



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

154/2012

PROCEDURA PROMOSSA DA:
[REDACTED]

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. GIUSEPPE LO PRESTI

CUSTODE:

AVV. MARIO ANDREA SCARDINO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ARCH. STEFANO ANTONIO SAIJA

CF: SJASFN73D25F206D

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) VIA IMMACOLATA, 52

telefono: 3476644673

email: stesaj@tiscali.it

PEC: stefanoantonio.saija@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 154/2012

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno agricolo a SANTA LUCIA DEL MELA VIA SERRI, della superficie commerciale di **7.900,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno pignorato, ricadente nel territorio del Comune di Santa Lucia del Mela, è censito nel Catasto dei Terreni al foglio di mappa n. 15 particella n. 67. Trattasi di terreno agricolo avente estensione di mq. 7900, per lo più coltivato ad uliveto. L'area è posta in leggero declivio ma si dispone su pochi e comodi terrazzamenti. Sul terreno sono coltivati prevalentemente alberi di ulivo, anche secolari, insieme ad alcune qualità di frutti.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 67 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe ULIVETO 3, superficie 6376, reddito agrario 24,70 € reddito dominicale 29,64 € indirizzo catastale: via Serri, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Successione testamentaria
- foglio 15 particella 67 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO 1, superficie 1524, reddito agrario 0,39 € reddito dominicale 1,57 € indirizzo catastale: via Serri, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Successione testamentaria

Presenta una forma di poligono irregolare con un'orografia del terreno con pendenza del 15% circa. Non c'è nessun sistema di irrigazione. Il terreno ha le seguenti sistemazioni agrarie: terrazzamenti. Sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto e alberi da frutto.

B

Fabbricato ex rurale a SANTA LUCIA DEL MELA VIA SERRI, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'area sulla quale insiste il fabbricato (ex part. 68) ha estensione di mq 240. L'edificio ricade al suo interno in posizione centrale ed ha forma regolare. Si tratta di un vecchio fabbricato rurale un tempo adibito anche ad abitazione dei proprietari. Si compone di due livelli indipendenti tra loro: il piano terra composto da due vani, che fungevano da deposito e palmento, e da un avancorpo che serviva in parte da stalla ed in parte da cucina con forno domestico; il primo piano, al quale si accede da una scala esterna, costituiva la parte abitativa dell'edificio e risulta composto da tre vani, è privo di servizi igienici e non risulta allacciato alle reti comunali.

Occorre segnalare che il fabbricato in questione, seppur ancora all'apparenza integro, presenta parziali crolli nell'avancorpo al piano terra e gravi ed evidenti dissesti strutturali che ne minano la stabilità e che potrebbero portare ad imminenti crolli di altre parti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1063 (ex 68) (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: via Serri, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Successione testamentaria

Coerenze: La particella confina ad OVEST con terreno stessa ditta di cui al CORPO A della presente relazione, a NORD e ad EST con la strada interpodereale dalla quale si accede e con la particella 70 appartenente a terzi, e a SUD con particelle 69 (rudere) e 416 appartenenti a terzi.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8.140,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.300,00
Data della valutazione:	26/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili allo stato attuale sono risultati liberi e nella piena disponibilità dei legittimi eredi del debitore.

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:

servitù: elettrodotto coattivo, registrata il 04/10/1990 a Corleone ai nn. 351, trascritta il 18/10/1990 ai nn. 28340/23871, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto pubblico.

La formalità è riferita solamente a particella 67

servitù: metanodotto coattivo, registrata il 02/07/1996 a Messina , trascritta il 13/07/1996 ai nn. 16707/13491, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto pubblico.

La formalità è riferita solamente a particella 67

servitù: metanodotto coattivo, trascritta il 27/07/2007 ai nn. 31695/18719, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto pubblico.

