

Copia

TRIBUNALE DI MESSINA

SEZIONE FALLIMENTARE

AGCERTAMENTO TECNICO PREVENTIVO N.8/95 R.G.F..

GIUDICE DELEGATO: Dott. Giuseppe Minutoli

Stima sommaria dei relativi al fallimento

Consulente tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Passari, via Buganza 20 -Messina

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
oggi - 6 GIU 2001  
IL CANCELLIERE CI  
Grazia SOFIA

# TRIBUNALE DI MESSINA

## Sezione Fallimentare

Fallimento società “

Procedimento N° 8/95

GIUDICE DELEGATO: Dott. Giuseppe Minutoli

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

### 0. PREMESSA

Ill.mo Sig. Giudice presso il Tribunale di Messina Sezione Fallimentare Dott. Giuseppe Minutoli, con provvedimento del 5 ottobre 1999 e su istanza del curatore avv. Emanuele Puglisi, emetteva Ordinanza il 6 ottobre 1999, con la quale nominava lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Giuseppe Passari, residente in Messina in Rione Basile n° 31 pal. B ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina con matricola n° 2224.

Conferiva l'incarico per la valutazione di stima dei beni immobili o della quota di essi di proprietà della fallita S \_ a, come titolare della società “ ”, con sede in Via Regina Margherita n° 223, avente in oggetto la vendita di articoli da regalo, merceria, giocattoli, bijotteria, profumeria, etc (iscritta al n. 7941/88 del Reg. Soc. presso la cancelleria commerciale del Tribunale di Messina), nonché dei soci illimitatamente responsabili.

Successivamente il G. D. Dott. Giuseppe Minutoli, autorizzava il sottoscritto in data 21.12.2000 a nominare, come proprio collaboratore un tecnico ausiliario topografo, Geom. Letterio Catanzaro.

Per rendere più sintetico ed organico il lavoro, lo scrivente ha articolato nel seguente modo la relazione tecnica:

- Punto 1. Identificazione catastale degli immobili;
- Punto 2. Operazioni peritali;
- Punto 3. Identificazione e descrizione dei beni fondiari;
- Punto 4. Considerazioni sullo stato culturale dei terreni;
- Punto 5. Identificazione e descrizione degli immobili urbani;
- Punto 6. Considerazioni sullo stato degli immobili urbani;
- Punto 7. Situazione giuridico amministrativa dei beni di proprietà della fallita;
- Punto 8. Scelta del procedimento di stima;
- Punto 9. Valutazione dei beni fondiari;
- Punto 10. Valutazione degli immobili;
- Punto 11. Valutazione degli immobili urbani;
- Punto 12. Conclusioni;
- Punto 13. Allegati:
  - a) verbale di accesso;
  - b) piante e visure catastali;
  - c) pianta primo piano rilevata dell'Immobile sito in via San Vito a Santa Teresa di Riva (ME), frazione di Misserio identificata al N.C.E.U. al fg. 2, part. 622/2;

- d) certificati di destinazione urbanistica;
- e) certificato di abitabilità relativo all'edificio in cui si trova l'appartamento catastato come part. 269/15 fg. 10 del Comune di Santa Teresa di Riva (Me);
- f) certificati della Conservatoria Immobiliare;
- g) documentazione fotografica.

### 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.

La signora [ ] è proprietaria di beni immobili che le sono pervenuti da atti di vendita e dalle successioni di [ ]

Tali cespiti sono tutti localizzati nella provincia di Messina, nei comuni di Santa Teresa di Riva e di Furci Siculo.

Per quanto attiene la successione di Zulino Sebastiana le sono pervenuti i beni, per i quali risulta comproprietaria per 1/3 insieme ai suoi fratelli [ ] che sono così catastalmente identificati:

Loc.	Fgl	part	var	mut	sup. A	ql.	cl	RD/£	RA/£
S. Teresa R.	1	155	2	A	15.80	Semin Arbor	4	4.750	3.950
S. Teresa R.	1	158	2	A	15.20	Semin Arbor	4	4.560	3.800
S. Teresa R.	1	161	2	A	1.50	Cast Frutto	2	375	60
S. Teresa R.	1	236	2	A	25.30	Semin Arbor	4	7.590	6.325
S. Teresa R.	1	237	2	A	55	Semin Arbor	4	165	137
S. Teresa R.	1	238	2	A	8.80	Semin Arbor	4	2.640	2.200
S. Teresa R.	2	393	2	A	1.00	Semin Arbor	1	700	450
S. Teresa R.	2	548	2	A	2.12	Gelseto	1	1.166	530
S. Teresa R.	2	664	2	A	2.10	Semin Irrig	2	2.415	1.260

Per quanto riguarda la successione di \_\_\_\_\_, le sono pervenuti i beni immobili di natura fondiaria, per i quali risulta comproprietaria per 1/3 insieme ai suoi fratelli \_\_\_\_\_ Paolo e per i quali risulta usufruttuario parziale il \_\_\_\_\_ che sono così catastalmente identificati:

Loc.	Fgl	part	var	mut	sup. A	ql.	cl	RD/€	RA/€
S. Teresa R.	1	57	2	A	4.30	Pascolo Arb	4	860	215
S. Teresa R.	1	102	2	A	1.40	Bosco Ceduo	4	490	98

Per quanto attiene il bene immobile per 1/3 indiviso di proprietà della signora \_\_\_\_\_ e per 2/3 proveniente dalla successione di \_\_\_\_\_ e per il quale attualmente risulta sempre comproprietaria per 1/3 insieme ai suoi fratelli \_\_\_\_\_ è così catastalmente identificato:

Loc.	Fgl	part	sub	sup.	cat.	cl	RD/€
S. Teresa R.	1	622	1	217.60	A/4	1	346.500

Invece il bene immobile interamente di proprietà della signora \_\_\_\_\_, proveniente da potere di \_\_\_\_\_

genitori della fallita, è così catastalmente identificato:

