

Tribunale di Barcellona P.G. (ME)
- Ufficio Fallimenti -

Relazione di Stima
del Consulente Tecnico d'Ufficio

Fallim [REDACTED]
Proc. N. 8 / 2005 Reg. Fall.

*Stima di immobili siti nel
Comune di Montalbano Elicona (ME)*



Il Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. Giulio MAMBELLI
Piazza Nastasi n. 4
98057 Milazzo (ME)

Data :

Timbro e Firma



RELAZIONE DI STIMA del CTU
Nel Fallimento [REDACTED] n. 8/2005 Reg. Fall.

Il.mo Sig. Giudice Delegato del Tribunale di Barcellona P.G.

1. Premessa

Con provvedimento di nomina emesso in data 27/12/2014, e trasmessomi in data 31/12/2014 tramite P.E.C., la S.V.I. nominò me sottoscritto Ing. Giulio Mambelli, con studio in Milazzo (ME) in Piazza Nastasi n. 4 , ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina con matr. n. 2286, perito estimatore nel "Fallimento [REDACTED] 8/2005 Reg. Fall.), assegnandomi l'incarico per la stima dei beni, così come richiesto nell'istanza prodotta dal curatore , che testualmente si riporta:

"L'avv. Filippo BARBERA ... Curatore del fallimento CHIEDE di nominare un perito estimatore, attribuendogli l'incarico complessivo di individuazione e valutazione di tutti i beni oggetto della procedura fallimentare, ivi compresi quelli ereditati e quelli oggetto della precedente procedura esecutiva. In particolare, il perito dovrà per ciascuna unità immobiliare:

- 1. indicare la natura, l'ubicazione, l'esatta superficie, i dati di identificazione catastale, le eventuali irregolarità edilizie e/o catastali ed il valore dell'immobile;*
- 2. dire se è possibile vendere i beni in uno o più lotti provvedendo in quest'ultimo caso alla loro formazione;*
- 3. dire, nel caso in cui vi siano immobili di competenza della procedura solo pro-quota, se essi siano divisibili in natura procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi;*
- 4. allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio immobiliare;*
- 5. produrre il certificato storico ventennale del Catasto;*
- 6. produrre l'estratto della mappa censuaria;*
- 7. produrre certificati ipotecari con copia delle trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni relative agli ultimi vent'anni;*
- 8. produrre copie autentiche delle planimetrie del N.C.E.U.;*
- 9. individuare eventuali ulteriori cespiti immobiliari riconducibili al fallito ai quali estendere i medesimi accertamenti di cui ai punti precedenti;*
- 10. porre in essere qualsiasi altra attività che la S.V. ritenga opportuna.*

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali iniziarono giorno 25/02/2015, così come previamente comunicato dal sottoscritto CTU, tramite invio di raccomandata a/r al si [REDACTED] mite invio



di P.E.C. al curatore fallimentare Avv. Filippo Barbera, per concludersi con un secondo sopralluogo effettuato in data 14/04/2015.

Nel corso del primo sopralluogo effettuato dalle 10,30 alle 11,45 del 25/02/2015, (vedi

Dopo aver dato lettura del mandato ricevuto, il sottoscritto provvedeva quindi ad effettuare un rilievo fotografico e metrico del capannone individuato al Fg 25 Part. 860 del Comune di Montalbano Elicona, prendendo appunti su separati fogli.

Poiché dagli accertamenti effettuati presso gli Enti pubblici, risultavano altri beni da visionare di cui il [redacted] proprietario solo di una piccola quota, e che attualmente risultavano occupati dai proprietari delle altre quote [redacted]

[redacted] si rendeva opportuno chiudere le operazioni peritali per avvertire gli odierni occupanti, e pertanto si rinviavano le stesse a data successiva.

Pertanto, dopo aver dovuto posticipare più volte il sopralluogo a causa di motivi di salute del si [redacted] i recai giorno 14/04/2015 presso i luoghi oggetto di stima ove potei accedere agli stessi grazie alla disponibilità degli occupanti con cui avevo previamente concordato [redacted]

[redacted] e dell'avv. Filippo Barbera . Alla presenza degli intervenuti effettuai un rilievo fotografico e metrico degli immobili oggetto di perizia (ad eccezione del piccolo fabbricato censito al Fg. 31 part. 1190 ove non è stato possibile accedere, ma che comunque nelle condizioni fatiscenti in cui si presenta è possibile stimare in base al rilievo esterno effettuato). Nel dichiarare concluse le operazioni di accesso, avendo necessità di reperire documentazione presso gli Enti preposti, mi riservai di effettuare un ulteriore sopralluogo, previo convocazione alle parti, se ve ne fosse stata la necessità.

Preliminarmente effettuai accertamenti presso gli Enti competenti, recandomi dapprima presso l'Agenzia del Territorio di Messina, dove in data 09/01/2015 e 27/02/2015, ottenni il rilascio delle visure e dello stralcio di mappa, relativo alle particelle interessate, e successivamente in data 09/01/2015 ed 11/09/2015 presso la Conservatoria del Registro immobiliare di Messina dove mi rilasciarono le ispezioni ipotecarie aggiornate (Alleg. G).



Inoltre mi recai presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalbano Elicona, dove richiesi con istanza scritta del 22/01/2015 un Certificato di Destinazione Urbanistica (rilasciato il 25/02/2015) relativo ai terreni oggetto di accertamento; richiesi infine le copie relative a tutte le Concessioni o Autorizzazioni Edilizie rilasciate relative agli immobili oggetto di procedura (Alleg. A3 e Alleg. G).

3. Immobili oggetto di accertamento e valutazione

Esaminati i fascicoli del procedimento, ed effettuata la ricerca degli immobili da stimare, sia relativi ai beni oggetto della precedente procedura esecutiva richiamata dal Curatore, e sia relativa ai beni (o quote dei beni) nel frattempo ereditati dal [REDACTED] o la morte della madre in data 13/05/2006, il sottoscritto ha individuato i seguenti immobili appartenenti alla massa fallimentare della procedura:

- 1) *Capannone sito in Montalbano Elicona (ME), identificato al catasto al Fg. 25, part. 860;*
- 2) *Terreno sito in Montalbano Elicona (ME), identificato al catasto al Fg. 25, part. 857 di Are 85 e 29;*
- 3) *Terreno sito in Montalbano Elicona (ME), identificato al catasto al Fg. 25, part. 264 di Are 64 e 20;*
- 4) *Terreno sito in Montalbano Elicona (ME), identificato al catasto al Fg. 25, part. 260 di Are 19 e 30;*
- 5) *Terreno sito in Montalbano Elicona (ME), identificato al catasto al Fg. 25, part. 859 di ha 1 ed Are 89 e 01;*

Quote di immobili per [REDACTED] Successione Ereditaria alla morte della madre:

- 6) *Quota di 1/15 indiviso del fabbricato sito in Montalbano Elicona (ME), identificato in catasto al Fg. 32, Part. 219, Cat. A4;*
- 7) *Quota di 1/15 indiviso del terreno sito in Montalbano Elicona (ME), in catasto al Fg. 15, Part. 194 , comprensivo di quota di 1/15 indiviso del fabbricato rurale sito in Montalbano Elicona (ME), identificato in catasto al Fg. 15, Part. 195;*
- 8) *Quota di 33,34/1500 indiviso del fabbricato rurale sito in Montalbano Elicona (ME), identificato in catasto al Fg. 31, Part. 1190;*
- 9) *Quota di 33,34/1500 indiviso del fabbricato rurale sito in Montalbano Elicona (ME), identificato in catasto al Fg. 31, Part. 1176, Sub 1;*

Di seguito si descrivono analiticamente i beni immobili suindicati (Punti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 e 10), effettuando le relative stime.



4. Certificazioni ipotecarie

In relazioni agli immobili (indicati ai punti 1 – 2 – 3 – 4 e 5) di proprietà del sig. [REDACTED] oggetto anche della precedente procedura esecutiva richiamata dal Curatore, dopo aver analizzato le visure ipotecarie (periodo dal 29/08/1996 al 10/09/2015)(*All. G*), effettuate dal sottoscritto in data 09/01/2015, presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina notarile ipocatastale, si rileva che esistono a nome di [REDACTED] seguenti formalità pregiudizievoli:

- 4.1 TRASCRIZIONE a Favore del 16/03/1990 – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA – Registro particolare 6801 Registro Generale 8014. Pubblico Ufficiale Giambò Antonella. Repertorio 5043/994 del 21/02/1990.
- 4.2 TRASCRIZIONE Contro del 24/08/1994 – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA – Registro particolare 17645 Registro Generale 21004.
- 4.3 TRASCRIZIONE a Favore del 29/10/1996 – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA – Registro particolare 19482 Registro Generale 23739. Pubblico Ufficiale Giambò Antonella. Repertorio 11544 del 10/10/1996.
- 4.4 ISCRIZIONE Contro del 01/06/2001 – IPOTECA VOLONTARIA. Registro particolare 1343 Registro Generale 14236. Pubblico Ufficiale Di Pasquale Vincenzo. Repertorio 122047 del 31/05/2001.
- 4.5 TRASCRIZIONE Contro del 11/09/2001 – CONCESSIONE EDILIZIA –Registro particolare 19068 Registro Generale 22687.
- 4.6 ISCRIZIONE Contro del 07/04/2004 – IPOTECA LEGALE. Registro particolare 2948 Registro Generale 13509. Pubblico Ufficiale Montepaschi SERIT Repertorio 69843/2003 del 06/06/2004.
- 4.7 TRASCRIZIONE Contro del 17/04/2004 – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – PIGNORAMENTO IMMOBILI –Registro particolare 10157 Registro Generale 14561. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repert. 280 del 29/03/2004.
- 4.8 TRASCRIZIONE Contro del 20/05/2004 – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – PIGNORAMENTO IMMOBILI –Registro particolare 12842 Registro Generale 19198. Pubblico Ufficiale CANCELLIERE TRIBUNALE Repert. 265595 del 24/04/2004.
- 4.9 ISCRIZIONE Contro del 20/05/2004 – IPOTECA GIUDIZIALE da DECRETO INGIUNTIVO. Registro particolare 4850 Registro Generale 19229. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 1861 del 22/04/2001.
- 4.10 TRASCRIZIONE Contro del 12/02/2005 – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – PIGNORAMENTO IMMOBILI –Registro particolare 3241 Registro Generale 5322. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repert. 1203 del 14/12/2004.
- 4.11 TRASCRIZIONE Contro del 15/11/2007 – ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO – Registro particolare 25816 Registro Generale 44505. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repert. 8/2005 del 21/04/2005.
- 4.12 TRASCRIZIONE a Favore del 05/05/2008 – ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE –Registro particolare 12020 Registro Generale 17339. Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO. Repertorio 206/35 del 08/05/2007.



5. Capannone sito in Montalbano Elicona (ME) - Fg. 25 Part. 860

5.1. Ubicazione, confini e dati urbanistici e catastali:

L'immobile oggetto della presente stima è costituito da un capannone adibito a deposito di mezzi agricoli ed accessori, con struttura in acciaio e relativa corte di pertinenza sito in C/da Ponticello nel Comune di Montalbano Elicona.

