

RELAZIONE DI STIMA

Per la determinazione del valore di un lotto di terreno sito nel comune di Nizza di Sicilia (ME) in contrada Ciappola, in catasto dei terreni censiti al foglio di mappa n. 7:

- particella n° 264, fico d'india, classe 02, are 0,80, R.D. € 0,29 R.A. € 0,06;
- particella n° 900, sem irr arb, classe 01, are 17,09, R.D. € 12,80, R.A. € 10,59;
- particella n° 901, sem irr arb, classe 01, are 5,01, R.D. € 3,75 R.A. € 3,10;
- particella n° 265, fico d'india, classe 02, are 0,81, R.D. € 0,29, R.A. € 0,06;
- particella n° 282, sem in arbor, classe 03, are 52,80, R.D. € 15,00 R.A. € 8,18;
- particella n° 755, agrumeto, classe 01, are 3,00, R.D. € 20,92 R.A. € 5,42;

in ditta catastale: EOS88 - SOCIETA' COOPERATIVA ARL con sede in Nizza di Sicilia (ME) c.f. 01574650832 proprietà 1/1;

- particella n° 562, agrumeto, classe 01, are 5,30, R.D. € 36,95 R.A. € 9,58;
- particella n° 832, agrumeto, classe 01, are 1,50, R.D. € 7,44 R.A. € 2,71;

in ditta catastale: [REDACTED] con sede in Nizza di Sicilia (ME) c.f. [REDACTED] proprietà 1/2.

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Tomasino nato a Fondachelli Fantina (ME) il 20-12-1962, con studio tecnico in Via Olimpia 4/C residence Nettuno, scala D - 98168 Messina (ME), iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Messina al n° 2099, è stato incaricato in data 17/05/2026, dal Delegato del Commissario liquidatore Avv. Angelo Saglimbene della società [REDACTED], nella persona della dott.ssa Anna Lo Cascio n.q. - D.A. N. 1586/10.S del 05/09/2023, per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra identificati siti in Nizza di Sicilia (ME) contrada Ciappola ed a seguito dei necessari sopralluoghi sul terreno oggetto di stima e delle visite presso il comune di Nizza di Sicilia (ME) per i documenti occorrenti e/o necessari e dopo aver effettuato le opportune ricerche, riferisce quanto appresso riportato.

Il terreno oggetto della presente valutazione è ubicato nella zona alta del centro abitato e precisamente in contrada "Ciappola" per una superficie totale di mq. 8.631,00 come da visure catastali che si allegano alla presente stima, di cui mq. 7.951,00 di proprietà 1/1 in ditta [REDACTED] (part. 264, 900, 901, 265, 282 e 755) e mq. 680,00 di proprietà per 1/2 in [REDACTED] (part. 562 e 832) ed in base al PRG del comune di Nizza di Sicilia (ME) il lotto ricade in sottozona "B3" di completamento a monte dell'autostrada e rispettivamente:

- le part. 264, 900, 901, 265, 282 e 755 in sottozona "B3" di completamento a monte dell'autostrada;
- la part. 562 in sottozona "B3" di completamento a monte dell'autostrada e una piccola porzione in zona Infrastrutture - Strade;
- la part. 832 in zona Infrastrutture - Strade dello strumento urbanistico vigente (P.R.G. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 02/10/2023).

Le prescrizioni del P.R.G. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 02/10/2023 sono le seguenti:

Sottozona "B3" di completamento a monte dell'autostrada.

La sottozona B3 comprende aree inserite nell'aggregato urbanizzato, a monte dell'autostrada, caratterizzate da edilizia di recente costruzione (ex zone C3 e C5 del precedente P.R.G., (cfr. la Tav. 4 di analisi riguardante l'aggiornamento cartografico dove sono riportati gli interventi realizzati, con le relative aree di pertinenza, successivamente alla restituzione dell'aerofotogrammetrico) e da parti ancora inedificate, destinate ad aree residenziali, commerciali e attrezzature pubbliche.

Gli interventi consentiti nella zona "B3" sono quelli di:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;

b) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti;

c) completamento di edifici esistenti ed edificazione dei lotti ancora inediticati.

I progetti esecutivi necessari per gli interventi di cui ai precedenti punti b) e c) dovranno rispettare:

indice di edificabilità fondiario massimo di 2,5 mc./mq.;

altezza massima assoluta di 10,50 ml.

numero massimo dei piani f.t - n. 3.

Le tipologie consentite lungo le strade pubbliche sono esclusivamente schiere o linee; nel caso di nuove costruzioni e/o demolizioni e ricostruzioni, è obbligatorio l'allineamento lungo il filo stradale indicato dal piano.

Il lotto di terreno è dotato di impianti d'acqua, elettricità, di fognatura, di gas naturale e illuminazione pubblica in quanto a confine della precedente edificazione (vedasi stralcio catastale allegato) e l'accesso è garantito direttamente dalla strada lungo il confine ovest del lotto del terreno, collegata direttamente alla via Caduti dal Lavoro e distante circa ml. 700,00 dalla strada statale e dalla via del mare.

Per quanto riguarda i terreni oggetto di stima, quattro sono gli aspetti economici che normalmente si verificano nella pratica estimativa, e sono:

- 1 - il più probabile valore di mercato;
- 2 - il più probabile valore di costruzione e/o di ricostruzione;
- 3 - il più probabile valore di trasformazione;
- 4 - il più probabile valore complementare.

