

**TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.**

[REDACTED]  
R.G. n 5/2020 de [REDACTED]

---

Attore principale

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO DI SANÒ**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE DI STIMA**

il C.T.U.

dott. ing. Genovese Giovanni



## I N D I C E

1) <b>PREMESSE</b> .....	pag. 5
2) <b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI</b> .....	pag. 5
3) <b>INDAGINI SVOLTE</b> .....	pag. 6
4) <b>STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO</b> .....	pag. 14
5) <b>STIMA DEI BENI</b> .....	pag.15
6) <b>ALLEGATI</b> .....	pag.18

## ELENCO ALLEGATI

Allegato n. 1 - Mandato del 11.04.2023

Allegato n. 2 - Visura storica fg 12 part 409 Terme Vigliatore

Allegato n. 3 - Visura storica fg 12 part 411 Terme Vigliatore

Allegato n. 4 - Visura storica fg 12 part 412 Terme Vigliatore

Allegato n. 5 - Visura storica fg 12 part 410 Terme Vigliatore

Allegato n. 6 - Stralcio fg 12 Terme Vigliatore

Allegato n. 7 - Stralcio fg 12 Terme Vigliatore (<https://www.sitr.regione.sicilia.it/>)

Allegato n. 8 – Atto rep n 36747 del 28.10.14

Allegato n. 9 - Visura storica fg 11 part 1162 sub 5 Messina

Allegato n. 10 - Stralcio fg 11 Messina

Allegato n. 11 - Visura Camerale [REDACTED]

Allegato n. 12 - Ispezione ipotecaria nota di trascrizione, registro generale n. [REDACTED] registro particolare [REDACTED]

Allegato n. 13 - Ispezione ipotecaria nota di trascrizione registro generale n. [REDACTED] registro particolare n. [REDACTED]

Allegato n. 14 - Ispezione ipotecaria nota di trascrizione, registro generale n. [REDACTED] registro particolare n. [REDACTED]

Allegato n. 15 - Ispezione ipotecaria nota di iscrizione, registro generale n. [REDACTED] registro particolare n. [REDACTED]

Allegato n. 16 - Ispezione ipotecaria nota di iscrizione, registro generale n. [REDACTED] registro particolare n. [REDACTED]

Allegato n. 17 - Ispezione ipotecaria nota di iscrizione, registro generale n. [REDACTED] registro particolare n. [REDACTED]

Allegato n. 18 - Visura storica fg 151 part 1161 sub 7 Messina

Allegato n. 19 - Visura storica fg 11 part 1162 Messina

Allegato n. 20 - Visura storica fg 11 part 854 Messina

Allegato n. 21 - Visura storica fg 11 part 717 Messina

Allegato n. 22 - Visura storica fg 151 part 1162 sub 5 Messina

Allegato n. 23 – Stralcio mappa fg 11 part 1162

Allegato n. 24 – Foto sopralluogo fg 12 Terme Vigliatore

## **1. PREMESSE**

Il sottoscritto ing. Giovanni Genovese iscritto all'ordine degli Ingegneri al n° 3624, nella qualità di CTU del Tribunale di Barcellona P.G., incaricato in data 12/04/2023 a seguito delle indagini effettuate e dalle informazioni raccolte, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio.

Al fine di meglio identificare i beni oggetto del fallimento, come richiesto dal G.E. ha effettuato più ricerche catastali, ipocatastali sia tramite sistema telematico che tramite front office presso l'ufficio della conservatoria dei registri di Messina.

Premesso quanto sopra, in ottemperanza al mandato del Giuduce (allegato n 1) che qui si riporta integralmente, si elencano appresso gli accertamenti, gli studi e le conseguenziali risposte ai quesiti posti.