L'accesso all'immobile avviene, attraverso un appezzamento di terreno stessa ditta, direttamente dalla strada Provinciale poco prima di raggiungere il centro abitato vero e proprio del Comune di Montalbano Elicona.

Tale stabile, individuato al Fg. 25, Part. 860, ricade nel P.R.G. del Comune di Montalbano Elicona, adottato con Delibera n.1 del 06/05/2008, in "Zona E2 – Boschiva", disciplinata dalle leggi n. 78 del 12/06/76 e n. 16 del 06/04/96; inoltre tale particella è gravata da fascia di rispetto stradale per il 30% circa.

L'edificio è stato realizzato in forza di originaria Autorizzazione Edilizia n. 654 del 08/07/1997 in cui il Comune di Montalbano autorizzava al s. [redacted] realizzazione di una tettoia e di un capannone con strutture in acciaio. Successivamente poiché il capannone era stato realizzato difformemente a quanto autorizzato, [redacted] chiese ed ottenne la nuova Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15/2001 del 03/07/2001.

Dalla verifica degli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montalbano Elicona, l'immobile risulta conforme a quello rilevato dal sottoscritto per quanto riguarda la struttura e la sagoma, mentre la suddivisione e l'utilizzazione degli spazi accessori che furono autorizzati come deposito, wc e spogliatoio, risultano difformi; infatti tali ambienti sono stati suddivisi internamente in maniera differente (utilizzando anche una piccola parte dell'originario deposito principale) e sono stati adibiti a locali di abitazione vera e propria.

L'immobile, comprensivo di terreno di pertinenza, presenta i seguenti confini: a Nord con terreni stessa Ditta alle part. 857 e 859, ad Ovest con terreno stessa Ditta alla part. 859, a Sud con terreni stessa Ditta alle part. 857 e 859, e ad Est con terreno stessa Ditta alla part. 857.

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Messina – Territorio Servizi Catastali, l'immobile risulta catastato come Ente Urbano e pertanto non è conforme a quanto effettivamente realizzato: i dati catastali aggiornati dell' immobile da stimare sono riassunti nella seguente tabella (vedi visure catastali – Alleg. A3):



Comune di MONTALBANO ELICONA – Catasto Terreni						
Foglio e Particella	Qualità Classe	Classe		Ded.	Reddito	
		Ha	are ca		Dominicale	Agrario
Fg. 25 – Partic. 860	Ente Urbano	16	80		-	-

LA CATASTAZIONE E' DA AGGIORNARE IN QUANTO TRATTASI DI DEPOSITO / MAGAZZINO CON RELATIVO TERRENO DI PERTINENZA
Come da Concessione Edilizia rilasciata

5.2. Proprietà, provenienza e stato di possesso, vincoli:

L'immobile risulta essere di proprietà del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] izzato in forza di Autorizzazione Edilizia n. 654 del 08/07/1997 e
[REDACTED] anatoria n. 15/2001 del 03/07/2001, rilasciate dal Comune di
Montalbano Elicona.

Il sottoscritto CTU, dopo avere effettuato accertamenti presso gli uffici competenti, non ha riscontrato alcun vincolo, di natura storico – artistica e paesaggistica gravante sul bene, ad eccezione di quelli indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato (All. G).

Per le formalità pregiudizievoli si rimanda all'analisi delle visure ipotecarie, riportate al precedente punto 4 della presente relazione.

Si precisa come in occasione del sopralluogo, l'immobile fosse occupato [REDACTED]

[REDACTED] che mi consentì l'accesso.

5.3. Caratteristiche distributive e costruttive dell'immobile e Superficie Commerciale:

L'immobile è costituito da un capannone realizzato con strutture portanti in acciaio, adibito a deposito di mezzi agricoli ed accessori, oltre ad un terreno circostante che costituisce corte di pertinenza (**Foto 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 e 10**).

L'accesso all'immobile avviene attraverso la particella di terreno censita al n. 857, su cui è posto un cancello carrabile, ubicato direttamente dalla Strada Provinciale 110 che conduce al centro abitato di Montalbano Elicona (pertanto è evidente come la part. 860 che rappresenta il capannone e la part. 857 debbano essere accorpate in un unico lotto di vendita).

Da un punto di vista costruttivo il fabbricato ha una struttura portante realizzata con telai realizzati in profilati in acciaio del tipo HE opportunamente ancorati, mediante tirafondi e piastre metalliche alle fondazioni realizzate in c.a.; le coperture a falda sono anch'esse realizzate con strutture in acciaio e sovrastante lamiera grecata, mentre le chiusure di





tamponamento del capannone sono costituite da pannelli prefabbricati e lamiera grecata coibentata.

All'interno inoltre la zona che doveva essere adibita a deposito accessori è stata di fatto trasformata in abitazione con murature e tramezzature interne in laterizi forati. L'interno della zona utilizzata come abitazione è inoltre provvisto di termo camino con piastre radianti ubicate in ogni stanza, infissi esterni in alluminio con vetrocamera semplice e persiane.

L'immobile adibito ad abitazione presenta una pavimentazione realizzata con mattonelle in gres ceramico, ed il bagno è anch'esso pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, ed è inoltre provvisto di apparecchi igienico sanitari; per quanto riguarda il capannone, lo stesso presenta una pavimentazione di tipo industriale in cemento.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico ed è dotato di impianto idrico allacciato alla rete comunale; mentre per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui è stata realizzata una fossa Imhoff.

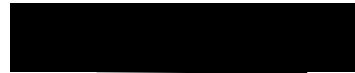
Dalla documentazione richiesta, ed in base a quanto rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montalbano Elicona, il capannone risulta sprovvisto di certificato di abitabilità.

Da un punto di vista distributivo, l'unità immobiliare è costituita di fatto da un'area adibita ad abitazione (anche se autorizzata come semplice deposito e pertanto difforme) ed il resto costituito da due aree con accessi separati, adibite a deposito/magazzino.

Le superfici nette attuali degli ambienti dell'immobile, (vedi Planimetria in *Allegato A 1.2*) sono evidenziate nella Tabella seguente:

Destinazione	Superficie Netta	Esposizione	Condizioni	Foto
PIANO TERRA (locali adibiti ad abitazione H= 2,88)				
Soggiorno/cucina	44,22 mq	Nord-ovest	Buone	6
Letto 1	11,41 mq	nord	Buone	7
Letto 2	16,36 mq	nord	Buone	
Disimpegno 1	3,38 mq	interno	Buone	
Bagno	6,43 mq	ovest	Buone	8
Disimpegno 2	4,06 mq	interno	Buone	
Camera	13,47 mq	ovest	Buone	
PIANO TERRA				
Deposito Attrezzi Agricoli (h min= 4,68 – h max 5,75)	460,00 mq	interno	Buone	3 - 5
Capannone (h min= 6,70 – h max 8,00)	208,00 mq	est	Buone	4





Al fine di determinare il valore dell'immobile è indispensabile determinare la Superficie Commerciale dello stesso. Premesso che per superficie commerciale si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, ed a metà con i muri a confine e vano scala, si determinerà adesso la superficie commerciale lorda dell'immobile. Ai fini della valutazione inoltre si considererà la superficie commerciale totale, comprendente sia il magazzino sia quella attualmente utilizzata come abitazione, in quanto l'immobile è stato autorizzato esclusivamente come magazzino e pertanto come tale deve essere stimato.

Pertanto l'intera struttura avrà una superficie commerciale pari a 826,00 mq, cui andrà aggiunta la superficie commerciale della corte/terreno (superficie lorda totale di 1.015,00 mq x il coefficiente 0,05 utilizzato per spazi accessori di questa tipologia) pari a 50,75 mq.

Sommando queste due quantità ricavate otterremo:

La Superficie Commerciale lorda complessiva dell'unità immobiliare sarà:

$$\underline{S_c = (826,00 + 50,75) = 876,75 \text{ mq}}$$

5.4. Metodo di stima dell'immobile e determinazione valore unitario:

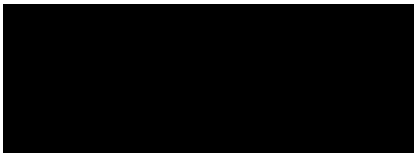
Definite le caratteristiche dell'immobile, al fine di determinare il valore dello stesso, ho ritenuto opportuno utilizzare quale criterio di valutazione, il *metodo diretto di stima per comparazione di valori unitari*. Il procedimento utilizzato è stato quello di ricercare il valore unitario, cioè il costo di unità di superficie per l'immobile. La determinazione del valore unitario è stata effettuata, operando direttamente sul mercato, da indagini informative presso tecnici privati e comunali, operatori economici ed agenzie immobiliari, ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che hanno fornito dati certi sulla base di contrattazioni effettivamente verificatesi nelle zone prossime a quelle interessate, che hanno consentito di ottenere il valore medio di mercato.

In base a tali ricerche è stato determinato il valore medio di mercato per gli immobili aventi medesima tipologia, e da questo, in base alle caratteristiche intrinseche dell'immobile, quali la zona, il tipo e lo stato dell'edificio e le caratteristiche dell'unità stessa, (considerando anche le spese occorrenti per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo catastale e sotto il profilo urbanistico ai fini dell'ottenimento dell'agibilità) il sottoscritto ha potuto determinare il valore unitario dell'immobile.

Valore unitario dell'immobile adibito a deposito/magazzino:

$$\underline{V_u = 270,00 \text{ €/mq}}$$





5.5. Determinazione del valore dell'immobile:

Moltiplicando il valore unitario V_u ora ricavato per la superficie commerciale S_c precedentemente determinata otterremo il valore dell'immobile in oggetto.

Quindi il valore finale dell'immobile stimato sarà pari a:

$$V_c = V_u * S_c \quad \text{Quindi:} \quad V_c = 270,00 \text{ €/mq} * 876,75\text{mq} = \text{€ } 236.722,50$$

(Diconsi Euro DUECENTOTRENTASEIMILA Settecentoventidue / 50)

6. Terreno sito in Montalbano Elicona - Fg. 25 , Part. 857

6.1. Ubicazione, confini e dati urbanistici e catastali


Il bene oggetto di fallimento è costituito da un appezzamento di terreno individuato oggi al Fg. 25, Part. n. 857 del comune di Montalbano Elicona (ME).

L'intero lotto di terreno confina ad Est e Sud con strada Provinciale 110 Montalbano – Furnari, a Nord con terreni stessa Ditta Partt. 264 e 860. Il sottoscritto in data 22/01/2014 ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Montalbano Elicona, un Certificato di Destinazione Urbanistica (rilasciato il 25/02/2015 – All. G), relativo al terreno censito in catasto al Fg. 25 Partic. n. 857, in base al quale lo stesso ricade:

- nel P.R.G. del Comune adottato con Delibera n.1 del 06/05/2008, in “Zona E2 – Boschiva”, disciplinata dalle leggi n. 78 del 12/06/76 e n. 16 del 06/04/96;
- tale particella di terreno è gravata da fascia di rispetto stradale per il 35% circa.

