



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

del 06/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. Vincenzo Andronaco

telefor

email:

PEC.

**LOTTI 2-3-4-5 - RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
SITO IN TORRENOVA (ME) – LOCALITA' POGGIORNENA-**

1 - PREMESSA INTRODUTTIVA

Lo scrivente Ing. Vincenzo Andronaco, con studio in Capo d'Orlando Via Lucio Piccolo 21A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n.1556, ha ricevuto incarico dal Curatore Dott.ssa Angela Daniela Bonomo, giusta autorizzazione del Giudice Delegato del 06.04.2022, al fine di:

- *Individuare esattamente i beni immobili di proprietà della società fallita;*
- *Procedere alla stima sia dei beni mobili, che dei beni immobili acquisiti al fallimento;*
- *Acquisire la documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.*

finalizzato a identificare catastalmente la porzione di arenile non interessata, mediamente, dallo specchio d'acqua (vedasi relazione Lotto 5).

* * * * *

2 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI E SUDDIVISIONE IN LOTTI

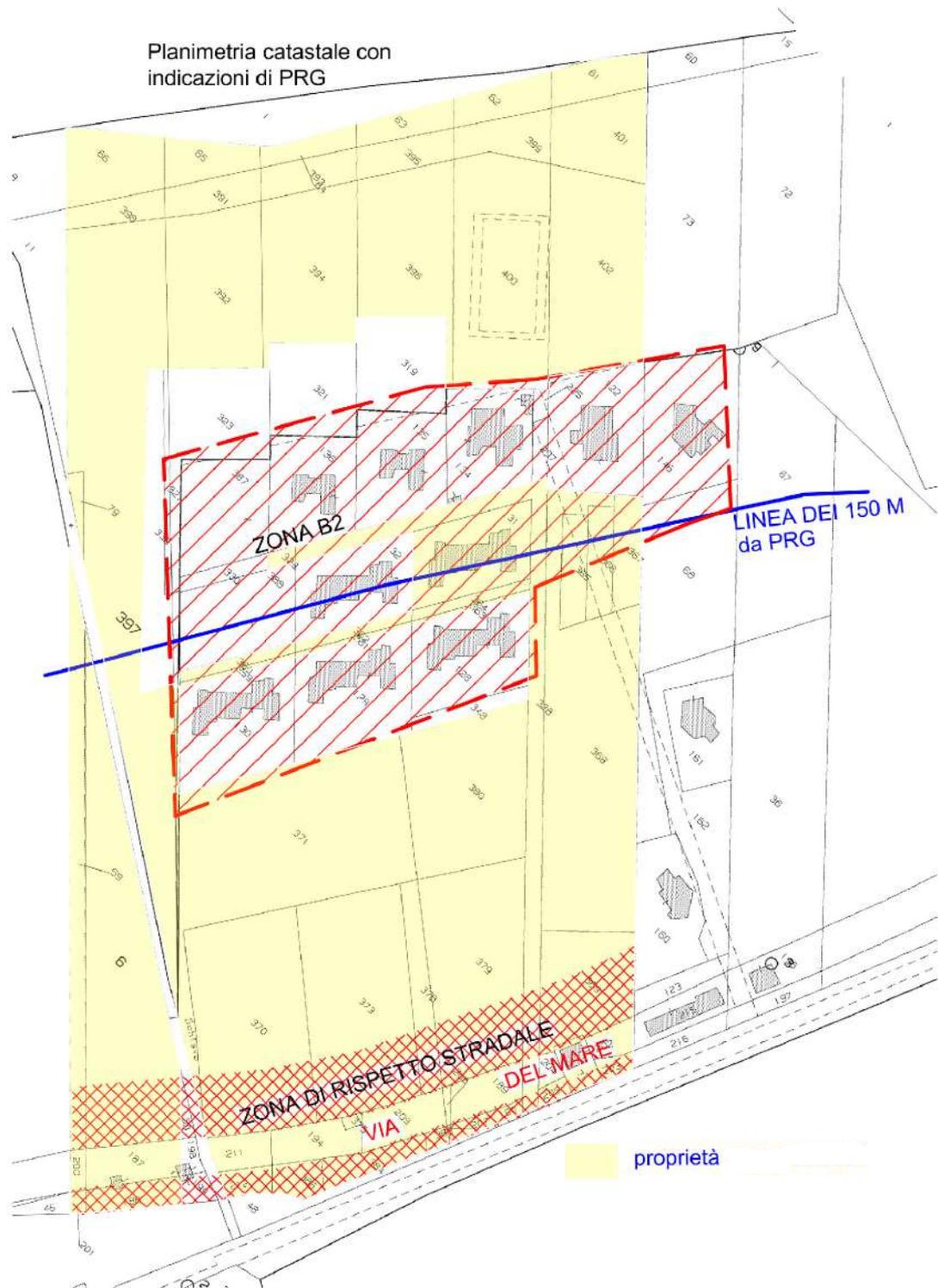
I beni immobili sono ubicati nella Via Emanuela Setti Carraro del Comune di Torrenova e nella contrada Poggiorena del Comune di Torrenova. I beni immobili siti nella Via Emanuela Setti Carraro sono stati oggetto di stima e costituiscono il lotto 1.

Gli ulteriori beni in Contrada Poggiorena saranno oggetto di stima nel presente elaborato peritale e consistono in terreni e fabbricati allo stato rustico. Nel seguito si riporta un quadro con la identificazione catastale dell'intero compendio immobiliare di proprietà della società fallita.



Nella planimetria sopra riportata sono rappresentati, campiti di colore giallo, i terreni e il fabbricato al rustico (part.131) di proprietà [redacted] siti nella contrada Poggiorena del Comune di Torrenova.

Nella planimetria seguente sono riportate le zone di PRG.; dalla medesima planimetria si evince che la proprietà [redacted] campita di colore giallo, ricade in gran parte in zona Agricola e in minima parte in zona B2.



~
Lotto 2 – Fabbricato al rustico foglio 1 part. 131;

