggravate non essendo stato oggetto di interventi di ristrutturazione.

L'immobile, di antica realizzazione, non possiede Titoli Edilizi. All'archivio del Catasto (Ufficio Territorio) non risulta presentata la relativa planimetria.

La struttura portante è costituita dai muri perimetrali in muratura di pietrame con tessitura disordinata, costituita da pietrame di varie dimensioni e tracce di laterizi. Tale approssimativa tecnica costruttiva viene messa in luce internamente per la mancanza dell'intonaco in gran parte della muratura.

L'edificio attualmente è composto da una porzione con ingresso dalla via Roma, avente una singolare forma planimetrica pressoché triangolare. (All.1-b). Questa parte, non collegata con il resto del fabbricato, è priva di solaio intermedio, per cui si sviluppa in verticale comprendendo i due piani fuori terra di cui era composta. All'altra parte dell'immobile si accede dalla via Umberto 1° al civico 163, in cui i crolli diffusi nei piccoli ambienti di cui si compone, la fatiscante scala in legno e le condizioni di estrema precarietà strutturale dei solai, non hanno consentito di stazionare oltre il rilievo fotografico, per lo stato di pericolo in cui versa l'immobile. (All.F.-2). In definitiva si è constatato che il fabbricato non è utilizzabile e richiede un intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione che utilizzi la sola area di sedime. Urbanisticamente l'immobile ricade in zona "B1" normata all'art. 31 delle N.T.A. allegate al vigente PRG (Residenziali di edificazione consolidata e di recente formazione) che consente (lett. b) anche questo tipo di intervento.

#### **4) Immobile ubicato in c/da Trappetazzo piano terra.**

I dati catastali dell'immobile sono i seguenti:

Foglio	Part.IIa	Sub.	Categ.	Cons.	Sup. mq	Diritto
27	2495	4	C/2	17 mq	-	Proprietà 1/1

L'unità immobiliare in oggetto consiste in una piccola porzione di un fabbri-

cato adibito a magazzino rurale a servizio di terreni agricoli ubicati nella zona. Detto fabbricato in muratura portante a solo piano terra possiede una copertura a due falde composta da un semplice manto di tegole in laterizio.

Il vano è ricavato sul lato est dell'immobile, mediante una parete divisoria interna in laterizi forati che lo divide dagli altri vani dello stesso fabbricato (All. 3-c - All. F.4).

Il vano usufruisce della quota indivisa (1/5) della piccola corte di mq 34,00.

In atto è utilizzato principalmente come legnaia. (All. 3-a – All.3-b)

### 5) Immobile ubicato in c/da Trappetazzo (strada trappetazzo) piano terra.

I dati catastali dell'immobile sono i seguenti:

Foglio	Part.IIa	Sub.	Categ.	Cons.	Sup. mq	Diritto
27	1898	4	C/2	19 mq	-	Proprietà 1/1

L'unità immobiliare in oggetto consiste in una piccola porzione di un fabbricato adibito a magazzino rurale a servizio di terreni agricoli ubicati nella zona. Detto fabbricato in muratura portante a solo piano terra possiede una copertura a due falde composta da un semplice manto di tegole in laterizio e controsoffitto realizzato con pannelli di faesite in cattivo stato di conservazione (All. 3-d e All F.5). In atto detto vano è adibito a deposito di materiali agricoli e materiali di scarto.

### TERRENI

Si tratta per lo più di piccole porzioni di terreno, reliquati di frazionamenti, o in alcuni casi, di terreni che per la loro ubicazione, morfologia orografica, caratteristiche agronomiche e destinazione urbanistica, risultano del tutto privi di interesse per il mercato immobiliare.

### 6) Dati catastali terreno:

Foglio	Particella	Qualità	Sup. mq	Intestati	Diritto
17	1378	Seminativo	1.660	1	Prop. comun. di beni

In questo caso si è in presenza di terreno edificabile e precisamente una porzione della particella 1378, ricade in parte in zona "C4", (Zona di espansione suburbana estensiva) precisamente per mq 740, mentre la restante parte circa mq 920 in zona "F2" (Verde pubblico Parchi) destinato, pertanto, a pubblici servizi attrezzati a parco. (All. 5-a; All. 5-b e All. 5-c).