Si precisa altresì come nel Catasto incendi del comune di Montalbano Elicona tale lotto di terreno non risulta essere stata percorso dal fuoco.

Inoltre dalla verifica effettuata in data 09/01/2015, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Messina – Territorio Servizi Catastali, il terreno risulta regolarmente catastato e conforme a quanto rilevato dal sottoscritto (vedi visure catastali – Alleg. A3):

Comune di MONTALBANO ELICONA – Catasto Terreni							
Foglio e Particella	Qualità	Classe	Classe		Ded.	Reddito	
			Ha	are ca		Dominicale	Agrario
Fg. 25 – Partic. 857	Seminativo	2	85	29		€ 39,64	€ 13,21
							
– Proprietario per 1/1							
Dati derivanti da Istrumento (Atto pubblico) del 10/10/1996 – compravendita in atti dal 01/12/2000. Repertorio n. 11544, Rogante: Giambò. Registrato in Barcellona P.G.							



6.2. Proprietà, provenienza e stato di possesso, vincoli:

L'immobile risulta essere di proprietà del Sig. [REDACTED]
[REDACTED] lui pervenuto per acquisto fattone con atto pubblico di
Compravendita del 10/10/1996 rogato dal Notaio in Barcellona P.G. dott. Giambò, con
registrazione del 30/10/1996.

Il sottoscritto CTU, dopo avere effettuato accertamenti presso gli uffici competenti, non
ha riscontrato alcun vincolo, di natura storico – artistica e paesaggistica gravante sul bene,
ad eccezione di quelli indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato (All. G).

Per le formalità pregiudizievoli si rimanda all'analisi delle visure ipotecarie, riportate al
precedente punto 4 della presente relazione.

Si precisa come in occasione del sopralluogo, l'immobile risultasse libero.

6.3. Caratteristiche dell'immobile e Superficie Commerciale

Il terreno, censito al Fg. 25, Part. n. 857 del Comune di Montalbano Elicona appare
morfologicamente in buona parte pianeggiante in prossimità del magazzino, e per il resto in
forte declivio e si presenta totalmente incolto (**Foto n. 9 e 10**) .

Il terreno è ubicato in una zona periferica, prima di arrivare al centro abitato di
Montalbano Elicona in una zona denominata C.da Ponticello.

L'accesso al terreno avviene direttamente dalla strada provinciale 110.

La superficie catastale complessiva del fondo risulta essere di, 85 are e 29 ca, ne
consegue che la Superficie Commerciale dell'immobile sarà:

$$\underline{S_c = 8.529,00 \text{ mq}}$$

6.4. Metodo di stima dell'immobile e determinazione del valore unitario:

Definite le caratteristiche dell'immobile, al fine di determinare il valore del terreno, ho ritenuto
opportuno utilizzare due diversi criteri di stima, mediandone i risultati, che sono:

il *metodo di stima in base al valore commerciale per comparazione di valori unitari;*

il *metodo di stima in base al valore agricolo medio.*

Stima dei terreni in base al valore commerciale:

Il procedimento utilizzato è stato quello di ricercare il valore unitario, cioè il costo di unità di
superficie per l'immobile. La determinazione del valore unitario è stata effettuata, operando
direttamente sul mercato, da indagini informative presso tecnici privati e comunali, operatori
economici, che hanno fornito dati certi sulla base di contrattazioni effettivamente verificatesi
nelle zone prossime a quelle interessate, che hanno consentito di ottenere il valore medio di





mercato. Successivamente, dal valore medio di mercato, in base alle analisi effettuate dal sottoscritto, relativamente alle caratteristiche del terreno descritte sopra (accessibilità – morfologia – colture), ed attraverso la comparazione con altri terreni della stessa classe e qualità siti nella stessa zona e con analoghe caratteristiche, si è potuto stabilire il più probabile valore unitario di mercato pari a $V_u = 2,00 \text{ €/mq}$

Moltiplicando poi il valore unitario determinato per la superficie commerciale precedentemente indicata, otterremo che il valore del terreno oggetto di stima, sarà pari a:

$$V_T = 2,00 \text{ €/mq} * 8.529,00 \text{ mq} = \text{€ } 17.058,00$$

Stima dei terreni in base al Valore Agricolo Medio:

Il procedimento utilizzato è quello di tenere conto dei valori agricoli medi stabiliti dalla Commissione Provinciale (dati pronunciamento n. 786 del 13/12/2007) e pubblicati sul BUR (n. 43 del 19/09/2008). I valori agricoli medi vengono classificati per Regione Agraria e per tipo di coltura. In questo caso i terreni ricadendo nel Comune di Montalbano Elicona rientrano nella Regione Agraria n. 3 denominata “Alto Fantina ed Alto Mela”, mentre la coltura specifica riportata nella visura catastale è il “Seminativo”. Il valore riportato nelle tabelle per il seminativo è di 5.800,00 Euro /Ha, cioè pari a :

$$V_{\text{Valore Agricolo Medio}} = 0,58 \text{ €/mq}$$

Pertanto il valore dei terreni oggetto in base al VAM , sarà pari a:

$$V_T = 0,58 \text{ €/mq} * 8.529,00 \text{ mq} = \text{€ } 4.946,82$$

Determinazione del valore dei terreni:

Effettuando la media dei valori ottenuta attraverso i due metodi di stima eseguiti, si otterrà il valore dei terreni:

$$\text{Quindi: } V_T = \text{€ } (17.058,00 + 4.946,82) / 2 = \text{€ } 11.002,41$$

(Diconsi Euro UNDICIMILA Due / 41)

7. Terreno sito in Montalbano Elicona - Fg. 25 , Part. 264

7.1. Ubicazione, confini e dati urbanistici e catastali

Il bene oggetto di fallimento è costituito da un appezzamento di terreno individuato oggi al Fg. 25, Part. n. 264 del comune di Montalbano Elicona (ME).

L'intero lotto di terreno confina a Nord con terreni altra Ditta alle Partt. N. 632 ed 850, a Sud-Ovest con terreno altra ditta part. 268 ed a Sud-Est con terreno stesso Ditta part. 857;



lo spigolo Est del terreno confina direttamente con la strada Provinciale
Furnari.

Il sottoscritto in data 22/01/2014 ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Montalbano Elicona, il rilascio di un Certificato di Destinazione Urbanistica (esitato il 25/02/2015 – Allegato G), relativo al terreno censito in catasto al Fg. 25 Partic. N. 264, in base al quale lo stesso ricade:

- nel P.R.G. del Comune adottato con Delibera n.1 del 06/05/2008, in "Zona E2 – Boschiva", disciplinata dalle leggi n. 78 del 12/06/76 e n. 16 del 06/04/96;
- tale particella di terreno è gravata da fascia di rispetto stradale per il 15% circa.

Si precisa altresì come nel Catasto incendi del comune di Montalbano Elicona tale particella di terreno non risulta essere stata percorsa dal fuoco.

Inoltre dalla verifica effettuata in data 09/01/2015, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Messina – Territorio Servizi Catastali, il terreno risulta regolarmente catastato e conforme a quanto rilevato dal sottoscritto (vedi visure catastali – Alleg. B3):

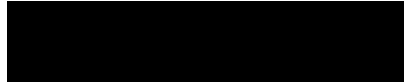
Comune di MONTALBANO ELICONA – Catasto Terreni							
Foglio e Particella	Qualità	Classe	Classe		Ded.	Reddito	
			Ha	are ca		Dominicale	Agrario
Fg. 25 – Partic. 264	Pascolo Arb	1	64	20		€ 9,95	€ 3,32
[REDACTED]							
Dati derivanti da Istrumento (Atto pubblico) del 10/10/1996 – compravendita in atti dal 01/12/2000. Repertorio n. 11544, Rogante: Giambò. Registrato in Barcellona P.G.							

7.2. Proprietà, provenienza e stato di possesso, vincoli:

L'immobile risulta essere di proprietà del S [REDACTED]
[REDACTED] a lui pervenuto per acquisto fattone con atto pubblico di Compravendita del 10/10/1996 rogato dal Notaio in Barcellona P.G. dott. Giambò, con registrazione del 30/10/1996.

Il sottoscritto CTU, dopo avere effettuato accertamenti presso gli uffici competenti, non ha riscontrato alcun vincolo, di natura storico – artistica e paesaggistica gravante sul bene, ad eccezione di quelli indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato (All. G).





Per le formalità pregiudizievoli si rimanda all'analisi delle visure ipotecarie, riportate al precedente punto 4 della presente relazione.

Si precisa come in occasione del sopralluogo, l'immobile risultasse libero.

7.3. Caratteristiche dell'immobile e Superficie Commerciale

Il terreno, censito al Fg. 25, Part. n. 264 del Comune di Montalbano Elicona appare morfologicamente in forte declivio e, si presenta totalmente incolto (**Foto n. 11**).

Il terreno è ubicato in una zona periferica, prima di arrivare al centro abitato di Montalbano Elicona in una zona denominata C.da Ponticello.

L'accesso al terreno può avvenire direttamente dalla strada provinciale.

La superficie catastale complessiva del fondo risulta essere di, 64 are e 20 ca, ne consegue che la Superficie Commerciale dell'immobile sarà:

$$S_c = 6.420,00 \text{ mq}$$

7.4. Metodo di stima dell'immobile e determinazione del valore unitario:

Definite le caratteristiche degli immobili, al fine di determinare il valore dei terreni, ho ritenuto opportuno utilizzare due diversi criteri di stima, che sono:

il metodo di stima in base al valore commerciale per comparazione di valori unitari;

il metodo di stima in base al valore agricolo medio.