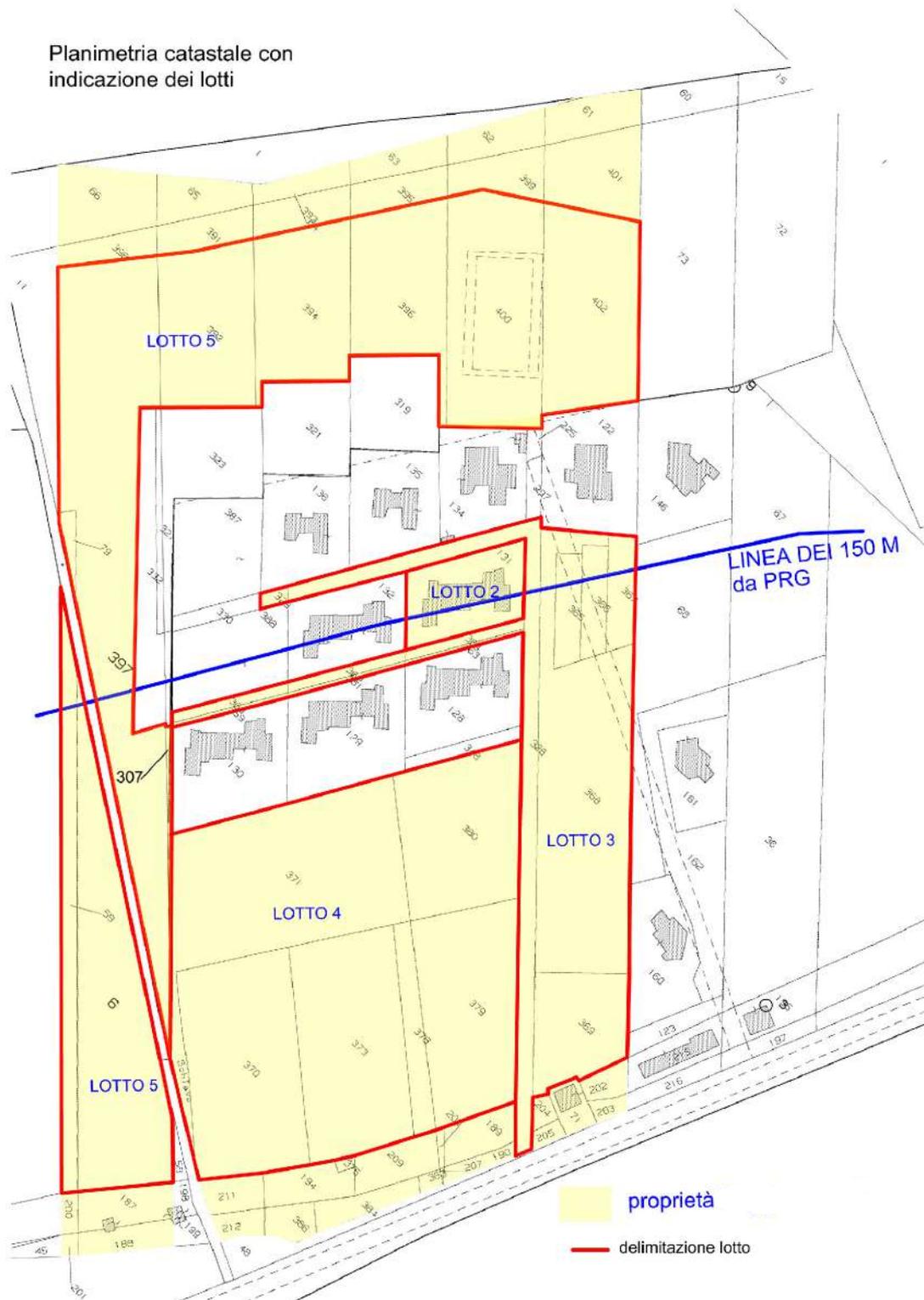
Lotto 3 – Terreno ricadente su: - aree destinate a viabilità interna (già gravate di servitù di passaggio nei confronti dei fabbricati ricadenti nel complesso "Poggiorena" - part.328-329-359-360-361-362-363-364); - terreno ricadente in gran parte su area destinata a zona agricola E e in minima parte in zona edificabile B2 (partt. 365-366-367-368-369);

Lotto 4 - Terreno ricadente su area destinata a zona agricola E (partt. 371-380-370-373-378-379);

Lotto 5 - Terreno ricadente su area destinata a zona agricola E, in gran parte ricadente all'interno della fascia di rispetto dei 150 metri dalla battigia (partt. 6-59-307-79-392-394-396-397-400-402);

Non sono state ricomprese all'interno dei suddetti lotti le particelle che risultano allo stato parzialmente o totalmente occupate dalla strada pubblica Via del Mare, cioè le seguenti particelle: partt. 71-201-202-204-187-188-189-190-206-207-209-375-194-211-212-200-383 (ex 210)- 384 (ex 210)-386 (ex195).

Non sono state ricomprese all'interno dei suddetti lotti le particelle che risultano allo stato ricadenti sullo specchio marino: partt. 61-62-63-64-65-66-398-391-393-395-399-401



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - NUOVO RITO FALLIMENTARE 4/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

fabbricato al rustico da ristrutturare completo di corte a TORRENOVA Contrada Poggiorena, della superficie commerciale di **505,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto di stima fa parte di un ampio complesso edilizio costruito

_____ cui si accede attraverso una strada privata, dal cancello situato al confine con la via del Mare. Detto complesso residenziale è costituito da n.10 corpi di fabbrica, ricade nella zona B2 del vigente P.R.G. Il corpo di fabbrica oggetto di stima, allo stato di rustico e da ristrutturare, è costituito da n.2 elevazioni f.t., la cui destinazione residenziale era prevista su due elevazioni; zona giorno al p.t e zona notte al 1 piano. E' presente corte pertinenziale su tutti e quattro i lati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 131 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Contrada Poggiorena, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 131 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Contrada Poggiorena, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 131 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Contrada Poggiorena, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 131 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Contrada Poggiorena, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 131 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Contrada Poggiorena, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 131 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Contrada Poggiorena, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il fabbricato comprensivo di corte confina su due lati con terreno part. 328 stessa ditta destinato a viabilità, su un lato con terreno part. 364 stessa ditta destinato a viabilità e sull'altro lato con immobile part. 132 altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

505,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 239.819,45
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 203.800,00
Data della valutazione:	06/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il fabbricato e la corte annessa si presentano liberi poichè il fabbricato medesimo si trova allo stato rustico e la corte non si presenta delimitata o recintata. L'immobile è stato oggetto di scrittura privata (preliminare di vendita) co

in forza dei seguenti preliminari di vendita:

- del 12.02.2022 i lativamente all'unità immobiliare foglio 1 part.131 sub 7;

- del 01.02.2022 relativamente all'unità immobiliare foglio 1 part.131 sub 5-6;

- del 27.01.2022 relativ

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:

atto di asservimento dell'area identificata al foglio 1 part. 131 , stipulato il 29/12/2017 a firma di Notaio Calogero Luisa ai nn. 18603/9373 di repertorio, trascritto il 08/01/2018 a Messina ai nn. 496/418, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione di servitù di non edificazione per mc 200.