Per le zone "C4" (Zone di espansione suburbana estensiva rada destinata prevalentemente a residenza stagionale). Le N.T.A. all'art.33 prevedono un intervento mediante Piano esecutivo di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata o Piano particolareggiato di iniziativa pubblica. L'intervento deve essere esteso ad aree minime di mq 5.000-

Il valore di mercato di un terreno edificabile non lottizzato risiede nel suo potenziale di sviluppo nel territorio, tenendo in considerazione diversi fattori, oltre naturalmente alla disciplina urbanistica comunale. Questi fattori possono variare significativamente il valore di un terreno, tra questi sono: la posizione, le dimensioni, l'accessibilità e la conformazione orografica.

Nel caso specifico è la particolare condizione di giacitura, caratterizzata da un andamento altimetrico notevolmente variabile che limita, o meglio condiziona le potenzialità edificatorie (All. T.8). Inoltre come specificato si è in presenza di un terreno non lottizzato e pertanto non utilizzabile autonomamente ai fini edificatori. Con la porzione in "F2" siamo in presenza di un terreno con vincolo urbanistico conformativo. La giurisprudenza considera questa tipologia di destinazione urbanistica, non-edificabile (utilizzo intermedia tra l'agricola e l'edificatoria).

#### 7) Dati catastali terreno:

Foglio	Particella	Qualità	Sup. mq	Intestati	Diritto
27	1909	Sem. Irr. Arb.	34	5	Prop.1/5

La destinazione urbanistica della particella in oggetto come individuata nell'allegato Certificato di destinazione urbanistica è "**E2**" (Verde Agricolo Produttivo) ricadente entro i limiti di ml 1000 dai Pozzi e pertanto in "Zona di Protezione" per assicurare la salvaguardia del patrimonio idrico.

In particolare trattasi di una piccola corte comune antistante il fabbricato rurale, individuato alla particella 2495 dello stesso Foglio 27, in cui è individuato il vano ad uso magazzino agricolo (sub.4) sopra descritto, e non utilizzata per fini agricoli. Con detto fabbricato la piccola corte ha una contiguità ed un vincolo di complementarietà funzionale, di fatto difficilmente modificabile. (All 3-a - All.3b).

**8) Dati catastali terreno:**

Foglio	Particella	Qualità	Sup. mq	Intestati	Diritto
27	1907	Sem. Arbor.	463	1	Prop. 1/1

La destinazione urbanistica della particella 1907, come individuata nell'allegato Certificato di destinazione urbanistica è "**E2**" (Verde Agricolo Produttivo) ricadente entro i limiti di ml 1000 dai Pozzi e pertanto in "Zona di Protezione" per assicurare la salvaguardia del patrimonio idrico.

Questa particella è confinante con la particella 1663, quest'ultima è attualmente occupata interamente dalla sede stradale e pertanto la particella 1907 risulta con tutto il lato sud-ovest confinante con la via Trappetazzo. Da detta via pubblica si diparte una stradella che attraversa trasversalmente il lotto di terreno e si inoltra nei terreni agricoli che seguono, servendo altresì i due fabbricati di cui fanno parte i due vani sopra descritti. Il piccolo lotto agricolo si presenta pianeggiante e con alberi di agrumi in buono stato vegetativo, ma la forte presenza di erbe infestanti denotano una scarsa attività agricola (All. T.6). L'ubicazione, le favorevoli condizioni di accessibilità con i mezzi meccanici, la conformazione planimetrica, l'orografia, lo stato vegetativo degli alberi impiantati, costituiscono alcuni dei criteri presi in considerazione per arrivare alla determinazione del più probabile "valore di mercato". (All. 3-a e All.3-b).