Loc.	Fgl	part	sub	sup.	cat.	cl	RD/€
S. Teresa R.	2	366		58.27	A/4	1	270.000

Il bene immobile di proprietà della signora \_\_\_\_\_, proveniente da potere di \_\_\_\_\_ è così catastalmente identificato:

Loc.	Fgl	part	sub	sup.	cat.	cl	RD/€
S. Teresa R.	2	367		54.31	A/4	1	367.500

Per quanto riguarda la proprietà della signora [redacted] nuora della fallita, proveniente da potere di [redacted], è catastalmente identificata come:

Loc.	Fgl	part	sub	sup.	cat.	cl	RD/€
S. Teresa R.	10	269	15	183.63	A/2	3	432.000

Per quanto attiene il bene immobile di natura fondiaria, per 1/3 indiviso di proprietà della signora [redacted] e per 2/3 proveniente dalla successione di [redacted], è così catastalmente identificato:

Loc.	Fgl	part	var	mut	sup.ha	ql.	cl	RD/€	RA/€
Furci Siculo	2	121	2	A	.30	Vigneto	3	11.445	5.995

## 2. OPERAZIONI PERITALI.

Per adempiere al mandato conferitomi, il sottoscritto ha effettuato quattro accertamenti sui luoghi oggetto di causa.

### 2.1. Primo sopralluogo.

Il primo accertamento fu effettuato il giorno 29.01.2000 alle ore 9:00, alla presenza della sig.ra [redacted], nuora e socia della fallita, e del coniuge sig. [redacted] lio e socio della fallita.

In presenza e con l'assistenza degli intervenuti, il C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali con un'ispezione generale degli immobili oggetto di causa, iniziando dalla località di Santa Teresa di Riva, proseguendo con la frazione di Misserio, e concludendo con il bene sito nel comune di Furci Siculo.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha verificato sulle mappe la localizzazione ed i confini dei vari beni, effettuando, nel contempo, la documentazione fotografica degli stessi.

Inoltre, riteneva opportuno prendere appunti in separati fogli di quanto veniva considerato utile ai fini dell'espletamento del mandato.

## 2.2. Secondo sopralluogo.

Il giorno 21.03.2000, alle ore 15.30 il C.T.U. effettuava il secondo accertamento sui luoghi.

Delle persone convocate al proseguimento delle operazioni peritali, partecipò solo la signora [redacted] a [redacted] fuori della fallita.

Lo scrivente procedeva così ad ispezionare per la seconda volta i luoghi completando le misurazioni e gli appunti presi in separati fogli di quanto veniva considerato utile ai fini dell'espletamento del mandato, con particolare attenzione per un piano dell'appartamento sito in Santa Teresa di Riva via San Vito, frazione Misserio, individuato al foglio di mappa 2, part. 622 sub 2, che risulta planimetricamente diverso dalle piante catastali, edificio sul quale si è poi riscontrato un problema descritto più avanti.

## 2.3 Terzo sopralluogo.

Il giorno 02.08.2000 alle ore 15.30 il C.T.U. effettuava il terzo sopralluogo, con l'ausilio del tecnico topografo Geom. Letterio Catanzaro, previa autorizzazione del sig. G. D..

A questo terzo accesso è stata presente la signora Pasquale Concetta. L'accertamento si è limitato al fabbricato localizzato in Santa Teresa di Riva, frazione di Misserio, via San Vito. Lo scopo di questo sopralluogo è stato quello di rilevare l'edificio con il distanziatore elettronico, in quanto, quando il sottoscritto è passato alle operazioni di studio, è stato riscontrato il fatto che il fabbricato in questione risulta

rappresentato in pianta in scala 1:100 al N.C.E.U., ma non è presente nelle mappe catastali del N.C.T. L'area in cui invece insiste il fabbricato è attualmente individuata con la particella n. 548, all'interno della quale è presente questo edificio identificato con la particella n. 622 sub 1 e 2. Ulteriore problema individuato su questa particella, è il fatto che la destinazione d'uso della parte dell'immobile identificato col sub 2 si presenta diversa da ciò che è effettivamente, in quanto all'Ufficio del Catasto Urbano risulta avere la categoria D/3, mentre lo stesso è stato ristrutturato e modificato in residenza ed, a quanto dice la [redacted] è utilizzato saltuariamente come appartamento da parenti stranieri.

#### 2.4 Quarto sopralluogo.

Il giorno 07 settembre 2000 alle ore 9:30, il C.T.U. effettuava il quarto sopralluogo. Non è stata necessaria la presenza di alcun intervenuto, per cui il sottoscritto non ha compilato il verbale di accesso.

L'accertamento si è limitato a valutare e verificare con più certezza lo stato culturale dei fondi di proprietà della fallita, sig.ra [redacted] per evitare errori nella stima dei beni.

Con questo quarto accesso, avendo ultimato i sopralluoghi, null'altro avendo da rilevare, si dichiaravano concluse le operazioni di verifica dello stato dei luoghi, così come risulta dai verbali redatti di volta in volta ed allegati alla presente relazione di consulenza.

Successivamente lo scrivente, passava definitivamente alle operazioni di studio, ed, in questa fase, coordinati i dati tecnici rilevati nel corso degli accessi, esaminava quanto visto, ed in conformità al mandato



conferito da sig. Giudice Delegato, Dott. Giuseppe Minutoli, redigeva la seguente relazione di consulenza tecnica.

### 3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI FONDIARI.

Nella descrizione degli immobili oggetto di valutazione, situati nei comuni di Santa Teresa di Riva e Furci Siculo, sarà seguito, per quanto possibile, il criterio dell'accorpamento aziendale considerando, cioè, corpi fondiari che potrebbero dare luogo ad aziende in cui è possibile realizzare un'autonoma gestione.