LA SOCIETA' HA RINUNCIATO ALLO SFRUTTAMENTO EDILIZIO DI UNA CUBATURA MC 200 DI COMPETENZA DELL'AREA DI SUA PROPRIETA' (PARTICELLA 131) COSTITUENDO A CARICO DELLA DETTA PARTICELLA SERVITU' DI NON EDIFICAZIONE A FAVORE DELLA PARTICELLA 122 , PER UNA VOLUMETRIA DI MC 200 PER CONSENTIRE LA CONSEGUENTE AUTORIZZAZIONE DI INCREMENTO EDIFICATORIO SULLA DETTA PARTICELLA 122 DI PROPRIETA

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:*

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:

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in oggetto è carente di opere di urbanizzazione. Il fabbricato gode di diritto di passaggio sulla viabilità di accesso comune al complesso edilizio (Foglio 1 partt.328-329-359-360-361-362-363-364) e servitù di presa d'acqua in qualunque ora del giorno e della notte dal pozzo esistente sulla part.71 foglio 1 e dalla tubazione che si diparte da detto pozzo fino al punto di diramazione dell'immobile in oggetto, nonchè diritto di accesso pedonale fino al demanio marittimo attraverso le particelle destinate a viabilità prima descritte (Foglio 1 partt.328-329-359-360-361-362-363-364) e particelle 307-397 foglio1. Il fabbricato gode di diritto di allaccio agli impianti comuni esistenti (rete elettrica e rete idrica realizzate sulla viabilità comune).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il fabbricato in oggetto è stato edificato su terreno pervenuto:

- in parte per acquisto fattone da potere dell' [REDACTED] giusto atto di compravendita in notaio Felice Parisi da Sant'Agata di Militello (ME) in data 29 ottobre 1977, Rep. n.36016, racc. n.9549, reg.to a Sant'Agata di Militello (ME) l'11 novembre 1977 al n.2030 vol.110, trascritto a Messina in data 22 novembre 1977 al numero 21198 di registro generale, vol. 2957 e al numero 18284 di registro particolare;

- in parte per acquisto fattone da potere dell' [REDACTED] giusto atto di compravendita in notaio Felice Parisi da Sant'Agata di Militello (ME) in data 29 ottobre 1977, Rep. n.36017, racc. n.9550, reg.to a Sant'Agata di Militello (ME) l'11 novembre 1977 al n.2031 vol.110, trascritto a Messina in data 22 novembre 1977 al numero 21199 di registro generale, vol. 2957 e al numero 18285 di registro particolare;

- in parte per acquisto fattone da potere del signor [REDACTED] giusto atto di compravendita in notaio Felice Parisi da Sant'Agata di Militello (ME) in data 29 ottobre 1977, Rep. n.36018, racc. n.9551, reg.to a Sant'Agata di Militello (ME) l'11 novembre 1977 al n.2032 vol.110, trascritto a Messina in data 22 novembre 1977 al numero 21200 di registro generale, vol. 2957 e al numero 18286 di registro particolare;

- in parte per acquisto fattone da potere dell' [REDACTED] giusto atto di compravendita in notaio Felice Parisi da Sant'Agata di Militello (ME) in data 29 ottobre 1977, Rep. n.36019, racc. n.9552, reg.to a Sant'Agata di Militello (ME) l'11 novembre 1977 al n.2033 vol.110, trascritto a Messina in data 22 novembre 1977 al numero 21201 di registro generale,

vol. 2957 e al numero 18287 di registro particolare;

- in parte per acquisto fattone da potere del [REDACTED]

[REDACTED]
in notaio Felice Parisi da Sant'Agata di Militello (ME) in data 12 ottobre 1982, Rep. n. 43682, racc. n. 12857, reg.to a Sant'Agata di Militello (ME) il 28 ottobre 1982 al n. 1920 vol. 121, trascritto a Messina in data 9 novembre 1982 al numero 26326 di registro generale e al numero 23345 di registro particolare.

- Con atto rogato dal notaio Gaetano Petrelli, coadiutore del notaio Mario Liotta, in data 11 novembre 1988, Rep. n.30552, reg.to a Sant'Agata di Militello (ME) il 21 novembre 1988 al n.978. [REDACTED]

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il complesso edilizio di cui il fabbricato in oggetto è parte, è stato edificato con concessione edilizia n.59 del 6 ottobre 1977 rilasciata dal Sindaco del Comune di San Marco d'Alunzio (ME), del quale all'epoca Torrenova (oggi Comune autonomo) costituiva frazione, e con la concessione edilizia in sanatoria n.21/94 del 10 agosto 1994 rilasciata dal Sindaco del Comune di Torrenova (ME), con ultimazione dei lavori nell'anno 1996.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 B2 - Mantenimento dello stato di fatto in parte gravata da vincolo di inedificabilità assoluta ai sensi dell'art.15 legge 78/76 e s.m.i.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si tratta di aree che hanno esaurito la loro capacità edificatoria e pertanto sono da considerarsi come sature

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato si presentavano catastate con i subalterni 2-3-4-5-6-7 con categoria A/2 classe 5. Allo stato sono al rustico pertanto in corso di costruzione. E' stata messa in atto una procedura di aggiornamento catastale docfa, autorizzata dal Giudice delegato in data 27.06.2023. L'aggiornamento catastale, operato per i subalterni 2-3-4-5-6-7 è stato approvato dall'Agenzia del territorio in data 27.06.2024. All'attualità le unità immobiliari sub 2-3-4-5-6-7 sono censiti al catasto fabbricati con categoria F/3 (in corso di costruzione)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORRENOVA CONTRADA POGGIORENA

**FABBRICATO AL RUSTICO DA RISTRUTTURARE CON
CORTE**

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato al rustico da ristrutturare completo di corte a TORRENOVA Contrada Poggiorena, della superficie commerciale di **505,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto di stima fa parte di un ampio complesso edilizio costruito [REDACTED] nella omonima contrada a cui si accede attraverso una strada privata, dal cancello situato al confine con la via del Mare. Detto complesso residenziale è costituito da n.10 corpi di fabbrica, ricade nella zona B2 del vigente P.R.G. Il corpo di fabbrica oggetto di stima, allo stato di rustico e da ristrutturare, è costituito da n.2 elevazioni f.t., la cui destinazione residenziale era prevista su due elevazioni; zona giorno al p.t e zona notte al 1 piano. E' presente corte pertinenziale su tutti e quattro i lati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 131 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Contrada Poggiorena, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 131 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Contrada Poggiorena, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 131 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Contrada Poggiorena, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 131 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Contrada Poggiorena, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 131 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Contrada Poggiorena, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 131 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Contrada Poggiorena, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il fabbricato comprensivo di corte confina su due lati con terreno part. 328 stessa ditta destinato a viabilità, su un lato con terreno part. 364 stessa ditta destinato a viabilità e sull'altro lato con immobile part. 132 altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato oggetto di stima fa parte di un ampio complesso edilizio costruito dalla società [REDACTED] nella omonima contrada a cui si accede attraverso una strada privata, dal cancello situato al confine con la via del Mare; strada privata della larghezza variabile da metri 6 a metri 5 e lunga metri 350 circa, che si diparte proprio come detto, dalla via del Mare citata; da detta strada si dipartono, parallelamente alla via del Mare e perpendicolarmente alla stessa strada, delle stradelle private che consentono l'accesso alle varie unità degli edifici che insistono su tale zona edificata.

Detto complesso residenziale è costituito da n.10 corpi di fabbrica, ricade nella zona B2 del vigente P.R.G.

Il corpo di fabbrica oggetto di stima, allo stato di rustico, è costituito da n.2 elevazioni f.t., la cui destinazione residenziale era prevista su due elevazioni; zona giorno al p.t e zona notte al 1 piano.

Il fabbricato si trova in uno stato di totale abbandono, presenta un degrado strutturale grave, che potrebbe anche essere ritenuto irrecuperabile. A dimostrazione dello stato di degrado dell'immobile di cui trattasi, la circostanza che alcuni acquirenti di immobili simili e limitrofi a quello in oggetto hanno preferito procedere ad opere di demolizione e ricostruzione piuttosto che di risanamento strutturale.