**MANDATO: Il perito estimatore provveda a stimare i singoli beni immobili sopra richiamati e per tutti gli adempimenti necessari, predisponendo tutti i documenti e fornendo tutte le indicazioni necessarie ( esatta individuazione dei beni caduti nel fallimento, identificazione catastale, raccolta di documentazione ipocatastale, la regolarizzazione di iscrizioni catastali, regolarizzazione urbanistiche e edilizie, documenti per ogni singolo lotto ecc.), per procedere alla vendita senza incanto affidata al G.D., come da programma di liquidazione.**

Il sottoscritto ha quindi iniziato gli accertamenti con i beni esclusivamente elencati nell'istanza di autorizzazione di nomina perito dell' 11.04.23, ovvero :

1. terreno sito nel Comune di Terme Vigliatore foglio **12** particella **409**, uliveto, cl 02, are 5,30;
2. terreno sito nel Comune di Terme Vigliatore foglio **12** particella **412**, uliveto, cl 02, are 5,30;
3. terreno sito nel Comune di Terme Vigliatore foglio **12** particella **411**, uliveto, cl 02, are 5,20;
4. fabbricato sito nel comune di Messina Strada Provinciale n. 40 piano 3, foglio **11** part. **1162** sub 5 categ. F/4;

## **2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL MANDATO:**

- 1-  **foglio 12 particella 409:** (allegato n 2) sita nel comune di Terme Vigliatore in via Nazionale, bivio Salicà, San Biagio, estesa catastalmente are cinque e centiare trenta (are 5,30), ricadente in zona "E.1" Agricola - dell'attuale P.R.G.. Confinante (allegato n 6-7) a ovest con strada statale 185, a sud con terreno part 412 di cui di dirà infra, ad est con part 108 oggi in ditta XXXXXXXXXX

██████████ nato a TRIPI (ME) il 30/09/1941, a nord con part 410 (allegato n 5) oggi in ditta ██████████ con sede in Barcellona Pozzo Di Gotto (ME) p.iva 03173180831, la cui rappresentante legale è la sig.ra Si ██████████

- 2- **foglio 12 particella 411:** (allegato n 3) sita nel comune di Terme Vigliatore in via Nazionale, bivio Salicà, San Biagio, estesa catastalmente are cinque e centiare venti (are 5,20), ricadente in zona "E.1" Agricola - dell'attuale P.R.G. Confinante a ovest con strada statale 185, a sud con part 410 di cui sopra, a est con part 108 sopra identificata in ditta Torre Carmelo ed a nord con part 240 in altra ditta.
- 3- **foglio 12 particella 412:** (allegato n 4) sita nel comune di Terme Vigliatore in via Nazionale, bivio Salicà, San Biagio, estesa catastalmente are cinque e centiare trenta (are 5,30), ricadente in zona "E.1" Agricola - dell'attuale P.R.G.. Confinante a ovest con strada statale 185, a sud ed est con terreno part 108 di cui sopra, a nord con part 409 di cui al punto 1 .
- 4- **foglio 11 particella 1162 sub 5 :** (allegato n 9-10) sito in c.da Puccino nella frazione di Rodia del comune di Messina, trattasi di piccolo corpo di fabbrica a semplice e.f.t. di circa 30 mq, come rilevato dal sottoscritto in fase di sopralluogo, è sito all'interno di una corte recintata ove insiste anche una fabbricato residenziale.

### **3. INDAGINI SVOLTE**

Il sottoscritto in risposta al mandato ha eseguito le proprie ricerche appresso elencate:

- Accesso alla PIATTAFORMA MULTISERVIZI "SISTER" per ricerca ipocatastale;
- Sopralluogo nei terreni di Terme Vigliatore fg 12 part 409,411,412;
- Sopralluogo nella frazione di Rodia per identificazione bene fg 11 part 1162 sub 5;
- Accesso allo sportello della conservatoria di Messina;
- Accesso alla PIATTAFORMA MULTISERVIZI "SISTER" per ricerca catastale;
- Ricerca di mercato: presso agenzia immobiliari del settore, studio annunci immobiliari online, reperimento atti compravendita stessa zona, ecc.