#### 3.1. Fondo ricadente su fgl 1

Pervenuto dalla successione di \_\_\_\_\_ ha una superficie totale di are 67,15. Ricade al foglio 01 del comune di Santa Teresa di Riva, comprendendo le particelle n. 161, 158, 155, 236, 237, 238, e in zona territoriale omogenea E (Agricolo) sia per quanto riguarda le previsioni del P. di F., che per quelle del P. R. G., visionabili sul Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente perizia.

Il fondo confina con la Strada Provinciale che lo attraversa, e con altri fondi.

Di facile accesso, attraverso questa stessa strada che corre parallela alla strada comunale San Carlo-Casalvecchio e si incrocia con la strada comunale Passo Carrara-Olivarella e che lo divide in due corpi separati. Questi hanno andamento acclive, e sono entrambi destinati a seminativo arboricolo, tranne la particella n. 161 che è destinata a castagneto - frutteto; tutti presentano invece le caratteristiche della macchia mediterranea assimilabili ad un pascolo cespugliato.

In tutto il terreno non si sono rilevate opere fondiari di alcun tipo (v. foto n. 50/51).

### 3.2. Fondo ricadente su fgl 1

Pervenuto dalla successione di \_\_\_\_\_, ha una superficie totale di are 4,30. Ricade al foglio 01 del comune di Santa Teresa di Riva, costituito dalla particella n. 57, e in zona territoriale omogenea E (Agricolo) secondo le previsioni del P. di F. e di P. R. G., visionabili sul Certificato di Destinazione Urbanistica qui allegato.

Il terreno confina su un lato corto con un torrentello, mentre sugli altri lati è circondato da fondi.

Il terreno, a cui si accede da questo torrente, presenta una forma stretta e allungata, leggermente piegata ad uncino, destinato a pascolo arboricolo, ma che presenta anch'esso le caratteristiche della macchia mediterranea assimilabili ad un pascolo cespugliato.

In tutto il corpo del terreno non si sono rilevate opere fondiari di alcun tipo (v. foto n. 54).

### 3.3. Fondo ricadente su fgl 1

Pervenuto dalla successione di \_\_\_\_\_ ha una superficie totale di are 1,40. Ricade al foglio 01 del comune di Santa Teresa di Riva, costituito dalla particella n. 102, e in zona territoriale omogenea E (Agricola) secondo le previsioni di P. di F. e di P. R. G., visionabili sul Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente.

Il fondo confina su un lato corto con la strada comunale San Carlo - Misserio, mentre sugli altri restanti lati è circondato da altri terreni.

Il fondo presenta una forma pressoché regolare, vagamente trapezoidale, ed è destinato a bosco ceduo, ma, come rilevato dalla descrizione dei precedenti, presenta le caratteristiche della macchia mediterranea assimilabili ad un pascolo cespugliato.

In tutto il corpo del terreno non si sono rilevate opere fondiari di alcun tipo (v. foto n. 52).

### 3.4. Fondo ricadente su fgl 2

E' pervenuto dalla successione di Zulino Sebastiana, ha una superficie totale di are 1,00. Ricade al foglio 02 del comune di Santa Teresa di Riva, costituito dalla particella n. 393, e in zona territoriale omogenea B2 secondo le previsioni di P. di F. e di P. R. G., visionabili sul Certificato di Destinazione Urbanistica qui allegato.

Confina con via pubblica, con altri fondi di terreno e con fabbricati. Si accede dalla stessa strada confinante. E' costituito da un unico corpo, di forma vagamente trapezoidale, destinato a seminativo arboricolo, ma, come per gli altri terreni, risulta incolto, con qualche albero da frutto non curato.

In tutto il terreno non si sono rilevate opere fondiari di alcun tipo (v. ).

### 3.5. Fondo ricadente su fgl 2

E' pervenuto dalla successione di [redacted] a, ricade al foglio 02 del comune di Santa Teresa di Riva e comprende la particella n. 664, con una superficie totale di are 2,10. Secondo le previsioni di P. di F. è compresa in parte in zona territoriale omogenea B2 ed in parte in zona territoriale omogenea E (Agricolo), mentre, secondo le previsioni di P. R. G., ricade

interamente in zona territoriale omogenea E (Agricolo) ed è sottoposta a Vincolo di Rispetto Stradale.

Confina con la Strada Comunale Chiesa Nuova e con altri fondi di terreno.

Si accede dalla stessa strada confinante. E' costituito da un unico corpo, di forma regolare, terrazzato, destinato a seminativo irriguo, ma, risulta incolto con la presenza di qualche albero sparso, perciò grossomodo ha le stesse caratteristiche degli altri fondi.

In tutto il corpo del terreno non si sono rilevate opere fondiari di alcun tipo.

### 3.6. Fondo ricadente su fgl 2

E' pervenuto dalla successione di Zulino Sebastiana, ricade al foglio 02 del comune di Santa Teresa di Riva, costituito dalla particella n. 548, la cui superficie totale è di ha. 2,12, ed interamente compreso in zona territoriale omogenea B2 sia per quanto riguarda le previsioni di P. di F. che per quelle di P. R. G. (ved. allegato Certificato di Destinazione Urbanistica).

La particella è quella in cui si è riscontrata la variazione dello stato di fatto rispetto alla mappa catastale del N.C.T.. Infatti essa era un'area destinata a gelseto, sulla quale, invece, è stato edificato un edificio con un terrazzo annesso identificato al N.C.E.U. con la particella n.622. Tutto ciò è stato confermato dal rilievo topografico effettuato dal geom. Letterio Catanzaro, di seguito descritto, per cui si può affermare che la particella n.548 nella realtà è inesistente ed è stata sostituita dalla suddetta particella n.622 del N.C.E.U. successivamente descritta.