Il fabbricato presenta solai e aggetti in calcestruzzo deteriorati, le travi e i pilastri si presentano deteriorati con copriferro assente ed armatura ossidata. Sono presenti evidenti lesioni nell'intonaco delle pareti perimetrali e deterioramento della sottostante muratura. La scala esterna di accesso al subalterno 7 si presenta demolita. E' presente una corte esterna su tutti i lati non delimitata e non recintata (subalterno 1). Il fabbricato è privo di impianti, fatta eccezione di qualche traccia di impianto elettrico.

Il complesso edilizio si presenta carente di opere di urbanizzazione ad eccezione della strada di accesso privata parzialmente pavimentata, della rete elettrica Enel principale e della rete idrica proveniente dal pozzo.

Delle Strutture:

<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in cemento armato. condizioni non rilevabili		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	--------	---------------------



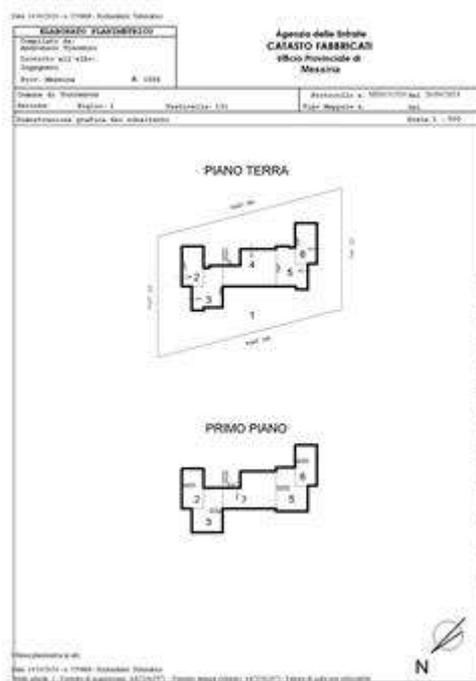
CONSISTENZA:

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
subalterno 2	76,00	x	100 %	=	76,00
subalterno 3	95,00	x	100 %	=	95,00
subalterno 4	77,00	x	100 %	=	77,00
subalterno 5	96,00	x	100 %	=	96,00
subalterno 6	77,00	x	100 %	=	77,00

subalterno 7	84,00	x	100 %	=	84,00
Totale:	505,00				505,00



Elaborato planimetrico subalterni 2-3-4-5-6-7

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 18/12/2020

Descrizione: Fabbricato da ristrutturare in Torrenova Foglio 1 part. 129 sub 8-9-10-11-12-13

Indirizzo: Contrada Poggiorena

Superfici principali e secondarie: 553

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 506,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/01/2021

Descrizione: Fabbricato da ristrutturare in Torrenova Foglio 1 part. 128 sub 2-3-4-5-6-7

Indirizzo: Contrada Poggiorena
 Superfici principali e secondarie: 505
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 250.000,00 pari a 495,05 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 02/02/2021
 Descrizione: Fabbricato da ristrutturare in Torrenova Foglio 1 part. 130 sub 8-9-10-11-12-13
 Indirizzo: Contrada Poggiorena
 Superfici principali e secondarie: 552
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 280.000,00 pari a 507,25 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	280.000,00	250.000,00	280.000,00
Consistenza	505,00	553,00	505,00	552,00
Data [mesi]	0	47,00	47,00	46,00
Prezzo unitario	-	506,33	495,05	507,25
STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	0,00	1,00	1,00	1,00
LIVELLO DI PIANO	1,00	1,00	1,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	233,33	208,33	233,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	495,05	495,05	495,05
STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE		25.000,00	25.000,00	25.000,00
LIVELLO DI PIANO		10.000,00	10.000,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		280.000,00	250.000,00	280.000,00
Data [mesi]		10.966,67	9.791,67	10.733,33
Prezzo unitario		-23.762,38	0,00	-23.267,33

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00
LIVELLO DI PIANO	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	242.204,29	234.791,67	242.466,01

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **239.820,65**
 Divergenza: 3,17% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 505,00 x 474,89 = **239.819,45**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 239.819,45**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 239.819,45**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è il metodo del confronto di mercato (MCA) che si basa sulla rilevazione del prezzo di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Detto metodo rispetta i principi degli standard europei e internazionali e rappresenta una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Sono stati assunti per la valutazione n.3 beni immobili comparativi, ubicati nello stesso complesso edilizio, di cui si dispone dei prezzi di vendita:

1.- fabbricato da ristrutturare ubicato in contrada Poggiorena nel Comune di Torrenova foglio 1 part. 129 sub 8-9-10-11-12-13, piano T-1, cat. A/2, compravenduto con atto del 18.12.2020 in notaio Giuseppe Vicari n. rep. 43833;

2.-fabbricato da ristrutturare ubicato in contrada Poggiorena nel Comune di Torrenova foglio 1 part. 128 sub 2-3-4-5-6-7, piano T-1, cat. A/2, compravenduto con atto del 05.01.2021 in notaio Destro Sebastiano n. rep. 231;

3.-fabbricato da ristrutturare ubicato in contrada Poggiorena nel Comune di Torrenova foglio 1 part. 130 sub 8-9-10-11-12-13, piano T-1, cat. A/2, compravenduto con atto del 02.02.2021 in notaio Giuseppe Vicari n. rep. 43867.

I beni presi in considerazione sono tutti e tre ubicati nel complesso edilizio Poggiorena.

Per lo sviluppo della valutazione con il metodo MCA si rimanda alle pagine precedenti.

Si è tenuto conto nella presente valutazione dello stato di uso e manutenzione legato all'epoca di edificazione delle condizioni di fabbricato da ristrutturare e della mancanza di opere di urbanizzazione.

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	fabbricato al rustico da ristrutturare con corte	505,00	0,00	239.819,45	239.819,45
				239.819,45 €	239.819,45 €

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: **€. 239.819,45**

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: **€. 35.972,92**

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 46,53**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 203.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - NUOVO RITO FALLIMENTARE 4/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a TORRENOVA Contrada Poggiorena, della superficie commerciale di **5.165,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno agricolo con giacitura pianeggiante.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 369 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 1100, deduzione D1, reddito agrario 24,14 €, reddito dominicale 63,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 368 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 3123, deduzione D1, reddito agrario 68,55 €, reddito dominicale 179,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 367 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 314, deduzione D1, reddito agrario 6,89 €, reddito dominicale 18,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 365 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 314, deduzione D1, reddito agrario 6,89 €, reddito dominicale 18,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 366 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 314, deduzione D1, reddito agrario 6,89 €, reddito dominicale 18,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: qualche pianta di ulivo e agrumi ,

B terreno destinato a **viabilità interna privata** a TORRENOVA Contrada Poggiorena, della superficie commerciale di **2.257,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno destinato a viabilità interna gravato da servitù di passaggio nei confronti dei lotti frontistanti

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 359 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 58, reddito agrario 1,27 €, reddito dominicale 3,62 €
- foglio 1 particella 362 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 150, reddito agrario 3,29 €, reddito dominicale 9,37 €
- foglio 1 particella 360 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 150, reddito agrario 3,29 €, reddito dominicale 9,37 €
- foglio 1 particella 364 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 150, reddito agrario 3,29 €, reddito dominicale 9,37 €

- foglio 1 particella 361 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 58, reddito agrario 1,27 €, reddito dominicale 3,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 363 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 58, reddito agrario 1,27 €, reddito dominicale 3,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 329 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 52, reddito agrario 1,14 €, reddito dominicale 3,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 328 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 1581, reddito agrario 34,70 €, reddito dominicale 98,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma allungata, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna.

