



TRIBUNALE DI MESSINA
SEZIONE FALLIMENTARE
n.2/2020 R.G.F.

DEBITORE:

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE:

[REDACTED]

CURATORE:

avv. Domenico CATALDO

RELAZIONE DI STIMA BENI MOBILI

TECNICO INCARICATO:

ALESSANDRO MONTAGNINO

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Alessandro Montagnino, con studio in [REDACTED] regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Messina con matricola [REDACTED] facendo seguito all'incarico conferito dal curatore avv. Domenico Cataldo, redige la presente relazione preliminare riguardanti i beni mobili ricadenti nella procedura del Fallimento della società [REDACTED]
[REDACTED]

OPERAZIONI PRELIMINARI

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare il valore di mercato dei beni immobili ricadenti nella procedura del fallimento della società [REDACTED]

Allo scopo di ottenere tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico, lo scrivente ha effettuato, alcuni sopralluoghi presso gli immobili in data 17/10/2023, 17/10/2024, 11/3/2025, 20/3/2025, 21/3/2025, 25/3/2025, effettuando le dovute verifiche sui beni immobili in capo alla società /fallita.

L'attività peritale in situ si è così articolata:

1. identificazione dei beni immobili;
2. controlli e misurazione al fine di verificare la conformità urbanistico edilizia e catastale;
3. rilievo fotografico di ciascuno dei beni.

Dopo aver visionato ed esaminato la documentazione versata in atti, si è proceduto all'espletamento di ulteriori indagini presso l'Agenzia del Territorio di Messina e presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del comune di Messina, al fine di reperire tutti i dati necessari per l'espletamento dell'incarico.

Per maggiore chiarezza tutti i dati sono stati raccolti in forma tabellare.

/

BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA E FORMAZIONE DEI LOTTI

Costituiranno oggetto della presente relazione di stima i seguenti beni immobili di proprietà della società. Per comodità espositiva i beni vengono di seguito riportati in forma tabellare, nella quale è stata riportata anche la suddivisione in lotti.

BENI IMMOBILI									
Rif. Prog.	IMMOBILE	UBICAZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE					Proprietà quota	DISPONIBILITÀ
			Catasto	Cat.	Foglio	Part.	Sub.		
A	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala B	F	C/2	139	1149	42	1/1	Occupato da terzi
B	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala B	F	C/2	139	1149	82	1/1	Occupato da terzi
C	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala A	F	C/2	139	1149	62	1/1	Occupato da terzi
D	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala A	F	C/2	139	1149	66	1/1	Occupato da terzi
E	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala A	F	C/2	139	1149	79	1/1	Occupato da terzi
F	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala A	F	C/2	139	1149	80	1/1	Occupato da terzi
G	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala B	F	C/2	139	1149	90	1/1	Occupato da terzi
H	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala B	F	C/2	139	1149	83	1/1	Occupato da terzi
I	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala B	F	C/2	139	1149	84	1/1	Occupato da terzi
L	Area urbana/Corte	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Basilio PT	F	F/1	139	1148		1/1	Occupato da terzi*
M	Terreno agricolo	Messina c.da Fucile	T	Vigneto	132	291		3/4	-
N	Terreno agricolo	Messina c.da Minissale	T	Uliveto	139	137		1/1	-
O	Unità residenziale	Via Pitрэ PT Frazione Mili S. Marco	F	A/4	169	518	1	1/1	Fabbricato demolito (vedi nota preliminare) Sequestro giudiziario
P	Unità residenziale	Via Pitрэ PT e P1 Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	512	1	1/1	Fabbricato demolito (vedi nota preliminare) Sequestro giudiziario
Q	Unità residenziale	Via Pitрэ PT Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	512	2	1/1	Fabbricato demolito (vedi nota preliminare) Sequestro giudiziario