**9) Dati catastali terreno:**

Foglio	Particella	Qualità	Sup. mq	Intestati	Diritto
27	1633	Semin. Arbor.	410	1	Prop. 1/1

Questa particella, come accennato nella descrizione della precedente particella n.1907, attualmente risulta interamente occupata dall'ampliamento della sede stradale, rappresentata dalla via pubblica Trappetazzo (All. T.6). Pertanto la particella 1633 non può essere oggetto di stima poiché inalienabile.

Nell'allegato Certificato di destinazione urbanistica, viene erroneamente ubicata in zona "**E2**" (Verde Agricolo Produttivo) e non essendo stata aggiornata l'intestazione

catastale (voltura catastale) a favore del Comune di Santa Lucia del Mela, nella visura catastale risulta ancora intestatario Valenti Francesco. (All. 3-a e All.3-b).

**10) Dati catastali terreno:**

Foglio	Particella	Qualità	Sup. mq	Intestati	Diritto
27	991	Sem. Irr. Arb.	15	5	Prop.1/10

La destinazione urbanistica della particella in oggetto come individuata nell'allegato Certificato di destinazione urbanistica è "**B2**" (Zona di completamento di recente formazione) ricadente entro i limiti di ml 1000 dai Pozzi e pertanto in "Zona di Protezione" per assicurare la salvaguardia del patrimonio idrico.

Detta minuscola particella di appena **15 mq** è ubicata in adiacenza dell'immobile descritto alla particella 410 del Foglio 26. Trattasi in realtà di una piccola area residuale asfaltata, ai margini della via Petro Nenni e facente parte di uno spazio delimitato dalla segnaletica orizzontale (linea continua bianca) ad uso di parcheggio pubblico. Si evidenzia che la quota di proprietà risulta 1/10 di mq 15. (All.2-b e All.2-c)

**11) Dati catastali terreno:**

Foglio	Particella	Qualità	Sup. mq	Intestati	Diritto
27	969	Sem. Irr. Arb.	15	5	Prop.1/10

Questa piccola particella della superficie di **15 mq** non è rappresentata nel Foglio di mappa catastale al quale appartiene (Foglio 27) e pertanto non è stato possibile individuarla. Non risulta peraltro identificata nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio tecnico comunale.

In ogni caso la superficie (mq 15) e la quota di proprietà (1/10) sono irrilevanti per qualsiasi tipo di utilizzo.

**12) Dati catastali terreno:**

Foglio	Particella	Qualità	Sup. mq	Intestati	Diritto
38	119	Bosco ceduo	1.990	2	Prop. 1/2
38	178	Semin. Irr. Arbor	1.510	2	Prop. 1/2
38	179	Querceto	1.600	2	Prop. 1/2

Le particelle, confinanti tra loro, costituiscono di fatto, un unico fondo silvo-pastorale della superficie catastale di 5.100 mq. Come descritto nelle N.T.A. (art.35), *si tratta di parti di alta montagna del territorio comunale*. La destinazione urbanistica delle particelle in oggetto come individuate nell'allegato Certificato di destinazione urbanistica è "**E5**" (Zona Silvo Pastorale).

Oltre alla loro particolare ubicazione, giacitura e orografia, le diverse condizioni vincolistiche descritte in detto Certificato, a cui sono assoggettate le tre particelle, le fanno risultare prive di interesse per il mercato immobiliare. (All. 4-a, All.4-b, e All. 4-c).

Si riporta testualmente quanto è specificato nel Certificato di destinazione urbanistica in materia di Vincoli: *Gli immobili ricadono parzialmente in Zona soggetta a PAI con rischio Geomorfologico in dissesto, franosità diffusa di livello molto elevato. Gli immobili ricadono entro il limite di realizzazione parchi eolici e/o fotovoltaici riportato al p11 del DRS 841//2009, art.43 N.T.A.*