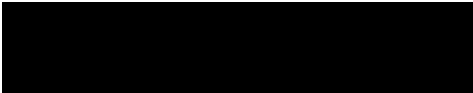
Stima dei terreni in base al valore commerciale:

Il procedimento utilizzato è stato quello di ricercare il valore unitario, cioè il costo di unità di superficie per l'immobile. La determinazione del valore unitario è stata effettuata, operando direttamente sul mercato, da indagini informative presso tecnici privati e comunali, operatori economici, che hanno fornito dati certi sulla base di contrattazioni effettivamente verificatesi nelle zone prossime a quelle interessate, che hanno consentito di ottenere il valore medio di mercato. Successivamente, dal valore medio di mercato, in base alle analisi effettuate dal sottoscritto, relativamente alle caratteristiche del terreno descritte sopra (accessibilità – morfologia – colture), ed attraverso la comparazione con altri terreni della stessa classe e qualità siti nella stessa zona e con analoghe caratteristiche, si è potuto stabilire il più probabile valore unitario di mercato pari a $V_u = 2,00 \text{ €/mq}$

Moltiplicando poi il valore unitario determinato per la superficie commerciale precedentemente indicata, otterremo che il valore del terreno oggetto di stima, sarà pari a:

$$V_T = 2,00 \text{ €/mq} * 6.420,00 \text{ mq} = \text{€ } 12.840,00$$





Stima dei terreni in base al Valore Agricolo Medio:

Il procedimento utilizzato è quello di tenere conto dei valori agricoli medi stabiliti dalla Commissione Provinciale (dati pronunciamiento n. 786 del 13/12/2007) e pubblicati sul BUR (n. 43 del 19/09/2008). I valori agricoli medi vengono classificati per Regione Agraria e per tipo di coltura. In questo caso i terreni ricadendo nel Comune di Montalbano Elicona rientrano nella Regione Agraria n. 3 denominata "Alto Fantina ed Alto Mela", mentre la coltura specifica riportata nella visura catastale è il "Pascolo Arborato". Il valore riportato nelle tabelle è di 3.500,00 Euro /Ha, cioè pari a :

$$V_{\text{valore Agricolo Medio}} = 0,35 \text{ €/mq}$$

Pertanto il valore dei terreni oggetto in base al VAM , sarà pari a:

$$V_T = 0,35 \text{ €/mq} * 6.420,00 \text{ mq} = \text{€ 2.247,00}$$

Determinazione del valore dei terreni:

Effettuando la media dei valori ottenuta attraverso i due metodi di stima eseguiti, si otterrà il valore dei terreni:

$$\text{Quindi: } V_T = \text{€} (12.840,00 + 2.247,00) / 2 = \text{€ 7.543,50}$$

(Diconsi Euro SETTEMILA Cinquecentoquarantatre / 50)

8. Terreno sito in Montalbano Elicona - Fg. 25 , Part. 260

8.1. Ubicazione, confini e dati urbanistici e catastali

Il bene oggetto di fallimento è costituito da un appezzamento di terreno individuato oggi al Fg. 25, Part. n. 260 del comune di Montalbano Elicona (ME).

L'intero lotto di terreno confina a Nord-Est con terreni altra Ditta censite alle Partt. Nn. 196, 198, 200 e 289 , ad Sud-Est con terreno altra Ditta censito alla Part. n. 620, a Nord-Ovest con terreno altra Ditta censito alla Part. n. 636, ed a Sud-Ovest con terreno altra Ditta censito alla Part. n. 908.

Il sottoscritto in data 22/01/2014 ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Montalbano Elicona, un Certificato di Destinazione Urbanistica (rilasciato il 25/02/2015 – Allegato G), relativo al terreno censito in catasto al Fg. 25 Partic. n. 260, in base al quale lo stesso ricade:

- nel P.R.G. del Comune adottato con Delibera n.1 del 06/05/2008, in "Zona E2 – Boschiva", disciplinata dalle leggi n. 78 del 12/06/76 e n. 16 del 06/04/96.



Si precisa altresì come nel Catasto incendi del comune di Montalbano Elicona tale particella di terreno non risulta essere stata percorsa dal fuoco.

Inoltre dalla verifica effettuata in data 09/01/2015, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Messina – Territorio Servizi Catastali, il terreno risulta regolarmente catastato e conforme a quanto rilevato dal sottoscritto (vedi visure catastali – Alleg. B3):

Comune di MONTALBANO ELICONA – Catasto Terreni							
Foglio e Particella	Qualità	Classe	Classe		Ded.	Reddito	
			Ha	are ca		Dominicale	Agrario
Fg. 25 – Partic. 260	Nocciolo	2	19	30		€ 12,46	€ 1,99
<u>La Particella di terreno è intestata a:</u> [REDACTED] – Proprietario per 1/1							
Dati derivanti da Istrumento (Atto pubblico) del 10/10/1996 – compravendita in atti dal 01/12/2000. Repertorio n. 11544, Rogante: Giambò. Registrato in Barcellona P.G.							

8.2. Proprietà, provenienza e stato di possesso, vincoli:

L'immobile risulta essere di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] lui pervenuto per acquisto fattone con atto pubblico di Compravendita del 10/10/1996 rogato dal Notaio in Barcellona P.G. dott. Giambò, con registrazione del 30/10/1996.

Il sottoscritto CTU, dopo avere effettuato accertamenti presso gli uffici competenti, non ha riscontrato alcun vincolo, di natura storico – artistica e paesaggistica gravante sul bene, ad eccezione di quelli indicati nel Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato (Alleg. G).

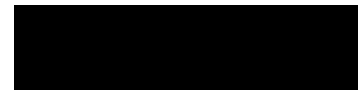
Per le formalità pregiudizievoli si rimanda all'analisi delle visure ipotecarie, riportate al precedente punto 4 della presente relazione.

Si precisa come in occasione del sopralluogo, l'immobile risultasse libero.

8.3. Caratteristiche dell'immobile e Superficie Commerciale

Il terreno, censito al Fg. 25, Part. n. 260 del Comune di Montalbano Elicona appare morfologicamente in forte declivio e, si presenta incolto con alberi di nocciolo (**Foto n. 13 E14**). Il terreno è ubicato in una zona periferica, prima di arrivare al centro abitato di Montalbano Elicona in una zona denominata C.da Ponticello.





La superficie catastale complessiva del fondo risulta essere di, 19 are e 30 ca, ne consegue che la **Superficie Commerciale dell'immobile sarà:**

$$S_c = 1.930,00 \text{ mq}$$

8.4. Metodo di stima dell'immobile e determinazione del valore unitario:

Definite le caratteristiche dell'immobile, al fine di determinare il valore del terreno, ho ritenuto opportuno utilizzare due diversi criteri di stima, mediandone i risultati, che sono:

il *metodo di stima in base al valore commerciale per comparazione di valori unitari;*

il *metodo di stima in base al valore agricolo medio.*

Stima dei terreni in base al valore commerciale:

Il procedimento utilizzato è stato quello di ricercare il valore unitario, cioè il costo di unità di superficie per l'immobile. La determinazione del valore unitario è stata effettuata, operando direttamente sul mercato, da indagini informative presso tecnici privati e comunali, operatori economici, che hanno fornito dati certi sulla base di contrattazioni effettivamente verificatesi nelle zone prossime a quelle interessate, che hanno consentito di ottenere il valore medio di mercato. Successivamente, dal valore medio di mercato, in base alle analisi effettuate dal sottoscritto, relativamente alle caratteristiche del terreno descritte sopra (accessibilità – morfologia – colture), ed attraverso la comparazione con altri terreni della stessa classe e qualità siti nella stessa zona e con analoghe caratteristiche, si è potuto stabilire il più probabile valore unitario di mercato pari a $V_u = 2,00 \text{ €/mq}$

Moltiplicando poi il valore unitario determinato per la superficie commerciale precedentemente indicata, otterremo che il valore del terreno oggetto di stima, sarà pari a:

$$V_T = 2,00 \text{ €/mq} * 1.930,00 \text{ mq} = \text{€ } 3.860,00$$

Stima dei terreni in base al Valore Agricolo Medio:

Il procedimento utilizzato è quello di tenere conto dei valori agricoli medi stabiliti dalla Commissione Provinciale (dati pronunciamento n. 786 del 13/12/2007) e pubblicati sul BUR (n. 43 del 19/09/2008). I valori agricoli medi vengono classificati per Regione Agraria e per tipo di coltura. In questo caso i terreni ricadendo nel Comune di Montalbano Elicona rientrano nella Regione Agraria n. 3 denominata "Alto Fantina ed Alto Mela", mentre la coltura specifica riportata nella visura catastale è il "Noccioleto". Il valore riportato nelle tabelle per il noccioleto è di 18.000,00 Euro /Ha, cioè pari a :

$$V_{\text{valore Agricolo Medio}} = 1,80 \text{ €/mq}$$



Pertanto il valore dei terreni oggetto in base al VAM , sarà pari a:

$$V_T = 1,80 \text{ €/mq} * 1.930,00 \text{ mq} = \text{€ } 3.474,00$$

Determinazione del valore dei terreni:

Effettuando la media dei valori ottenuta attraverso i due metodi di stima eseguiti, si otterrà il valore dei terreni:

$$\text{Quindi: } V_T = \text{€ } (3.860,00 + 3.474,00) / 2 = \text{€ } 3.667,00$$

(Diconsi Euro TREMILA Seicentosessantasette / 00)

9. Terreno sito in Montalbano Elicona - Fg. 25 , Part. 859

9.1. Ubicazione, confini e dati urbanistici e catastali

Il bene oggetto di fallimento è costituito da un appezzamento di terreno individuato oggi al Fg. 25, Part. n. 859 del comune di Montalbano Elicona (ME).

L'intero lotto di terreno confina a Sud con strada Provinciale 110 Montalbano – Furnari, ad Ovest con terreni altre Ditte individuati alle Partt. 721 e 334, a Nord con terreni altre Ditte individuati alle Partt. 262 e 234, e ad Est con terreno stessa Ditta censiti alla Part. 857 e 860, e terreno altra Ditta di cui alla Part. 268.

Il sottoscritto in data 22/01/2014 ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Montalbano Elicona, un Certificato di Destinazione Urbanistica (rilasciato il 25/02/2015 – Allegato G), relativo al terreno censito in catasto al Fg. 25 Partic. n. 859, in base al quale lo stesso ricade:

- nel P.R.G. del Comune adottato con Delibera n.1 del 06/05/2008, in “Zona E2 – Boschiva”, disciplinata dalle leggi n. 78 del 12/06/76 e n. 16 del 06/04/96;
- tale particella di terreno è gravata da fascia di rispetto stradale per il 15% circa.

Si precisa altresì come nel Catasto incendi del comune di Montalbano Elicona tale particella di terreno non risulta essere stata percorsa dal fuoco.

Inoltre dalla verifica effettuata in data 09/01/2015, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Messina – Territorio Servizi Catastali, il terreno risulta regolarmente catastato e conforme a quanto rilevato dal sottoscritto (vedi visure catastali – Alleg. B3):



Comune di MONTALBANO ELICONA – Catasto Terreni							
Foglio e Particella	Qualità	Classe	Classe		Ded.	Reddito	
			Ha	are ca		Dominicale	Agrario
Fg. 25 – Partic. 859	Noccioleto	2	1	89 01		€ 122,02	€ 19,52
<u>La Particella di terreno è intestata a:</u> [REDACTED] – Proprietario per 1/1							
Dati derivanti da Istrumento (Atto pubblico) del 10/10/1996 – compravendita in atti dal 01/12/2000. Repertorio n. 11544, Rogante: Giambò. Registrato in Barcellona P.G.							

9.2. Proprietà, provenienza e stato di possesso, vincoli:

[REDACTED] e di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] lui pervenuto per acquisto fattone con atto pubblico di
Compravendita del 10/10/1996 rogato dal Notaio in Barcellona P.G. dott. Giambò, con
registrazione del 30/10/1996.

Il sottoscritto CTU, dopo avere effettuato accertamenti presso gli uffici competenti, non ha riscontrato alcun vincolo, di natura storico – artistica e paesaggistica gravante sul bene, ad eccezione di quelli indicati nel Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato (Alleg. G).

Per le formalità pregiudizievoli si rimanda all'analisi delle visure ipotecarie, riportate al precedente punto 4 della presente relazione.

Si precisa come in occasione del sopralluogo, l'immobile risultasse libero.