### 3.7. Fondo ricadente su fgl 2

E' pervenuto dalla successione di \_\_\_\_\_, ricade al foglio 02 del comune di Furci Siculo sezione Mellia, ed è costituito dalla particella n. 121 con una superficie totale di are 8,50. Secondo le previsioni di P. R. G., il terreno è interamente compreso in zona territoriale omogenea E (Agricolo), come si vede nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Confina con altri fondi di terreno e con una stradina sterrata che si prolunga dall'andamento del torrente Serrovigna.

Di non facile accesso, è costituito da un unico corpo, di forma rettangolare molto stretta ed allungata, ed ha un andamento acclive. Destinato a vigneto, presenta anch'esso le caratteristiche della macchia mediterranea assimilabili ad un pascolo cespugliato.

In tutto il corpo del terreno non si sono rilevate opere fondiarie di alcun tipo.

### 4. CONSIDERAZIONI SULLO STATO COLTURALE DEI TERRENI.

Nel corso dei due sopralluoghi effettuati si è rilevato che tutti i terreni ubicati nel comune di Santa Teresa di Riva destinati a seminativo, a bosco ceduo, a gelseto, a pascolo, ed il vigneto di Furci Siculo, si trovavano in stato di abbandono colturale.

### 5. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI URBANI

5.1. Immobile ricadente nel foglio 10 del comune di Santa Teresa di Riva ed è come appresso catastato:

**Part. 269 sub 15 sito in Via Regina Margherita, 201.**

Secondo le previsioni del P. di F. ricade in zona territoriale omogenea B0, mentre, per quelle del P. R. G. in zona territoriale omogenea B1, per come attesta il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Si tratta di un immobile urbano a sette elevazioni f.t. e di recente costruzione (ved. foto n. 1), sito lungo l'arteria principale del comune di Santa Teresa di Riva (del quale si allega anche il Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Santa Teresa di Riva, provincia di Messina), interamente di proprietà della sig.ra (

L'appartamento è ubicato al quarto piano fuori terra ed è costituito da un ampio salone di mq. 28,27, una camera di mq. 18,47, una camera di mq. 17,63, un'altra di mq. 21,84, la cucina di mq. 12,32, un bagno di mq. 5,9, un ripostiglio di mq. 4,06, ed un corridoio disimpegno di mq. 19,50, per un totale di mq 128,00 di superficie utile, e di mq. 145,00 circa di superficie lorda.

Complessivamente il suo stato di conservazione è discreto, anche se trascurato, nonostante sia abitato dai sigg. Alito (vedi foto n. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21).

5.2. Gli appartamenti ubicati a Misserio, invece, ricadono in zona territoriale omogenea B2, sia per il P. di F. che per il P. R. G. (ved. Certificato di Destinazione Urbanistica allegato) e nel foglio 02 del comune di Santa Teresa di Riva in cui risultano come appresso catastati:

**Part. 367 sito in Via Oberdan, 2.**

L'appartamento si sviluppa su due elevazioni (piano terra e primo piano). A piano terra si trova l'entrata che fa accedere ad una camera di mq. 16,75 e poi alla cucina di mq. 9,20, stanza nella quale è ubicata la scala che porta al piano soprastante direttamente in una camera di mq. 6,90, poi in un soggiorno di mq. 14,00 ed in un bagno di mq. 1,80 con antibagno di mq. 1,53, per un totale di mq. 50,25 di superficie utile, e per mq. 77,40 circa di superficie lorda. Nel complesso lo stato di conservazione è sufficientemente accettabile per la normale vivibilità. L'appartamento è comunque momentaneamente abitato da un ospite della signora [redacted] (vedi foto n. 32, 33, 34, 35, 36, 37).

Part. 366 sito in Via San Vito, 45.

L'appartamento in questione si sviluppa su due elevazioni (piano terra e primo piano). A piano terra si trova l'entrata che fa accedere direttamente al salone di mq. 24,06, stanza nella quale si trova la scala che porta al piano soprastante in un disimpegno di mq. 1,85, dal quale si accede al ripostiglio di mq. 3,02, in una camera di mq. 12,96, poi nella cucina di mq. 11,31, al bagno di mq. 5,75, per un totale di mq. 58,95 di superficie utile e di mq. 90,00 circa di superficie lorda.

Lo stato di conservazione si presenta come quello dell'edificio identificato con la particella n. 367, in più bisogna considerare che è abitato dalla fallita, signora [redacted] (vedi foto n. 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31).

Part. 622 sito in Via Provinciale per Savoca.





presenta un piccolo disimpegno-corridoio di mq. 4,56 che porta alle varie camere, a sinistra c'è il salone con camino ed angolo cottura di mq. 38,63, da questo ambiente si può anche accedere al piano sottostante attraverso la scala che presenta anche un ingresso esterno localizzato sul cortile; di fronte alla porta che fa accedere all'appartamento vi è un w. c. di mq. 1,58; sullo stesso lato della parete si entra in una camera da letto di mq. 14,86, alla quale è annesso un altro w. c. di mq. 3,68; sulla destra del corridoio vi è un'altra porta che introduce in un'altra camera che non è stata visionata in quanto chiusa a chiave. La signora \_\_\_\_\_, presente al sopralluogo, ha dichiarato di non avere la possibilità di aprirla, per cui si ipotizza che possa essere come risulta dal catastale, e quindi di mq. 18,68. La superficie utile è pari a mq. 72,32 per il piano terra e mq. 81,93 per il primo piano per un totale di mq. 161,00 circa di superficie utile, mentre la superficie lorda è di mq. 198,00 circa. Le condizioni di questo appartamento sono diverse nei vari ambienti: il piano terra al quale si accede dalla strada Comunale, internamente è in condizioni più fatiscenti, mentre il piano superiore risulta in condizioni discrete in quanto è stato recentemente ristrutturato. L'esterno del fabbricato si presenta con le stesse caratteristiche degli altri due edifici che prospettano sulla stessa strada identificati rispettivamente con le particelle n. 366 e 367 (vedi foto n. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 e pianta dello stato di fatto allegata). Si fa presente inoltre che, dal rilievo effettuato dal geom. Letterio Catanzaro, è risultato che l'immobile identificato nella mappa del N.C.E.U. con la particella n.622 ricade oltre che sulla particella 548 del N.C.T. precedentemente descritta, anche sulla

particella 713 che da visura effettuata ed allegata alla presente risulta intestata a [redacted] proprietario e [redacted] usufruttuaria di cui non si conosce alcun legame con la [redacted]. A tal proposito non è stato possibile effettuare l'inserimento nella mappa del N.C.T. del fabbricato identificato con la particella 622 in quanto l'operazione deve essere sottoscritta dai proprietari di entrambe le particelle 548 e 713.