La formalità è riferita solamente a particella 67

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/07/2013 ai nn. 449 di repertorio, trascritta il 09/08/2013 ai nn. 20822/16391, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a Beni situati nel territorio di Santa Lucia del Mela

pignoramento, stipulata il 24/09/2012 ai nn. 623 di repertorio, trascritta il 15/10/2012 ai nn. 25653/20372, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a Beni situati in Santa Lucia del Mela

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni oggetto di stima sono pervenuti al debitore per successione testamentaria di cui alla denuncia di successione n. 317 vol. 301, trascritta il 06.09.2006 ai nn. 37319/10666.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Testamento pubblico (dal 15/10/2005), registrato il 27/02/2006 a Messina ai nn. 727

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 05/08/1975 fino al 15/10/2005), con atto stipulato il 05/08/1975 a firma di Notaio Esterina Calderone, trascritto il 09/08/1975 a Messina ai nn. 11922/10666

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Lucia del Mela, è emerso che l'immobile non è mai stato oggetto di interventi edilizi da autorizzare da parte dell'autorità comunale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E2 - verde agricolo produttivo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Santa Lucia del Mela approvato con Decreto del D.G. n. 798/D.R.U. del 29.10.2010, fa ricadere le aree oggetto di pignoramento in zona E2 destinata a verde agricolo produttivo. In particolare, dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG si estraggono le disposizioni per le zone agricole E1 ed E2 che interessano le aree in esame e che così riportano: "ART. 35 ZONE E (E1, E2, E3, E4, E5) Definizione Si tratta di zone destinate all'esercizio dell'attività agricola, delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio, delle attività agrituristiche ai sensi e per gli effetti della L.R. 9/6/1994 n. 25 e delle attività turistiche

consentite e come appresso specificate. Per le problematiche determinate dall'edilizia sparsa esistente ed alle conseguenti prescrizioni si rimanda all'art. 48 bis del Regolamento Edilizio. ZONA E1: VERDE AGRICOLO Destinazione di zona e prescrizioni particolari In queste zone si possono insediare esclusivamente edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni. Sono consentiti, anche in aggiunta a tali residenze, locali di servizio utili all'attività agricola la cui superficie coperta non ecceda lo 0,01 della superficie fondiaria e l'altezza massima non superi m. 4,00. Trattandosi di zone non urbanizzate al fine di ridurre al minimo gli elementi costruttivi accessori, ed ottenere il minor impatto ambientale possibile, nel computo della superficie coperta, oltre a quanto prescritto dall'art. 23.7 delle presenti norme, devono includersi: - gli sbalzi, quali balconi, cornicioni e gronde, che hanno sporgenza superiore a m. 1,20; - gli sbalzi di costruzioni a tipologia agricola aperta, di qualsiasi sporgenza anche inferiore a m. 1,20, che non abbiano funzione necessaria di gronda di coronamento. Per come descritto dal D.R.S. n. 841 del 5 agosto 2009 relativo alla valutazione di incidenza ex art. 5 D.P.R. 357/1997, nelle zone E1, all'interno del perimetro del SIC, la nuova edificazione e la messa a coltura non sono consentite nelle aree interessate dalla presenza di habitat di cui alla Direttiva 92/43/CEE (punto 3 del D.R.S. 841/2009). Il rafforzamento delle colture esistenti e compatibili con la presenza di habitat di cui alla Direttiva 92/43/CEE, è subordinato allo specifico nulla-osta motivato rilasciato dall'autorità competente. ZONA E2 - VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO Destinazione di zona e prescrizioni particolari In queste zone, oltre alle attività consentite dalla precedente zona E1, sono espressamente ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole secondo le seguenti indicazioni: a) rapporto di copertura non superiore ad un decimo dell'area proposta per l'insediamento; b) distacchi tra fabbricati inferiori a m. 20,00; c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 D.P.R. n. 495/1992 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada) e successive modifiche ed integrazioni; d) parcheggi in misura non inferiori ad un quinto dell'intera area interessata; e) rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 78/76 come interpretato dall'art. 2 della L.R. n. 15/91. I suddetti insediamenti....

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L.R. n. 16/2016)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a particella 1063 (ex 68).

Dal punto di vista costruttivo si tratta di un fabbricato con struttura portante in muratura di pietrame mista a mattoni pieni e risponde alle tecniche costruttive del periodo di edificazione. Purtroppo non si è in grado di allegare planimetrie dei due piani che lo compongono poiché l'immobile, come riportato nel corpo della relazione, è affetto da profonde fessurazioni delle murature che ne sconsigliavano la permanenza al suo interno.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risultava ancora censito nel Catasto dei Terreni quale fabbricato rurale pur avendone perduto i requisiti di ruralità. È stato dunque necessario provvedere ad aggiornare catastalmente l'immobile procedendo al nuovo accatastamento secondo quanto disposto dalle normative. È stato così presentato presso il Catasto di Messina un Tipo Mappale per aggiornare la mappa catastale. Ciò ha comportato il cambio di identificativo e la costituzione di un nuovo ente urbano, assumendo la nuova numerazione della particella ed il conseguente passaggio al Catasto dei Fabbricati. In seguito si è presentata una dichiarazione di

nuovo accatastamento DOCFA per registrare il fabbricato come unità collabente F/2.