9.3. Caratteristiche dell'immobile e Superficie Commerciale

Il terreno, censito al Fg. 25, Part. n. 857 del Comune di Montalbano Elicona appare morfologicamente in forte declivio, in parte con presenza di alberi di nocciole ed in parte incolto (**Foto n. 12**).

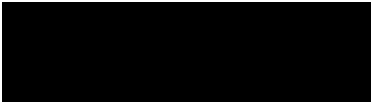
Il terreno è ubicato in una zona periferica, prima di arrivare al centro abitato di Montalbano Elicona in una zona denominata C.da Ponticello.

L'accesso al terreno può avvenire, anche se con difficoltà, direttamente dalla strada provinciale.

La superficie catastale complessiva del fondo risulta essere di, 1 ha 89 are e 01 ca, ne consegue che la Superficie Commerciale dell'immobile sarà:

S_c = 18.901,00 mq





9.4. Metodo di stima dell'immobile e determinazione del valore unitario:

Definite le caratteristiche dell'immobile, al fine di determinare il valore del terreno, ho ritenuto opportuno utilizzare due diversi criteri di stima, mediandone i risultati, che sono:

il *metodo di stima in base al valore commerciale per comparazione di valori unitari*;

il *metodo di stima in base al valore agricolo medio*.

Stima dei terreni in base al valore commerciale:

Il procedimento utilizzato è stato quello di ricercare il valore unitario, cioè il costo di unità di superficie per l'immobile. La determinazione del valore unitario è stata effettuata, operando direttamente sul mercato, da indagini informative presso tecnici privati e comunali, operatori economici, che hanno consentito di ottenere il valore medio di mercato. Successivamente, dal valore medio di mercato, in base alle analisi effettuate dal sottoscritto, relativamente alle caratteristiche del terreno descritte sopra (accessibilità – morfologia – colture), ed attraverso la comparazione con altri terreni della stessa classe e qualità siti nella stessa zona e con analoghe caratteristiche, si è potuto stabilire il più probabile valore unitario di mercato pari a

$$V_u = 1,20 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando poi il valore unitario determinato per la superficie commerciale precedentemente indicata, otterremo che il valore del terreno oggetto di stima, sarà pari a:

$$V_T = 1,20 \text{ €/mq} * 18.901,00 \text{ mq} = \text{€ } 22.681,20$$

Stima dei terreni in base al Valore Agricolo Medio:

Il procedimento utilizzato è quello di tenere conto dei valori agricoli medi stabiliti dalla Commissione Provinciale (dati pronunciamiento n. 786 del 13/12/2007) e pubblicati sul BUR (n. 43 del 19/09/2008). I valori agricoli medi vengono classificati per Regione Agraria e per tipo di coltura. In questo caso i terreni ricadendo nel Comune di Montalbano Elicona rientrano nella Regione Agraria n. 3 denominata "Alto Fantina ed Alto Mela", mentre la coltura specifica riportata nella visura catastale è il "Noccioleto". Il valore riportato nelle tabelle per il noccioleto è di 18.000,00 Euro /Ha, cioè pari a :

$$V_{\text{valore Agricolo Medio}} = 1,80 \text{ €/mq}$$

Pertanto il valore dei terreni oggetto in base al VAM , sarà pari a:

$$V_T = 1,80 \text{ €/mq} * 18.901,00 \text{ mq} = \text{€ } 34.021,80$$

Determinazione del valore dei terreni:

Effettuando la media dei valori ottenuta attraverso i due metodi di stima eseguiti, si otterrà il valore del terreno:

$$\text{Quindi: } V_T = \text{€ } (22.681,20 + 34.021,80) / 2 = \text{€ } 28.351,50$$

(Diconsi Euro VENTOTTOMILA Trecentocinquantuno / 50)



Quote di immobili pervenute [redacted] ereditarie
Successione Ereditaria [redacted] re

10. Quota di 1/15 di fabbricato sito in Montalbano Elicona – Fg. 32 part. 219

10.1. Ubicazione, confini e dati urbanistici e catastali:

L'immobile oggetto della presente stima è costituito da una quota indivisa pari ad 1/15 di un fabbricato a tre elevazioni f.t, sito tra la via Libertà e la Via Messina in zona centrale del Comune di Montalbano Elicona (ME), e censito in catasto al Fg. 32, Part. 219 subb. 1 e 2.

L'edificio allo stato attuale è stato autorizzato con Concessione Edilizia del 12/04/1996 e con parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 31/01/1996, rilasciato al Comune di Montalbano Elicona (quando fu autorizzato ricadeva nel Programma di Fabbricazione approvato con Dec. Ass. 194 del 22/09/1977 in Zona B).

Dalla verifica degli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia, rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montalbano, la porzione di fabbricato (il progetto autorizzato riporta le sole planimetrie del piano seminterrato e del piano secondo - per il resto del fabbricato è agli atti del Comune una dichiarazione della proprietaria attestante come il fabbricato fosse stato costruito nel 1950 e come successivamente non fossero erano stati effettuati nuovi interventi soggetti ad autorizzazioni) risulta conforme a quello rilevato dal sottoscritto.

Il fabbricato presenta i seguenti confini: a Nord con fabbricato altra ditta censito alla part. 218, ad Ovest con via Messina, a Sud con via Cavour e ad Est con via Libertà.

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Messina – Territorio Servizi Catastali, l'immobile risulta regolarmente catastato e conforme a quanto effettivamente realizzato. Si precisa che l'immobile è suddiviso in due subalterni , il sub 1 è relativo al solo piano seminterrato con accesso dalla via Messina, mentre il sub 2 è relativo ai piani terra , primo e secondo: i dati catastali aggiornati dell' immobile da stimare sono riassunti nella seguente tabella (vedi visure catastali – Alleg. C3):

Comune di MONTALBANO ELICONA (ME) – Catasto Fabbricati				
Foglio e Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Fg. 32 – Partic. 219 sub. 1	C/2	1	32 mq	€ 112,38
Fg. 32 – Partic. 219 sub. 2	A/4	5	7 vani	€ 412,75
[redacted]				ietà per 10/20 ietà per 10/20



Co [REDACTED]
[REDACTED] è proprio quella oggetto di successione da cui è derivata la
quota di 1/15 attribuita al fallito [REDACTED]

10.2. Proprietà, provenienza e stato di possesso, vincoli:

L'immobile originario era di proprie [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] se alla Denuncia di Successione trascritta il 05/05/2008 (Registro
particolare 12020 Registro Generale 17339. Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO.
Repertorio 206/35 del 08/05/2007), la metà dell'immobile [REDACTED]

[REDACTED]:
[REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 250/1500;
[REDACTED] proprietà per 100/1500;
[REDACTED] proprietà per 100/1500;
[REDACTED] proprietà per 100/1500;
[REDACTED] proprietà per 100/1500;
[REDACTED] proprietà per 100/1500.

Tali quote costituiscono tutte [REDACTED] l'immobile, la restante metà come
già detto è di proprietà del Si [REDACTED]

Il sottoscritto CTU, dopo avere effettuato accertamenti presso gli uffici competenti, non
ha riscontrato alcun vincolo, di natura storico – artistica e paesaggistica gravante sul bene.

Inoltre, dopo aver analizzato le visure ipotecarie (periodo dal 29/08/1996 al 10/09/2015),
effettuate dal sottoscritto in data 11/09/2015, presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Messina notarile ipocatastale, si rileva che non esistono comunque
sull'immobile formalità pregiudizievoli, ad eccezione delle trascrizioni relative agli atti
suindicati, che si riportano di seguito nel dettaglio (*vedi Alleg. G*):

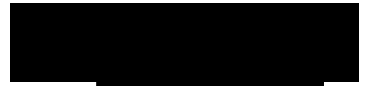
- TRASCRIZIONE a Favore del 05/05/2008 – ATTO PER CAUSA MORTE –
CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE –Registro particolare 12020 Registro
Generale 17339. Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO. Repertorio 206/35 del
08/05/2007.

Si precisa che in occasione del sopralluogo, l'immobile era occupat [REDACTED]
[REDACTED] che mi ha consentito l'acc [REDACTED].

10.3. Caratteristiche distributive e costruttive dell'immobile e Superficie Commerciale:

Il fabbricato è costituito da 2 piani (3 e.f.t.) più il piano seminterrato, ed è stato realizzato
con una struttura in muratura portante. Il piano terra, Primo e Secondo sono adibiti ad





abitazione e sono censiti al subalterno 2, mentre il piano seminterrato è adibito a deposito ed è censito al subalterno 1.

L'accesso all'abitazione è posto sulla via Libertà al n.c. 15, mentre l'accesso al deposito al piano seminterrato avviene dalla via Messina al n.c. 10; si precisa che i due subalterni sono comunque collegati tramite rampa di scala interna.

L'immobile è ubicato in una zona centralissima del Comune di Montalbano Elicona, nelle immediate vicinanze della piazza principale del paese ove è posta la Casa Municipale, e quindi a breve distanza dal centro storico vero e proprio.

Il fabbricato ha un discreto stato di manutenzione, anche se le finiture non sono di particolare pregio, e presenta affacci lungo i tre lati dello stabile prospicienti la via Libertà, la via Messina e la via Cavour (**Foto 15 -16**).

L'immobile presenta una pavimentazione realizzata con mattonelle in graniglia di marmo, eccezion fatta per una parte del piano seminterrato ove il piano di calpestio è in semplice battuto di cemento; il bagno è pavimentato con piastrelle in gres ceramico, che rivestono anche le pareti dello stesso sino ad un'altezza di circa 2,00 ml; anche le pareti della cucina risultano rivestite di piastrelle di gres ceramico. Il WC è inoltre provvisto di apparecchi igienico sanitari (lavabo, tazza, bidet e vasca).

Le porte interne sono state realizzate in legno, mentre gli infissi esterni risultano in legno con vetro semplice e persiane in alluminio anodizzato.

L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento con piastre radianti, alimentato da una caldaia alimentata a legna; l'immobile è provvisto di impianto elettrico realizzato secondo le vigenti norme di legge, ed è dotato di impianto idrico ed impianto di smaltimento reflui allacciati alle reti comunali. In diversi ambienti del fabbricato si riscontrano macchie di umidità con efflorescenze sulle pareti.

Da un punto di vista distributivo, l'unità immobiliare è costituita da un ingresso/soggiorno ed una cucina con un balconcino posti al piano terra, due stanze da letto con balconcino, un ripostiglio ed un bagno posti al piano primo, una stanza da letto con balconcino ed una lavanderia con terrazza posti al secondo piano; i tre piani sono messi in collegamento da una scala interna, che permette anche di accedere al sottostante piano seminterrato costituito da due locali ed un piccolo WC con disimpegno (*Alleg. C1.2 – Foto nn. 17 - 18- 19 e 20*).