L'intero lotto confina con partt. 202-71-204-189 (strada pubblica Via del Mare), con terreno part.205 (stessa ditta), con rilevato ferroviario, con terreno partt.379-380 (stessa ditta), con terreno e fabbricato partt.128-348 (ditta [redacted]), con terreno e fabbricato part.129 (ditta [redacted]), con terreno e fabbricato part.130 (ditta [redacted]), con terreno part.307 (stessa ditta), con terreno e fabbricato partt. 305-388 (ditta [redacted]), con terreno e fabbricato part.132 (ditta [redacted]), con terreno e fabbricato part.131 (stessa ditta), con terreno e fabbricato part.330 (ditta [redacted]), con terreno e fabbricato part.136 (ditta [redacted]), con terreno e fabbricato part.135 (ditta [redacted]), con terreno e fabbricato part.134-297 (ditta [redacted]), con terreno e fabbricato part.122 (ditta [redacted]), con terreno e fabbricato partt.146-68-160-123 (ditta [redacted]).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.422,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.246,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.000,00
Data della valutazione:	06/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Le partt.328-329-359-360-361-362-363-364 destinate a viabilità interna privata (già gravate di servitù di passaggio nei confronti dei fabbricati ricadenti nel complesso "Poggiorena") sono libere e l'accesso dalla Via del Mare è consentito tramite cancello metallico automatico ubicato sulla particella 328.

Il terreno ricadente su area destinata a zona agricola E (part.369) è delimitato da recinzione ed è occupato da:

- [redacted] con preliminare di compravendita del 06.12.2021 (relativamente alla part. 369);

Il terreno ricadente in gran parte su area destinata a zona agricola E e in minima parte in zona

edificabile B2 (partt. 365-366-367-368) è delimitato da recinzione ed è stato occupato fino al 26.10.2024 da:

██████████ con preliminare di compravendita del 06.03.2022 (relativamente alla part. 368);
██████████ con preliminare di compravendita del 07.03.2022 (relativamente alla part. 368);
██████████ con preliminare di compravendita del 07.03.2022 (relativamente alla part. 368);
██████████ con preliminare di compravendita del 02.04.2021 (relativamente alle partt. 366-367 ricadenti in parte in zona B2 e in parte in zona E).

Con Verbale del 26.10.2024 i suddetti promissari acquirenti hanno restituito alla Curatela i suddetti beni che oggi si trovano nella disponibilità della Curatela.

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:*

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:

Il terreno partt.328-329-359-360-361-362-363-364 ha una destinazione d'uso a viabilità privata, già assegnata dalla situazione di fatto ed è gravato da servitù di passaggio e per posa opere di sottoservizi. Detto terreno costituisce strada di accesso di larghezza variabile da 4 a 6 metri al complesso edilizio Poggiorena. I terreni in oggetto (partt.365-366-367-368-369) godono di diritto di

presa d'acqua dal pozzo esistente sulla part.71 foglio 1 e diritto di accesso fino al demanio marittimo attraverso le particelle 307-397.

Il terreno partt.328-329-359-360-361-362-363-364, come anticipato sopra, è gravato da servitù di passaggio e servitù per posa di sottoservizi nei confronti degli acquirenti dei terreni e fabbricati frontistanti ricadenti all'interno del complesso Poggiorena, in forza di seguenti atti pubblici:

- Atto rep.43833 del 18.12.2020 Notaio Giuseppe Vicari (acquirenti [redacted] lotto part. 129);
- Atto rep.36480 del 18.07.2017 Notaio Adele Penna (acquirente [redacted] - lotto part.134);
- Atto rep.1375 del 03.04.2019 Notaio Eloisa Germanà (acquirente [redacted] lotto part.135);
- Atto rep. 1376 del 03.04.2019 Notaio Eloisa Germanà (acquirente [redacted] - lotto part.136);
- Atto rep. 1434 del 14.06.2019 Notaio Eloisa Germanà (acquirenti [redacted] - lotto part. 137);
- Atto rep. 43487 del 25.11.2019 Notaio Giuseppe Vicari (acquirenti [redacted] - lotto part. 132 sub 8-10-13-12);
- Atto rep. 1590 del 18.12.2019 Notaio Eloisa Germanà (acquirenti [redacted] lotto part.132 sub 9);
- Atto rep. 1601 del 10.01.2020 Notaio Eloisa Germanà (acquirenti [redacted] - lotto part.132 sub 11);
- Atto rep. 72763 del 21.02.2020 Notaio Salvatore Alioto (acquirente [redacted] - lotto part. 13);
- Atto rep. 231 del 05.01.2021 Notaio Sebastiano Marco Francesco Cesare Destro Castaniti (acquirenti [redacted] - lotto part. 128);
- Atto rep. [redacted] (acquirenti [redacted] lotto part. 130);
- Atto rep. 18603 del 29.12.2017 Notaio Calogero Luisa (acquirente [redacted] lotto part. 122).

Il terreno partt.328-329-359-360-361-362-363-364, inoltre, è gravato da servitù di passaggio e servitù per posa di sottoservizi nei confronti del fabbricato ricadente sul lotto part. 131 e da servitù di passaggio nei confronti dei terreni partt. 307-397-392-394-396-400-402.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il terreno oggetto di stima è pervenuto:

- in parte per acquisto fattone da potere della [redacted], giusto atto di compravendita in notaio Felice Parisi da Sant'Agata di Militello (ME) in data 29 ottobre 1977, Rep. n.36016, racc. n.9549, reg.to a Sant'Agata di Militello (ME) l'11 novembre 1977 al n.2030 vol.110, trascritto a Messina in data 22 novembre 1977 al numero 21198 di registro generale, vol. 2957 e al numero 18284 di registro particolare;
- in parte per acquisto fattone da potere della [redacted], giusto atto di compravendita in notaio Felice Parisi da Sant'Agata di Militello (ME) in data 29 ottobre 1977, Rep. n.36017, racc. n.9550, reg.to a Sant'Agata di Militello (ME) l'11 novembre 1977 al n.2031 vol.110, trascritto a Messina in data 22 novembre 1977 al numero 21199 di registro generale, vol. 2957 e al numero 18285 di registro particolare;
- in parte per acquisto fattone da potere del [redacted] giusto atto di compravendita in notaio Felice Parisi da Sant'Agata di Militello (ME) in data 29 ottobre 1977, Rep. n.36018, racc. n.9551, reg.to a Sant'Agata di Militello (ME) l'11 novembre 1977 al n.2032 vol.110, trascritto a Messina in data 22 novembre 1977 al numero 21200 di registro generale,

vol. 2957 e al numero 18286 di registro particolare;

- in parte per acquisto fattone da potere del [REDACTED] giusto atto di compravendita in nota [REDACTED] ottobre 1977, Rep. n.36019, racc. n.9552, reg.to a Sant'Agata di Militello (ME) l'11 novembre 1977 al n.2033 vol.110, trascritto a Messina in data 22 novembre 1977 al numero 21201 di registro generale, vol. 2957 e al numero 18287 di registro particolare;

- in parte per acquisto fattone da potere del [REDACTED] giusto atto di compravendita in notaio Felice Parisi da Sant'Agata di Militello (ME) in data 12 ottobre 1982, Rep. n. 43682, racc. n. 12857, reg.to a Sant'Agata di Militello (ME) il 28 ottobre 1982 al n. 1920 vol. 121, trascritto a Messina in data 9 novembre 1982 al numero 26326 di registro generale e al numero 23345 di registro particolare.