R	Unità residenziale	Via Pittrè PT e P1 Frazione Mili S. Marco	F	A/4	169	512	3	1/1	Fabbricato demolito (vedi nota preliminare) Sequestro giudiziario
S	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	512	4	1/1	Fabbricato demolito (vedi nota preliminare) Sequestro giudiziario
T	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	C/2	169	512	5	1/1	Fabbricato demolito (vedi nota preliminare) Sequestro giudiziario
U	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	A/4	169	512	6	1/1	Fabbricato demolito (vedi nota preliminare) Sequestro giudiziario
V	Unità residenziale	Via Pittrè PT e P1 Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	512	7	1/1	Fabbricato demolito (vedi nota preliminare) Sequestro giudiziario
Z	Unità residenziale	Via Pittrè PT e P1 Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	513	1	1/1	Fabbricato demolito (vedi nota preliminare) Sequestro giudiziario
AA	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	513	2	1/1	Fabbricato demolito (vedi nota preliminare) Sequestro giudiziario
AB	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	C/6	169	790		1/1	Fabbricato demolito (vedi nota preliminare) Sequestro giudiziario
AC	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	514	2	1/1	(Fabbricato demolito (vedi nota preliminare) Sequestro giudiziario
AD	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	514	3	1/1	Fabbricato demolito (vedi nota preliminare) Sequestro giudiziario
AE	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	514	4	1/1	Fabbricato demolito (vedi nota preliminare) Sequestro giudiziario

FORMAZIONE DEI LOTTI

	Rif. Prog.	IMMOBILE	UBICAZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE					Proprietà quota
				Catasto	Cat.	Foglio	Part.	Sub.	
1	A	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala B	F	C/2	139	1149	42	1/1
	B	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala B	F	C/2	139	1149	82	1/1
2	C	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala A	F	C/2	139	1149	62	1/1
	D	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala A	F	C/2	139	1149	66	1/1
3	E	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala A	F	C/2	139	1149	79	1/1
4	F	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala A	F	C/2	139	1149	80	1/1
5	G	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala B	F	C/2	139	1149	90	1/1
6	H	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala B	F	C/2	139	1149	83	1/1
	I	Cantina	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Giovannello Scala B	F	C/2	139	1149	84	1/1
7	L	Area urbana/Corte	Messina Via San Basilio Magno, 5 Cda San Basilio PT	F	F/1	139	1148		1/1
8	M	Terreno agricolo	Messina – c.da Fucile	T	Vigneto	132	291		3/4
9	N	Terreno agricolo	Messina – c.da Minissale	T	Uliveto	139	137		1/1
10	O	Unità residenziale	Via Comunale PT Frazione Mili S. Marco	F	A/4	169	518	1	1/1
11	P	Unità residenziale	Via Pittrè PT e P1 Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	512	1	1/1
	Q	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	512	2	1/1
	R	Unità residenziale	Via Pittrè PT e P1 Frazione Mili S. Marco	F	A/4	169	512	3	1/1
	S	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	512	4	1/1
	T	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	C/2	169	512	5	1/1
	U	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	A/4	169	512	6	1/1
	V	Unità residenziale	Via Pittrè PT e P1 Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	512	7	1/1
12	Z	Unità residenziale	Via Pittrè PT e P1 Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	513	1	1/1
	AA	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	513	2	1/1
	AB	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	C/6	169	790		1/1
13	AC	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	514	2	1/1
	AD	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	514	3	1/1
	AE	Unità residenziale	Via Pittrè PT Frazione Mili S. Marco	F	A/6	169	514	4	1/1

TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA
PROCEDURA FALLIMENTARE N.2/2020 R.G.F.

**LOTTO 8: BENI IMMOBILI
TERRENO AGRICOLO**

FG.132 part.291 per la quota di 3/4
UBICATO IN C.DA FUCILE -MESSINA

Il **LOTTO 8** è costituito da un terreno agricolo in Messina, individuata come **unità "M"** nell'elenco inventario degli immobili.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