Le superfici nette attuali dei vani dell'immobile, aventi altezza netta al piano terra pari a circa 2,54 ml, al piano primo pari a circa 2,50 ml, al piano secondo pari a circa 2,40 ml (altezza media con altezza variabile tra 2,00 ml nel punto più basso e 2,80 ml nel punto più





alto piano) ed al piano seminterrato pari a circa 2,50 ml, (vedi Planimetria in *Allegato C 1.2*) sono evidenziate nella Tabella seguente:

Destinazione	Superficie Netta	Esposizione	Condizioni	Foto
PIANO SEMINTERRATO (Sub 1)				
Deposito 1	12,80 mq	interno	Mediocri	18
Disimpegno e WC	2,83 mq	interno	Mediocri	
Deposito 2	15,28 mq	ovest	Mediocri	
PIANO TERRA (Sub 2)				
Ingresso/Soggiorno	12,80 mq	est	Buone	
Disimpegno	0,82 mq	sud	Buone	
Cucina	12,80 mq	ovest	Buone	17
PIANO PRIMO (Sub 2)				
Letto 1	12,80 mq	est	Buone	19
Disimpegno	2,76 mq	sud	Buone	
Ripostiglio	1,25 mq	interno	Buone	
Letto 2	6,20 mq	ovest	Buone	
Bagno	5,51 mq	ovest	Buone	20
PIANO SECONDO (Sub 2)				
Letto 3	12,80 mq	est	Discrete	
Lavanderia	12,45 mq	ovest	Discrete	

Al fine di determinare il valore dell'immobile è indispensabile determinare la Superficie Commerciale dello stesso. Premesso che per superficie commerciale si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, ed a metà con i muri a confine e vano scala, si determinerà adesso la superficie commerciale lorda dell'immobile.

Essendo il fabbricato suddiviso in un subalterno adibito ad abitazione, ed in un altro adibito a deposito, appare corretto distinguere le due superfici commerciali in base alla loro tipologia, avendo differenti valori di mercato.

Pertanto la porzione di fabbricato adibito ad abitazione (piano terra, primo e secondo) avrà una superficie commerciale pari a 127,14 mq, cui andrà aggiunta la superficie commerciale dei balconcini e della terrazza (superficie lorda totale di tutti i balconcini 5,44 mq più 6,09 per la terrazza, per un totale di 11,53 mq x il coefficiente 0,30 utilizzato per spazi accessori di questa tipologia) pari a 3,46 mq.

Sommando queste due quantità ricavate otterremo:

La Superficie Commerciale lorda complessiva dell'unità immobiliare abitativa sarà:

$$S_c = (127,14 + 3,46) = 130,60 \text{ mq}$$



Mentre La Superficie Commerciale lorda complessiva della porzione
adibita a deposito sarà:

$$S_c = 44,41 \text{ mq}$$

10.4. Metodo di stima dell'immobile e determinazione valore unitario:

Definite le caratteristiche dell'immobile, al fine di determinare il valore dello stesso, ho ritenuto opportuno utilizzare quale criterio di valutazione, il *metodo diretto di stima per comparazione di valori unitari*. Il procedimento utilizzato è stato quello di ricercare il valore unitario, cioè il costo di unità di superficie per l'immobile. La determinazione del valore unitario è stata effettuata, operando direttamente sul mercato, da indagini informative presso tecnici privati e comunali, operatori economici ed agenzie immobiliari, ed Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che hanno fornito dati certi sulla base di contrattazioni effettivamente verificatesi nelle zone prossime a quelle interessate, che hanno consentito di ottenere il valore medio di mercato.

In base a tali ricerche è stato determinato il valore medio di mercato per gli immobili aventi medesima tipologia, e da questo, in base alle caratteristiche intrinseche dell'immobile, quali la zona, il tipo e lo stato dell'edificio e le caratteristiche dell'unità abitativa stessa, il sottoscritto ha potuto determinare il valore unitario dell'immobile, sia per quanto riguarda la porzione di fabbricato adibita ad abitazione che per quanto riguarda la restante parte adibita a deposito.

Valore unitario dell'immobile relativo all'abitazione: $V_u = 450,00 \text{ €/mq}$

Valore unitario dell'immobile relativo alla porzione adibita a deposito: $V_u = 270,00 \text{ €/mq}$

10.5. Determinazione del valore dell'immobile:

Moltiplicando il valore unitario V_u ora ricavato per le superfici commerciali S_c precedentemente determinate otterremo il valore dell'immobile in oggetto.

Quindi il valore finale dell'immobile stimato sarà pari a:

$$V_{c1} = V_u * S_c \quad \text{Quindi:} \quad V_{c1} = 450,00 \text{ €/mq} * 130,60 \text{ mq} = \text{€ } 58.770,00$$

$$V_{c2} = V_u * S_c \quad \text{Quindi:} \quad V_{c2} = 270,00 \text{ €/mq} * 44,41 \text{ mq} = \text{€ } 11.990,70$$

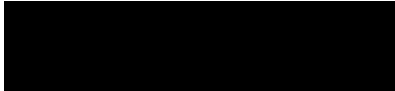
$$\text{Totale } V_c = V_{c1} + V_{c2} = \text{€ } 65.300,00 + \text{€ } 13.323,00 = \text{€ } 70.760,70$$

Considerato che la quota da valutare è pari ad 1/15 del valore dell'immobile, si avrà quindi :

$$1/15 V_c = \text{€ } 70.760,70 / 15 = \text{€ } 4.717,38$$

(Dicomi Euro QUATTROMILASETTECENTO Diciassette / 38)





11. Quota di 1/15 di terreno sito in Montalbano Elicona - Fg. 15 , Part. 194 e di fabbricato rurale censito al Fg. 15 part.195

11.1. Ubicazione, confini e dati urbanistici e catastali

Il bene oggetto di fallimento è costituito da una quota di 1/15 di un appezzamento di terreno individuato oggi al Fg. 15, Part. n. 194 al cui interno insiste un fabbricato rurale censito alla Part. 195 del Comune di Montalbano Elicona (ME).

L'intero lotto di terreno confina a Nord con lotti di terreno altre Ditte censite alle partt. 193 e186, ad Ovest con terreno altra Ditta censito alla Part. 191, a Sud con terreni altre Ditte censiti alle partt. 350 e 215 e ad Est con stradella comunale belvedere dal quale avviene l'accesso.

Il sottoscritto in data 22/01/2014 ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Montalbano Elicona, il rilascio di un Certificato di Destinazione Urbanistica (rilasciato il 25/02/2015 – Allegato G), relativo al terreno censito in catasto al Fg. 15 Partic. n. 194 e 195, in base al quale le stesse ricadono:

- nel P.R.G. del Comune adottato con Delibera n.1 del 06/05/2008, in “Zona E1 – Agricola”;

Si precisa altresì come nel Catasto incendi del comune di Montalbano Elicona tali particelle di terreno non risultano essere stata percorse dal fuoco.

Inoltre dalla verifica effettuata in data 09/01/2015, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Messina – Territorio Servizi Catastali, il terreno risulta regolarmente catastato e conforme a quanto rilevato dal sottoscritto mentre il fabbricato rurale è privo di planimetria catastale (vedi visure catastali – Alleg. D3):

Comune di MONTALBANO ELICONA – Catasto Terreni							
Foglio e Particella	Qualità	Classe	Classe		Ded.	Reddito	
			Ha	are ca		Dominicale	Agrario
Fg. 15 – Partic. 194	Semin Arbor	2	36	80		€ 22,81	€ 6,65
Fg. 15 – Partic. 195	Fabbr. Rurale		00	27		-	-

Le Particelle sono intestate a:
[Redacted]
[Redacted] - proprietà per 1/20

Come si nota i beni vanno aggiornati catastalmente in quanto la quota di proprietà di 1/2 dell' [Redacted] cessione da cui è derivata la q [Redacted]



11.2. Proprietà, provenienza e stato di possesso, vincoli:

L'immobile originario era di proprietà dei sigg [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] è stata così suddivisa tra i seguenti eredi:

- 1 [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] menti presso gli uffici competenti, non ha riscontrato alcun vincolo, di natura storico – artistica e paesaggistica gravante sul bene ad eccezione di quelli riportati nel Certificato di destinazione Urbanistica.

Inoltre, dopo aver analizzato le visure ipotecarie (periodo dal 29/08/1996 al 10/09/2015), effettuate dal sottoscritto in data 11/09/2015, presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina notarile ipocatastale, si rileva che non esistono comunque sull'immobile formalità pregiudizievoli, ad eccezione delle trascrizioni relative agli atti suindicati, che si riportano di seguito nel dettaglio (*vedi Alleg. G*):

- TRASCRIZIONE del 18/01/1999 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – Registro particolare 1084 Registro Generale 1210. Pubblico Ufficiale BRUNI GIUSEPPE Repertorio 74684 del 18/12/1998.
- TRASCRIZIONE del 17/12/2002 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – Registro particolare 26987 Registro Generale 32783. Pubblico Ufficiale GIAMBO' ANTONELLA Repertorio 19192 del 26/11/2002.
- TRASCRIZIONE a Favore del 05/05/2008 – ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE – Registro particolare 12020 Registro Generale 17339. Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO. Repertorio 206/35 del 08/05/2007.

Si p [REDACTED]
[REDACTED]



11.3. Caratteristiche dell'immobile e Superficie Commerciale

Il terreno, censito al Fg. 15, Part. n. 194 del Comune di Montalbano Elicona appare morfologicamente in buona parte abbastanza pianeggiante, ed in leggero declivio nella parte terminale ove è delimitato dalla presenza di alberi di ulivi; lo stesso risulta in gran parte incolto.

L'accesso al fondo avviene abbastanza comodamente attraverso la stradella comunale belvedere (il confine del terreno con tale tratto di stradella, attualmente non asfaltata, è delimitato da una recinzione con paletti in legno e rete metallica), che costituisce una diramazione della Strada Provinciale 110 che permette di raggiungere il centro abitato di Montalbano Elicona; il terreno è pertanto ubicato in una zona periferica, prima di arrivare al centro abitato di Montalbano Elicona (**Foto n. 21 – 22 – 23 e 24**).

La superficie catastale complessiva del fondo risulta essere di, 36 are e 80 ca, ne consegue che la **Superficie Commerciale dell'immobile sarà:**

$$\mathbf{S_c = 3.680,00 \text{ mq}}$$

Per quanto riguarda il fabbricato rurale, si precisa che si tratta di un piccolo stabile ad una elevazione f.t per il quale non sono stati rilevati progetti autorizzati presso l'ufficio tecnico del Comune di Montalbano Elicona, e per il quale non è stata depositata neanche la planimetria catastale.

11.4. Metodo di stima dell'immobile e determinazione del valore unitario:

Definite le caratteristiche degli immobili, al fine di determinare il valore dei terreni, ho ritenuto opportuno utilizzare il *metodo di stima in base al valore commerciale* .

Stima dei terreni in base al valore commerciale:

Il procedimento utilizzato è stato quello di ricercare il valore unitario, cioè il costo di unità di superficie per l'immobile. La determinazione del valore unitario è stata effettuata, operando direttamente sul mercato, da indagini informative presso tecnici privati e comunali, operatori economici, che hanno consentito di ottenere il valore medio di mercato.

Ai fini della valutazione si è scelto di attribuire il valore unitario al terreno, considerando al suo interno anche il valore aggiunto dato dalla presenza del fabbricato rurale che vi insiste all'interno (anche se come visto risulta carente da un punto di vista autorizzativo).