#### 6. CONSIDERAZIONI SULLO STATO DEGLI IMMOBILI URBANI

Gli immobili urbani facenti parte della quota assegnata alla signora [redacted] si presentano in condizioni discrete, considerando comunque che si tratta di fabbricati vetusti, a suo tempo realizzati con tecniche costruttive tradizionali con l'utilizzo di materiali locali quali pietrame e malta.

#### 7. SITUAZIONE GIURIDICO AMMINISTRATIVA DEI BENI DI PROPRIETA' DELLA FALLITA.

Gli immobili di cui trattasi provengono da atti di vendita o da successioni di un unico compendio ereditario che [redacted], i cui eredi allo stato attuale sono: [redacted] Giuseppe e [redacted]

Le quote assegnate a ciascun erede sono state formalizzate presso l'Ufficio delle Successioni e presso l'Ufficio del Catasto di Messina ed in atto, presso quest'ultimo Ufficio, i beni sono catastalmente intestati alla comunità dei coeredi.

In relazione a quanto premesso, sono da imputare al fallimento i beni e le parti di immobili assegnati alla signora \_\_\_\_\_, alla signora \_\_\_\_\_, nuora della fallita.

Part. 393 fgl. 1, part. 57; 102, 161, 155, 158, 236, 237, 238, 548, 664, fgl. 2 del comune di Santa Teresa di Riva (Me).

Beni provenienti da \_\_\_\_\_ e devoluti in forza di legge per eredità ai figli, la cui domanda di successione è stata presentata il 25.07.86 e trascritta il 9.11.87 al n. 24191.

Part. 121 fgl. 2, del comune di Furci Siculo (Me).

Bene proveniente da potere di \_\_\_\_\_ e devoluto in forza di legge per eredità ai figli, \_\_\_\_\_, la cui domanda di successione è stata presentata il 25.07.86 e trascritta il 9.11.87 al n. 24191.

Part. 269 sub 15 fgl. 10 del comune di Santa Teresa di Riva (Me).

Bene sito in via Regina Margherita, 201, proveniente da potere di \_\_\_\_\_ per atto di vendita in Notaio Lombardo Giuseppe il 5.07.70, registrato al n. 429 a favore di \_\_\_\_\_. Il potere è stato trasferito da \_\_\_\_\_ alla figlia \_\_\_\_\_ con atto di vendita in Notaio Mandanici del 6.10.87 e trascritto il 4.11.87 al n. 23857.

Il bene è attualmente di proprietà per intero di \_\_\_\_\_

Sono compresi nella vendita le parti comuni dell'edificio nella quota millesimale relativa all'appartamento e il diritto d'uso della terrazza di copertura per 2/3 insieme con gli altri condomini. La strada privata è gravata di servitù di passaggio a favore del retrostante terreno del venditore e del

fabbricato che su di esso sorge; nel caso di sopraelevazione il diritto di uso dei 2/3 della terrazza attuale si trasferirà sui 2/3 della nuova.

Part. 367 fgl. 2 del comune di Santa Teresa di Riva, frazione di Misserio (Me).

Bene sito in via Oberdan 2, proveniente da potere di \_\_\_\_\_ a e devoluto in forza di legge per eredità alla figlia \_\_\_\_\_, la cui domanda di successione è stata presentata l'8.03.89.

Segue un atto di donazione per il quale il potere da \_\_\_\_\_ viene trasferito a favore di \_\_\_\_\_, in Notaio Mandanici Caterina il 14.03.89 e trascritto il 13.04.89 al n. 8494, con diritto di usufrutto da parte della donante sua vita natural durante. Tale donazione era sottoposta all'obbligo da parte della donataria, \_\_\_\_\_, e dei suoi eredi di assistere e curare la donante in maniera continuativa per tutta la durata della vita di quest'ultima.

Successivamente, il potere è stato trasferito con atto di compravendita, effettuato in data 19.09.91 e trascritto il 4.10.91 al n. 21755 dal Notaio Bruni Giuseppe, a favore di Pasquale Concetta. Il bene è attualmente di sua proprietà per intero, ed è costituito da una casetta a due piani fuori terra, consistente in un vano al piano terra ed uno al primo piano, con accessori.

Part. 366 fgl. 2 del comune di Santa Teresa di Riva, frazione di Misserio (Me).

Il bene, sito in via San Vito 45, proviene da potere di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ a per atto di vendita in Notaio Lombardo del

9.01.66 e trascritto al n. 2004 a cui segue un successivo atto di rettifica in Notaio Calapaj del 7.04.83 e trascritto il 15.04.83 al n. 7832, a favore della figlia F ..... Il fabbricato è attualmente di sua proprietà per intero. L'edificio, costituito da due piani fuori terra, è composto da un vano al piano terra ed uno al primo piano con accessori.

Part. 622 fgl. 2 del comune di Santa Teresa di Riva, frazione di Misserio (Me).

Il bene, sito lungo la via Provinciale per Savoca, proviene da potere di ..... devoluto in forza di legge per eredità ai figli I ..... , la cui domanda di successione è stata presentata il 25.07.86 e trascritta il 9.11.87 al n. 24191.