- in parte per acquisto fattone da potere [REDACTED] giusto atto di compravendita in notaio Calogero Luisa in data 29 dicembre 2017, Rep. n. 18603, racc. n. 9373, trascritto a Messina in data 8 gennaio 2018 al numero 495 di registro generale e al numero 417 di registro particolare.

- Con atto rogato dal notaio Gaetano Petrelli, coadiutore del notaio Mario Liotta, in data 11 novembre 1988, Rep. n.30552, reg.to a Sant'Agata di Militello (ME) il 21 novembre 1988 al n.978, [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 In parte in zona E (agricola) di cui una porzione ricadente in zona di rispetto stradale e strada; in parte in zona B2 - Mantenimento dello stato di fatto, gravata in parte da vincolo di inedificabilità assoluta ai sensi art.15 legge 78/76 e s.m.i.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone B2 sono aree che hanno esaurito la loro capacità edificatoria e pertanto sono da considerarsi come sature

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: All'interno del lotto oggetto di stima sono presenti delle costruzioni (alcune con carattere precario) senza titolo edilizio. In particolare: - all'interno della part. 369 è presente una struttura precaria di circa 6 mq a servizio del fondo; - all'interno della part. 368 sono presenti: una tettoia aperta su tutti i lati con struttura in legno e copertura a tegole della superficie coperta di circa 68 mq destinata a ricovero materiali e una struttura precaria (in parte in

muratura) destinata a ricovero animali della superficie di circa 30 mq. - all'interno della part. 367 è presente una costruzione in muratura destinata a barbeque della superficie di circa 25 mq (circa 2 mq sconfinano nella limitrofa part. 122 di altra ditta). I manufatti presenti, considerate le ridotte dimensioni, sono sanabili in funzione dell'estensione del lotto in esame, fatta eccezione per la piccola struttura precaria all'interno della part. 369 che risulta non sanabile in quanto ricade all'interno della fascia di rispetto stradale

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per diritti di sanatoria e spese tecniche: €10.000,00
- Oneri per demolizione struttura precaria part.369: €3.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: I manufatti presenti sulle partt. 368 e 367 hanno caratteristiche idonee per essere censiti in catasto e pertanto necessitano di relativo inserimento in mappa mediante pratiche Pregeo e conseguente dichiarazione al catasto fabbricati mediante pratiche Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri di regolarizzazione catastale compreso spese tecniche: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORRENOVA CONTRADA POGGIORENA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TORRENOVA Contrada Poggiorena, della superficie commerciale di **5.165,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo con giacitura pianeggiante.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 369 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 1100, deduzione D1, reddito agrario 24,14 €, reddito dominicale 63,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 368 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 3123, deduzione D1, reddito agrario 68,55 €, reddito dominicale 179,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 367 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 314, deduzione D1, reddito agrario 6,89 €, reddito dominicale 18,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 365 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 314, deduzione

D1, reddito agrario 6,89 €, reddito dominicale 18,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 1 particella 366 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 314, deduzione D1, reddito agrario 6,89 €, reddito dominicale 18,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: qualche pianta di ulivo e agrumi ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo con giacitura pianeggiante. Si presenta recintato. La part. 369 (occupata da *[redacted]*) si presenta completamente recintata. L'accesso alla particella 369 avviene attraverso cancello esclusivo dalla Via del Mare. All'interno è presente qualche pianta di ulivo e agrumi e sistemazione con muretti. Nell'angolo Sud-est è presente un piccolo manufatto con struttura precaria. La part. 368 (occupata da *[redacted]*) presenta qualche pianta di ulivo e agrumi e ortaggi. Sono presenti piccoli manufatti precari in scarse condizioni di stabilità destinati a pollaio e porcilaia. Sulla part. 365, a confine con la particella 368, è presente una struttura precaria in legno con copertura a tegole della superficie di circa 68 mq destinata a ricovero materiali. Sulla particella 367 (detenuta con preliminare di compravendita da *[redacted]*) è ubicato un piccolo manufatto in muratura di circa 25 mq destinato a barbeque, di cui una piccola appendice sconfinata nella particella 122 di proprietà di altra ditta. L'accesso alle partt. 365-366-367-368 è consentito dalla strada comune al complesso Poggiorena che diparte dalla Via del Mare. Una porzione delle partt. 365-366-367-368 ricade in zona B2 (circa 552 mq) gravata in parte da vincolo di inedificabilità assoluta.



Accesso al terreno part. 369



Terreno part. 369



Terreno part. 368



Terreno part. 368



Fabbricato barbeque sul terreno part.367



Tettoia su terreno part.365

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
particella 369	1.100,00	x	100 %	=	1.100,00
particella 368	3.123,00	x	100 %	=	3.123,00
particella 365	314,00	x	100 %	=	314,00
particella 366	314,00	x	100 %	=	314,00
particella 367	314,00	x	100 %	=	314,00
Totale:	5.165,00				5.165,00



Planimetria Lotto 3

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Particelle: 369-368-365-366-367 = mq 5.165,00 x €/mq 15,00 = € 77.475,00

Tettoia e fabbricato barbeque - a corpo - € 15.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **92.475,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 92.475,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 92.475,00**

BENI IN TORRENOVA CONTRADA POGGIORENA
TERRENO DESTINATO A VIABILITÀ INTERNA PRIVATA
DI CUI AL PUNTO B

terreno destinato a viabilità interna privata a TORRENOVA Contrada Poggiorena, della

superficie commerciale di **2.257,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno destinato a viabilità interna gravato da servitù di passaggio nei confronti dei lotti frontistanti

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 359 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 58, reddito agrario 1,27 €, reddito dominicale 3,62 €
- foglio 1 particella 362 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 150, reddito agrario 3,29 €, reddito dominicale 9,37 €
- foglio 1 particella 360 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 150, reddito agrario 3,29 €, reddito dominicale 9,37 €
- foglio 1 particella 364 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 150, reddito agrario 3,29 €, reddito dominicale 9,37 €
- foglio 1 particella 361 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 58, reddito agrario 1,27 €, reddito dominicale 3,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 363 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 58, reddito agrario 1,27 €, reddito dominicale 3,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 329 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 52, reddito agrario 1,14 €, reddito dominicale 3,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 328 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 1581, reddito agrario 34,70 €, reddito dominicale 98,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma allungata, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna.