Successivamente, dal valore medio di mercato, in base alle analisi effettuate dal sottoscritto, relativamente alle caratteristiche del terreno descritte sopra (accessibilità – morfologia – colture), ed attraverso la comparazione con altri terreni della stessa classe e qualità siti nella





stessa zona e con analoghe caratteristiche, si è potuto stabilire il più probabile valore unitario di mercato pari a

$$V_u = 4,00 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando poi il valore unitario determinato per la superficie commerciale precedentemente indicata, otterremo che il valore del terreno oggetto di stima, sarà pari a:

$$V_T = 4,00 \text{ €/mq} * 3.680,00 \text{ mq} = \text{€ } 14.720,00$$

Considerato che la quota da valutare è pari ad 1/15 del valore dell'immobile, si avrà quindi :

$$1/15V_T = \text{€ } 14.720,00 / 15 = \text{€ } 981,33$$

(Diconsi Euro NOVECENTO Ottantuno / 33)

12. Quota di 33,34/1500 di fabbricato sito in Montalbano Elicona – Fg. 31 part. 1190

12.1. Ubicazione, confini e dati urbanistici e catastali:

L'immobile oggetto della presente stima è costituito da una quota indivisa pari a 33,34/1500 di un fabbricato a tre elevazioni f.t, sito in Via Giordano Bruno n. 26, all'interno del Centro Storico del Comune di Montalbano Elicona (ME).

L'edificio è di antica fattura e dalle ricerche effettuate dal sottoscritto non risultano Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Montalbano Elicona.

Il fabbricato presenta i seguenti confini: a Nord con fabbricato altra ditta censito alla part. 1189, a Ovest con fabbricato altra ditta censito alla part. 1193, a Sud con fabbricato altra ditta censito alla part. 1191, e ad Est con la via Giordano Bruno.

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Messina – Territorio Servizi Catastali, l'immobile risulta regolarmente catastato: i dati catastali aggiornati dell' immobile da stimare sono riassunti nella seguente tabella (vedi visure catastali – Alleg. E3):

Comune di MONTALBANO ELICONA (ME) – Catasto Fabbricati								
Foglio e Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita				
Fg. 31 – Partic. 1190	A/4	1	3,5 vani	€ 110,26				
								
					proprietà per 1/12			
					proprietà per 1/12			
					proprietà per 2/12			
					proprietà per 2/12			
					proprietà per 2/12			
					proprietà per 2/12			



Come si nota il bene va aggiornato catastalmente in quanto la quota di proprietà di 2/12 della signora [redacted] è proprio quella oggetto di successione da cui è derivata la quota di 33,34/1500 attribuita al fallito [redacted]

12.2. Proprietà, provenienza e stato di possesso, vincoli:

Dalla visura catastale l'immobile originariamente era di proprietà delle seguenti persone:

[redacted] proprietà per 1/12
[redacted] proprietà per 1/12
[redacted] proprietà per 2/12
[redacted] proprietà per 2/12
[redacted] proprietà per 2/12
[redacted] proprietà per 2/12
[redacted] proprietà per 2/12

Successivamente alla morte della Sig. [redacted] e alla Denuncia di Successione trascritta il 05/05/2008 (Registro particolare 12020 Registro Generale 17339. Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO. Repertorio 206/35 del 08/05/2007), i 2/12 dell'immobile originariamente della sig.ra [redacted] sono stati così suddivisi tra i seguenti eredi:

[redacted] per 83,35/1500;
[redacted] per 33,34/1500;
[redacted] per 33,34/1500;
[redacted] per 33,34/1500;
[redacted] per 33,34/1500;
[redacted] per 33,34/1500;

Il sottoscritto CTU, dopo avere effettuato accertamenti presso gli uffici competenti, non ha riscontrato alcun vincolo, di natura storico – artistica e paesaggistica gravante sul bene.

Inoltre, dopo aver analizzato le visure ipotecarie (periodo dal 29/08/1996 al 10/09/2015), effettuate dal sottoscritto in data 11/09/2015, presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina notarile ipocatastale, si rileva che non esistono comunque sull'immobile formalità pregiudizievoli, ad eccezione delle trascrizioni relative agli atti suindicati, che si riportano di seguito nel dettaglio (vedi Alleg. G):

- TRASCRIZIONE del 15/03/1999 – ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE –Registro particolare 6168 Registro Generale 7121. Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO. Repertorio 635/24 del 13/11/1996.
- TRASCRIZIONE del 05/05/2008 – ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE –Registro particolare 12020 Registro Generale 17339. Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO. Repertorio 206/35 del 08/05/2007.
- TRASCRIZIONE del 07/11/2008 – ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE –Registro particolare 28540 Registro Generale 42452. Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO. Repertorio 30/10 del 01/10/2008.



- TRASCRIZIONE del 20/10/2011 – ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE – Registro particolare 22825 Registro Generale 31200. Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO. Repertorio 477/9990 del 15/09/2011.

E' evidente come la presenza di altre denunce di successione faccia desumere che altri eredi siano succeduti agli attuali intestatari catastali – anche se ciò non rileva nella quota di successione attribuita al fallito..

12.3. Caratteristiche distributive e costruttive dell'immobile e Superficie Commerciale:

Il fabbricato è costituito da 2 piani (3 e.f.t.), ed è stato realizzato con una struttura in muratura portante in pietrame.

L'accesso all'abitazione è posto sulla via Giordano Bruno al n.c. 26, in pieno Centro Storico del Comune di Montalbano Elicona (ME).

Si precisa come in occasione del sopralluogo non sia stato possibile accedere all'interno dell'immobile, ma si evidenzia come in ogni caso si tratti di un piccolo fabbricato in condizioni fatiscenti che è possibile stimare in base al rilievo effettuato (**Foto 25 e 26**).

Come detto il fabbricato si presenta in condizioni fatiscenti con facciate con intonaco non rifinito ed infissi ammalorati in legno e vetro semplice.

Da un punto di vista distributivo (dati tratti dalle planimetrie catastali), l'unità immobiliare è costituita da una cucina, un wc ed un ripostiglio posti al piano terra, una stanza da letto ed un ripostiglio posti al I piano primo, ed una piccola soffitta posta al secondo piano; i tre piani sono messi in collegamento da una scala interna .

Le superfici nette attuali dei vani dell'immobile, aventi altezza netta (dati catastali) al piano terra pari a circa 1,90 ml, al piano primo pari a circa 2,00 ml, al piano secondo pari a circa 2,50 ml (altezza media con altezza variabile tra 1,95 ml nel punto più basso e 3,05 ml nel punto più alto), (vedi Planimetrie in *Allegato E 1.2*) sono evidenziate nella Tabella seguente:

Destinazione	Superficie Netta	Esposizione	Condizioni	Foto
PIANO TERRA				
Cucina	12,80 mq	est	pessime	
WC	0,82 mq	interno	pessime	
Ripostiglio	12,80 mq	interno	pessime	
PIANO PRIMO				
Letto	12,80 mq	est	pessime	
Ripostiglio	2,76 mq	interno	pessime	
PIANO SECONDO (Sub 2)				
Soffitta	10,68 mq	est	pessime	





Al fine di determinare il valore dell'immobile è indispensabile determinare la Superficie Commerciale dello stesso. Premesso che per superficie commerciale si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, ed a metà con i muri a confine e vano scala, si determinerà adesso la superficie commerciale lorda dell'immobile.

Pertanto **La Superficie Commerciale lorda complessiva del fabbricato che si sviluppa su tre livelli sarà:**

$$\underline{S_c = 94,03 \text{ mq}}$$

12.4. Metodo di stima dell'immobile e determinazione valore unitario:

Definite le caratteristiche dell'immobile, al fine di determinare il valore dello stesso, ho ritenuto opportuno utilizzare quale criterio di valutazione, il *metodo diretto di stima per comparazione di valori unitari*. Il procedimento utilizzato è stato quello di ricercare il valore unitario, cioè il costo di unità di superficie per l'immobile. La determinazione del valore unitario è stata effettuata, operando direttamente sul mercato, da indagini informative presso tecnici privati e comunali, operatori economici ed agenzie immobiliari, ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che hanno fornito dati certi sulla base di contrattazioni effettivamente verificatesi nelle zone prossime a quelle interessate, che hanno consentito di ottenere il valore medio di mercato.

In base a tali ricerche è stato determinato il valore medio di mercato per gli immobili aventi medesima tipologia, e da questo, in base alle caratteristiche intrinseche dell'immobile, quali la zona, il tipo e lo stato dell'edificio e le caratteristiche dell'unità abitativa stessa, il sottoscritto ha potuto determinare il valore unitario dell'immobile.

$$\underline{\text{Valore unitario del fabbricato}} \quad V_u = 310,00 \text{ €/mq}$$

12.5. Determinazione del valore dell'immobile:

Moltiplicando il valore unitario V_u ora ricavato per la superficie commerciale S_c precedentemente determinata otterremo il valore dell'immobile in oggetto.

Quindi il valore finale dell'immobile stimato sarà pari a:

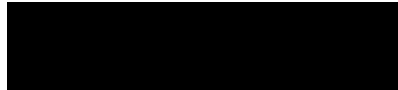
$$V_c = V_u * S_c \quad \text{Quindi:} \quad V_c = 310,00 \text{ €/mq} * 94,03 \text{ mq} = \text{€ } 29.149,30$$

Considerato che la quota da valutare è pari ad 33,34/1500 del valore dell'immobile, si avrà quindi :

$$33,34/1500 * V_c = \text{€ } 29.149,30 * 33,34/1500 = \text{€ } 647,89$$

(Diconsi Euro SEICENTO Quarantasette / 89)





13. Quota di 33,34 / 1500 di fabbricato sito in Montalbano Elicona – Fg. 31 part. 1176 sub 1


13.1. Ubicazione, confini e dati urbanistici e catastali:

L'immobile oggetto della presente stima è costituito da una quota indivisa pari a 33,34/1500 di un fabbricato a due elevazioni f.t, sito in Via Giordano Bruno n. 6, all'interno del Centro Storico del Comune di Montalbano Elicona (ME).

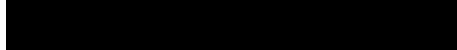

L'edificio è di antica fattura e dalle ricerche effettuate dal sottoscritto non risultano Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Montalbano Elicona.

Il fabbricato presenta i seguenti confini: a Nord con via Silvio Pellico, a Ovest con fabbricato altra ditta censito alla part. 1175, a Sud in parte con fabbricato altra ditta censito alla part. 1173 ed in parte con via Giordano Bruno, e ad Est con la via Giordano Bruno.