*Gli immobili risultano interessati dal vincolo del "Piano Assetto Idrogeologico" approvato ai sensi dell'art. 130 della L.R. 03/05/2001 n.6 con DPR del 15/05/2007. Gli immobili sopracitati ricadono in parte nella "Zona di Tutela 1" e in parte in "Zona di tutela 3" dal D.L.gs.42/2004 (Codice dei Beni Culturali) definita nel Piano Paesistico – Ambito 9 della provincia di Messina, redatto dalla Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Messina.*

**13) Dati catastali terreno:**

Foglio	Particella	Qualità	Sup. mq	Intestati	Diritto
38	124	Semin. Arbor.	510	2	Prop. 1/2
38	126	Fico India	240	2	Prop. 1/2

Le due particelle notevolmente distanti dal centro abitato di Santa Lucia del Mela, sono raggiungibili mediante una strada sterrata ai margini del torrente Mela.

La loro destinazione urbanistica risulta zona "E1" Verde Agricolo, per la particella **124**, mentre la p.lla **126** risulta Zona "E1" (Verde Agricolo) e in parte in Zona "E5" (Zona Silvo Pastorale) nonché strada di previsione di P.R.G.-

Anche per queste due particelle valgono le stesse considerazioni delle precedenti particelle al Foglio 38, poiché si trovano pressoché nelle stesse condizioni geomorfologiche, urbanistiche e vincolistiche (All.4-a, 4-b, 4-c).

#### 14) Dati catastali terreno:

Foglio	Particella	Qualità	Sup. mq	Intestati	Diritto
27	1891	Semin. Arbor.	1.958	1	Prop. 1/1
27	1896	Fico India	330	1	Prop. 1/1
27	1893	Semin. Arbor.	38	1	Prop. 1/1

La destinazione urbanistica della particelle in oggetto come individuate nell'allegato Certificato di destinazione urbanistica è "E1" (Verde agricolo).

In dettaglio le particelle **1891** e **1896** oltre alla "E1", sono interessate in minima parte da una strada di PRG. La particella **1893** ricade interamente in Zona "E1" (Verde agricolo). (All. 3-a e All. 3-b)

Le tre particelle sono confinanti tra loro (sommano mq 2.326,00) e ricadono entro i limiti di ml 1000 da alcuni pozzi comunali identificati nelle tavole di PRG come Pozzi 1-2-4 e pertanto nella "Zona di protezione", dove sono imposte alcune norme a salvaguardia della falda sotterranea e la produzione di uno specifico studio idrogeologico che dimostri la non interferenza dell'eventuale intervento in progetto con le utilizzazioni potabili della risorsa idrica.

I terreni in oggetto sono coltivati ad uliveto (All. T.7).

## **5. METODOLOGIA DI STIMA**

La valutazione degli immobili è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Questo metodo partendo da una preliminare indagine di mercato, prevede il confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse, oggetto di compravendite recenti.

I fabbricati sono stati valutati altresì sulla base della ubicazione, della destinazione d'uso, dello stato di conservazione e sui diversi parametri "fisici" quali ad esempio: superfici, rifiniture interne ed esterne.

Per i terreni si è proceduto altresì tenendo conto della loro destinazione urbanistica, della loro ubicazione e fruibilità, e della caratterizzazione geo-morfologica.

Per i fabbricati si è consultato inoltre la banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.). Detti dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee riferite alle tipologie edilizie con valori minimi e massime per quella determinata fascia/zona, tipologia, stato conservativo. I dati consultati risultano però aggiornati al aggiornati al secondo semestre 2022 e per immobili con uno stato conservativo "normale". Le indagini di mercato hanno interessato anche il reperimento di informazioni da operatori del settore immobiliare (agenzie immobiliari) circa i prezzi praticati nella zona di riferimento per immobili simili.

## 6. STIMA ECONOMICA DEGLI IMMOBILI

### FABBRICATI

A) Fabbricato descritto al **Punto 4.1** ubicato in via Cesare Battisti n.126 piano PT-1°-S1. Foglio **17** p.lla **464** sub.1 Proprietà in reg. comunione di beni.