Il bene è attualmente per 1/3 indiviso di proprietà di Pasquale Concetta. Si tratta di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, in cui il piano terra, lungo la strada provinciale per Savoca, è costituito da quattro vani e accessori; mentre il piano superiore, accessibile anche dalla via Oberdan (ex categoria D/3) attualmente utilizzato come appartamento costituito da quattro vani ed accessori.

#### 8. SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il mercato fondiario è notoriamente caratterizzato da staticità delle contrattazioni, per cui le vendite ed acquisti sono numericamente limitati nel tempo, mentre il mercato immobiliare urbano è notoriamente caratterizzato da una maggiore vivacità e le contrattazioni sono più numerose.

Per tale motivo, si è ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima sintetico uniparametrico.

Il metodo, assunto come unico parametro la superficie, consiste nel comparare il bene oggetto di stima con beni simili di cui sono noti i recenti prezzi di mercato.

Ai fini della determinazione dei prezzi, lo scrivente ha proceduto a minuziose indagini di mercato rilevando, presso agricoltori, tecnici, operatori del settore e notai, i prezzi verificatesi di recente per beni fondiari simili a quelli oggetto di stima.

Ho, altresì, esaminato, a solo titolo indicativo, i valori agricoli medi della zona.

## **9. LA VALUTAZIONE DEI BENI FONDIARI**

### **9.1 Procedimento sintetico uniparimetrico**

Dalle indagini esperite presso il locale mercato immobiliare e, tenendo conto delle indicazioni derivate dal valore agricolo medio dei terreni della zona, sono emersi per le attuali destinazioni colturali, i seguenti prezzi massimi e minimi:

- per i vigneti da £. 20.000.000 a £. 25.000.000 ad ha;
- per i seminativi da £. 7.500.000 a £. 9.000.000 ad ha;
- per i gelseti da £. 8.000.000 ad ha;
- per il bosco ceduo da £. 7.000.000 ad ha;
- per i pascoli mediamente £. 5.000.000 a £. 5.500.000 ad ha.
- incolto produttivo £. 3.000.000 ad ha.

## **10. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **10.1 – Fondo ricadente su foglio 1**

Ricade sul foglio del comune di Santa Teresa di Riva e comprende le particelle 161, 158, 155, 236, 237, 238 della superficie totale di are 67.15.

Tenuto conto della pendenza, delle destinazioni colturali, dell'accessibilità, della consistenza e del fatto che i terreni sono comunque abbandonati e non coltivati, si valuta al prezzo unitario di £. 3.000.000 per ettaro, e pertanto, sarà:

$$\text{ha. } 0.67.15 \times \text{£. } 3.000.000 = \text{£. } 2.014.500$$

#### 10.2 – Fondo ricadente su foglio 1

Ricade nel foglio del comune di Santa Teresa di Riva e comprende la particella 57 della superficie di are 4,30.

In considerazione dell'accessibilità, non facile attraverso un torrente, alla lieve acclività, e lo stato di abbandono, si valuta al prezzo unitario di £. 3.000.000 per ettaro, e pertanto, sarà:

$$\text{ha } 0.04.30 \times \text{£. } 3.000.000 = \text{£. } 129.000$$

#### 10.3 – Fondo ricadente su foglio 1

Ricade nel foglio del comune di Santa Teresa di Riva identificato con la particella 102 della superficie di are 1,40.

Si tratta di un terreno acclive di facile accessibilità, che seppure destinato a bosco ceduo, ha le caratteristiche di pascolo cespugliato che si valuta al prezzo di £. 3.000.000 ad ha e, pertanto, sarà:

$$\text{ha } 0.01.40 \times \text{£. } 3.000.000 = \text{£. } 42.000$$

#### 10.4 – Fondo ricadente su foglio 2

Ricade nel foglio del comune di Santa Teresa di Riva con la particella 393 della superficie di are 1,00.

Si tratta di un piccolo terreno destinato a seminativo arboricolo, in stato di abbandono colturale con qualche albero di frutta, pianeggiante, facilmente accessibile, sollevato rispetto alla strada di circa m 1,50, e vicinissimo al centro abitato della frazione Misserio di Santa Teresa di Riva, per cui si valuta a £. 4.500.000 ad ha e, pertanto, sarà:

$$\text{ha } 0.01.00 \times \text{£. } 4.500.000 = \text{£. } 45.000$$

#### 10.5 – Fondo ricadente su foglio 2

Ricade nel foglio del comune di Santa Teresa di Riva con la particella 664 di are 2,10.

E' un terreno facilmente accessibile, in quanto è a ridosso della Strada Comunale Chiesa Nuova, localizzato nel centro abitato della frazione Misserio di Santa Teresa di Riva, in condizioni di acclività molto elevata, largo circa m. 15 x m. 15, terrazzato, incolto, con qualche albero da frutto sparso lungo il terrazzamento, perciò si valuta a £. 4.500.000 ad ha. e, pertanto, sarà:

$$\text{ha } 0.02.10 \times \text{£. } 4.500.000 = \text{£ } 94.500$$

#### 10.6 – Fondo ricadente su foglio 2

Ricade nel foglio del comune di Santa Teresa di Riva con la particella 548, di are 2,12. Risulta essere un gelseto, ma lì vi è costruito il fabbricato censito al N.C.E.U. con la particella n.622 che sarà stimato successivamente.

#### 10.7 – Fondo ricadente su foglio 2

Ricade nel foglio del comune di Furci Siculo con la particella 121, di are 8,50.



E' un terreno di difficile accessibilità: l'unico modo per arrivarvi è attraverso il Torrente Serrovigne, in condizioni di acclività, ed in stato di abbandono colturale, per cui si valuta a £. 3.000.000 ad ha e, pertanto, sarà:

$$\text{ha } 0.08.50 \times \text{£. } 3.000.000 = \text{£. } 255.000$$

## 11. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI URBANI

L'immobile ricadente nel foglio 10 del comune di Santa Teresa di Riva alla particella 269 sub 15, consiste in un appartamento condominiale sito al quarto piano fuori terra di un edificio nuovo ed in discrete condizioni, localizzato lungo l'arteria principale di Santa Teresa di Riva.