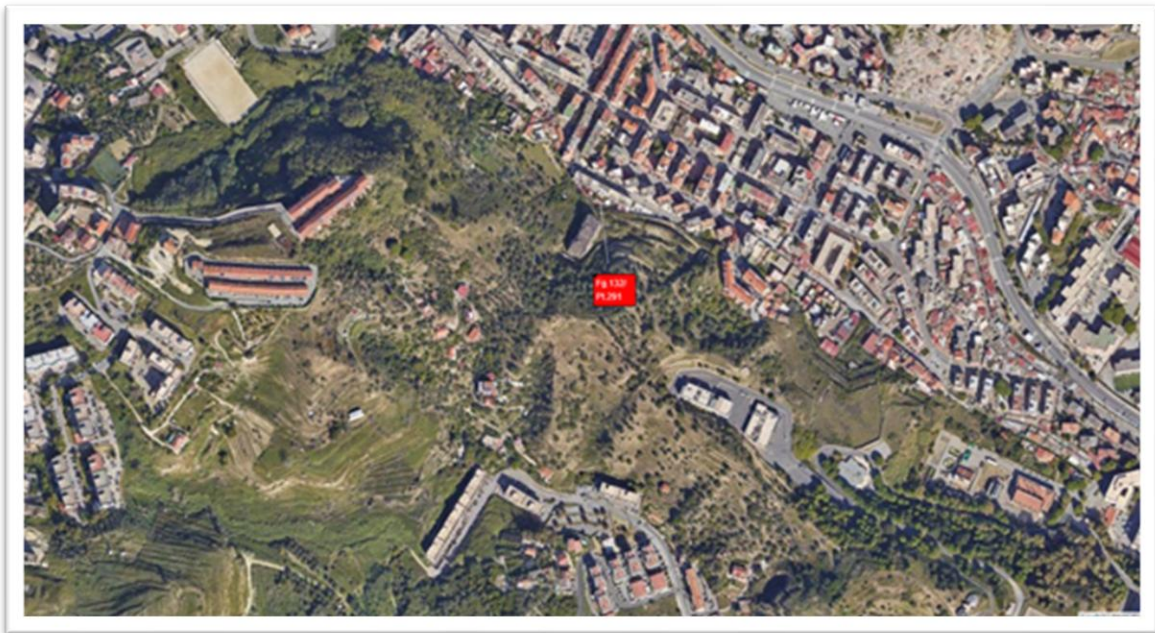
M **TERRENO AGRICOLO**, ubicata in Messina della superficie commerciale di **mq 1.260,00** intestato per la proprietà di 3/4 alla [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	132 di Messina
Particella	291
Sub.	/
Zona censuaria:	/
Microzona:	/
Zona	C5/Semicentrale/POLICLINICO - PISTUNINA - TREMESTIERI - PROVINCIALE - ZONA FALCATA
Categoria/qualità	Vigneto
Classe:	3
Consistenza	1.260 m ²
Rendita	Dominicale € 12,36 – Agrario € 4,23
Indirizzo catastale:	/
Piano:	/
Intestazione:	[REDACTED] quota 3/4 [REDACTED] quota 1/4

COERENZE

L'unità immobiliare in oggetto, nell'insieme confina a Nord con particella 2169 stesso foglio di proprietà di terzi; a Ovest con particella 764 stesso foglio di proprietà di terzi, a Sud con particella 764 stesso foglio di proprietà di terzi, a Est con particella 293 stesso foglio di proprietà di terzi.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Il lotto comprende un terreno agricolo con **sviluppo superficiale pari a 1.260,00 mq.**

Non è stato possibile visionare il terreno in oggetto In quanto raggiungibile esclusivamente mediante una stradella interpoderale che si diparte dalla viabilità pubblica via Gioacchino Chinigò, in corrispondenza del quale è stato apposto un cancello metallico.

Per quanto è stato possibile desumere dalle aerofoto presenti in rete, si tratta di un terreno di forma poligonale, terrazzato, degradante in direzione Sud-Nord, in cui non si evidenziano piantumazioni di rilievo, ma solo vegetazione spontanea, cresciuta dopo l'interruzione del programma costruttivo iniziato e mai completato nelle aree circostanti.

Non avendo avuto la possibilità di eseguire i prescritti sopralluoghi sul sito, nulla può essere riferito circa lo stato dei luoghi relativo al terreno agricolo in questione. In particolare, l'assenza di un riscontro diretto sul campo impedisce di formulare qualsiasi giudizio o relazione tecnica in merito a:

- Le condizioni di sicurezza e di stabilità del versante;

- Lo stato vegetativo e di salute delle piantumazioni.
Ogni valutazione in merito resta pertanto sospesa in attesa di poter accedere all'area.

Consistenza commerciale complessiva: **1.260,00 m²**

➤ Valore di Mercato dell'immobile	€ 6.300,00
➤ Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.725,00
➤ Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.016,25

Data della valutazione **2/8/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società proprietaria e della comproprietaria.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 3.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* /
 3.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* /.
 3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* /.
 3.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* /.