Dallo studio degli atti catastali forniti e dalle nuove visure estrapolate dallo scrivente è subito emersa una incongruenza dei dati catastali in merito al bene n 4 di cui al mandato ed una differenza degli intestati fra i vari beni:

1. fg 12 part 409, 411 e 412 risultano intestate a ██████████ con sede in **BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)** ██████████

2. fg 11 part 1162 sub 5 risulta intestata a [REDACTED] sede in **MESSINA (ME)**

[REDACTED]  
evidenziando che seppur il nome della società e la sede legale fosse differente la partita iva risultasse identica.

In data 24.10.23 il sottoscritto ha dunque iniziato le sue ricerche estrapolando dal sistema telematico la visura camerale della [REDACTED]. (allegato n 11) con sede legale in Terme Vigliatore (ME), da questa ha potuto rilevare che la partita iva di quest'ultima oggetto della presente è identica a quella delle due società sopra indicate [REDACTED], per tale motivazione il sottoscritto ha approfondito la sua ricerca con il parametro della p.iva che risultava in comune a tutte e tre le società.

### 3.1 Ricerca ipocatastale – vincoli e oneri giuridici

A seguire si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli emerse da dette interrogazioni ipocatastali fatte dallo scrivente sia su piattaforma digitale SISTER che presso lo sportello della conservatoria di Messina in data 27.10.23:

#### 1. NOTA DI TRASCRIZIONE, REGISTRO GENERALE [REDACTED] REGISTRO PARTICOLARE [REDACTED] PRESENTAZIONE N. 204 DEL 20/04/2006 (allegato 12)

*Descrizione* **ATTO GIUDIZIARIO**

*Data* 15/02/2006 *Numero di repertorio* 138, *TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO*

*Codice fiscale* 900 043 10836 *Sede* BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)

*Dati relativi alla convenzione*

*Specie* ATTO GIUDIZIARIO

*Descrizione* 607 **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**

*Richiedente* TROVATO PAOLO NOTAI *Indirizzo* MILAZZO

*Dati riepilogativi*

*Unità negoziali* 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 2

*Immobile n.* 1

*Comune* M210 - **TERME VIGLIATORE (ME)** *Catasto* FABBRICATI *Sezione urbana* U *Foglio* 12

**Particella 208** *Subalterno* - *Natura* D7 - *FABBRICATI COSTRUITI* *Consistenza* - PER ESIGENZE INDUSTRIALI

*A favore*

*Soggetto n. 1* *In qualità di* - [REDACTED] (ME) *Codice fiscale* [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

**2. NOTA DI TRASCRIZIONE REGISTRO GENERALE N. [REDACTED] REGISTRO  
PARTICOLARE N. [REDACTED] PRESENTAZIONE N. 100 DEL 14/05/2014 (allegato 13)**

Descrizione **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Data 08/05/2014 Numero di repertorio 36304/16525 Notaio GIAMBO' ANTONELLA Codice fiscale  
GMB NNL 53H44 C347 R Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 **COMPRAVENDITA**

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune M210 - **TERME VIGLIATORE (ME) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 12  
Particella 208 Subalterno Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI**  
Indirizzo STRADA STATALE 185 N. civico -Piano T

A favore

Soggetto n. 1 [REDACTED] BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Codice  
fiscale 0 [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 [REDACTED] (ME) Codice fiscale  
[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di  
1/1

**3. NOTA DI TRASCRIZIONE, REGISTRO GENERALE N. [REDACTED] REGISTRO  
PARTICOLARE N. [REDACTED] PRESENTAZIONE N. 17 DEL 03/07/2009 (allegato 14)**

Descrizione **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Data 16/06/2009 Numero di repertorio 30001/12269 Notaio GIAMBO' ANTONELLA Codice fiscale  
GMB NNL 53H44 C347 R Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)

Dati relativi alla convenzione



Specie **ATTO TRA VIVI**

Descrizione **112 COMPRAVENDITA**

Unità negoziali **3**

Sezione **B - Immobili**

Immobile n. **1,2,3**

Comune **M210 - TERME VIGLIATORE (ME) Catasto TERRENI Foglio 12 Particella 409,411,412**