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Messina – Territorio Servizi Catastali, l'immobile risulta regolarmente catastato e conforme a quanto rilevato dal sottoscritto: i dati catastali aggiornati dell' immobile da stimare sono riassunti nella seguente tabella (vedi visure catastali – Alleg. F3):

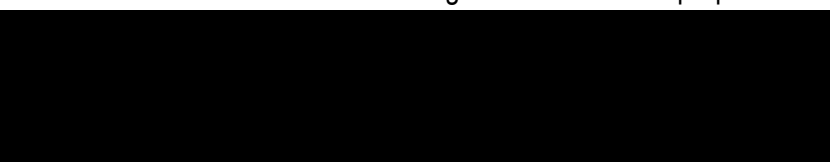
Comune di MONTALBANO ELICONA (ME) – Catasto Fabbricati				
Foglio e Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Fg. 31 – Partic. 1190	A/4	1	3,5 vani	€ 110,26
				proprietà per 1/12 proprietà per 1/12 proprietà per 2/12 proprietà per 2/12 proprietà per 2/12 proprietà per 2/12 proprietà per 2/12

Come si nota il bene va aggiornato catastalmente in quanto la quota di proprietà di 2/12

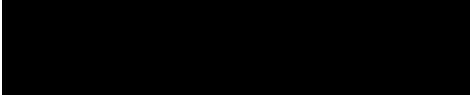
 oprio quella oggetto di successione da cui è derivata la quota di 33,34/1500 attribuita al fallit 

13.2. Proprietà, provenienza e stato di possesso, vincoli:

Dalla visura catastale l'immobile originariamente era di proprietà delle seguenti persone:

	proprietà per 1/12 proprietà per 1/12 proprietà per 2/12
--------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------





13.3. Caratteristiche distributive e costruttive dell'immobile e Superficie Commerciale:

Il fabbricato è costituito da 2 ELEVAZIONI F.T, ed è stato realizzato con una struttura in muratura portante in pietrame.

L'accesso all'abitazione è posto sulla via Giordano Bruno al n.c. 6, in pieno Centro Storico del Comune di Montalbano Elicona (ME).

Il fabbricato si presenta in condizioni fatiscenti con facciate con intonaco non rifinito, privo di pavimentazione, di infissi e di servizi igienici, e con soletta di interpiano in legno totalmente ammalorata; anche il tetto di copertura si presenta in pessime condizioni.

Da un punto di vista distributivo l'unità immobiliare adibita a deposito è costituita da un vano posto al piano terra, ed un vano posto al I piano primo; i due piani dovrebbero essere messi in collegamento da una scala interna allo stato attuale non esistente (*Alleg. F1.2 – Foto nn. 27 – 28 - 29 e 30*).

Le superfici nette attuali dei vani dell'immobile, aventi altezza netta al piano terra pari a circa 2,20 ml, ed al piano primo pari a circa 2,85 ml (altezza media con altezza variabile tra 2,50 ml nel punto più basso e 3,20 ml nel punto più alto), (vedi Planimetrie in *Allegato F1.2*) sono evidenziate nella Tabella seguente:

Destinazione	Superficie Netta	Esposizione	Condizioni	Foto
PIANO TERRA				
Deposito 1	22,12 mq	est	pessime	30
PIANO PRIMO				
Deposito 2	22,12 mq	est	pessime	29

Al fine di determinare il valore dell'immobile è indispensabile determinare la Superficie Commerciale dello stesso. Premesso che per superficie commerciale si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, ed a metà con i muri a confine e vano scala, si determinerà adesso la superficie commerciale lorda dell'immobile.

Pertanto **La Superficie Commerciale lorda complessiva del fabbricato che si sviluppa su due livelli sarà:**

$$\underline{S_c = 65,26 \text{ mq}}$$

13.4. Metodo di stima dell'immobile e determinazione valore unitario:

Definite le caratteristiche dell'immobile, al fine di determinare il valore dello stesso, ho ritenuto opportuno utilizzare quale criterio di valutazione, il *metodo diretto di stima per comparazione di valori unitari*. Il procedimento utilizzato è stato quello di ricercare il valore unitario, cioè il costo di unità di superficie per l'immobile. La determinazione del valore



unitario è stata effettuata, operando direttamente sul mercato, da indagini informative presso tecnici privati e comunali, operatori economici ed agenzie immobiliari, ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che hanno fornito dati certi sulla base di contrattazioni effettivamente verificatesi nelle zone prossime a quelle interessate, che hanno consentito di ottenere il valore medio di mercato.

In base a tali ricerche è stato determinato il valore medio di mercato per gli immobili aventi medesima tipologia, e da questo, in base alle caratteristiche intrinseche dell'immobile, quali la zona, il tipo e lo stato dell'edificio e le caratteristiche dell'unità abitativa stessa, il sottoscritto ha potuto determinare il valore unitario dell'immobile.

$$\text{Valore unitario del fabbricato} \quad V_u = 200,00 \text{ €/mq}$$

13.5. Determinazione del valore dell'immobile:

Moltiplicando il valore unitario V_u ora ricavato per la superficie commerciale S_c precedentemente determinata otterremo il valore dell'immobile in oggetto.

Quindi il valore finale dell'immobile stimato sarà pari a:

$$V_c = V_u * S_c \quad \text{Quindi:} \quad V_c = 200,00 \text{ €/mq} * 65,26 \text{ mq} = \text{€ } 13.052,00$$

Considerato che la quota da valutare è pari ad 33,34/1500 del valore dell'immobile, si avrà quindi :

$$33,34/1500 * V_c = \text{€ } 13.052,00 * 33,34/1500 = \text{€ } 290,10$$

(Diconsi Euro DUECENTO Novanta / 10)

14. Conclusioni e suddivisione in lotti

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, riporto di seguito la suddivisione in lotti dei beni rientranti nella massa fallimentare, precedentemente analizzati:

- 1) Lotto n.1: Capannone sito in Montalbano Elicona (ME), identificato al catasto al Fg. 25, part. 860 – Superficie Commerciale = 876,75mq - Valore = € 236.722,50 , unitamente al Terreno sito in Montalbano Elicona (ME), identificato al catasto al Fg. 25, part. 857 di Are 85 e 29 della Superficie Commerciale di 8.529,00 mq per un valore pari a € 11.002,41. Pertanto il valore complessivo del Lotto 1 sarà pari a :

Lotto 1: **Valore € 247.724,91**

- 2) Lotto n.2: Terreno sito in Montalbano Elicona (ME), identificato al catasto al Fg. 25, part. 264 di Are 64 e 20 Superficie Commerciale = 6.420,00mq con valore commerciale pari a :

Lotto 2: **Valore € 7.543,50**



- 3) Lotto n.3: Terreno sito in Montalbano Elicona (ME), identificato al catasto al Fg. 25, part. 260 di Are 19 e 30 Superficie Commerciale = 1.930,00mq con valore commerciale pari a :

Lotto 3: Valore € 3.667,00

- 4) Lotto n.4: Terreno sito in Montalbano Elicona (ME), identificato al catasto al Fg. 25, part. 859 di ha 1 ed Are 89 e 01 Superficie Commerciale = 18.901,00mq con valore commerciale pari a :

Lotto 4: Valore € 28.351,50

- 5) Lotto n.5: Quota di 1/15 indiviso del fabbricato sito in Montalbano Elicona (ME), identificato in catasto al Fg. 32, Part. 219, Cat. A4 - Superficie Commerciale =130,60 mq adibita ad abitazione e 44,41 mq adibita a deposito, per un valore Commerciale Complessivo pari a € 70.760,70. Pertanto considerato che la quota [redacted] pari ad 1/15 del totale, ne consegue che la stessa avrà un valore pari a € 70.760,70/15:

Lotto 5: Valore € 4.717,38

- 6) Lotto n.6: Quota di 1/15 indiviso del terreno sito in Montalbano Elicona (ME), in catasto al Fg. 15, Part. 194 , comprensivo di quota di 1/15 indiviso del fabbricato rurale sito in Montalbano Elicona (ME), identificato in catasto al Fg. 15, Part. 195 - Superficie Commerciale =3.680,00mq comprensivo di piccolo fabbricato rurale, per un valore Commerciale Complessivo pari a € 14.720,00. Pertanto considerato che la quota di [redacted] pari ad 1/15 del totale, ne consegue che la stessa avrà un Valore pari a € [redacted] 5:

Lotto 6: Valore € 981,33

- 7) Lotto n.7: Quota di 33,34/1500 indiviso del fabbricato sito in Montalbano Elicona (ME), identificato in catasto al Fg. 31, Part. 1190 - Superficie Commerciale =94,03 mq, per un valore Commerciale Complessivo pari a € 29.149,30. Pertanto considerato che la quota di [redacted] pari ad 33,34/1500 del totale, ne consegue che la stessa avrà un Valore pari a € [redacted] * 33,34/1500 :

Lotto 7: Valore € 647,89

- 8) Lotto n.8: Quota di 33,34/1500 indiviso del fabbricato sito in Montalbano Elicona (ME), identificato in catasto al Fg. 31, Part. 1176, Sub 1 - Superficie Commerciale =65,26 mq , per un valore Commerciale Complessivo pari a € 13.052,00. Pertanto considerato che la quota di [redacted] è pari ad 33,34/1500 del totale, ne consegue che la stessa avrà un Valore pari a € 13.052,00 * 33,34/1500:

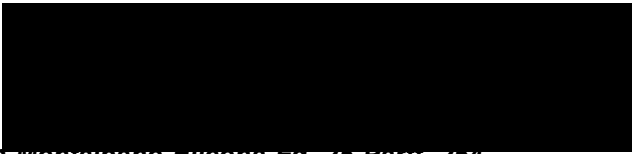
Lotto 8: Valore € 290,10

Tanto dovevo per quanto richiestomi.

In allegato Documentazione relativa ai beni : - Verbale di sopralluogo

- **Allegato "A" – Lotto 1: Capannone ed Apezzamento di terreno siti in Montalbano Elicona Fg. 25 partt. 860 e 857: (A1- Elaborati grafici; A2 Documentazione fotografica; A3- Documentazione)**





- Allegato "B" – Lotti 2 – 3 e 4: Terreni siti in Montalbano Elicona Fg, 25 Partt. 204, 260 e 859: (B1- Elaborati grafici; B2 Documentazione fotografica; B3- Documentazione)
- Allegato "C" – Lotto 5: 1/15 fabbricato sito in Montalbano E. – Fg. 32 part. 219: (C1- Elaborati grafici; C2 Documentazione fotografica; C3- Documentazione)
- Allegato "D" – Lotto 6: 1/15 Terreno e fabbricato rurale siti in Montalbano E. – Fg. 15 partt. 194 e 195: (D1- Elaborati grafici; D2 Documentazione fotografica; D3- Documentazione)
- Allegato "E" – Lotto 7: 33,34/1500 fabbricato sito in Montalbano E. – Fg. 31 part. 1190: (E1- Elaborati grafici; E2 Documentazione fotografica; E3- Documentazione)
- Allegato "F" – Lotto 8: 33,34/1500 fabbricato sito in Montalbano E. – Fg. 31 part. 1176: (F1- Elaborati grafici; F2 Documentazione fotografica; F3- Documentazione)
- Allegato "G" – Documentazione relativa a tutti i beni stimati.

-In allegati separati : - Parcella e Supporto informatico (CD) e copia per il curatore

Il Consulente Tecnico
ING. GIULIO MAMBELLI

Milazzo, li