3.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

3.2.1. *Iscrizioni:*

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DEL PREZZO DI VENDITA in notar [REDACTED] del 19/12/2012 rep.29630/11990 – Registro Generale n. 32621 Registro particolare n. 3061. "La presente ipoteca convenzionale viene iscritta a garanzia del prezzo di euro 291.870,00 della vendita di cui all'atto in notar [REDACTED] rep. n. 29630 del 19-12-2012."

3.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 15/1/2020

3.2.3. *Altre trascrizioni:*

ATTO DI COMPRAVENDITA in notar [REDACTED] del 19/12/2012 rep. 29630/11990 – Registro generale n. 32620 Registro particolare n. 25843 del 24/12/2012. Compravendita della particella 291 da parte della [REDACTED] in poter dei sigg. [REDACTED]

"quota indivisa pari a complessivi 72/96 (settantadue novantaseiesimi) sulla seguente consistenza immobiliare sita nel comune di Messina, contrada Fucile, località' rione Aldisio, e precisamente: - appezzamento di terreno con le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica allegato al citato atto. la signora [REDACTED] è detta anche [REDACTED] Prezzo euro 291.870,00 regolato come in atto.

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE ATTO DI ACCERTAMENTO DI MANCATO VVERAMENTO DI CONDIZIONE SOSPENSIVA – Registro generale n. 1566 Registro particolare n. 149. "La condizione sospensiva apposta al contratto di vendita in

notar [REDACTED] del 21 settembre 2011, rep. n. 29318, registrato a messina il 29 settembre 2011 al n. 7968 serie 1t, trascritto il 29 settembre 2011 ai n.ri 29308/21423, non si è avverata e la vendita del terreno suddetto deve considerarsi come mai avvenuta e la società acquirente null'altro dovrà alla parte venditrice a qualsiasi titolo in dipendenza del mancato avveramento della condizione."

ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' IN NOTAR [REDACTED] del 13/6/2014 rep. 96704/26757 Registro generale n. 13578 registro particolare n. 10383
Conferimento di proprietà dalla [REDACTED] alla [REDACTED] in particolare viene conferito nella suddetta società la porzione di una quota pari ad 1/4 dell'interno della particella 291 di proprietà della [REDACTED]

3.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

DOMANDA GIUDIZIALE ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA DEL 6/4/2016 REP.1 Registro generale n. 15851 Registro particolare n. 12136 del 23/6/2016 contro la [REDACTED] da parte dei coniugi [REDACTED] per il mancato trasferimento dell'unità immobiliare nel costruendo Complesso immobiliare parco delle [REDACTED] giusto preliminare del 17/2/2011.

DOMANDA GIUDIZIALE ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA DEL 6/3/2017 REP.4264/2017 Registro generale n. 9737 Registro particolare n. 7405 del 27/4/2017 contro la [REDACTED] da parte di [REDACTED] per il mancato trasferimento delle unità immobiliari nel costruendo Complesso immobiliare parco delle [REDACTED] giusto preliminare del 9/9/2015.

DOMANDA GIUDIZIALE ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA DEL 20/3/2017 REP.5631/2017 Registro generale n. 9738 Registro particolare n.7406 del 27/4/2018 contro la [REDACTED] da parte di [REDACTED] per il mancato trasferimento della unità immobiliare nel costruendo Complesso immobiliare parco delle [REDACTED] giusto preliminare del 31/7/2015.

ATTO GIUDIZIARIO: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE 700 PROVVEDIMENTO EX ARTT. 321 CPP E 12 SEXIES DL 306/92 del 18/5/2018 rep.3133/2015 del Tribunale di Messina Registro generale n.15242 Registro particolare n. 11326 del 12/6/2019
"il provvedimento del 18/05/2018 di cui alla presente nota di trascrizione, che integra il precedente decreto di sequestro preventivo del 23-24/10/2017, scaturisce da istanza dell'amministratore dei beni in sequestro, avv. [REDACTED]
[REDACTED]

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

NOTA: /

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- [REDACTED] per la quota di 3/4
Per atto di compravendita in notar [REDACTED] del 19/12/2012
- [REDACTED] per la quota di 1/4
Per atto di conferimento in società in Notar [REDACTED] del 13/6/2014

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] per la quota di 1/1
Per atto di compravendita in notar [REDACTED] del 19/12/2012

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli accertamenti espletati presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del comune di Messina hanno consentito di reperire la seguente documentazione.