Indirizzo **CONTRADA DUE STRADE**

Soggetto n. **1** In qualità di **ACQUIRENTE**

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede **BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)**

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente a **TUTTE** le unità negoziali Per il diritto di **PROPRIETA'** Per la quota di **1/1**

**4. NOTA DI ISCRIZIONE, REGISTRO GENERALE N. [REDACTED] REGISTRO PARTICOLARE  
N. [REDACTED] PRESENTAZIONE N. 157 DEL 05/08/2014 (allegato 15)**

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**

Data **23/07/2014** Numero di repertorio **4584/2014** Pubblico ufficiale **TRIBUNALE DI BERGAMO**

Codice fiscale **800 250 50164** Sede **BERGAMO (BG)**

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA GIUDIZIALE**

Derivante da **0281 DECRETO INGIUNTIVO**

Capitale **€ 6.543,84** Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese **€ 845,50** Totale **€ 12.000,00**

Richiedente **AVV. MARCO EMANUELE MAFFULLI** Indirizzo **P.ZZA VALLICELLA N.2 TREVIGLIO (BG)**

Dati riepilogativi

Unità negoziali **2** Soggetti a favore **1** Soggetti contro **1**

Sezione **B - Immobili**

Unità negoziale n. **1**

Immobile n. **1**

Comune **M210 - TERME VIGLIATORE (ME), Catasto TERRENI, Foglio 12 Particella 411**

Natura **T - TERRENO** Consistenza **5 are 20 centiare**

Immobile n. **2**

Comune **M210 - TERME VIGLIATORE (ME), Catasto TERRENI, Foglio 12 Particella 412**

Natura **T - TERRENO** Consistenza **5 are 30 centiare**

*Immobile n. 3*

*Comune M210 - TERME VIGLIATORE (ME), Catasto TERRENI, Foglio 12 Particella 409*

*Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 30 centiare*

*Unità negoziale n. 2*

*Immobile n. 1*

*Comune F158 - MESSINA (ME), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 11*

*Particella 1162 Subalterno 5, Natura X - FABBRICATO Consistenza - Indirizzo STRADA PROVINCIALE N. civico 40*

*Immobile n. 2*

*Comune F158 - MESSINA (ME), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 151*

*Particella 1161 Subalterno 7, Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6,5 vani, Indirizzo STRADA PROVINCIALE N. civico 40 Piano 4*

*Contro*

*Soggetto n. 1 In qualità di -*

*Denominazione o ragione sociale [REDACTED] BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Codice fiscale [REDACTED]*

*- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'*

*Per la quota di 1/1*

*- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'*

*Per la quota di 1/1*

**5. NOTA DI ISCRIZIONE, REGISTRO GENERALE N. [REDACTED] REGISTRO PARTICOLARE [REDACTED] PRESENTAZIONE N. 31 DEL 22/10/2014 (allegato 16)**

**Descrizione ATTO GIUDIZIARIO**

*Data 29/05/2014 Numero di repertorio 3424/2014 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA*

*Dati relativi all'ipoteca o al privilegio*

*Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE*

*Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO*

*Capitale € 37.564,15 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -*

*Interessi - Spese -Totale € 45.000,00*

*Richiedente AVV. CHIARA ATZENI Indirizzo VIA CAVUR N.67 IMOLA*

*Dati riepilogativi*

*Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1*

*Sezione B - Immobili*

*Unità negoziale n. 1*

*Immobile n. 1*

Comune M210 - **TERME VIGLIATORE (ME)**, Catasto **TERRENI**, Foglio 12 Particella 411

Natura T - **TERRENO** Consistenza 5 are 20 centiare

Immobilabile n. 2

Comune M210 - **TERME VIGLIATORE (ME)**, Catasto **TERRENI**, Foglio 12 Particella 412

Natura T - **TERRENO** Consistenza 5 are 30 centiare

Immobilabile n. 3

Comune M210 - **TERME VIGLIATORE (ME)**, Catasto **TERRENI**, Foglio 12 Particella 409

Natura T - **TERRENO** Consistenza 5 are 30 centiare

Unità negoziale n. 2

Immobilabile n. 1

Comune F158 - **MESSINA (ME)**, Catasto **FABBRICATI**, Sezione urbana - Foglio 11

**Particella 1162 Subalterno 5**, Natura X - **FABBRICATO** Consistenza - Indirizzo **STRADA PROVINCIALE N. civico 40**

Immobilabile n. 2

Comune F158 - **MESSINA (ME)**, Catasto **FABBRICATI**, Sezione urbana - Foglio 151

**Particella 1161 Subalterno 7**, Natura A2 - **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** Consistenza 6,5 vani, Indirizzo **STRADA PROVINCIALE N. civico 40 Piano 4**

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED] **BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)** Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di 1/1

**6. NOTA DI TRASCRIZIONE, REGISTRO GENERALE N. [REDACTED] REGISTRO PARTICOLARE N. [REDACTED] PRESENTAZIONE N. 86 DEL 11/11/2014 (allegato 17)**

Descrizione **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Data 28/10/2014 Numero di repertorio 36747/16831 Notaio **GIAMBO' ANTONELLA** Codice fiscale **GMB NNL 53H44 C347 R** Sede **BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)**

Dati relativi alla convenzione

Specie **ATTO TRA VIVI**

Descrizione 112 **COMPRAVENDITA**

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Sezione B - Immobili

Comune M210 - **TERME VIGLIATORE (ME) Catasto TERRENI Foglio 12 Particella 410**

**Indirizzo VIA NAZIONALE**

Soggetto n. 1 In qualità di **ACQUIRENTE**

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede **BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)**

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente a **TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'**

Per la quota di 1/1

Sulla base di quanto evidenziato nell'ispezione ipotecaria di cui sopra fatta (interrogazione n 4-5) si dettaglia la presenza di un altro bene in capo alla [REDACTED] e cioè l'immobile sito in **MESSINA (ME), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 151 Particella 1161**

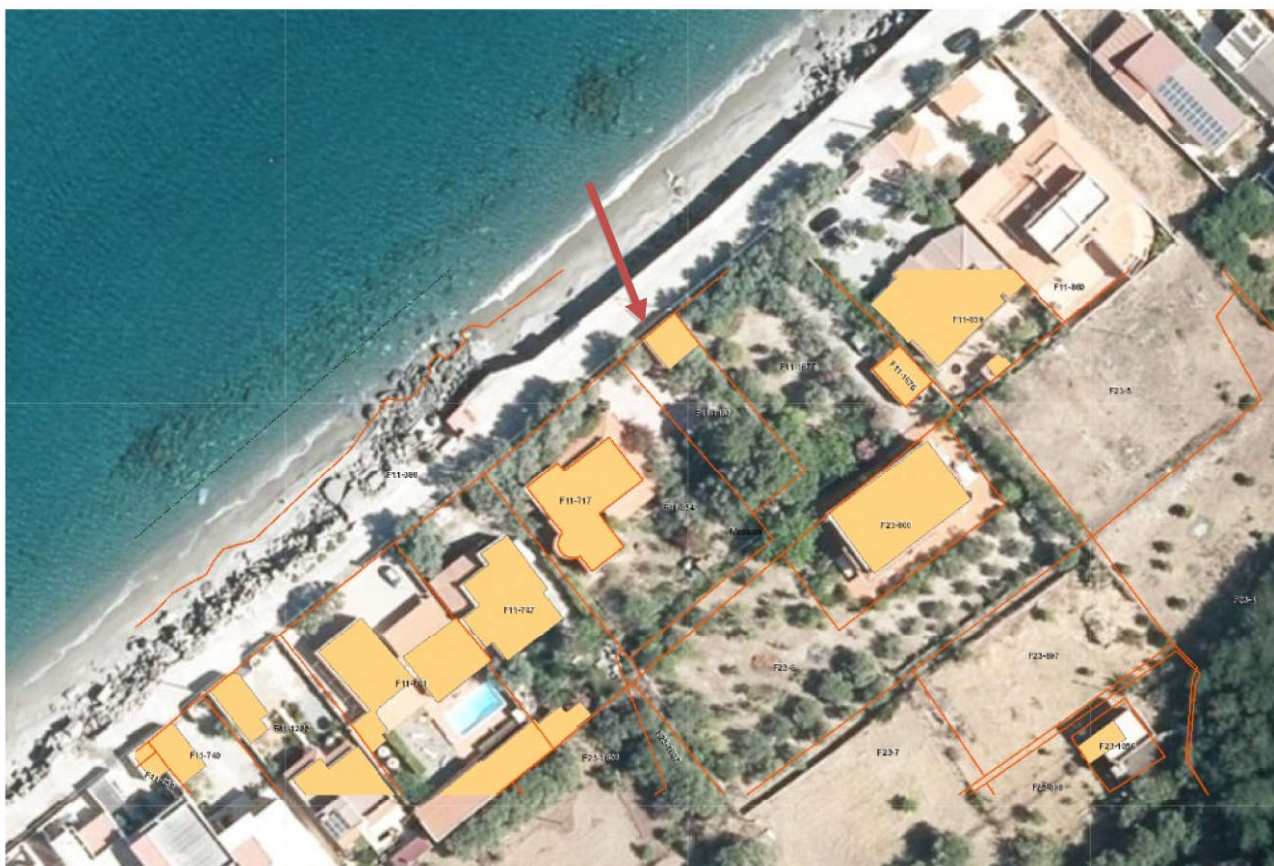
**Subalterno 7**

Lo scrivente, al fine di accertarsi che il bene non fosse ancora in capo alla [REDACTED] ha effettuato una ulteriore ricerca catastale (allegato n 18) dalla quale è emerso che quest'ultimo bene sino al 1996 era in capo alla [REDACTED] con sede in MESSINA (ME) p.iva 01980270837, successivamente alienato con atto del 13/05/1996 Pubblico ufficiale G. BRUNI Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 70268 -Voltura n. 13911.1/1996 - Pratica n. ME0002306 in atti dal 10/01/2019.

### **3.2 Ricerca catastale sulla piattaforma multiservizi "sister"**

In merito ai beni di cui sopra ed in relazione al mandato, il sottoscritto si è dovuto accertare della bontà dei dati catastali e ipocatastali e relativa appartenenza dei suddetti beni.

Da questo studio e da successivo sopralluogo effettuato in data 02.11.23 nella frazione di Rodia (ME), è emerso che il bene di cui al punto 4 del mandato non è correttamente allineato a registri catastali, ovvero né il sub né la via né l'indirizzo indicato in visura (Messina Strada Provinciale n. 40 piano 3) sono quelle che si evincono dalle mappe catastali, che come detto identificano un piccolo fabbricato ad una sola elevazione fuori terra, sito all'interno di una corte di terreno recintata e pertinenziale ad una villa (part 717), sito nella frazione di Rodia (allegato n 10-23). Da qui il sottoscritto ha accertato che il bene sito in Rodia censito al fg 11 part 1162 sub 5 non è in proprietà dell'attore ma in altra ditta, la medesima di quella dell'annessa corte e fabbricato del quale è chiaramente pertinenza, come si evince dalle visure storiche del terreno part 1162 e 854 e del fabbricato part 717 (allegato n 19-20-21), che il sottoscritto ha provveduto a reperire.



Estratto fg 11 part 1162 sub 5 Messina fraz di Rodia ( <https://www.sitr.regione.sicilia.it/>)

Se ne deduce che la visura in oggetto è affetta da errore, errore che risiede nel foglio, ovvero non fg 11 ma è il foglio 151 part 1162 sub 5 (allegato n 22). Dalla ricerca fatta su questo bene infatti si vede come l'immobile così identificato è sito in Messina in Via Provinciale n. 40 Edificio B Interno 5 Piano 3, facente parte di un fabbricato a più e.f.t all'interno di un più vasto complesso edilizio denominato proprio [REDACTED] ove è presente anche l'altro bene poi alienato nel 1996 censito al fg 151 part 1161 sub 7.

Estratta la visura storica si è appreso come questo immobile era sino al 1992 intestato alla [REDACTED] con sede in MESSINA (ME), poi alienato con un verbale di trasferimento del 11/11/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 2782 - decreto trasferimento immobili Voltura n. 407.1/2020 -Pratica n. ME0002488 in atti dal 14/01/2020.

IL SOTTOSCRITTO CTU PER QUANTO SOPRA DETTAGLIATO RITIENE DI POTER CONSIDERARE COME BENI OGGETTO DELLA PRESENTE QUELLI DI CUI AL MANDATO AI SOLI PUNTI 1-2-3 DI CUI IN PREMESSA.

#### **4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

##### **fg 12 par 409,412,411 Terme Vigliatore**

A tutti i suddetti terreni si accede dal cancello di ingresso posto sulla via Nazionale, bivio Salicà, San Biagio, n 185 e relativa corte ricadente e pertinenziale della part 208, quest'ultima identifica l'immobile destinato alla esposizione e vendita dei materiali edili e termoidraulici, in ditta [REDACTED] con sede in Barcellona Pozzo Di Gotto (ME).

**fg 12 part 411** –Terme Vigliatore: la maggior porzione di detto terreno risulta livellata ed asfaltata, a ridosso del pendio lato nord ed est risultano messi in opera dei muri di contenimento a secco in blocchi di cls di altezza variabile. Il piazzale così ottenuto è parzialmente coperto da una tettoia in struttura metallica con copertura in pannelli di coibentato, per una superficie coperta di circa 390 mq, che insiste anche su porzione della limitrofa part 410 oggi in altra ditta. Sia il terreno che suddetta tettoia vengono utilizzati come deposito di materiali edili e termoidraulici e mezzi meccanici. (allegato 24).

**Fg 12 part 409-412** –Terme Vigliatore: dette porzioni di terreno, limitrofe alla part 410, risultano anch'esse livellate ed asfaltate e sono utilizzate come deposito di materiali edili e termoidraulici a cielo aperto. (allegato 24).

Nb: si precisa che posizionata al centro delle sopradette particelle insiste la part 410 che non è menzionata nel mandato, cosa alquanto anomala considerando che per accedere alle une si debba passare da quest'ultima e viceversa, riscontrando sui luoghi un evidente continuità d'uso, entrambe sono utilizzate a deposito materiali senza soluzione di continuità, che geometrica, la stessa tettoia così come i sopradetti muri para-terra di cui alla part 411 continuano su detta part 410.

Il sottoscritto, nell'intento di volere meglio accertare l'estraneità di detta particella, ha reperito l'atto di compravendita della part 410, vedasi interrogazione ipocatastale n 6, confermando l'alienazione con atto in Notar A. Giambo' rep n 36747 del 28.10.2014 (allegato n 8).



Estratto fg 12 part 409,411,412 Terme Vigliatore ( <https://www.sitr.regione.sicilia.it/>)

## **5. STIMA DEI BENI**

In base alla ragione pratica della stima, il relativo aspetto economico sotto il quale i beni devono essere valutati è il più probabile valore di mercato.

Tale valore si può ricercare mediante diversi criteri di stima ovvero:

- Stima ad impressione o a vista;
- Stima storica;
- Stima per confronto diretto o comparativa;
- Capitalizzazione del reddito.

Il procedimento di stima mira innanzitutto a determinare il valore ordinario o normale cioè del bene supposto in condizioni normali; solo in un secondo tempo si eseguiranno le relative aggiunte e detrazioni che si ritenessero necessarie per adeguare il valore normale alle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento di stima.

La ricerca del più probabile valore di mercato sarà effettuata applicando i criteri di stima per confronto diretto o comparativo.

*Criterio della stima per confronto diretto o comparativa.*

Affinché la stima si possa effettuare è necessario che si verifichino le seguenti condizioni e cioè:

- Esistano nella stessa zona dei beni da stimare, o in zone ad essa assimilabili, altri beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di stima;
- Di questi beni simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
- Esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra i beni in esame e gli altri simili presi a confronto.

Soddisfatte queste tre esigenze si può impostare e risolvere la semplice proporzione che segue:

$$\Sigma V : \Sigma p = V_x : p$$

Da cui

$$V_x = (\Sigma V / \Sigma p) p$$

Dove:

$\Sigma V$  = somma dei recenti e normali valori di mercato dei beni simili presi a confronto;

$\Sigma p$  = somma dei parametri normali degli stessi beni simili;

$V_x$  = il più probabile valore normale di mercato del bene oggetto di stima;

$p$  = parametro normale del bene oggetto di stima.

Il parametro usato a tale scopo è di tipo tecnico e corrisponde ai metri quadrati di superficie.

### **Stima dei terreni**

*Indagini di mercato*

Sono state articolate indagini dirette incentrate ad una puntuale disamina di terreni di analoghe caratteristiche a quelli in oggetto.

Le informazioni raccolte presso le agenzie del settore immobiliare locali, la consultazione di altre consulenze tecniche d'ufficio relative ad esecuzioni immobiliari effettuate nel Comune, lo studio di atti di compravendita simili, hanno permesso di definire i dati sotto riportati:

- *Stima per confronto diretto e comparativa*

**LOTTO UNICO: TERRENO DI MQ TOT 1.580 - ZONA E - COMUNE DI TERME VIGLIATORE-**

- terreno sito nel Comune di Terme Vigliatore foglio **12** particella **409**, uliveto, cl 02, are 5,30;



- terreno sito nel Comune di Terme Vigliatore foglio **12** particella **412**, uliveto, cl 02, are 5,30;
- terreno sito nel Comune di Terme Vigliatore foglio **12** particella **411**, uliveto, cl 02, are 5,20;

Dalle indagini espletate, si ricava che per la zona in oggetto, per un terreno a destinazione agricola in stretta vicinanza con l'asse stradale in una normale compravendita il valore unitario si attesterebbe intorno a **€/mq 20,00**.

Tenuto conto delle migliorie apportate a detto terreno e rilevate al momento del sopralluogo (muri a secco, tettoia ecc), si è deciso di adottare un coefficiente di ragguaglio migliorativo e di procedere ad una stima per confronto diretto .

Nella tabella seguente sono riportate le superfici per il calcolo del valore commerciale del lotto di terreno oggetto di stima ed i relativi valori ragguagliati.

TIPOLOGIA TERRENO	PARTICELLA	superficie catastale (mq)	coeff ragguaglio	superficie ragguagliata (mq)	€/mq	valore commerciale
ZONA E- AGRICOLA	409	530	3	1590	€ 20,00	€ 31.800,00
ZONA E- AGRICOLA	411	520	3	1560		€ 31.200,00
ZONA E- AGRICOLA	412	530	3	1590		€ 31.800,00
SUPERFICIE CATASTALE TOT		1580				
<b>VALORE COMMERCIALE DEL BENE</b>					<b>€</b>	<b>94.800,00</b>

**CONCLUSIONI** Considerato il particolare periodo che sta attraversando il comune di Terme Vigliatore, comune votato all'attività florovivaistica in genere e che i terreni agricoli offrono in tal senso, considerato la vicinanza con la strada, nonché le opere realizzate all'interno dei detti lotti di terreno, ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti e le informazioni che hanno permesso di determinare i valori, il sottoscritto ritiene che il bene in oggetto, ha valore totale pari a quanto riportato nella tabella sovrastante. Tanto dovevo per il mandato conferitomi.

Barcellona P.G. (ME) li 12.01.2024

Il consulente tecnico d'ufficio  
**Dott. Ing. Giovanni Genovese**  
  