Valore di mercato e/o di costruzione:

il primo ed il secondo aspetto appaiono i più determinanti nella ricerca della pratica estimativa degli immobili sopra identificati, mentre gli altri aspetti appaiono trascurabili; quindi il più probabile valore di mercato ed il più probabile valore di



costruzione e/o ricostruzione si possono ricercare mediante:

- a - stima ad impressione o/a vista;
- b - stima storica;
- c - stima per confronto diretto o comparativa;
- d - capitalizzazione del reddito.



La scelta per confronto diretto o comparativa, in base alle caratteristiche degli immobili da stimare è la più adeguata nel ricercare il più probabile valore di mercato.



Stima per confronto diretto o comparativa:

questo metodo di stima per confronto diretto e/o comparativa è stato scelto poiché nella stessa zona degli immobili da stimare, o in quartieri a questo assimilabili, esistono altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di stima.



I parametri usati a tale scopo sono:

- 1 - ubicazione del terreno
- 2- caratteristica da edilizia di recente costruzione
- 3 - dimensione del lotto di terreno
- 4 - servizi e collegamenti.



Tali parametri determinano il più probabile prezzo e/o valore di mercato riferito al mq. di superficie;

Tenendo conto dei parametri usati, come sopra specificati, si attribuisce come valore di mercato in € 30,00 (euro trenta/00) al mq.



Il valore suddetto moltiplicato per la superficie del lotto ne determina il valore complessivo.



Quindi il più probabile valore di mercato ed il più probabile valore di costruzione e/o ricostruzione del lotto di terreno oggetto della presente stima ammonta a:

mq. 7.951,00 x euro 30,00= euro 238.530,00=

mq. 680,00 x euro 30,00= euro 20.400,00 x 1/2 = euro 10.200,00=

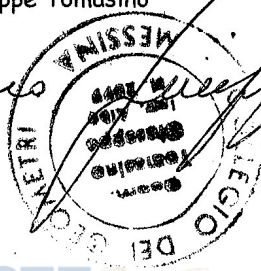
ed in totale il valore del lotto di terreno sito in Nizza di Sicilia (ME) di proprietà della

██ con sede in Nizza di Sicilia (ME) codice fiscale ██, ammonta a € 238.530,00 + € 10.200,00 = ad € 248.730/00 (diconsi euro duecento-quaranta-otto-mila-settecento-trenta/00).

Messina, lì 02-07-2026

Il TECNICO

Geom. Giuseppe Tomasino

Giuseppe Tomasino


COMUNE DI NIZZA DI SICILIA
(Città Metropolitana di Messina)**AREA III^ - SERVIZIO URBANISTICA****IL RESPONSABILE TECNICO**

VISTA la richiesta presentata dal Sig. Tomasino Giuseppe, nato a Fondachelli Fantina (ME) il 20.12.1962 e residente in Messina via Olimpia n.4/C;

VISTO il P.R.G. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 02.10.2023;

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 29.09.2005;

VISTO l'art.30 del D.P.R. 6 GIUGNO 2001, n. 380;

CERTIFICA

che le particelle nn. **264, 900, 901, 265, 282, 755, 562 e 832** del foglio n. 7 del Catasto Terreni del Comune di Nizza di Sicilia, ricadono rispettivamente:

- le nn. 264, 900, 901, 265, 282 e 755 in sottozona **"B3" di Completamento a monte dell'autostrada;**

- la n. 562 in sottozona **"B3" di Completamento a monte dell'autostrada** e una piccola porzione in zona **Infrastrutture - Strade;**

-la n. 832 in zona **Infrastrutture - Strade** dello Strumento Urbanistico vigente (P.R.G. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 02.10.2023).

Le prescrizioni del P.R.G. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 02.10.2023 sono le seguenti:

Sottozona **"B3"** di completamento a monte dell'autostrada

La sottozona **"B3"** comprende aree inserite nell'aggregato urbanizzato, a monte dell'autostrada, caratterizzate da edilizia di recente costruzione (ex C3 e C5 del precedente P.R.G., (cfr la tav. 4 di analisi riguardante l'aggiornamento cartografico dove sono riportati gli interventi realizzati, con le relative aree di pertinenza, successivamente alla restituzione dell'aerofotogrammetrico) e da parti ancora inedificate, destinate ad aree residenziali, commerciali e attrezzature pubbliche.

Gli interventi consentiti nella sottozona B3 sono quelli di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- demolizione e ricostruzione di edifici esistenti;
- completamento de edifici esistenti ed edificazione di lotti ancora in edificati.

I progetti esecutivi necessari per gli interventi di cui ai precedenti punti b) e c) dovranno rispettare:

- indice di edificabilità fondiaria massimo : 2,5 mc/mq.
- altezza massima assoluta : 10,50 mt.



- numero max dei piani f.t. : n.3

Le tipologie consentite lungo le strade pubbliche sono esclusivamente schiere o linee, nel caso di nuove costruzioni e/o demolizioni e ricostruzioni, è obbligatorio l'allineamento lungo il filo stradale indicato dal piano.

Si rilascia il presente a richiesta del Sig. Tomasino Giuseppe in carta resa legale per uso ove convenga.

Dalla Residenza Municipale, li 03.06.2026



IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

(Dott. Geom. Letterio Rodilosso)

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Dott. Geom. Letterio Rodilosso', written over the typed name.