6.1. PRATICHE EDILIZIE:

Parere Favorevole C.E.C.	/
Concessione Edilizia	/
Concessione edilizia integrativa:/	
Concessione edilizia in variante:/	
SCIA:	/
Autorizzazione Genio Civile:	/
Certificato del Genio Civile	/
Certificato di collaudo:	/
Relazione a struttura ultimata:	/
Approvazione AUSL:	/
Certificato di conformità	/
Certificato di abitabilità	/
Data inizio lavori:	/
Data di ultimazione	/
Allaccio rete fognaria:	/
Allaccio rete idrica comunale:	/
Allaccio rete acque bianche	/
Attribuzione numerazione civica:/	

6.2. SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile ai sensi del vigente PRG ricade in zona agricola E1 definita Verde Agricolo. Ai sensi dell'art. 49 delle vigenti NTA: "Sono ammessi 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 acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni, ed edifici per attività agrituristiche.

Al fine di potenziare le attività agrituristiche i fabbricati esistenti possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e, comunque, per non più di 300 metri cubi.

Sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni:

- a) rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- b) distacchi tra fabbricati non inferiori a m 20,00;
- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16-1292, n.495;

- d) parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata;
- e) il rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 12-06-76 n. 78, come interpretato dall'art. 2 della L.R. 30-04-91 n. 15;
- f) altezza massima m 6,00 con un piano fuori terra.

Il Piano Regolatore Generale si attua per intervento diretto (concessione o autorizzazione edilizia) nel rispetto dei seguenti indici:

indice di fabbricabilità fondiario per residenze anche con attività agrituristiche:

- $I_f=0,03$ mc/mq;

rapporto di copertura per locali di servizio destinati ad uso agricolo:

- $R_c=1/100$;

distanze:

- come disciplinate dall'art. 3 delle presenti norme;

altezza massima per residenze anche con attività agrituristiche:

- m 7,50 con due piani fuori terra;

altezza massima per locali di servizio destinati ad uso agricolo:

- m 4,00 con un piano fuori terra.

Si rimanda agli allegati per ulteriori vincoli specifici.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Per verificare la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare in oggetto si è provveduto a prendere visione dei provvedimenti edilizi rilasciati presente presso gli archivi del comune di Messina, ovvero la documentazione riportata nel dettaglio al paragrafo precedente, nonché la planimetria catastale depositata al N.C.E.U. presso l'Agenzia del Territorio.

7.1.CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA:

Ricordando che non è stato possibile eseguire alcun sopralluogo ispettivo, per quanto visibile dalle aerofoto reperite online di recente realizzazione (2025), in corrispondenza della particella non sono riscontrabili corpi di fabbrica, per cui non si rilevano difformità rispetto a quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione.

L'immobile risulta **CONFORME**

7.2.CONFORMITÀ CATASTALE:

Premesso quanto riportato in merito alla conformità urbanistica, anche dal punto di vista catastale non si rilevano difformità.

L'immobile risulta **CONFORME**.

TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA
PROCEDURA FALLIMENTARE N.2/2020 R.G.F.

LOTTO 8: BENI IMMOBILI TERRENO AGRICOLO

UBICATO IN C.DA FUCILE -MESSINA

Il **LOTTO 8** è costituito da un terreno agricolo in Messina, individuata come **unità "M"** nell'elenco inventario degli immobili.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il lotto comprende un terreno agricolo con **sviluppo superficiale pari a 1.260,00 mq.**

Non è stato possibile visionare il terreno in oggetto In quanto raggiungibile esclusivamente mediante una stradella interpoderale che si diparte dalla viabilità pubblica via Gioacchino Chinigò, in corrispondenza del quale è stato apposto un cancello metallico.