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a particella 1063 (ex 68)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANTA LUCIA DEL MELA VIA SERRI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SANTA LUCIA DEL MELA VIA SERRI, della superficie commerciale di **7.900,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il terreno pignorato, ricadente nel territorio del Comune di Santa Lucia del Mela, è censito nel Catasto dei Terreni al foglio di mappa n. 15 particella n. 67. Trattasi di terreno agricolo avente estensione di mq. 7900, per lo più coltivato ad uliveto. L'area è posta in leggero declivio ma si dispone su pochi e comodi terrazzamenti. Sul terreno sono coltivati prevalentemente alberi di ulivo, anche secolari, insieme ad alcune qualità di frutti.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 67 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe ULIVETO 3, superficie 6376, reddito agrario 24,70 € reddito dominicale 29,64 € indirizzo catastale: via Serri, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da Successione testamentaria
- foglio 15 particella 67 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO 1, superficie 1524, reddito agrario 0,39 € reddito dominicale 1,57 € indirizzo catastale: via Serri, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da Successione testamentaria

Presenta una forma di poligono irregolare con un'orografia del terreno con pendenza del 15% circa. Non c'è nessun sistema di irrigazione. Il terreno ha le seguenti sistemazioni agrarie: terrazzamenti. Sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto e alberi da frutto.



Terreno agricolo foglio 15 particella 67



Vista dalla strada interpodereale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona prevalentemente rurale, in un'area agricola con qualche presenza di edifici a scopo residenziale. Si trova a breve distanza dal Comune di SAN FILIPPO DEL MELA dal quale è più facile raggiungerlo per chi proviene dalla piana di Milazzo e dai comuni limitrofi. Il traffico nella zona è molto basso e si può far rientrare nella tipologia di traffico locale. C'è disponibilità di parcheggi lungo la via Serri proprio per il tipo di traffico a bassa frequenza esistente. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene pignorato è censito al Catasto dei Terreni della Provincia di Messina, precisamente nel foglio 15 particella 67 del Comune di Santa Lucia del Mela, ricade in prossimità del territorio comunale di San Filippo del Mela, dal quale è facile raggiungerlo.

Si tratta di un terreno agricolo esteso catastalmente mq. 7900. Dalla visura risulta che il terreno è suddiviso in due porzioni di metrature differenti. L'una di mq. 6376 come uliveto e l'altra di mq. 1524 come pascolo.

La proprietà è gravata da tre servitù: una a favore della SNAM RETEGAS S.P.A. e una a favore di SNAM S.P.A. per il passaggio del gasdotto, ed una a favore dell'ENEL per il passaggio dell'elettrodotto.

Dal punto di vista orografico la proprietà ricade in una zona con lieve pendenza, circa il 15 %, la quale viene superata con la sistemazione agraria dei terreni mediante terrazzamenti.

I confini non sono materializzati sui luoghi. Infatti non sono state rinvenute recinzioni che circoscrivano la proprietà. Tuttavia, al momento del sopralluogo sull'area era stata da poco effettuata la scerbatura e su indicazione di chi ha guidato lo scrivente durante la ricognizione, è stato possibile visionare i confini, coincidenti in buona parte con i terrazzamenti esistenti.