Gli immobili localizzati nella frazione Misserio di Santa Teresa di Riva (ME) consistono in case costruite in muratura ordinaria e sono in condizioni non ottimali in quanto l'umidità ha creato problemi tra cui anche il distacco di parti di intonaco.

Si ritiene opportuno valutare i suddetti immobili con il procedimento di stima basato sul metodo sintetico – comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche, che estrinseche, degli immobili in questione.

11.1. – fabbricato part. 269 sub 15 sito in Via Regina Margherita, 201, Comune di Santa Teresa di Riva (ME).

Per quanto concerne l'appartamento facente parte del fabbricato localizzato nel comune di Santa Teresa di Riva (Me) contraddistinto con la

particella 269 sub 15, tenuto presente che si tratta di un fabbricato di recente costruzione, situato nel centro del paese lungo la via principale, nello stato di fatto in cui si trova, si valuta al prezzo unitario di £. 1.600.000 al mq. e, pertanto, sarà:

$$\text{Mq. } 145,00 \times \text{£. } 1.600.000 = \text{£. } 232.000.000$$

11.2. - Fabbricato part. 367 sito in Via Oberdan, 2, Comune di Santa Teresa di Riva, frazione di Misserio (ME).

Per quanto concerne la casa localizzata nella frazione Misserio del comune di Santa Teresa di Riva (Me) contraddistinta con la particella 366, tenuto presente che si tratta di un fabbricato costruito circa 60 anni fa, con i problemi relativi al periodo ed al tipo di costruzione realizzata, situato nel centro di un paese distante una decina di chilometri dal comune di appartenenza e dal mare, si valuta al prezzo unitario di £. 800.000 al mq. e, pertanto, sarà:

$$\text{Mq. } 77,40 \times \text{£. } 800.000 = \text{£. } 61.920.000$$

11.3. - fabbricato part. 366 sito in Via San Vito, 45, Comune di Santa Teresa di Riva, frazione di Misserio (ME).

Le stesse valutazioni vengono fatte per questo edificio, contraddistinto dalla particella 366, che è confinante con quello identificato con la particella 367, e che presenta le stesse caratteristiche e dimensioni, pertanto, si valuta al prezzo di £. 800.000 al mq. e, per ciò, sarà:

$$\text{Mq. } 90,00 \times \text{£. } 800.000 = \text{£. } 72.000.000$$

11.4. - fabbricato part. 622 sito in Via San Vito, 45, Comune di Santa Teresa di Riva, frazione di Misserio (ME).

Per quanto concerne invece la casa localizzata nella frazione di Misserio del comune di Santa Teresa di Riva (Me) contraddistinta con la particella 622 ed ubicata quasi frontalmente ai fabbricati di cui sopra, tenuto presente che si tratta di un edificio con le stesse caratteristiche degli altri due, sia per quanto riguarda la struttura che la localizzazione, tenuto presente che all'interno un piano è stato trasformato, in quanto parecchi anni fa era un cinema, destinazione d'uso che a tutt'oggi risulta all'ufficio del Catasto, per diventare poco tempo fa una residenza saltuaria per dei parenti stranieri, si valuta al prezzo di £. 800.000 al mq. e, pertanto, sarà:

$$\text{Mq. } 198,00 \times \text{£. } 800.000 = \text{£. } 158.400.000$$

## 12. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI AI FINI I.C.I.

Per la determinazione del valore dei fabbricati, intendendosi con questi le singole unità immobiliari iscritte al catasto edilizio urbano, il valore del bene è dato dall'intera rendita catastale moltiplicata per 100 se si tratta di fabbricati classificati nei gruppi catastali A, e per 50 se si tratta di fabbricato classificato nel gruppo D. Nel caso di variazione di destinazione d'uso, e quindi per un diverso classamento dell'immobile, il valore del fabbricato si determina applicando gli stessi moltiplicatori di fabbricati simili.

### 12.1 Abitazioni

#### Part. 269/15 fg. 10

Destinazione	Categoria	Rendita Catastale x 5%	Coefficiente di rivalutazione	Valore imponibile
Abitazione civile	A2	432.000 x 5% = 453.600	100	45.360.000

#### Part. 367 fg. 2

Destinazione	Categoria	Rendita Catastale x 5%	Coefficiente di rivalutazione	Valore imponibile
Abitazione civile	A4	367.500 x 5%= 385.875	100	38.587.500

#### Part. 366 fg. 2

Destinazione	Categoria	Rendita Catastale x 5%	Coefficiente di rivalutazione	Valore imponibile
Abitazione civile	A4	270.000 x 5%= 283.500	100	28.350.000

#### Part. 622/1 fg. 2

Destinazione	Categoria	Rendita Catastale x 5%	Coefficiente di rivalutazione	Valore imponibile
Abitazione civile	A4	346.500 x 5%= 363.825	100	36.382.500

Part. 622/2 fg. 2: per questa unità immobiliare la normativa prevede che in caso in cui la rendita risulta non più rispondente alla situazione originaria anche per effetto di variazioni intervenute sul fabbricato, il valore dello stesso si determina mediante l'applicazione degli stessi moltiplicatori alle rendite catastali attribuite a fabbricati simili, per cui si può prendere in considerazione la rendita del sub 1 precedentemente descritto:

Destinazione	Categoria	Rendita Catastale x 5%	Coefficiente di rivalutazione	Valore imponibile
Abitazione civile	A4	346.500 x 5%= 363.825	100	36.382.500

Per la determinazione del valore dei terreni, intendendosi con questi le unità iscritte al catasto terreni, il valore del bene viene dato dall'intero reddito dominicale, rivalutato del 25 %, e moltiplicato per il coefficiente di capitalizzazione che è pari a 75.