Per quanto è stato possibile desumere dalle aerofoto presenti in rete, si tratta di un terreno di forma poligonale, terrazzato, degradante in direzione Sud-Nord, in cui non si evidenziano piantumazioni di rilievo, ma solo vegetazione spontanea, cresciuta dopo l'interruzione del programma costruttivo iniziato e mai completato nelle aree circostanti.

Non avendo avuto la possibilità di eseguire i prescritti sopralluoghi sul sito, nulla può essere riferito circa lo stato dei luoghi relativo al terreno agricolo in questione. In particolare, l'assenza di un riscontro diretto sul campo impedisce di formulare qualsiasi giudizio o relazione tecnica in merito a:

- Le condizioni di sicurezza e di stabilità del versante;
- Lo stato vegetativo e di salute delle piantumazioni.

Ogni valutazione in merito resta pertanto sospesa in attesa di poter accedere all'area.

Consistenza commerciale complessiva: **1.260,00 m²**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

M

TERRENO AGRICOLO, ubicata in Messina della superficie commerciale di **mq 1.260,00** intestato per la proprietà di 3/4 alla [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	132 di Messina
Particella	291
Sub.	/
Zona censuaria:	/
Microzona:	/
Zona	C5/Semicentrale/POLICLINICO - PISTUNINA - TREMESTIERI - PROVINCIALE - ZONA FALCATA
Categoria/qualità	Vigneto
Classe:	3
Consistenza	1.260 m ²
Rendita	Dominicale € 12,36 – Agrario € 4,23
Indirizzo catastale:	/
Piano:	/
Intestazione:	[REDACTED] quota 3/4 [REDACTED] quota 1/4

ALTRE INFORMAZIONI

STATO DI CONSERVAZIONE:	non riscontrabile per impossibilità di esecuzione sopralluoghi
CARATTERISTICHE DI LUSO:	l'unità immobiliare non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 04.12.1961 e del D.M. 02.08.1969
SERVITÙ:	quelle nascenti dallo stato dei luoghi, dall'impostazione delle parti condominiali e dalla realizzazione del progetto del fabbricato di cui risulta facente parte.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, prossime ad un'area prettamente residenziale, le zone limitrofe sono caratterizzate da edilizia esclusivamente residenziale; nelle vicinanze sono dislocate strutture pubbliche (scuole, ospedale, uffici pubblici, locali commerciali, ...).

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

Scuola elementare, scuola media inferiore e superiori, uffici pubblici e privati, chiese.

COLLEGAMENTI

Autostrada distante	1,0 km
Tram distante	1,0 km
Autolinee municipali	1,0 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	sufficiente
luminosità:	sufficiente
panoramicità:	scarsa
impianti tecnici:	sufficiente
stato di manutenzione generale:	buono
servizi:	nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - Codice delle Valutazioni Immobiliari - Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

DESCRIZIONE	Superficie lorda mq	coeff. correttivo	Superficie commerciale mq
Terreno agricolo	1.260,00	100%	1.260,00
TOTALE	1.260,00		1.260,00

VALUTAZIONE:

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

METODO DI STIMA SINTETICO:

Il metodo di stima sintetico mira a determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, procedendo con l'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro e un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità.

Si ritiene utile eseguire la ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento estimativo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del prezzo in comune commercio, paragonando il bene in oggetto con immobili di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso, individuando come parametro il metro quadro e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente).

La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà, comprendendo le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi.

Altresì si prende in esame la zona di ubicazione, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione della costruzione, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, ecc.

FONTI DI INFORMAZIONE:

Catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Mercato Immobiliare; Borsino Immobiliare.

Sulla scorta delle informazioni, considerato lo stato manutentivo accertato durante i sopralluoghi, si è ritenuto congruo un valore pari a **€/mq 5,00** (valore espresso per metri quadri di superficie lorda).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: **mq 1.260,00 x € 5,00 = € 6.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**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:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	Quota di diritto	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO
Terreno agricolo	1.260,00	3/4	€ 6.300,00	€ 4.725,00
			€ 6.300,00	€ 4.725,00

Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-catastali (vedi cap.8) da ripartire per quote di proprietà:

€ 0,00

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA:

€ 4.725,00

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:

€ 708,75

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:

€ 4.016,25

Avendo espletato il mandato affidatomi in ogni sua parte il sottoscritto consulente rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Messina 5/8/2026

Ing. Alessandro Montagnino