Sommariamente, l'intero compendio è limitato nella parte Nord/Est da una strada interpodereale (tramite la quale si giunge al fondo dopo averla imboccata dalla vicina via Serri), a Nord (ove insistono le coltivazioni di alberi di pero) confina con particella 937 dalla quale è separata dalla differenza di quota tra due piani terrazzati. Qui è stata pure registrata la presenza di un albero di melo cotogno, pianta che una volta si collocava in corrispondenza di limiti di proprietà proprio per segnalare punti di confine di proprietà diverse. Lungo tutto il confine Ovest è sempre la differenza di quota tra due terrazzamenti limitrofi a separare la particella 67 dalla 23, appartenente a terzi. Nella zona posta a Sud/Ovest dell'area, il confine subisce una deviazione in direzione Est trasversale ai terrazzamenti, salvo poi ricongiungersi con un terrazzo posto alla quota immediatamente superiore e seguirne poi l'andamento in direzione Sud, delimitando così la particella 66 appartenente a terzi. Il successivo confine Sud ha andamento pressoché lineare e taglia trasversalmente in direzione Est alcuni terrazzamenti e perciò non si hanno riferimenti orografici. Infine, il confine Est, quello che segna il limite di proprietà con la particella 416, ha andamento poligonale e solo intorno alla metà della sua estensione si ricongiunge con il limite di un terrazzo, terminando poi il suo percorso in corrispondenza del fabbricato rurale di cui al CORPO B della presente relazione. Riguardo

quest'ultimo confine, durante il sopralluogo, si è appreso che la sistemazione del terrazzamento è stata modificata in seguito agli scavi effettuati dalla SNAM per l'interramento delle tubazioni del gasdotto.

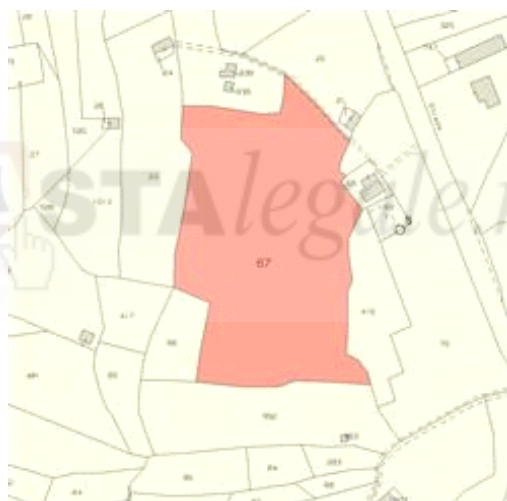
In merito alla vegetazione insistente sul suolo, durante il sopralluogo si è appreso, da chi conduce il fondo, che vi sono circa 220 piante di ulivo, 45 delle quali secolari, diversi alberi da frutto tra cui qualche nespolo, circa 20 alberi di pero e qualche pianta di agrumi (1 mandarino, 2 aranci e 1 limone). Le piantumazioni esistenti non richiedono l'esistenza di sistemi di irrigazione. Sull'area esiste un vecchio pozzo ormai abbandonato e inutilizzabile perchè ostruito da materiale vario. Per quanto visto si può certamente asserire che la vegetazione gode di buona salute ed è ben curata.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	7.900,00	x	100 %	=	7.900,00
Totale:	7.900,00				7.900,00



Stralcio catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Terreno agricolo fronte strada

Indirizzo: via Serri, Comune di Santa Lucia del Mela

Superfici principali e secondarie: 6000

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.800,00 pari a 3,13 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Fiorello immobiliare - Olivarella (ME) (18/10/2022)

Valore minimo: 7,00

Valore massimo: 8,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del terreno si sono condotte indagini presso alcune agenzie immobiliari e sulle loro pagine internet. Nello specifico, è stato pure trovato un annuncio di vendita, risalente all'anno 2020, di un terreno poco distante da quello in esame che veniva proposto al valore di €3,13 al metro quadrato. Tuttavia, assunto che non si ha conoscenza che l'immobile sia stato poi effettivamente venduto e della sua condizione orografica nonché del tipo di vegetazione esistente, come base di riferimento per il prezzo di vendita si è considerato quello fornito dall'agenzia immobiliare Fiorello di Olivarella. Questa un paio d'anni orsono trattò un terreno proprio nelle immediate vicinanze di quello sottoposto oggi a pignoramento, che fu poi venduto ad una cifra che si aggirava tra i 7 e gli 8 €/mq. Considerato il breve lasso di tempo intercorso da questa vendita, ai fini della presente stima si è preso quindi come valore quello più basso pari a 7 €/mq. Tra l'altro, questo prezzo ha trovato pure conferma in un'altra ricerca, effettuata questa volta tra passate vendite giudiziarie, rinvenendo una perizia che trattava una proprietà distante un paio di centinaia di metri in direzione OVEST (parallelamente alla linea costiera), dove il CTU che redisse la perizia effettuò una valutazione dei terreni pari proprio a 7 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7.900,00 x 7,00 = 55.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 55.300,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 55.300,00