Utilizzando il valore medio di mercato per immobili simili e tenendo in considerazione anche il valore medio ricavabile dalla Banca dati fornita dall'Agenzia delle Entrate ed ancora, tenendo presente le considerazioni sopra esposte in merito alle caratteristiche dell'immobile, il più probabile valore di mercato può essere stabilito in €/mq 250,00.-

Per cui S.L. mq 75,00 X €/mq 250,00 = € 18.750,00 di cui ½ è pari ad **€ 9.375,00**.

B) Unità Immobiliare descritta al **Punto 4.2** ubicata in via Macello n.23 piano 1°- Foglio **26** p.lla **410** sub.6 - Proprietà bene personale 1/1.

Utilizzando il valore medio di mercato per immobili simili e tenendo in considerazione anche il valore medio ricavabile dalla Banca dati fornita dall'Agenzia delle Entrate ed ancora tenendo presente le considerazioni sopra esposte in merito alle caratteristiche dell'immobile, il più probabile valore di mercato può essere stabilito in €/mq 230,00.

Per cui S.L. mq 45,00 X €/mq 230,00 = **€ 10.350,00**

C) Fabbricato descritto al **Punto 4.3** ubicato in via ubicato in via Umberto 1°, angolo via Roma. – Foglio **17** p.lla **551** - Proprietà in regime di comunione di beni.

Utilizzando il valore medio di mercato per immobili simili e tenendo presente le considerazioni sopra esposte in merito alle caratteristiche dell'immobile tra cui la particolare forma planimetrica, il più probabile valore di mercato può essere stabilito in €/mq 220,00.

Per cui S.L. mq 45,00 X €/mq 220,00 = € 9.900,00 di cui ½ è pari ad **€ 4.950,00**.

D) Unità Immobiliare descritta al **Punto 4.4** ubicata in c/da Trappetazzo piano T- Foglio **27** p.lla **2495** sub.4 - Proprietà 1/1

Utilizzando il valore medio di mercato per immobili simili e tenendo presente le considerazioni sopra esposte in merito alle caratteristiche dell'immobile, con la quota di 1/5 della piccola corte, il più probabile valore di mercato può essere stabilito in €/mq 180,00

Per cui S.L. mq 17,00 X €/mq 180,00 = **€ 3.060,00**

E) Unità Immobiliare descritta al **Punto 4.5** ubicata in c/da Trappetazzo piano T- Foglio **27** p.lla **1898** sub.4 - Proprietà 1/1

Utilizzando il valore medio di mercato per immobili simili e tenendo presente le considerazioni sopra esposte in merito alle caratteristiche dell'immobile il più probabile valore di mercato può essere stabilito in €/mq 180,00

Per cui S.L. mq 19,00 X €/mq 180,00 = **€ 3.420,00**

.....

## TERRENI

F) Foglio **17** particella **1378**

Terreno descritto al **Punto 4.6** – Mq 1.660 di cui: mq 740 zona “**C4**”, (Zona di espansione suburbana estensiva), mq 920 in zona “**F2**” (Verde pubblico Parchi) - Proprietà in regime di comunione di beni.

Utilizzando il valore medio di mercato per immobili simili e tenendo in considerazione anche il valore medio fornita dall'Agenzia delle Entrate e tenendo presente le considerazioni sopra esposte in merito alle caratteristiche dell'immobile, il più probabile valore di mercato può essere stabilito in €/mq 40,00 per la zona C4 e €/mq 25,00 per la zona F2.

Per cui mq 740,00 X €/mq 40,00 = € 29.600,00 di cui ½ è pari ad **€ 14.800,00.**

e mq 920,00 x €/mq 25,00 = € 23.000,00 di cui ½ è pari ad **€ 11.500,00.**

G) Foglio **27** particella **1909**.

Terreno descritto al **Punto 4.7** – mq 34,00 zona “**E2**” (Verde Agricolo Produttivo). Proprietà 1/5

Tenendo in considerazione le condizioni sopra descritte (trattasi di piccola corte comune a **5** comproprietari), la superficie indivisa non possiede autonomia di mercato e mantiene di fatto la qualità di terreno pertinenziale anche se possiede la sua identità catastale. Pertanto la quota di proprietà risulta non divisibile e non vendibile separatamente dal vano sub.4 alla particella 2495 del Foglio 27.

H) Foglio **27** p.lla **1907** mq 463,00 zona “E2” (Verde Agricolo Produttivo) Proprietà 1/1

Terreno descritto al **Punto 4.8** –

Utilizzando il valore medio di mercato per immobili simili e tenendo in considerazione delle condizioni complessive sopra descritte il più probabile valore di mercato può essere stabilito in €/mq 12,00.

Per cui mq 463,00 X €/mq 12,00 = **€ 5.556,00**.

I) Foglio **27** p.lla **1633** mq 410,00 zona “E2” (Verde Agricolo Produttivo). Proprietà 1/1. Terreno descritto al **Punto 4.9** –

Come sopra descritto la particella 1633 è interamente occupata dalla sede stradale pubblica e pertanto non può essere oggetto di stima poiché inalienabile.

J) Foglio **27** p.lla **991** mq 15,00. Zona “**B2**” (Zona di completamento di recente formazione) in “Zona di Protezione”. Proprietà 1/10. Terreno descritto al **Punto 4.10** –

Come sopra dettagliatamente descritta, in atto è uno spazio di uso pubblico e pertanto non può essere oggetto di stima poiché inalienabile.

- K) Foglio **27** p.lla **969** mq 15,00. Terreno descritto al **Punto 4.11** –  
Questa particella come sopra descritto, non risulta rappresentata nel Foglio 27 e non risulta identificata nel Certificato per l'attribuzione di una destinazione urbanistica. Pertanto non è oggetto di stima.
- L) Foglio **38** p.lle **119** (mq 1.990) - **178** (mq 1.510) – **179** (mq 1.600) per un totale di mq 5.100,00. Destinazione urbanistica "**E5**" (Zona Silvo Pastorale). Proprietà ½. Terreno descritto al **Punto 4.12** –  
Per la particolare ubicazione, giacitura, orografia, e per le diverse condizioni vincolistiche riportate nel Certificato di destinazione urbanistiche, il più probabile valore di mercato che si può attribuire ai terreni in oggetto è pari a €/mq 2,00.  
Per cui mq 5.100,00 X €/mq 2,00 = € 10.200,00 di cui ½ è pari ad **€ 5.100,00**.
- M) Foglio **38** p.lle **124** (mq 510) – **126** mq 240 per un totale di mq 750,00. Destinazione urbanistica risulta zona "E1" Verde Agricolo, per la particella 124, mentre la p.lla 126 risulta Zona "E1" (Verde Agricolo) e in parte in Zona "E5" (Zona Silvo Pastorale) nonché strada di previsione di P.R.G.- Proprietà ½.  
Terreno descritto al **Punto 4.13** –  
Anche per queste due particelle valgono le stesse considerazioni delle precedenti particelle al Foglio 38, poiché si trovano pressoché nelle stesse condizioni geomorfologiche, urbanistiche e vincolistiche. Per cui il più probabile valore di mercato che si può attribuire ai terreni in oggetto è pari a €/mq 2,00.  
Mq 750 x €/mq 2,00 = € 1.500,00 di cui ½ è pari ad **€ 750,00**.
- N) Foglio **27** particelle **1891** (mq 1.958) – **1896** (mq 330) – **1893** (mq 38). Per un totale di mq 2.326,00. Destinazione urbanistica "**E1**" (Verde agricolo) in "zona di protezione" delle risorse idriche. Prop. 1/1.  
Terreno descritto al **Punto 4.14** –  
Utilizzando il valore medio di mercato per immobili simili ed in considerazione della condizione del terreno e degli alberi di ulivo presenti, si può attribuire un valore pari ad €/mq 7,00.  
Per cui mq 2.326 X €/mq 7,00 = **€ 16.282,00**.