L'intero lotto confina con partt. 202-71-204-189 (strada pubblica Via del Mare), con terreno part.205 (stessa ditta), con rilevato ferroviario, con terreno partt.379-380 (stessa ditta), con terreno e fabbricato partt.128-348 (ditta [redacted]) con terreno e fabbricato part.129 (ditta [redacted])

[redacted] con terreno e fabbricato part.130 (ditta [redacted]), con terreno part.307 (stessa ditta), con terreno e fabbricato partt. 305-388 (ditta [redacted]), con terreno e fabbricato part.132 (ditta [redacted])

[redacted] con terreno e fabbricato part.131 (stessa ditta), con terreno part.330 (ditta [redacted]), con terreno e fabbricato part.136 ([redacted]), con terreno e fabbricato part.135 (ditta [redacted]), con terreno e fabbricato part.134-297 (ditta [redacted]), con terreno e fabbricato part.122 (ditta [redacted]), con terreno e fabbricato partt.146-68-160-123 (ditta [redacted])

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno destinato a viabilità interna gravato da servitù di passaggio nei confronti dei lotti frontistanti. Una porzione ricade in zona urbanistica B2 e l'altra in zona agricola. Una porzione ricade in zona gravata da vincolo di inedificabilità assoluta ai sensi art.15 Legge 78/76 e s.m.i. (150 metri dalla battigia). Una porzione ricade a strada di piano (Via del Mare). Una porzione ricade in fascia di rispetto stradale e un'altra in fascia di rispetto ferrovia ME-PA.



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. 328	1.581,00	x	100 %	=	1.581,00
terreno part. 329	52,00	x	100 %	=	52,00
terreno part. 359	58,00	x	100 %	=	58,00
terreno part. 360	150,00	x	100 %	=	150,00
terreno part. 361	58,00	x	100 %	=	58,00

terreno part. 362	150,00	x	100 %	=	150,00
terreno part. 363	58,00	x	100 %	=	58,00
terreno part. 364	150,00	x	100 %	=	150,00
Totale:	2.257,00				2.257,00



Planimetria Lotto 3

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come meglio indicato nel seguito si attribuisce al terreno un valore unitario pari a €/mq 3,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.257,00 x 3,00 = **6.771,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.771,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.771,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima che si è in primis cercato di utilizzare è il metodo del confronto di mercato (MCA) che si basa sulla rilevazione del prezzo di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Detto metodo rispetta i principi degli standard europei e internazionali e rappresenta una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. Da una ricerca effettuata con software idoneo per individuare compravendite di beni simili ricadenti nello stesso segmento immobiliare, è emersa l'assenza di beni idonei ad essere comparati, vista la scarsa densità abitativa della contrada in cui ricade l'immobile e le poche transazioni avvenute negli ultimi anni.

Considerata la peculiarità della situazione di fatto che vede una porzione dei terreni oggetto di stima destinati a viabilità privata all'interno del costruendo complesso edilizio, gravati da servitù di passaggio nei confronti dei lotti frontistanti, si ritiene equo attribuire i seguenti valori di mercato:

€/mq 15,00 alle partt. 365-366-367-368-369 (una piccola porzione di esse ricade in zona B2 satura ai fini dell'edificabilità);

€/mq 3,00 alle partt. 328-329-359-360-361-362-363-364 (gravate da servitù di passaggio e posa di sottoservizi).

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 agricolo	5.165,00	0,00	92.475,00	92.475,00
B	terreno destinato a viabilità interna privata	2.257,00	0,00	6.771,00	6.771,00
				99.246,00 €	99.246,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 18.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 81.246,00

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: €. 12.186,90

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

Riduzione per arrotondamento: €. 59,10

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 69.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - NUOVO RITO FALLIMENTARE 4/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno agricolo a TORRENOVA Contrada Poggiorena, della superficie commerciale di **11.597,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo con giacitura pianeggiante.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 379 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 2090, deduzione D1, reddito agrario 45,87 €, reddito dominicale 119,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 378 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 460, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 1,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 373 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 2500, reddito agrario 3,87 €, reddito dominicale 9,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 370 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 2500, reddito agrario 3,87 €, reddito dominicale 9,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 371 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 2580, reddito agrario 4,00 €, reddito dominicale 9,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 380 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 1467, deduzione D1, reddito agrario 32,20 €, reddito dominicale 84,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante.

L'intero lotto confina con partt.189-206-209-375-194-211 (strada pubblica Via del Mare), con Torrente Schiavo, con terreno part.307 (stessa ditta), con terreno e fabbricato part.130 (ditta [REDACTED]), con terreno e fabbricato part.129 (ditta [REDACTED]), con terreno part. 348 (ditta [REDACTED]) con terreno part.328 (destinato a viabilità interna Complesso Poggiorena)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11.597,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 173.955,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 147.500,00

trova:

Data della valutazione:

06/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il terreno ricadente su area destinata a zona agricola E è delimitato (lato Sud) da recinzione metallica che lo delimita dalla strada Via del Mare e lato est da recinzione (solo in parte) che lo demita dalla viabilità interna al complesso Poggiorena, ed è occupato da:

- [REDACTED] con preliminare di compravendita del 10.11.2021 (relativamente alla part. 378-379-190-207-383);
- [REDACTED] con preliminare di compravendita del 05.08.2019 - 13.09.2019 - 02.06.2021 (le particelle non sono indicate nel preliminare - la superficie indicata è pari a mq 4900 - approssimativamente partt. 370-373);
- [REDACTED] con preliminare di compravendita del 11.03.2022 (le particelle non sono indicate nel preliminare - la superficie indicata è pari a mq 730 - approssimativamente occupa una porzione della part.380);
- [REDACTED] con preliminare di compravendita del 09.03.2022 (le particelle non sono indicate nel preliminare - la superficie indicata è pari a mq 1080 - approssimativamente occupa una porzione della part.371);
- [REDACTED] con preliminare di compravendita del 09.03.2022 (le particelle non sono indicate nel preliminare - la superficie indicata è pari a mq 1080 - approssimativamente occupa una porzione della part.371);
- [REDACTED] con preliminare di compravendita del 25.11.2021 (le particelle non sono indicate nel preliminare - la superficie indicata è pari a mq 405 - approssimativamente occupa una porzione della part.371-307-331);.