BENI IN SANTA LUCIA DEL MELA VIA SERRI

FABBRICATO EX RURALE

DI CUI AL PUNTO B

Fabbricato ex rurale a SANTA LUCIA DEL MELA VIA SERRI, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'area sulla quale insiste il fabbricato (ex part. 68) ha estensione di mq 240. L'edificio ricade al suo interno in posizione centrale ed ha forma regolare. Si tratta di un vecchio fabbricato rurale un tempo adibito anche ad abitazione dei proprietari. Si compone di due livelli indipendenti tra loro: il piano terra composto da due vani, che fungevano da deposito e palmento, e da un avancorpo che serviva in parte da stalla ed in parte da cucina con forno domestico; il primo piano, al quale si accede da una scala esterna, costituiva la parte abitativa dell'edificio e risulta composto da tre vani, è privo di servizi igienici e non risulta allacciato alle reti comunali.

Occorre segnalare che il fabbricato in questione, seppur ancora all'apparenza integro, presenta parziali crolli nell'avancorpo al piano terra e gravi ed evidenti dissesti strutturali che ne minano la stabilità e che potrebbero portare ad imminenti crolli di altre parti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1063 (ex 68) (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: via Serri, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Successione testamentaria

Coerenze: La particella confina ad OVEST con terreno stessa ditta di cui al CORPO A della presente relazione, a NORD e ad EST con la strada interpoderale dalla quale si accede e con la particella 70 appartenente a terzi, e a SUD con particelle 69 (rudere) e 416 appartenenti a terzi.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra.



Ortofoto - Geoportale SITR SICILIA



Vista dalla strada interpoderale - crollo parziale avancorpo al piano terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona prevalentemente rurale, in un'area agricola con qualche presenza di edifici a scopo residenziale. Si trova a breve distanza dal Comune di SAN FILIPPO DEL MELA dal quale è più facile raggiungerlo per chi proviene dalla piana di Milazzo e dai comuni limitrofi. Il traffico nella zona è molto basso e si può far rientrare nella tipologia di traffico locale. C'è disponibilità di parcheggi lungo la via Serri proprio per il tipo di traffico a bassa frequenza esistente. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La particella 1063 (ex 68) si sviluppa su un'area di mq. 240, ha una forma pressoché quadrata che

racchiude al suo interno un vecchio fabbricato rurale rappresentandone, di fatto, la sua corte di pertinenza. L'edificio, delle cui condizioni si dirà dopo, consiste in un corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra, ognuna indipendente dall'altra avendo accessi separati, realizzato con muratura di pietrame listata con mattoni pieni, ha il solaio intermedio di materiale ligneo pavimentato superiormente con marmette cementizie. Presenta infissi lignei ad eccezione delle porte di ingresso principali che sono invece metalliche. Il piano primo ha una controsoffittatura di cannucciato intonato e copertura con tetto a due falde spioventi avente struttura portante lignea sormontata da coppi siciliani. Il piano terra sviluppa una superficie di circa mq. 75 mentre il primo piano sviluppa circa mq. 50.

Dal punto di vista planimetrico l'edificio ha forma rettangolare nel corpo di fabbrica principale al quale, al solo piano terra, è stato addossato un avancorpo, sempre in muratura di pietrame e copertura spiovente a falda singola, che fungeva per metà da piccola stalla per ricovero animali e per l'altra metà come focolare domestico con forno a legna. Al piano terra, parzialmente interrato sul lato esposto a SUD, i due vani del corpo principale venivano adibiti a luogo di deposito di attrezzature agricole e lavorazione dei prodotti, ed infatti in uno dei due vi è ancora una vasca di fermentazione del mosto e vecchi attrezzi da palmento. Il piano primo, al quale si accedeva mediante una scala esterna, è suddiviso in tre vani e svolgeva funzioni abitative. Il fabbricato è privo di servizi igienici e non è allacciato quindi alla rete fognaria comunale. Il fabbricato in se è sprovvisto anche di allaccio alla rete idrica comunale ma esiste invece un'utenza per l'acquedotto ma solo per essere utilizzata esternamente al fabbricato dove, a distanza di circa 5 metri è posto un lavabo in pietra munito di rubinetto.

Riguardo lo stato di conservazione, l'edificio si trova in pessimo stato. Oltre al cattivo stato di conservazione di tutte le finiture e componenti, **l'avancorpo del piano terra è già stato interessato da parziali crolli** che ne hanno compromesso la stabilità. Anche il corpo di fabbrica principale a due elevazioni non sta messo meglio. Infatti, seppure il piano terra non evidenzia grosse problematiche, è **al primo piano che invece appaiono le evidenti e gravi carenze strutturali** che ne sconsigliano l'accesso, nonché l'utilizzo dell'edificio. Con estrema cautela chi scrive, muovendosi sui calcinacci già rovinati dall'alto, ha potuto prendere una breve visione diretta degli ambienti interni, scattando diverse foto ma non potendo dilungarsi oltre per effettuare la misurazione delle dimensioni dei vani. Nelle foto allegate a parte in apposito allegato, è facile constatare **l'esistenza di diversi e profondi stati fessurativi che interessano le murature portanti**, alcune evidenti anche sulle pareti esterne. In particolare, **una di queste si trova in posizione angolare (angolo SUD del fabbricato) e denota un totale scollamento dei due muri ortogonali correndo lungo la linea verticale dell'angolo murario e lasciando intravedere finanche la vegetazione esterna.** Anche la controsoffittatura, realizzata con la tecnica dell'incannucciato, ha già ampie superfici nelle quali sono già avvenuti distacchi di intonaco. **Non è perciò inverosimile presagire che da un momento all'altro possano verificarsi ulteriori crolli** anche al primo piano dell'edificio che, ovviamente, avrebbero conseguenze anche al piano terra.

Viste le condizioni sopra descritte, nella fase di regolarizzazione catastale - l'unità immobiliare pignorata, contrariamente alle disposizioni di legge in materia di fabbricati rurali, risultava ancora registrata al Catasto Terreni proprio come fabbricato rurale pur non avendone più le caratteristiche - effettuando il passaggio dell'immobile al Catasto dei Fabbricati, si è registrato l'edificio come unità collabente (categoria catastale F/2) priva di rendita poiché inagibile e priva di impianti tecnologici.

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
Fabbricato con area cortilizia	240,00	x	100 %	=	240,00
Totale:	240,00				240,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del fabbricato e relativa corte si sono condotte indagini presso alcune agenzie immobiliari e sulle loro pagine internet. Viste le condizioni strutturali dell'edificio si è optato per una stima a corpo invece che una parametrica, assumendo che i circa 125 mq di fabbricato e la relativa area cortilizia assumano un valore finale la cifra di 15.000 € valutandolo più come area edificabile in quanto passibile, l'edificio, di ristrutturazione e di recupero edilizio. Si tenga conto che l'area catastale della particella è di mq. 240 e che il fabbricato sviluppa una superficie di mq. 75 al piano terra e 50 al piano primo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima dell'edificio si sono svolte le consuete indagini conoscitive presso le agenzie immobiliari della zona. In particolare è risultato utile quanto appreso da un'agenzia immobiliare in Olivarella (ME) che un paio di anni orsono trattò la vendita di un terreno con annesso casolare proprio in prossimità di quello oggetto di stima. Ulteriori indagini si sono svolte in rete e presso altre agenzie ricadenti sul territorio di Milazzo e Barcellona, ma con scarsità di risultati. Nel definire la stima degli immobili è stata utile anche una perizia di una passata vendita giudiziaria di terreni ed edifici posti a breve distanza di quelli oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Santa Lucia del Mela, ed inoltre: Intermediari di vendite immobiliari

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	7.900,00	0,00	55.300,00	55.300,00
B	Fabbricato ex rurale	240,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				70.300,00 €	70.300,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La vendita delle due entità immobiliari di cui al CORPO A e CORPO B della presente relazione - terreno agricolo e fabbricato - potrebbe benissimo procedere anche con vendite separate, non esistendo nessun vincolo di subordinazione dell'uno verso l'altro.

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: **€ 70.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 70.300,00**

data 26/10/2022

il tecnico incaricato
ARCH. STEFANO ANTONIO SAIJA