## 12.2 Terreni

Comune	Partita	Sup. in A	Reddito Dominicale x 25%	Coefficiente di rivalutaz.	Valore imponibile
S. Teresa	2630	67,15	20.070 x 25% = 25.088	75	1.881.600
Comune	Partita	Sup. in A	Reddito Dominicale x 25%	Coefficiente di rivalutaz.	Valore imponibile
S. Teresa	2630	1,00	700 x 25% = 875	75	65.625
Comune	Partita	Sup. in A	Reddito Dominicale x 25%	Coefficiente di rivalutaz.	Valore imponibile
S. Teresa	2630	2,10	2.415 x 25% = 3.019	75	226.425
Comune	Partita	Sup. in A	Reddito Dominicale x 25%	Coefficiente di rivalutaz.	Valore imponibile
S. Teresa	2631	4,30	860 x 25% = 1075	75	80.625
Comune	Partita	Sup. in A	Reddito Dominicale x 25%	Coefficiente di rivalutaz.	Valore imponibile
S. Teresa	2631	1,40	490 x 25% = 613	75	45.975
Comune	Partita	Sup. in A	Reddito Dominicale x 25%	Coefficiente di rivalutaz.	Valore imponibile
Furci Siculo	2540	8,50	935 x 25% = 1169	75	87.675

## 13. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI AI FINI I.N.V.I.M.

Ai fini I.N.V.I.M. il valore da prendere in considerazione è quello degli immobili al 31 dicembre 1992 che costituisce il cosiddetto valore finale. Non essendo in possesso notizie riguardanti i valori di mercato di quel periodo sufficientemente attendibili, si preferisce applicare il cosiddetto criterio automatico che prevede la determinazione del valore finale per i beni immobili nel modo seguente: per i fabbricati, intendendosi con questi le singole unità immobiliari iscritte al catasto edilizio urbano, il valore del bene è dato dall'intera rendita catastale moltiplicata per 100 se si tratta di

fabbricati classificati nei gruppi catastali A, e per 50 se si tratta di fabbricato classificato nel gruppo D. Nel caso di variazione di destinazione d'uso, e quindi per un diverso classamento dell'immobile, il valore del fabbricato si determina applicando gli stessi moltiplicatori di fabbricati simili per cui:

### 13.1 Abitazioni

#### Part. 269/15 fg. 10

Destinazione	Categoria	Rendita Catastale	Coefficiente di rivalutazione	Valore imponibile
Abitazione civile	A2	432.000	100	43.200.000

#### Part. 367 fg. 2

Destinazione	Categoria	Rendita Catastale	Coefficiente di rivalutazione	Valore imponibile
Abitazione civile	A4	367.500	100	36.750.000

#### Part. 366 fg. 2

Destinazione	Categoria	Rendita Catastale	Coefficiente di rivalutazione	Valore imponibile
Abitazione civile	A4	270.000	100	27.000.000

#### Part. 622/1 fg. 2

Destinazione	Categoria	Rendita Catastale	Coefficiente di rivalutazione	Valore imponibile
Abitazione civile	A4	346.500	100	34.650.000

#### Part. 622/2 fg. 2

Destinazione	Categoria	Rendita Catastale	Coefficiente di rivalutazione	Valore imponibile
Abitazione civile	A4	346.500	100	34.650.000

Per la determinazione del valore dei terreni, intendendosi con questi le unità iscritte al catasto terreni, il valore del bene viene dato dall'intero reddito dominicale moltiplicato per il coefficiente di rivalutazione che è pari a 75.

## 12.2 Terreni

Comune	Partita	Sup. in A	Reddito Dominicale	Coefficiente di rivalutaz.	Valore imponibile
S. Teresa	2630	67,15	20.070	75	1.505.250
Comune	Partita	Sup. in A	Reddito Dominicale	Coefficiente di rivalutaz.	Valore imponibile
S. Teresa	2630	1,00	700	75	52.500
Comune	Partita	Sup. in A	Reddito Dominicale	Coefficiente di rivalutaz.	Valore imponibile
S. Teresa	2630	2,10	2.415	75	181.125
Comune	Partita	Sup. in A	Reddito Dominicale	Coefficiente di rivalutaz.	Valore imponibile
S. Teresa	2631	4,30	860	75	64.500
Comune	Partita	Sup. in A	Reddito Dominicale	Coefficiente di rivalutaz.	Valore imponibile
S. Teresa	2631	1,40	490	75	36.750
Comune	Partita	Sup. in A	Reddito Dominicale	Coefficiente di rivalutaz.	Valore imponibile
Furci Siculo	2540	8,50	935	75	70.125

## 14. CONCLUSIONI

Riassumendo, i beni costituenti la quota della signora Pasquale Concetta, sono stati valutati come da prospetto che segue:

### COMUNE DI SANTA TERESA DI RIVA

Appartamento identificato con la particella 269 sub 15 fg. 10

£. 232.000.000

Casa identificata con la particella 367 fg. 2

£. 61.920.000

Casa identificata con la particella 366 fg. 2

£. 72.000.000

Casa identificata con la particella 622 fg. 2

£. 158.400.000

Fondo identificato con le particelle 161, 158, 155, 236, 237, 238, fg. 1

£. 2.014.500

Fondo identificato con la particella 57 fg. 1

£. 129.000

Fondo identificato con la particella 102 fg. 1

£. 42.000

Fondo identificato con la particella 393 fg. 2

£. 45.000

Fondo identificato con la particella 664 fg. 2

£. 94.500

### COMUNE DI FURCI SICULO

Fondo identificato con la particella 121 fg. 2

£. 255.000

In conclusione si ribadisce che, il più probabile valore degli immobili stimati, è pari a £. 526.900.000

Il tecnico ritenendo di avere svolto completamente il mandato affidato, rimette la presente relazione ringraziando per la fiducia accordata restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare

Messina, 06.06.01

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto

(ing. Giuseppe Passari)