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:

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:

Una striscia a nord del terreno oggetto di stima è allo stato occupata da una strada carrabile sterrata della larghezza variabile da 5 a 6 metri. Detta strada consente l'accesso ai lotti partt. 128-129-130. I titolari dei lotti sostengono di occuparla in forza dei seguenti atti:

- Atto rep.n.43833 del 18.12.2020 in Notaio Giuseppe Vicari, stipulato [redacted]
- Atto rep.n.231 del 05.01.2021 in Noatio Sebastiano Marco Francesco Cesare Destro Castaniti, stipulato [redacted] (Lotto part.128);
- Atto rep.n.43867 del 02.02.2021 in Notaio Giuseppe Vicari, stipulato [redacted] (Lotto part.130).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il terreno oggetto di stima è pervenuto:

- in parte per acquisto fattone da potere della [redacted] giusto atto di compravendita in notaio Felice Parisi da Sant'Agata di Militello (ME) in data 29 ottobre 1977, Rep. n.36016, racc. n.9549, reg.to a Sant'Agata di Militello (ME) l'11 novembre 1977 al n.2030 vol.110, trascritto a Messina in data 22 novembre 1977 al numero 21198 di registro generale, vol. 2957 e al numero 18284 di registro particolare;
- in parte per acquisto fattone da potere del [redacted] giusto atto di compravendita in notaio Felice Parisi da Sant'Agata di Militello (ME) in data 29 ottobre 1977, Rep. n.36017, racc. n.9550, reg.to a Sant'Agata di Militello (ME) l'11 novembre 1977 al n.2031 vol.110, trascritto a Messina in data 22 novembre 1977 al numero 21199 di registro generale, vol. 2957 e al numero 18285 di registro particolare;
- in parte per acquisto fattone da potere del [redacted] giusto atto di compravendita in notaio Felice Parisi da Sant'Agata di Militello (ME) in data 29 ottobre 1977, Rep. n.36018, racc. n.9551, reg.to a Sant'Agata di Militello (ME) l'11 novembre 1977 al n.2032 vol.110, trascritto a Messina in data 22 novembre 1977 al numero 21200 di registro generale, vol. 2957 e al numero 18286 di registro particolare;
- in parte per acquisto fattone da potere della [redacted] giusto atto di compravendita in notaio Felice Parisi da Sant'Agata di Militello (ME) in data 29 ottobre 1977, Rep. n.36019, racc. n.9552, reg.to a Sant'Agata di Militello (ME) l'11 novembre 1977 al n.2033 vol.110, trascritto a Messina in data 22 novembre 1977 al numero 21201 di registro generale, vol. 2957 e al numero 18287 di registro particolare;
- in parte per acquisto fattone da potere del [redacted] giusto atto di compravendita in notaio Felice Parisi da Sant'Agata di Militello (ME) in data 12 ottobre 1982, Rep. n. 43682, racc. n.

12857, reg.to a Sant'Agata di Militello (ME) il 28 ottobre 1982 al n. 1920 vol. 121, trascritto a Messina in data 9 novembre 1982 al numero 26326 di registro generale e al numero 23345 di registro particolare.

- Con atto rogato dal notaio Gaetano Petrelli, coadiutore del notaio Mario Liotta, in data 11 novembre 1988. Rep. n.30552, reg.to a Sant'Agata di Militello (ME) il 21 novembre 1988 al n.978, [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 E (agricola) di cui una porzione ricadente in zona di rispetto stradale e strada e fascia di rispetto ferrovia ME-PA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORRENOVA CONTRADA POGGIORENA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TORRENOVA Contrada Poggiorena, della superficie commerciale di **11.597,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo con giacitura pianeggiante.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 379 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 2090, deduzione D1, reddito agrario 45,87 €, reddito dominicale 119,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 378 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 460, reddito

- agrario 0,71 €, reddito dominicale 1,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 373 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 2500, reddito agrario 3,87 €, reddito dominicale 9,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 1 particella 370 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 2500, reddito agrario 3,87 €, reddito dominicale 9,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 1 particella 371 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 2580, reddito agrario 4,00 €, reddito dominicale 9,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 1 particella 380 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 1467, deduzione D1, reddito agrario 32,20 €, reddito dominicale 84,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante.

L'intero lotto confina con partt.189-206-209-375-194-211 (strada pubblica Via del Mare), con Torrente Schiavo, con terreno part.307 (stessa ditta), con terreno e fabbricato part.130 (ditta [redacted]), con terreno e fabbricato part.129 (ditta [redacted]) con terreno part. 348 (ditta [redacted]) con terreno part.328 (destinato a viabilità interna Complesso Poggiorena)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo con giacitura pianeggiante. Si presenta completamente recintato sulla Via del Mare; parzialmente recintato sulla viabilità interna al complesso Poggiorena. Non è coltivato e non è presente alcuna vegetazione arborea. In parte utilizzato come deposito mezzi da cantiere presenta il suolo regolarizzato con uno strato di materiale arido. L'accesso è possibile sia dalla Via del Mare che dalla viabilità interna al complesso Poggiorena (part.328 - tratto iniziale prima del cancello metallico di accesso al complesso edilizio). Sul lato Nord il confine è parzialmente delimitato da un muro in c.a. realizzato dalla ditta confinante [redacted]. Mediante un rilievo topografico dei luoghi si è accertato uno sconfinamento del suddetto muro all'interno della particella 380 di circa 3,00 metri (vedasi elaborato grafico). Su detto confine Nord sono presenti accessi carrabili ai costruendi lotti frontistanti (partt. 128-129-130). Allo stato, una striscia di terreno di larghezza variabile e non ben definita (5-6 metri) viene utilizzata per l'accesso carrabile ai suddetti lotti (partt. 128-129-130).



Accesso dalla Via del Mare



Accesso dalla viabilità interna al complesso Poggiorena (prima del cancello metallico)



Striscia a nord, allo stato, utilizzata per l'accesso carrabile ai lotti frontistanti (partt. 128-129-130)



Striscia a nord, allo stato, utilizzata per l'accesso carrabile ai lotti frontistanti (partt. 128-129-130)



Terreno visto dalla viabilità interna al complesso Poggiorena (manca la recinzione)



Terreno utilizzato per la sosta di autocarri e mezzi pesanti

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
particella 379	2.090,00	x	100 %	=	2.090,00
particella 378	460,00	x	100 %	=	460,00
particella 373	2.500,00	x	100 %	=	2.500,00
particella 370	2.500,00	x	100 %	=	2.500,00
particella 371	2.580,00	x	100 %	=	2.580,00
particella 380	1.467,00	x	100 %	=	1.467,00
Totale:	11.597,00				11.597,00



Planimetria Lotto 4

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Particelle: 379-378-373-370-371-380 = mq 11.597,00 x €/mq 15,00 = € 173.955,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	173.955,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 173.955,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 173.955,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima che si è in primis cercato di utilizzare è il metodo del confronto di mercato (MCA) che si basa sulla rilevazione del prezzo di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Detto metodo rispetta i principi degli standard europei e internazionali e rappresenta una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle

caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. Da una ricerca effettuata con software idoneo per individuare compravendite di beni simili ricadenti nello stesso segmento immobiliare, è emersa l'assenza di beni idonei ad essere comparati, vista la scarsa densità abitativa della contrada in cui ricade l'immobile e le poche transazioni avvenute negli ultimi anni.

Considerate le caratteristiche del terreno che presenta una giacitura pianeggiante, facilmente accessibile dalla Via del Mare, dall'indagine di mercato effettuata si ritiene equo attribuire un valore unitario pari a:

€/mq 15,00 alle partt. 378-379-370-373-371-380.

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 agricolo	11.597,00	0,00	173.955,00	173.955,00
				173.955,00 €	173.955,00 €

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: **€. 173.955,00**

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: **€. 26.093,25**

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 361,75**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 147.500,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova: