

Tribunale di Messina**Sezione Fallimentare****Proc. n. 31.2012 R.G.F. – ██████████****Relazione tecnico-estimativa su Immobili di proprietà****1) Premesse**

In data 02.04.2019 il Curatore avv. Raffaele Maccari trasmetteva al G.D. dr. Daniele Carlo Madia istanza in ordine ai beni suscettibili di alienazione forzata, in quanto non vincolati dalla misura adottata in sede penale, facendo presente preliminarmente la necessità di acquisire la relativa certificazione ipo-catastale (o la relazione notarile equipollente) e procedere alla determinazione del loro valore mediante stima.

Il Curatore indicava per l'espletamento della prima delle suindicate attività propedeutiche alla vendita il notaio Dott.ssa Alessia Marsiglio e per la seconda il sottoscritto ing. Rodolfo Ferrari.

Il G.D., letta l'istanza del Curatore, con provvedimento del 16.04.2019 autorizzava il Curatore:

- a) a nominare per la relazione ex art. 567 cpc il notaio indicato in istanza (Dott.ssa Alessia Marsiglio);
- b) a nominare esperto stimatore del compendio acquisito alla massa fallimentare il tecnico indicato in istanza (ing. Rodolfo Ferrari).

2) Svolgimento delle operazioni

In seguito a colloqui telefonici intercorsi con il Curatore si stabiliva l'opportunità di dare inizio alle operazioni estimative nel momento in cui si sarebbe resa disponibile la relazione notarile sugli immobili.

In data 11.05.2020 il Curatore avv. Maccari trasmetteva la relazione notarile e lo scrivente iniziava a redigere la presente relazione, pur con delle difficoltà e dei rallentamenti dovuti alle restrizioni sanitarie vigenti, che limitano l'accesso agli uffici pubblici.

In data 31.07.2020 veniva effettuato un primo accesso presso gli uffici edilizia privata ed urbanistica del Comune di Messina, al fine di acquisire tutte le informazioni necessarie per la stima.

Le ricadenze urbanistiche delle particelle in oggetto venivano acquisite per via telematica attraverso la consultazione del geo-portale del comune di Messina, attivo da alcuni anni, che fornisce anche tutte le informazioni sugli ulteriori vincoli presenti.

In data 23.09.2020 veniva effettuato un secondo accesso presso gli uffici edilizia privata del comune di Messina.

Nelle date del 27.11.2020 e 01.12.2020 venivano effettuato sopralluoghi presso i terreni in oggetto, scattando alcune fotografie e rilevando tutti gli elementi utili alla stima dei beni.

Durante l'accesso del 27.11.2020 sui luoghi si prendeva contatto con l'amministratore del Condominio dr. Andrea Corica, il quale forniva documentazione utile al mandato.



3) Individuazione degli immobili – Tabelle con dati catastali

Gli immobili da stimare sono quelli indicati nella relazione del notaio Alessia Marsiglio datata 04.05.2020.

E' stato comunicato dal curatore avv. Maccari che il terreno sito a Patti, indicato nella relazione notarile, non è oggetto di stima.

Per una più immediata comprensione sono state redatte delle tabelle raggruppando gli immobili per gruppi, sulla base della ricadenza nei fogli di mappa e dell'intestazione catastale.

a) Terreni al foglio 108 intestati alla IBG srl

foglio	part.	categ.	sup.	dest. urb.	int. cat.
108	1772	pasc arb 1^	1652	C2-a	IBG srl
108	1777	pasc arb 1^	404	C2-a	IBG srl
108	1783	vigneto 3^	1263	C2-a	IBG srl
108	1807	uliveto 2^	12	C2-a	IBG srl
108	1809	pasc arb 1^	805	C2-a	IBG srl
108	1811	pasc arb 1^	3980	C2-a	IBG srl
108	1862	relitto strad.	189	C2-a	IBG srl
108	1869	sem. arb. 2^	91	C2-a	IBG srl
108	1871	uliveto 2^	162	C2-a	IBG srl

b) Terreni al foglio 107 intestati alla IBG srl

foglio	part.	categ.	sup.	dest. urb.	int. cat.
107	1142	uliveto 2^	3983	C2-a	IBG srl
107	1143	sem. arb. 2^	896	C2-a	IBG srl
107	1144	sem. arb. 4^	2015	C2-a	IBG srl
107	1145	sem. arb. 4^	996	C2-a	IBG srl
107	1146	sem. arb. 4^	491	C2-a	IBG srl

c) Terreni al foglio 107 intestati alla XXXXXXXXXX

107	1046	sem. arb. 4 [^]	416	C2-a	XXXXXXXXXX
107	1047	sem. arb. 4 [^]	160	C2-a/E1	XXXXXXXXXX
107	1060	sem. arb. 2 [^]	483	C2-a	XXXXXXXXXX
107	1120	sem. arb. 4 [^]	63	E1	XXXXXXXXXX
107	1121	sem. arb. 4 [^]	1380	C2-a	XXXXXXXXXX
107	1123	sem. arb. 4 [^]	61		XXXXXXXXXX

d) Terreni al foglio 107 senza intestazione

107	1116	corte	105	C2-a	no intest.
107	1117	corte	115	C2-a	no intest.
107	1125	corte	114	C2-a	no intest.
107	1126	corte	78	C2-a	no intest.
107	1127	corte	80	C2-a	no intest.
107	1132	area	1097	C2-a	no intest.
107	1134	area	40	C2-a	no intest.
107	1152	area	939	C2-a	no intest.
107	1153	ente urb.	73	C2-a	no intest.
107	1154	ente urb.	7	C2-a	no intest.
107	1155	ente urb.	496	C2-a	no intest.
107	1156	area	57	C2-a	no intest.

e) Terreno al foglio 108

108	1858	relitto strad.	474	A1 pertin.	XXXXXXXXXX
					C

f) Locali deposito (cantine) al foglio 107

foglio	part.	sub	cat	consist.	int. cat.
107	1091	4	C/2	10	XXXXXXXXXX
107	1091	6	C/2	8	XXXXXXXXXX

4) Individuazione delle particelle su geoportale (catastale – PRG – ortofoto) ed indicazione dei dati salienti per la stima



Particella 1772 fg. 108

- Inserita nel programma costruttivo.
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione).
- Stato: terreno libero; giacitura: acclività media; opere: nulla di rilevabile.
- Risulta da relazione notarile: asservimento condotte.

Ing. Rodolfo Ferrari - via Principessa Mafalda, 44 – 98121 Messina – PEC: rodolfo.ferrari@ingpec.eu



Particella 1777 fg. 108

- Inserita nel programma costruttivo.
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione)
- Stato: terreno libero; giacitura: acclività medio-alta; opere: nulla di rilevabile





Particella 1783 fg. 108

- Inserita nel programma costruttivo.
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione)
- Stato: terreno libero; giacitura: acclività medio-alta; opere: nulla di rilevabile





Particella 1807 fg. 108

- Inserita nel programma costruttivo (in quanto derivata dalla ex part. 393).
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione).
- Stato: terreno libero; giacitura: acclività medio-alta; opere: nulla di rilevabile.





Particella 1809 fg. 108

- Inserita nel programma costruttivo (in quanto derivata dalla ex part. 1622).
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione)
- Stato: terreno libero; giacitura: acclività medio-alta; opere: nulla di rilevabile.





Particella 1811 fg. 108

- Inserita nel programma costruttivo (in quanto derivata dalla ex part. 1622).
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione).
- Stato: terreno libero; giacitura: acclività medio-alta; opere: nulla di rilevabile.





Particella 1862 fg. 108

- Inserita nel programma costruttivo (precedentemente senza numerazione catastale).
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione).
- Stato: terreno libero; giacitura: acclività medio-alta; opere: nulla di rilevabile.





Particella 1869 fg. 108

- Inserita nel programma costruttivo (in quanto derivata dalla ex part. 366).
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione).
- Stato: terreno libero; giacitura: acclività medio-alta; opere: nulla di rilevabile.





Particella 1871 fg. 108

- Inserita nel programma costruttivo (in quanto derivata dalla ex part. 365).
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione)
- Stato: terreno libero; giacitura: acclività medio-alta; opere: nulla di rilevabile.

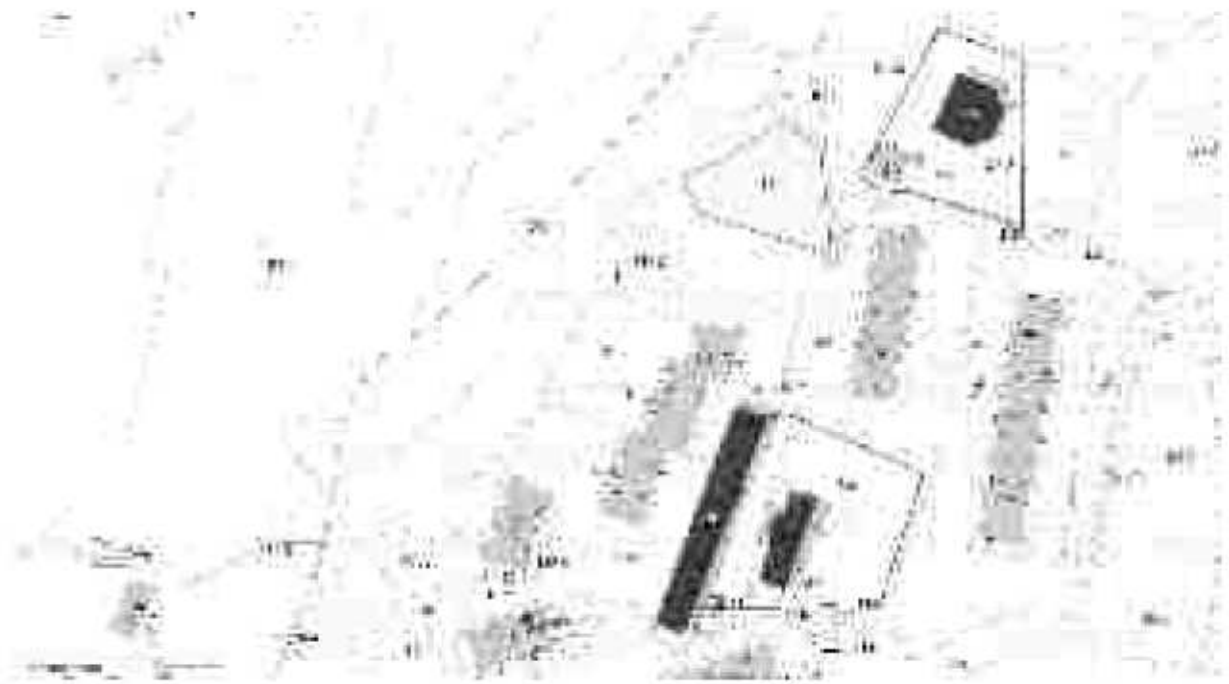




Particella 1142 fg. 107

- Inserita nel programma costruttivo (in quanto derivata dalla ex part. 365).
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione).
- Stato: terreno libero; giacitura: acclività medio-alta; opere: nulla di rilevabile.





Particella 1143 fg. 107

- Inserita nel programma costruttivo (in quanto derivata dalla ex part. 366).
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione).
- Stato: terreno libero; giacitura: acclività media; opere: parziale tracciamento stradale.





Particella 1144 fg. 107

- Inserita nel programma costruttivo (in quanto derivata dalla ex part. 925).
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione).
- Stato: terreno libero, adiacente a fabbricati parzialmente edificati; giacitura: piana; opere: parziale tracciamento stradale.

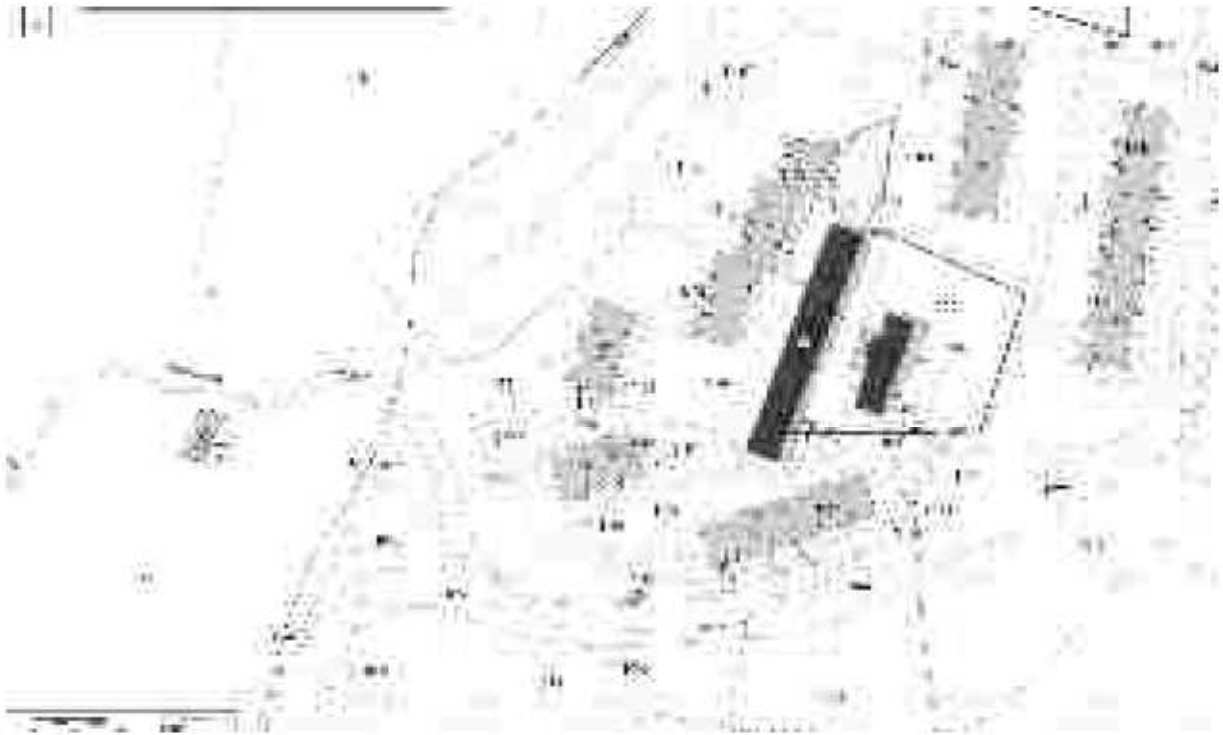




Particella 1145 fg. 107

- Inserita nel programma costruttivo (in quanto derivata dalla ex part. 925).
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione).
- Stato: terreno libero; giacitura: acclività media; opere: parziale tracciamento strada

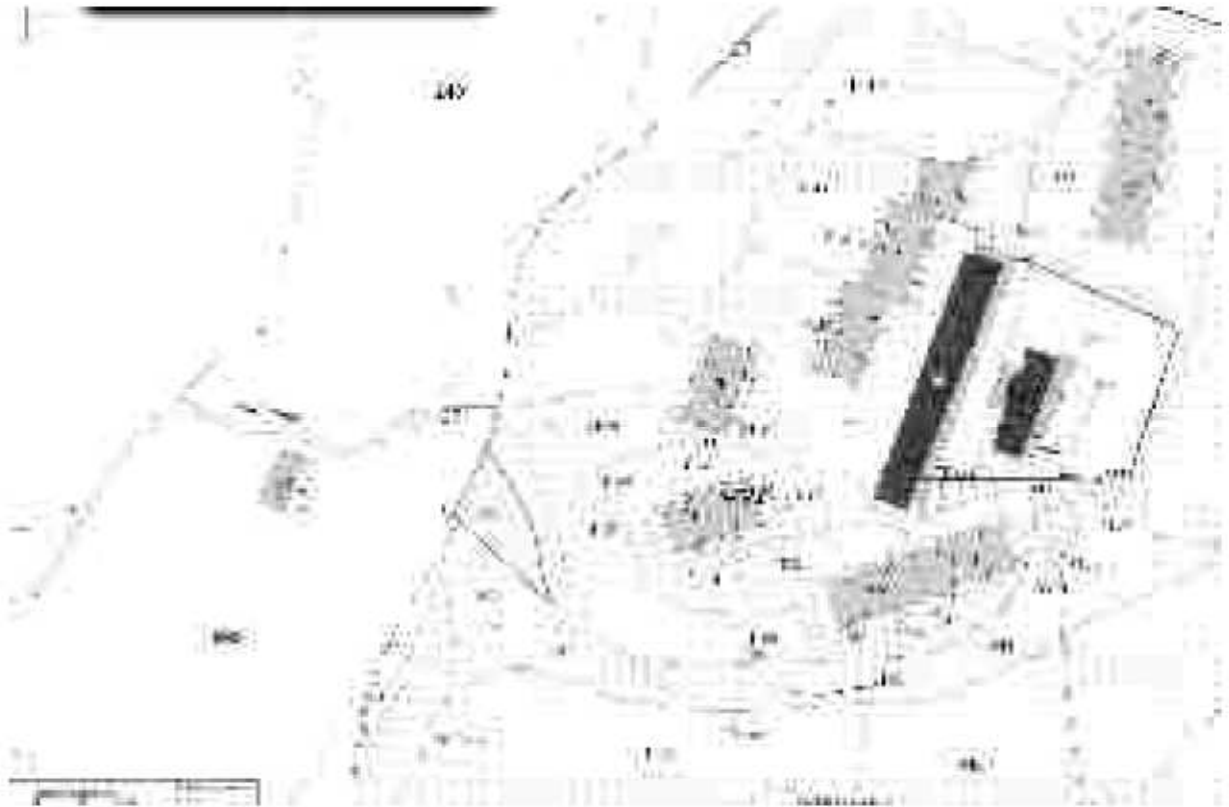




Particella 1146 fg. 107

- Inserita nel programma costruttivo (in quanto derivata dalla ex part. 925).
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione).
- Stato: terreno libero; giacitura: piana; opere: parziale tracciamento strada.





Particella 1046 foglio 107

- Inserita nel programma costruttivo.
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione).
- Stato: terreno libero; giacitura: acclività medio-alta; opere: sistemazione verde.





Particella 1047 (foglio 107)

- Inserita nel programma costruttivo.
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione).
- Stato: terreno libero; giacitura: acclività medio-alta; opere: sistemaz. verde, muro contenim.

Ing. Rodolfo Ferrari - via Principessa Mafalda, 44 - 98121 Messina - PEC: rodolfo.ferrari@ingpec.eu





Particella 1060 (foglio 107)

- Inserita nel programma costruttivo.
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione).
- Stato: terreno libero; giacitura: acclività medio-alta; opere: nulla di rilevabile.

Ing. Rodolfo Ferrari - via Principessa Mafalda, 44 - 98121 Messina - PEC: rodolfo.ferrari@ingpec.eu



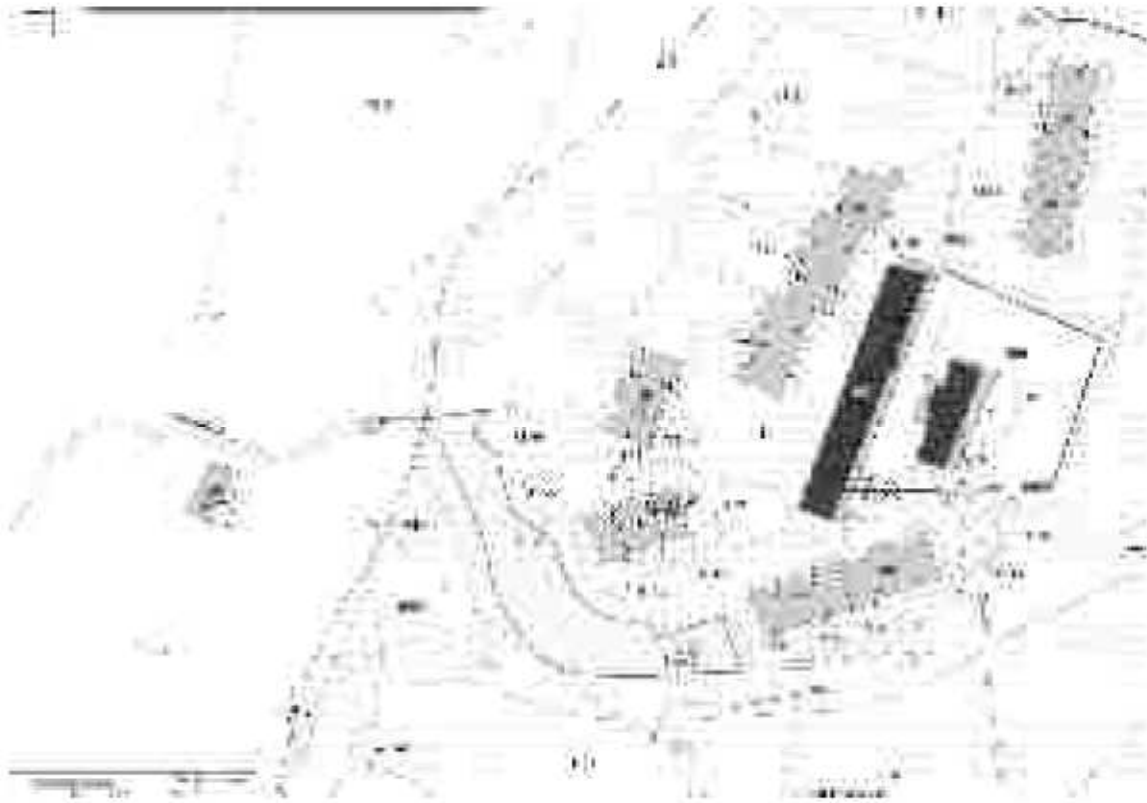


Particella 1120 (foglio 107)

- Inserita nel programma costruttivo (in quanto derivata dalla ex part. 925).
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione).
- Stato: terreno libero; giacitura: acclività bassa; opere: nulla di rilevabile.

Ing. Rodolfo Ferrari - via Principessa Mafalda, 44 - 98121 Messina - PEC: rodolfo.ferrari@ingpec.eu





Particella 1121 (foglio 107)

- Inserita nel programma costruttivo (in quanto derivata dalla ex part. 925).
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione).
- Stato: terreno libero; giacitura: acclività medio-alta; opere: sistemazione a verde, porzione carrabile.

Ing. Rodolfo Ferrari - via Principessa Mafalda, 44 - 98121 Messina - PEC: rodolfo.ferrari@ingpec.eu





Particella 1123 (foglio 107)

- Inserita nel programma costruttivo (in quanto derivata dalla ex part. 925).
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione).
- Stato: terreno libero; giacitura: acclività medio-alta; opere: strutture di contenimento.

Ing. Rodolfo Ferrari - via Principessa Mafalda, 44 - 98121 Messina - PEC: rodolfo.ferrari@ingpec.eu





Particella 1116 (foglio 107)

- Inserita nel programma costruttivo (in quanto derivata dalla ex part. 925).
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione).
- Stato: terreno libero; giacitura: piana; opere: area a verde annessa ad appartamento piano terra fabbricato lotto b.

Ing. Rodolfo Ferrari - via Principessa Mafalda, 44 - 98121 Messina - PEC: rodolfo.ferrari@ingpec.eu





Particella 1117 (foglio 107)

- Inserita nel programma costruttivo (in quanto derivata dalla ex part. 925).
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione).
- Stato: terreno libero; giacitura: piana; opere: area a verde annessa ad appartamento piano terra fabbricato lotto b.

Ing. Rodolfo Ferrari - via Principessa Mafalda, 44 - 98121 Messina - PEC: rodolfo.ferrari@ingpec.eu





Particella 1125 (foglio 107)

- Inserita nel programma costruttivo (in quanto derivata dalla ex part. 925).
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione).
- Stato: terreno libero; giacitura: piana; opere: area a verde annessa ad appartamento piano terra fabbricato lotto a.





Particella 1126 (foglio 107)

- Inserita nel programma costruttivo (in quanto derivata dalla ex part. 925).
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione).
- Stato: terreno libero; giacitura: piana; opere: area adiacente a fabbricato.

Ing. Rodolfo Ferrari - via Principessa Mafalda, 44 - 98121 Messina - PEC: rodolfo.ferrari@ingpec.eu





Particella 1127 (foglio 107)

- Inserita nel programma costruttivo (in quanto derivata dalla ex part. 925).
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione).
- Stato: terreno libero; giacitura: piana; opere: area adiacente a fabbricato.

Ing. Rodolfo Ferrari - via Principessa Mafalda, 44 - 98121 Messina - PEC: rodolfo.ferrari@ingpec.eu





Particella 1132 (foglio 107)

- Inserita nel programma costruttivo (in quanto derivata dalla ex part. 925).
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione).
- Stato: terreno libero; giacitura: piana; opere: area carrabile e di accesso e parcheggio adiacente a fabbricato. Esistono n. 28 posti auto scoperti.

Ing. Rodolfo Ferrari - via Principessa Mafalda, 44 - 98121 Messina - PEC: rodolfo.ferrari@ingpec.eu



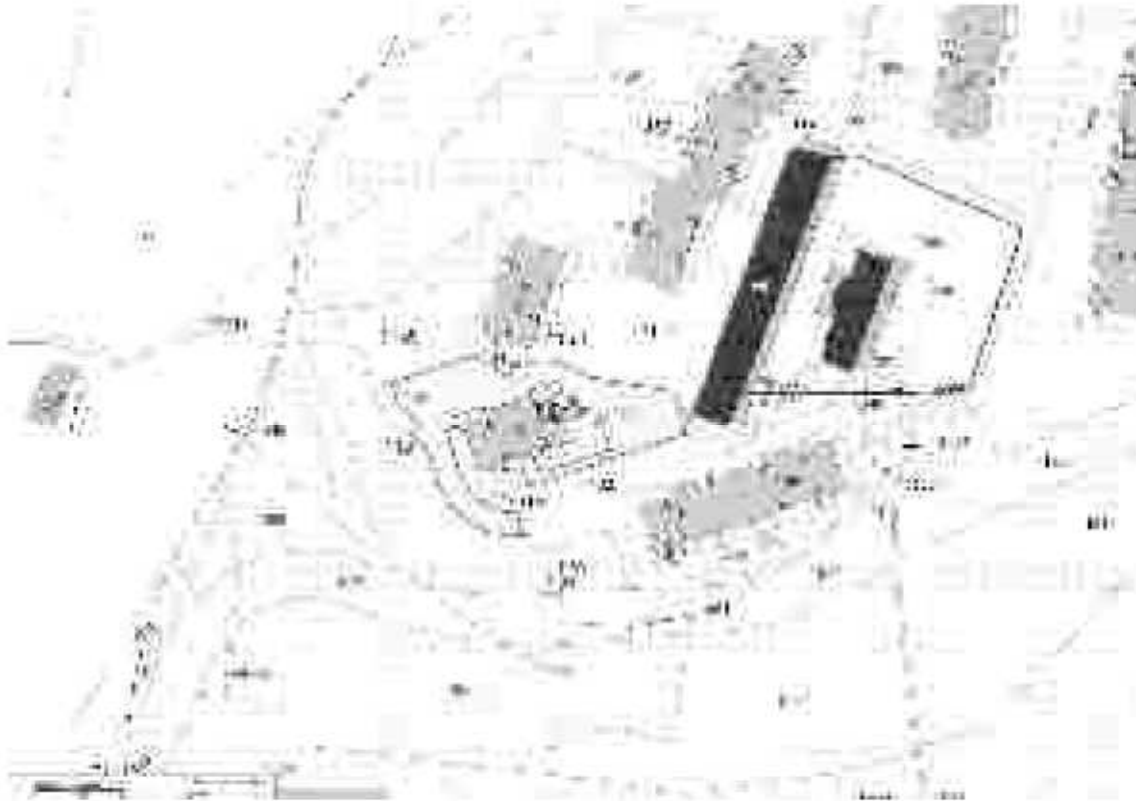


Particella 1134 (foglio 107)

- Inserita nel programma costruttivo (in quanto derivata dalla ex part. 925).
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione).
- Stato: terreno libero; giacitura: piana; opere: tratto adiacente alla strada carrabile di accesso al fabbricato.

Ing. Rodolfo Ferrari - via Principessa Mafalda, 44 - 98121 Messina - PEC: rodolfo.ferrari@ingpec.eu





Particella 1152 (foglio 107)

- Inserita nel programma costruttivo (in quanto derivata dalla ex part. 925).
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione).
- Stato: terreno libero; giacitura: piana; opere: area carrabile e di accesso e parcheggio adiacente al fabbricato. Esistono n. 12 posti auto scoperti.

Ing. Rodolfo Ferrari - via Principessa Mafalda, 44 - 98121 Messina - PEC: rodolfo.ferrari@ingpec.eu



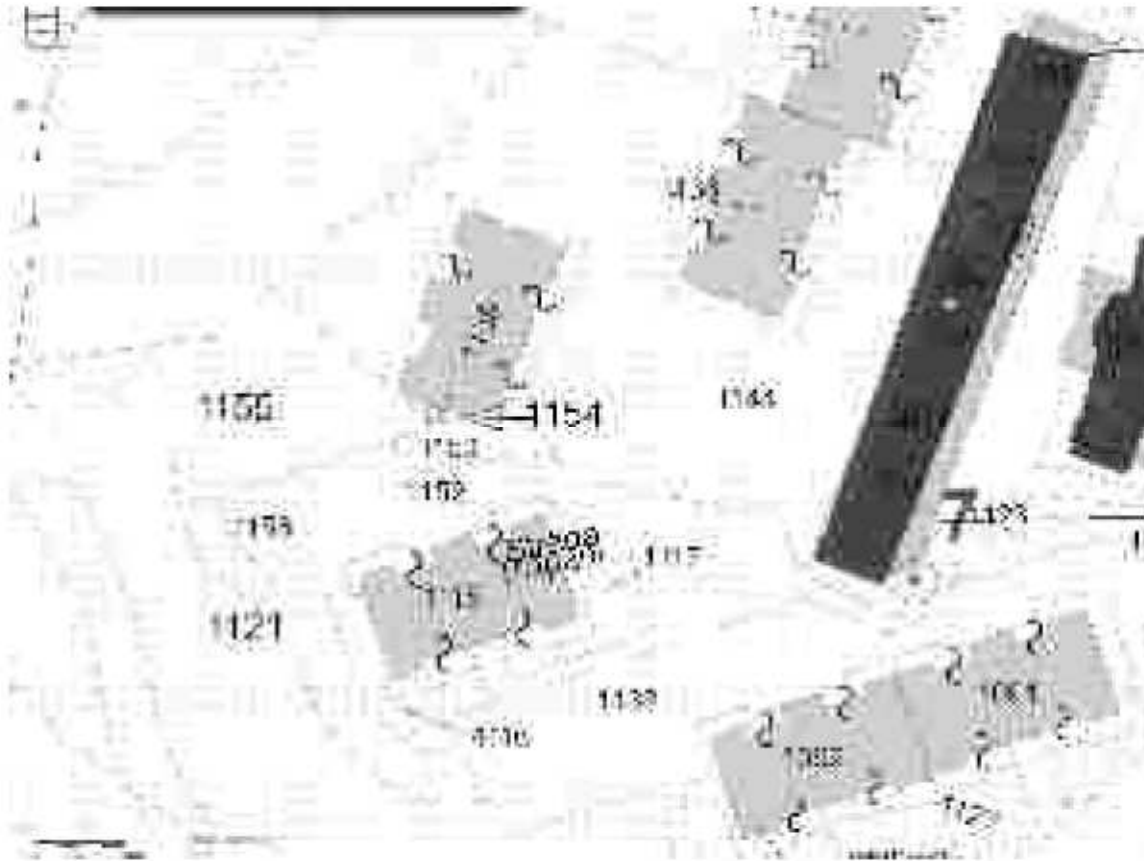


Particella 1153 (foglio 107)

- Inserita nel programma costruttivo (in quanto derivata dalla ex part. 925).
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione).
- Stato: terreno libero; giacitura: piana; opere: area libera adiacente a fabbricato non ultimato.

Ing. Rodolfo Ferrari - via Principessa Mafalda, 44 - 98121 Messina - PEC: rodolfo.ferrari@ingpec.eu

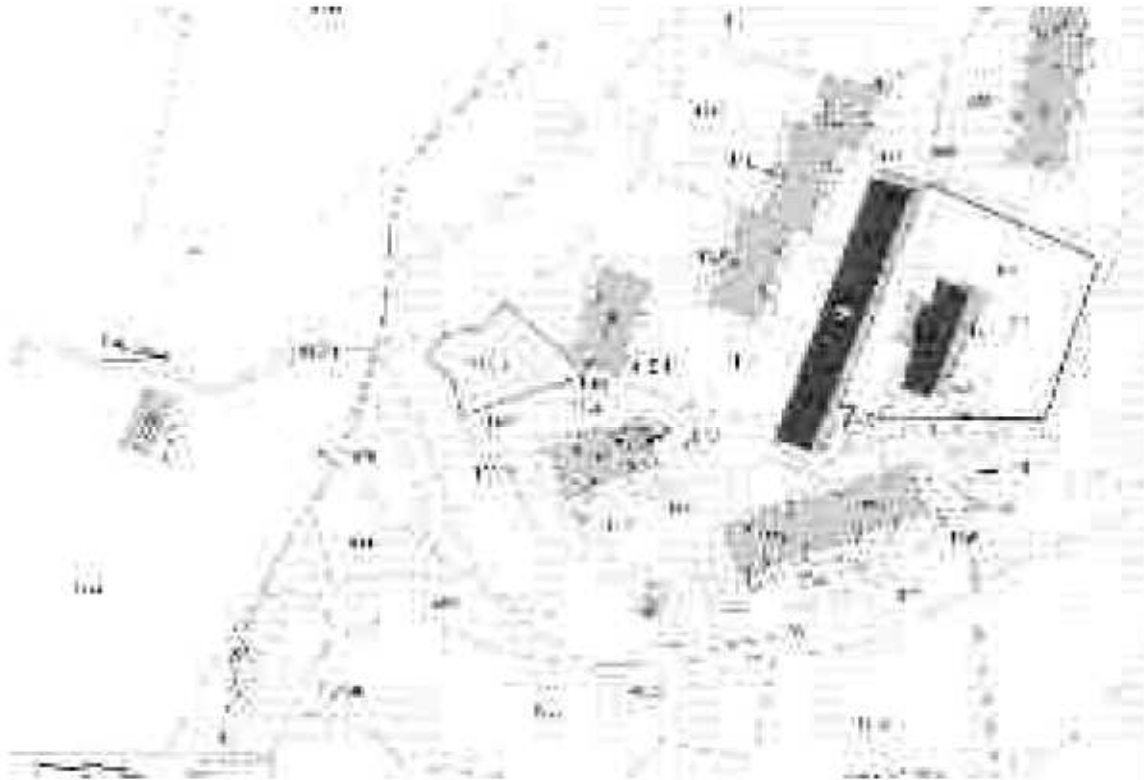




Particella 1154 (foglio 107)

- Inserita nel programma costruttivo (in quanto derivata dalla ex part. 925).
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione).
- Stato: terreno libero; giacitura: piana; opere: area libera adiacente a fabbricato non ultimato.

Ing. Rodolfo Ferrari - via Principessa Mafalda, 44 - 98121 Messina - PEC: rodolfo.ferrari@ingpec.eu

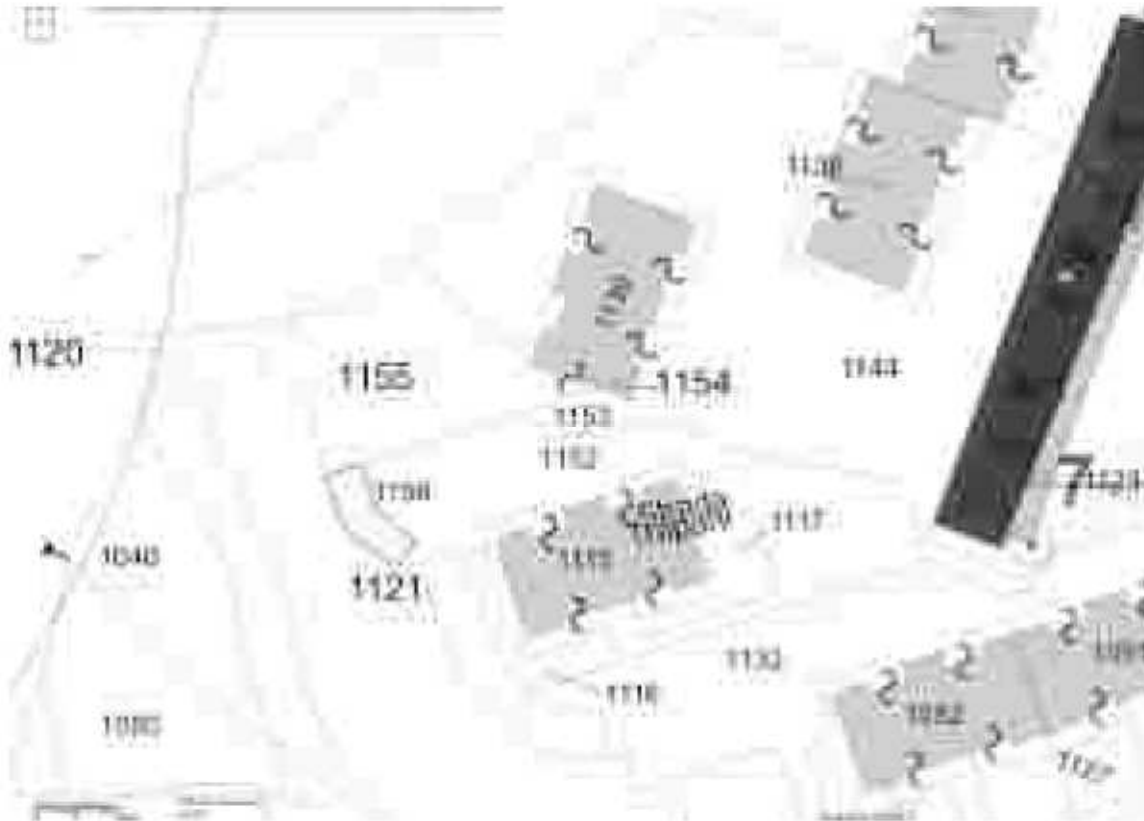


Particella 1155 (foglio 107)

- Inserita nel programma costruttivo (in quanto derivata dalla ex part. 925).
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione).
- Stato: terreno libero; giacitura: piana; opere: terreno libero spianato adiacente a fabbricato non ultimato.

Ing. Rodolfo Ferrari - via Principessa Mafalda, 44 - 98121 Messina - PEC: rodolfo.ferrari@ingpec.eu





Particella 1156 (foglio 107)

- Inserita nel programma costruttivo (in quanto derivata dalla ex part. 925).
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione).
- Stato: terreno libero; giacitura: piana; opere: area carrabile adiacente fabbricato ultimato. Esistono n. 2 posti auto scoperti.



Particella 1858 (foglio 108)

- Non inserita nel programma costruttivo.
- Non indicata nella C.E. n. 169/2004 (opere di urbanizzazione).
- Stato: terreno libero; giacitura: piana; opere: area libera adiacente ruderi di proprietà terzi.





Particella 1091 (foglio 107) – cantinati sub 4 e sub 6

5) Accertamenti urbanistici propedeutici alla stima

Sono stati effettuati alcuni accessi presso gli uffici del Dipartimento Edilizia Privata – Urbanistica del comune di Messina.

Durante tali accessi è stata acquisita una parte della documentazione relativa all'intervento edilizio in oggetto, per il quale risultano numerose concessioni edilizie ed ulteriori atti, che comprovano la complessa situazione tecnico-amministrativa che caratterizza tutte le aree in oggetto.

Si fa presente che è stato possibile accedere solo ad una limitata parte degli atti amministrativi relativi ai beni in oggetto, in quanto una parte di tali atti non sono stati reperiti presso gli uffici comunali.

Si proverà pertanto a chiarire quanto più possibile la situazione, sulla base di quanto effettivamente riscontrato, risultando tali accertamenti necessari al fine di poter correttamente caratterizzare i beni per poi procedere alla stima degli stessi, come da incarico conferito.

La Concessione Edilizia n. 169/2004 (Fascicolo n. 3536/9) riguarda le opere di urbanizzazione relative al Programma Costruttivo, approvato dall'A.R.T.A. con D. Dir. N. 1048 del 19.09.2003 di un complesso edilizio sito in Messina loc. torrente Trapani, nei terreni distinti in C.T. al foglio 107 partt. nn. 1057 – 1052 – 1061 – 1049 – 1059 – 1043 – 1044 – 1045 – 1056 – 1043, ed al foglio 108 partt. nn. 1778 – 1781 – 1784 – 1786 – 1787 - 1773 – 1776 – 1768 – 1771, tutte ricadenti nel P.R.G. in zona C2a.

Vengono altresì specificate le particelle in cui ricadono le urbanizzazioni primarie e secondarie e le superfici interessate, come di seguito riportato:

Urbanizzazioni primarie

- Verde attrezzato: foglio 107 part. 1045 e foglio 108 part. 1768, per complessivi **mq. 10.039**.
- Strada da cedere: foglio 107 partt. 1061 – 1049 – 1059 – 1043 – 1044 e foglio 108 partt. 1784 – 1786 – 1787 – 1773 – 1776, per complessivi **mq. 6.232**.
- Parcheggio: foglio 107 partt. 1057 – 1052 e foglio 108 partt. 1778 – 1781, per complessivi **mq. 3.090**.

Urbanizzazioni secondarie

- Istruzione: foglio 107 part. 1056 - 1040, per complessivi **mq. 4.984**.
- Attrezzature collettive: foglio 108 part. 1771, per complessivi **mq. 3.239**.

Ing. Rodolfo Ferrari - via Principessa Mafalda, 44 – 98121 Messina – PEC: rodolfo.ferrari@ingpec.eu

Tali particelle sono quelle da cedere a titolo gratuito al comune di Messina. Tuttavia, da una verifica incrociata, si evince che tra le predette particelle da cedere al Comune di Messina non risultano quelle di proprietà della [REDACTED] oggetto della presente trattazione.

Gli accertamenti sono proseguiti per verificare se tutte le particelle in oggetto siano o meno ricomprese nel programma costruttivo; ciò al fine di accertare se le stesse abbiano ancora una capacità edificatoria o se invece la abbiano esaurita e siano quindi da considerarsi, ai fini della stima, non edificabili.

Esaminando l'Atto unilaterale d'obbligo del 06.07.2004 (Not. Alioto – Rep. N. 49023) si evince che i terreni oggetto dell'operazione edilizia erano quelli all'epoca di proprietà della società "La Residenza Immobiliare delle Imprese C.O.C. e Costa srl", per una superficie complessiva di **mq. 81.052**.

Tali terreni erano originariamente quelli individuati al C.T. del comune di Messina al foglio 107 partt. 188, 923, 925, ed al foglio 108 partt. 365, 366, 368, 378, 380, 389, 393, 467, 1622, 1630.

A seguito dei tipi di frazionamento n. 9824/94 e 9832/04 i terreni, al 2004, erano così individuati (in grassetto le particelle [REDACTED])

- foglio 107: **1046 – 1047** – 1041 – 1058 – 1042 – **1060** – 1051 – 1050 – 1048 – 1055 – 1045 – 1040 – 1056 – 1057 – 1052 – 1043 – 1059 – 1061 – 1044 – 1049.
- foglio 108: 1780 – 365 – 1790 – 1791 – 366 – 1779 – 1060 – 389 – 1774 – 1788 – 1789 – 1785 – 1775 – 1769 – **1772** – 1770 – 1782 – 380 – **1783 – 1777** – 1768 – 1771 – 1778 – 1781 – 1773 – 1787 – 1786 – 1784 – 1776.

Pertanto le particelle evidenziate in grassetto [REDACTED] sono comprese nel programma costruttivo e dunque non hanno alcuna cubatura residua.

Si è accertato che le restanti particelle [REDACTED] oggetto della presente trattazione, sono anch'esse ricomprese nel programma costruttivo in quanto originatesi per frazionamenti dalle originarie particelle indicate nell'Atto unilaterale d'obbligo sopra citato.

Si conclude che tutte le particelle dell'[REDACTED] oggetto della presente trattazione, in quanto ricomprese nel programma costruttivo di cui alle Concessioni Edilizie indicate, sono **prive di capacità edificatoria**.

Si fa presente che, dalla documentazione esaminata, emerge la presenza di numerose altre concessioni edilizie che tuttavia sono state fornite in copia soltanto in data 17.12.2020, con esclusione però di tutti gli elaborati tecnici a corredo delle stesse, che non sono stati forniti.

Appare utile riportare in sintesi tali titoli ulteriori abilitativi rilasciati:

- C.E. n. 143/2007 del 09.10.2007, sempre per opere di urbanizzazione, e relativa al completamento dei lavori. Nel provvedimento sono indicate le stesse particelle della prima C.E. (n. 169/2004) relativa alle opere di urbanizzazione.
- C.E. n. 89/2005 del 20.05.2005 per la realizzazione del lotto commerciale, relativa alla part. n. 1041 del foglio 107, non oggetto della presente trattazione;
- C.E. n. 173/2006 del 28.11.2006 per la costruzione del primo lotto funzionale, per la costruzione di n. 84 alloggi, relativa alle particelle nn. 1050, 1051

(parziali), 1054 del foglio 107, ed alle particelle nn. 1791, 389, 1779 (tutte parziali) e nn. 1774, 1788, 1780 del foglio 108. In detta C.E. viene specificato che la parte relativa alle palazzine A e B del lotto funzionale n. 1, per n. 42 alloggi, viene intestata a [REDACTED] titolare delle relative aree per Atto di compravendita del 14.12.2005 in Not. G. Paderni.

- C.E. n. 45/2009 del 08.04.2009 e la C.E. integrativa n. 114/209 – 45/2009 bis del 07.08.2009 relative al secondo lotto funzionale per la realizzazione di n. 96 alloggi ricadenti all'interno del Programma Costruttivo di n. 240 alloggi di edilizia convenzionata, rilasciate alle ditte "La Residenza Immobiliare delle Imprese C.O.C. e Costa srl", [REDACTED]

L'esame del contenuto delle predette concessioni edilizie, sia pur in assenza degli elaborati a corredo delle stesse, conduce alle seguenti osservazioni:

a) le particelle oggetto della presente trattazione non sono citate in nessuna delle due C.E. relative alle opere di urbanizzazioni, il che fa dedurre che le stesse non siano comprese tra quelle da cedere al Comune di Messina. A tal proposito appare strano che il Comune di Messina nel riscontro (nota prot. n. 209600 del 15.09.2020) al Curatore avv. Maccari non abbia rilevato che le particelle da cedere non sono quelle di cui è titolare [REDACTED] ma risultano invece intestate alla Soc. "La Residenza Immobiliare". Tale aspetto potrebbe essere chiarito in maniera definitiva tramite una nota del Curatore da inviare al Comune di Messina, in seguito alle risultanze qui esposte.

b) permane qualche dubbio circa la possibile ricadenza di alcune particelle oggetto di stima in parti comuni in base ai progetti dei lotti residenziali di cui alle due C.E. (n. 173/2006 e n. 45/2009 e succ. integr.) rilasciate anche [REDACTED] su

Ing. Rodolfo Ferrari - via Principessa Mafalda, 44 – 98121 Messina – PEC: rodolfo.ferrari@ingpec.eu

tale punto si rileva peraltro che il regolamento condominiale, trasmesso al sottoscritto dall'Amministratore dr. Corica, risulta privo degli elaborati grafici che sono richiamati nello stesso e che dovrebbero chiarire l'esatta estensione ed ubicazione delle parti comuni.

6) Titoli di proprietà

N.B. In grassetto vengono indicate le particelle ancora esistenti con tale numerazione, le altre particelle sono quelle che hanno cambiato identificativo catastale, e da cui discendono le restanti particelle [REDACTED] già indicate al punto 3) della presente.

- a) I terreni siti in Messina in Catasto terreni al foglio 108 partt. **1772, 1777, 1783, 1807, 1809, 1811, 1862** sono pervenute alla [REDACTED] on sede in Roma per Atto di compravendita in Not. G. Paderni da Messina in data 24.11.2009 rep. N. 72681, trascritto a Messina il 27.11.2009 ai nn. 40829/27597 contro la Società "La Residenza Immobiliare delle Imprese COC e Costa srl". Per i titoli di provenienza precedenti, a copertura del periodo ventennale, si rimanda alle pagg. 8-9 della relazione notarile.
- b) I terreni siti in Messina in Catasto terreni al foglio 108 partt. 1780, 1791, 1801, 1802, 1804 ed al foglio 107 partt. **1046, 1047, 1050, 1051, 1054, 1060** sono pervenute alla [REDACTED] on sede in Roma per Atto di compravendita in Not. G. Paderni da Messina in data 14.12.2005 rep. N. 66666, trascritto a Messina il 11.01.2006 ai nn. 1238/711 contro la Società "La Residenza Immobiliare delle Imprese COC e Costa srl". Per i titoli di provenienza precedenti, a copertura del periodo ventennale, si rimanda alla pag. 9 della relazione notarile.

- c) I terreni censiti al foglio 108 partt. 1856, 1857 e **1858** risultano attribuiti alla [REDACTED] per scrittura privata trascritta a Messina il 04.08.2008 ai nn. 29014/19285 (ved. certificazione notarile pagg. 9-10).
- d) L'immobile sito in Patti non è oggetto di trattazione.

7) Formalità pregiudizievoli

- a) Ipoteca volontaria iscritta a Messina il 15.07.2004 ai nn. 25674/6341 per un capitale ed un montante ipotecario di € 2.809.068,00 (ved. relazione notarile) gravante tra l'altro sulle partt. 1785 (da cui **1807**) – 1775 (da cui **1809**) – 1769 (da cui **1811**) – **1772** – **1783** – **1777** del foglio 108.
- b) Ipoteca volontaria iscritta a Messina il 10.04.2008 ai nn. 14089/1821 per un capitale di € 5.100.000,00 ed un montante ipotecario di € 10.200.000,00 (ved. relazione notarile) gravante tra l'altro sulle partt. 1780 – 1791 del foglio 108 e sulle partt. 1051 – 1054 – 1090 (da cui **1120** – **1121** – **1123** – **1116** – **1117** – **1125** – **1126** – **1127** – **1132** – **1134** – **1152** – **1153** – **1154** – **1155** – **1156**) – 1091 – 1092 del foglio 107.

Per annotamento di restrizione sono state liberate tra l'altro le partt. 1116 – 1152 – 1153 – 1154 – 1121 – 1117 – 1155 – 1156 – 1123 – 1125 – 1126 – 1127 – 1132 – 1134 del foglio 107.

Con il frazionamento in quota annotato al n. 257 il 21.01.2010 alla part. 1091 sub 6 (oggetto della presente) unitamente alla part. 1091 sub 18 (non oggetto della presente) è stata assegnata la quota di € 40.000,00 (montante € 80.000,00). Per successive rettifiche è stata esclusa la part. 1091 sub 6 ed è stata compresa la part. 1091 sub 4 alla quale, unitamente alla part. 1091 sub

- 26 (non in oggetto) è stata assegnata la quota di € 100.000,00 (montante € 200.000).
- c) Pignoramento immobiliare trascritto a Messina il 21.05.2009 ai nn. 12059/17884 gravante, tra le altre, sulle partt. 1785 (ora **1807**), 1775 (ora **1809**), 1769 (ora **1811**), **1772, 1783, 1777, 1807, 1811, 1809**.
- d) Iscrizione di ipoteca giudiziale del 01.03.2011 ai nn. 991/6766 (capitale e montante € 41.224,00) gravante, tra l'altro, sulle **partt. 1091 sub 4 e sub 6** del foglio 107.
- e) Iscrizione di ipoteca giudiziale del 01.03.2011 ai nn. 992/6767 (capitale e montante € 41.224,00) gravante, tra l'altro, sulle **partt. 1091 sub 4 e sub 6** del foglio 107.
- f) Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta a Messina il 25.11.2011 ai nn. 25811/35261, gravante sugli immobili censiti in C.T. al foglio 108 partt. **1777, 1783, 1862, 1772, 1807, 1809, 1811, 1869, 1871** ed al foglio 107 partt. **1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1136, 1138, 1139, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146**.
- g) Decreto di sequestro conservativo, trascritto a Messina il 03.02.2012 ai nn. 3049/3693 gravante, tra gli altri, sugli immobili in C.F. al foglio 107 **part. 1091 sub 4 e 6**.
- 8) Altre formalità**
- h) Costituzione di diritti reali a titolo gratuito trascritta a Messina il 21.06.2004 ai nn. 22835/15140, avente ad oggetto servitù di passaggio di condutture a carico, tra l'altro, della **part. 1772 del foglio 108**. Viene vincolata ed asservita

Messina è stata dichiarata la simulazione assoluta del detto contratto di compravendita.

- m) Trascrizione ai nn. 2490/2938 del 26.01.2012 di sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p. del 05.12.2011 n. 6678/10 R.G.N.R. Tribunale di Messina, sulle particelle 1136, 1137, 1138, 1139 del foglio 107. La part. 1137 è stata venduta da [REDACTED] con atto trascritto il 04.11.2009 al n. 25693 r.p.; le partt. 1136, 1138, 1139 appartengono ancora a [REDACTED] ma non sono state considerate, nella relazione notarile, oggetto di trattazione.
- n) Trascrizione ai nn. 31568/25091 del 13.12.2012 di domanda giudiziale del 03.12.2012 rep. 3686 Tribunale di Messina, per esecuzione in forma specifica a favore di Delta srl con sede in Messina, relativamente alle partt. 1783, 1777, 1772, 1807, 1811, 1809, 1862, 1869, 1871, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1136, 1139, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146 del foglio 108.
- o) Iscrizione ai nn. 18811/2244 del 11.07.2019 di ipoteca giudiziale del per capitale di € 15.600,00 e un totale di € 30.000,00, a favore di Bilardo Salvatore (Messina 08.07.1986) relativamente alle partt. 1783, 1777, 1772, 1807, 1811, 1809, 1862, 1869, 1871, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146 del foglio 108.
- p) Iscrizione ai nn. 18811/2244 del 11.07.2019 di ipoteca giudiziale del per capitale di € 80.000,00 e un totale di € 100.000,00, a favore di Bilardo Lucia (Messina 14.02.1983) relativamente alle partt. 1783, 1777, 1772, 1807, 1811, 1809, 1862, 1869, 1871, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146 del foglio 108.

10) Esame delle riserve relative a immobili non oggetto di stima (parcheggi)

L'ultima parte della certificazione notarile, da pag. 31 a pag. 73, riporta il contenuto del quadro D delle note di riferimento, al fine di dare contezza delle riserve di proprietà, o di altri diritti, contenute negli atti di trasferimento rispettivi di unità non oggetto della presente trattazione, in quanto trasferite da

[REDACTED] a terzi. Tale aspetto assume particolare importanza riguardo ai parcheggi scoperti, che nei singoli atti di trasferimento degli appartamenti dei lotti A e B, sono stati attribuiti in uso esclusivo ai vari soggetti acquirenti.

Per maggior chiarezza è stata redatta una tabella che indica per ogni unità (o gruppo di unità) trasferita il corrispondente posto auto, con le informazioni ivi indicate, che vanno dalla particella di ricadenza ad una individuazione più precisa.

Si rilevano alcune incongruenze al riguardo, atteso che di fatto i posti auto (unici, non essendo presenti garage all'interno dei corpi di fabbrica) utilizzati dai residenti ricadono tutti nelle particelle 1132, 1152, 1156 del foglio 107, mentre dai titoli risultano attribuiti in "uso esclusivo" soltanto n. 11 posti nella part. 1132 (su un totale di posti effettivi presenti sulla stessa particella pari a 28), mentre gli altri posti trasferiti in "uso esclusivo" ricadono in numero di sette nella part. 1118 (oggi 1153 e 1154) ed in numero di ventitré nella part. 1135 (oggi 1144, 1145, 1146) del foglio 107.

Si fa peraltro presente che tali ultime particelle in cui ricadrebbero ben 30 posti auto non sono accessibili carrabilmente, si trovano ad una quota superiore rispetto ai fabbricati ultimati e sono posti in adiacenza ad altri fabbricati oggetto del piano costruttivo ma non realizzati o solo in parte.

Pertanto pur eseguendo la stima delle partt. 1132, 1152, 1156 in relazione a tutti gli effettivi posti auto presenti occorrerà valutare, in base a quanto sopra indicato, se sarà possibile vendere almeno una parte di tali posti o se dovranno essere tutti considerati come posti auto di pertinenza alle abitazioni. In tal caso occorrerà probabilmente procedere alla rettifica dei titoli previa la corretta ed analitica individuazione dei singoli posti con aggiornamento catastale.

11) Criteri di stima degli immobili e determinazione dei valori di riferimento

Gli immobili da stimare sono costituiti in larga parte da terreni, risultando soltanto due piccole unità immobiliari destinate a deposito (cantine).

Per la stima di terreni è fondamentale partire dalla destinazione urbanistica che determina le effettive possibilità di utilizzo degli stessi, con particolare riguardo alle concrete possibilità edificatorie.

Nel caso in esame si è accertato che i terreni ricadono quasi tutti in zona C2-a (di espansione per l'edilizia economica e popolare), con indice di fabbricabilità territoriale massima pari a 1,00 mc./mq.

Per terreni con tale destinazione urbanistica il Comune di Messina stima un valore di € 150,00/mq.

Tale valore tiene conto della cubatura insediabile in base all'indice consentito, e nello stesso tempo dei valori, nella zona in oggetto, del prodotto edilizio finito.

Tuttavia si è accertato che i terreni in oggetto hanno esaurito totalmente la loro capacità edificatoria, in quanto tutti ricompresi nel programma costruttivo sulla superficie totale di mq. 81.052, pur non essendo ancora stata completata l'edificazione di tutti i fabbricati previsti da progetto.



Tale accertamento deriva dall'esame dell'atto unilaterale d'obbligo del 2004 citato al punto precedente, in base al quale si è operato il confronto tra le particelle ivi citate e quelle oggetto di stima, tenendo anche conto delle trasformazioni catastali successivamente intervenute.

Va tuttavia rilevato che le due concessioni edilizie (del 2006 e del 2009) citate nella relazione notarile, specificate al punto precedente, riportano soltanto alcune delle particelle oggetto della presente.

Non è stato possibile esaminare le predette concessioni, per le verifiche del caso, in quanto non riscontrate durante gli accessi all'ufficio edilizia privata del comune di Messina.

Si tiene pertanto conto di quanto accertato dall'atto unilaterale d'obbligo del 2004 che comprende tutte le particelle oggetto della presente trattazione, rilevando peraltro che le concessioni edilizie citate (ma purtroppo non materialmente riscontrate) nei documenti esaminati presso gli uffici comunali sono numerose e non limitate alle due riportate nella relazione notarile.

Pertanto, partendo dal presupposto che i terreni in oggetto non possiedono più alcuna residua capacità edificatoria, la stima dovrà essere eseguita tenendo conto della inedificabilità di tutte particelle in oggetto.

Accertato tale primo fondamentale aspetto occorrerà, per eseguire la stima, analizzare le condizioni intrinseche di tali terreni quali acclività, presenza di opere, accessibilità ecc., fattori che ne determinano l'effettiva sfruttabilità e quindi il valore di mercato.



In base a quanto osservato, sia sulla documentazione esaminata che sui luoghi, i terreni in oggetto possono essere distinti in tre macro-categorie che indichiamo come A), B), C) e precisamente:

- Particelle categoria A): si tratta di aree libere, con diversi gradi di acclività, sulle quali non insistono opere particolari, in alcuni casi soggette a pregressi interventi di movimento terra, non adiacenti agli edifici ultimati;
- Particelle categoria B): si tratta di aree di modesta estensione poste in adiacenza ad alcune unità immobiliari a piano terra dei fabbricati ultimati, di fatto annesse alle stesse come giardini pertinenziali recintati;
- Particelle categoria C): si tratta di aree di rilevante estensione, corredate di opere di urbanizzazione primaria, che costituiscono unica viabilità di accesso ai corpi A e B del complesso nonché aree di parcheggio a servizio delle singole unità immobiliari.

La superiore distinzione evidenzia delle importanti differenze nella caratterizzazione delle aree, qualificandosi quelle della categoria A) come terreni inquadrabili né come edificabili né come agricoli, mentre quelle delle categorie B) e C) possono agevolmente qualificarsi come pertinenze del costruito.

Tali differenze determinano evidentemente diversi criteri per la stima.

Per le particelle di **categoria A)** il criterio di stima può essere fissato nel "valore residuale" stabilito prendendo come riferimento iniziale il valore originario del terreno edificabile. A tal fine si ritiene congruo il valore fissato dal Comune di Messina per terreni con destinazione urbanistica "C2-a" in € 150,00/mq. (ved. comunicazione mail del geom. Costa del Comune di Messina).

Occorre a questo punto stabilire quale possa essere la percentuale da adottare per passare dal valore originario del terreno edificabile al valore residuale di terreni che, pur non più edificabili, non possono qualificarsi come meri terreni agricoli essendo compresi in porzioni di territorio oggetto di trasformazioni urbanistiche e di un elevato fattore di antropizzazione.

Si ritiene che una percentuale del **10%** sia perfettamente in linea con il criterio di “valore residuale”. Tale percentuale porta ad un valore medio di mercato di € (150,00 x 10%) = € 15,00/mq., che si ritiene del tutto congruo per terreni liberi che, per le ragioni sopra esposte, non rientrano né nella categoria “edificabile” né tantomeno nella categoria “agricola”.

Si fa presente che, in base ai valori di mercato nella zona in esame, il valore stimato di € 15,00/mq. si pone al di sopra dei valori dei terreni agricoli (prendendo come riferimento i terreni più accessibili) e ben al di sotto dei valori dei terreni edificabili (prendendo come riferimento i terreni a più ridotta edificabilità). Tali comparazioni confermano la validità del valore ricavato, da intendersi come valore medio di riferimento per le aree qualificate come categoria A); il valore da attribuire a ciascuna particella dovrà essere ricavato sulla base del valore medio di riferimento applicando le opportune correzioni che tengano conto delle specifiche caratteristiche (giacitura, accessibilità, posizione ecc.).

Per le **particelle inserite in categoria B) e C)** si ritiene applicabile il criterio sintetico-comparativo.

Più specificamente per i terreni di categoria B) considerando i terreni come pertinenze rispetto al costruito, e determinandone quindi il valore in

percentuale, secondo i parametri dell'estimo immobiliare, rispetto al valore del residenziale di cui sono pertinenza. Per i terreni di categoria C) si opererà invece la comparazione sulla base dei dati disponibili per posti auto scoperti, data la loro destinazione prevalente.

Per la stima delle aree scoperte adiacenti alle abitazioni (cat. B) si parte dalla determinazione del valore di mercato medio residenziale, incrociando i dati desunti dalla banca dati OMI a cura di Agenzia delle Entrate, dalle banche dati dei maggiori portali immobiliari ed integrandoli con l'esame di annunci immobiliari relativi ad immobili ricadenti nello stesso complesso immobiliare.

Da tali analisi si evince il valore medio del residenziale, per il caso in esame, di € **1.200/mq.**

Per ottenere il valore dei terreni da stimare occorrerà determinare le percentuali da assegnare considerandoli come pertinenze, in base ai parametri usuali dell'estimo immobiliare.

Nel caso di giardini privati di modesta estensione si rileva nella letteratura estimativa un coefficiente medio di ragguglio pari al 10%, che si ritiene pienamente adatto al caso in esame.

L'applicazione di tale coefficiente porta ad assumere un valore unitario pari ad € $(1.200,00 \times 0,10) = \underline{\underline{€ 120,00/mq.}}$, valido per tutti i terreni di categoria B), non ravvisandosi la necessità di operare correzioni per le singole particelle, date le omogenee caratteristiche rilevate.

Per la stima delle aree scoperte adiacenti ai fabbricati (cat. C), destinate a viabilità e parcheggio si può operare per comparazione diretta, facendo riferimento alla destinazione prevalente a parcheggio essendo disponibili

adeguati dati di raffronto. La banca dati OMI a cura di Agenzia delle Entrate riporta per la tipologia "posto auto scoperto" nella zona in esame valori compresi tra € 410,00 ed € 610,00 al mq. Atteso che un posto auto standard ha dimensioni pari a mt. 2,50 x 5,00 e dunque un'area di mq. 12,50, applicando il valore unitario minimo OMI si otterrebbe: € (410,00 x 12,50) = € 5.125,00. Operando ricerche di mercato in zone limitrofe si osserva che per posti auto scoperti si registrano valori anche inferiori di circa il 20%; tuttavia considerato che i fabbricati in oggetto non possiedono al loro interno altri posti auto si ritiene che il valore di € 5.125,00/posto auto derivante dall'applicazione del valore minimo OMI possa essere pienamente adottato. Pertanto il valore di mercato delle particelle di categoria C) verrà determinato sulla base del numero di posti auto effettivamente sfruttabili.

Va tuttavia precisato, per le particelle inserite in categoria C), che gran parte della loro estensione non è di fatto alienabile in quanto costituente viabilità di unico accesso ai fabbricati ultimati ed abitati e posti auto pertinenziali agli appartamenti, in base al disposto della Legge n. 122/89. A tal proposito l'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, è sostituito dal seguente Art. 41-sexies: *"Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione"*.

Peraltro si rileva dall'esame di alcuni atti di compravendita e da informazioni assunte che, per ogni appartamento, è stato venduto un posto auto nelle suddette aree, pur senza una specifica indicazione della esatta area trasferita. Si dovrebbe pertanto procedere ad un aggiornamento catastale inserendo i posti

auto di pertinenza che dovrebbero poi essere attribuiti con titolo valido a ciascuno degli aventi diritto.

Per le cantine si considererà il valore medio del residenziale, già indicato in € 1.200,00/mq., applicando il coefficiente di ragguglio pari alla media di quelli usualmente previsti per le cantine, variabili tra 0,4 e 0,6, e dunque il coefficiente 0,5, pervenendo ad un valore commerciale unitario di € 600,00/mq.

Infine, per tutte le particelle in oggetto, nella stima si applicherà una riduzione percentuale del valore che tenga conto del numero di gravami riscontrati, in base alla relazione notarile, sulle singole particelle. Tali riduzioni percentuali varieranno, a seconda degli specifici casi, tra il 20% ed il 30%.

12) Stima degli immobili

Terreni inseriti in categoria A) – valore medio unitario € 15,00/mq.

Si indicheranno i coefficienti correttivi (c.c.) relativi a formalità, asservimenti, caratteristiche intrinseche quali giacitura, superficie ecc., da applicare per ogni caso al valore medio unitario.

Fg. 108 part. 1772 - risultano tre formalità a carico di [REDACTED] (c.c. 0,85), tre formalità a carico di IBG (c.c. 0,85), asservimento condotte (c.c. 0,95), acclività medio-alta (c.c. 0,95), superficie > 1.000 mq. (c.c. 0,95). Si ha quindi: € 15,00 x $(0,85 \times 0,85 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95)$ x mq. 1.652 = **€ 15.350,06.**

Fg. 108 part. 1777 - risultano tre formalità a carico di [REDACTED] (c.c. 0,85), tre formalità a carico di IBG (c.c. 0,85), acclività medio-alta (c.c. 0,95), superficie < 1.000 mq. (c.c. 1,00). Si ha quindi: € 15,00 x $(0,85 \times 0,85 \times 0,95 \times 1,00)$ x mq. 404 = **€ 4.159,43.**

Fg. 108 part. 1783 - risultano tre formalità a carico di [REDACTED] (c.c. 0,85), tre formalità a carico di IBG (c.c. 0,85), acclività medio-alta (c.c. 0,95), superficie > 1.000 mq. (c.c. 0,95). Si ha quindi: € 15,00 x (0,85x0,85x0,95x0,95) x mq. 1.263 = **€ 12.353,21**.

Fg. 108 part. 1807 - risultano tre formalità a carico di [REDACTED] (c.c. 0,85), tre formalità a carico di IBG (c.c. 0,85), acclività medio-alta (c.c. 0,95), superficie < 200 mq. (c.c. 1,10). Si ha quindi: € 15,00 x (0,85x0,85x0,95x1,10) x mq. 12 = **€ 135,90**.

Fg. 108 part. 1809 - risultano tre formalità a carico di [REDACTED] (c.c. 0,85), tre formalità a carico di IBG (c.c. 0,85), acclività medio-alta (c.c. 0,95), superficie < 1.000 mq. (c.c. 1,00). Si ha quindi: € 15,00 x (0,85x0,85x0,95x1,00) x mq. 805 = **€ 8.287,98**.

Fg. 108 part. 1811 - risultano tre formalità a carico di [REDACTED] (c.c. 0,85), tre formalità a carico di IBG (c.c. 0,85), acclività medio-alta (c.c. 0,95), superficie > 3.000 mq. (c.c. 0,90). Si ha quindi: € 15,00 x (0,85x0,85x0,95x0,90) x mq. 3.980 = **€ 36.878,93**.

Fg. 108 part. 1862 - risultano tre formalità a carico di IBG (c.c. 0,85), acclività medio-alta (c.c. 0,95), superficie < 200 mq. (c.c. 1,05). Si ha quindi: € 15,00 x (0,85x0,95x1,05) x mq. 189 = **€ 2.403,73**.

Fg. 108 part. 1869 - risultano una formalità a carico di [REDACTED] (c.c. 0,95), tre formalità a carico di IBG (c.c. 0,85), acclività medio-alta (c.c. 0,95), superficie < 200 mq. (c.c. 1,05). Si ha quindi: € 15,00 x (0,95x0,85x0,95x1,05) x mq. 91 = **€ 1.099,48**.

Fg. 108 part. 1871 - risultano una formalità a carico di [REDACTED] (c.c. 0,95), tre formalità a carico di IBG (c.c. 0,85), acclività medio-alta (c.c. 0,95), superficie < 200

mq. (c.c. 1,05). Si ha quindi: € 15,00 x (0,95x0,85x0,95x1,05) x mq. 162 = **€ 1.957,00.**

Fig. 107 part. 1142 - risultano due formalità a carico di [REDACTED] (c.c. 0,90), tre formalità a carico di IBG (c.c. 0,85), acclività medio-alta (c.c. 0,95), superficie>3.000 mq. (c.c. 0,90). Si ha quindi: € 15,00 x (0,90x0,85x0,95x0,90) x mq. 3.983 = **€ 39.077,71.**

Fig. 107 part. 1143 - risultano due formalità a carico di [REDACTED] (c.c. 0,90), tre formalità a carico di IBG (c.c. 0,85), acclività medio-alta (c.c. 0,95), superficie<1.000 mq. (c.c. 1,00). Si ha quindi: € 15,00 x (0,90x0,85x0,95x1,00) x mq. 896 = **€ 9.767,52.**

Fig. 107 part. 1144 - risultano tre formalità a carico di [REDACTED] (c.c. 0,85), tre formalità a carico di IBG (c.c. 0,85), giacitura piana (c.c. 1,20), superficie>1.000 mq. (c.c. 0,95). Si ha quindi: € 15,00 x (0,85x0,85x1,20x0,95) x mq. 2.015 = **€ 24.894,82.**

Fig. 107 part. 1145 - risultano tre formalità a carico di [REDACTED] (c.c. 0,85), tre formalità a carico di IBG (c.c. 0,85), giacitura in gran parte piana (c.c. 1,15), superficie<1.000 mq. (c.c. 1,00). Si ha quindi: € 15,00 x (0,85x0,85x1,15x1,00) x mq. 996 = **€ 12.413,27.**

Fig. 107 part. 1146 - risultano tre formalità a carico di [REDACTED] (c.c. 0,85), tre formalità a carico di IBG (c.c. 0,85), giacitura piana (c.c. 1,20), superficie<1.000 mq. (c.c. 1,00). Si ha quindi: € 15,00 x (0,85x0,85x1,20x1,00) = € 13,00 x mq. 491 = **€ 6.385,46.**

Fg. 107 part. 1046 – non risultano formalità, acclività medio-alta (c.c. 0,95), sistemazione a verde (c.c. 1,10), superficie<1.000 mq. (c.c. 1,00). Si ha quindi: € $15,00 \times (0,95 \times 1,10 \times 1,00) \times \text{mq. } 416 = \underline{\underline{\text{€ 6.520,80}}}$.

Fg. 107 part. 1047 – non risultano formalità, acclività medio-alta (c.c. 0,95), sistemazione a verde ed opere di contenimento (c.c. 1,15), superficie<200 mq. (c.c. 1,05). Si ha quindi: € $15,00 \times (0,95 \times 1,15 \times 1,05) \times \text{mq. } 160 = \underline{\underline{\text{€ 2.753,10}}}$.

Fg. 107 part. 1060 – non risultano formalità, acclività medio-alta (c.c. 0,95), sistemazione a verde (c.c. 1,10), superficie<1.000 mq. (c.c. 1,00). Si ha quindi: € $15,00 \times (0,95 \times 1,10 \times 1,00) \times \text{mq. } 483 = \underline{\underline{\text{€ 7.571,03}}}$.

Fg. 107 part. 1120 – risulta una formalità (c.c. 0,95), acclività bassa (c.c. 1,00), superficie<200 mq. (c.c. 1,05). Si ha quindi: € $15,00 \times (0,95 \times 1,00 \times 1,05) \times \text{mq. } 63 = \underline{\underline{\text{€ 942,64}}}$.

Fg. 107 part. 1121 – risulta una formalità (c.c. 0,95), acclività medio-alta (c.c. 0,95), sistemazione a verde e piccola porzione carrabile (c.c. 1,20), superficie>1.000 mq. (c.c. 0,95). Si ha quindi: € $15,00 \times (0,95 \times 0,95 \times 1,20 \times 0,95) \times \text{mq. } 1.380 = \underline{\underline{\text{€ 21.297,20}}}$.

Fg. 107 part. 1123 – risulta una formalità (c.c. 0,95), acclività medio-alta (c.c. 0,95), opere di contenimento (c.c. 1,20), superficie<200 mq. (c.c. 1,05). Si ha quindi: € $15,00 \times (0,95 \times 0,95 \times 1,20 \times 1,05) \times \text{mq. } 61 = \underline{\underline{\text{€ 1.040,49}}}$.

Fg. 107 part. 1134 – risulta una formalità (c.c. 0,95), acclività medio-alta (c.c. 0,95), opere di contenimento (c.c. 1,20), superficie<200 mq. (c.c. 1,05). Si ha quindi: € $15,00 \times (0,95 \times 0,95 \times 1,20 \times 1,05) \times \text{mq. } 40 = \underline{\underline{\text{€ 682,29}}}$.

Fg. 107 part. 1153 – risulta una formalità (c.c. 0,95), giacitura piana (c.c. 1,20), opere di contenimento (c.c. 1,20), superficie<200 mq. (c.c. 1,05). Si ha quindi: € 15,00 x (0,95x1,20x1,20x1,05) x mq. 73 = **€ 1.572,86**.

Fg. 107 part. 1154 – risulta una formalità (c.c. 0,95), giacitura piana (c.c. 1,20), opere di contenimento (c.c. 1,20), superficie<200 mq. (c.c. 1,05). Si ha quindi: € 15,00 x (0,95x1,20 x1,20x1,05) x mq. 7 = **€ 151,00**.

Fg. 107 part. 1155 – risulta una formalità (c.c. 0,95), giacitura piana (c.c. 1,20), opere di contenimento (c.c. 1,20), superficie<1.000 mq. (c.c. 1,00). Si ha quindi: € 15,00 x (0,95x1,20x1,20x1,00) = € 20,52 x mq. 496 = **€ 10.178,00**.

Fg. 108 part. 1858 – non risultano formalità, giacitura piana (c.c. 1,20), pertinenza di rudere A1 (c.c. 1,10), superficie<1.000 mq. (c.c. 1,00). Si ha quindi: € 15,00 x (1,20x1,10x1,00) = € 19,80 x mq. 474 = **€ 9.385,00**.

Terreni inseriti in categoria B) – valore medio unitario € 120,00/mq.

Per tali particelle l'unico coefficiente correttivo impiegato è quello relativo alle formalità, dal momento che si tratta di aree omogenee tra loro e non emergono altri fattori ascendenti o discendenti per la stima.

Fg. 107 part. 1116 – risulta una formalità (c.c. 0,95). Si ha quindi: € 120,00 x 0,95= € 114,00 x mq. 105 = **€ 11.970,00**.

Fg. 107 part. 1117 – risulta una formalità (c.c. 0,95). Si ha quindi: € 120,00 x 0,95= € 114,00 x mq. 115 = **€ 13.110,00**.

Fg. 107 part. 1125 – risulta una formalità (c.c. 0,95). Si ha quindi: € 120,00 x 0,95= € 114,00 x mq. 114 = **€ 12.996,00**.

Fg. 107 part. 1126 – risulta una formalità (c.c. 0,95). Si ha quindi: € 120,00 x 0,95= € 114,00 x mq. 78 = **€ 8.892,00.**

Fg. 107 part. 1127 – risulta una formalità (c.c. 0,95). Si ha quindi: € 120,00 x 0,95= € 114,00 x mq. 80 = **€ 9.120,00.**

Terreni inseriti in categoria C) – valore di € 5.125,00 per posto auto.

Per tali particelle l'unico coefficiente correttivo impiegato è quello relativo alle formalità, dal momento che si tratta di aree omogenee tra loro e non emergono altri fattori ascendenti o discendenti per la stima.

Fg. 107 part. 1132 – risulta una formalità (c.c. 0,95). Risultano n. 28 posti auto scoperti. Si ha quindi: € 5.125,00 x 28 x 0,95 = **€ 136.325,00.**

Fg. 107 part. 1152 – risulta una formalità (c.c. 0,95). Risultano n. 12 posti auto scoperti. Si ha quindi: € 5.125,00 x 12 x 0,95 = **€ 58.425,00.**

Fg. 107 part. 1156 – risulta una formalità (c.c. 0,95). Risultano n. 2 posti auto scoperti. Si ha quindi: € 5.125,00 x 2 x 0,95 = **€ 9.738,00.**

Cantine nel fabbricato part. 1091 – Valore unitario stimato € 600,00/mq.

Fg. 107 part. 1091 sub 4 – risultano tre formalità, di cui due ipoteche ed un sequestro conservativo (c.c. 0,70). Si ha quindi: € 600,00 x 0,70 x mq. 12 = **€ 5.040,00.**

Fg. 107 part. 1091 sub 6 – risultano tre formalità, di cui due ipoteche ed un sequestro conservativo (c.c. 0,70). Si ha quindi: € 600,00 x 0,70 x mq. 10 = **€ 4.200,00.**

13) Conclusioni

Con quanto fin qui elaborato si ritiene di aver adempiuto al mandato conferito, avendo effettuato la stima di tutti i beni indicati nella certificazione notarile redatta dal Notaio Alessia Marsiglio in data 04.05.2020.

La stima dei predetti beni è stata eseguita con differenti metodi in base alle specifiche caratteristiche degli stessi, tenendo conto di tutti gli accertamenti svolti incrociando i dati riportati nella certificazione notarile con quanto riscontrato nella documentazione catastale e tecnico-urbanistica esaminata.

In merito alle incertezze di cui si è dato atto nella presente relazione, dovute alla carenza di documentazione disponibile e ad alcune incongruenze riscontrate, possono tuttavia rassegnarsi alcune conclusioni:

- Le particelle in oggetto non risultano riportate nelle due Concessioni Edilizie relative alle opere di urbanizzazione e conseguentemente, in base a quanto risulta dalla documentazione esaminata, non sono da cedere al Comune di Messina; tale aspetto andrebbe tuttavia meglio chiarito con il predetto Ufficio atteso che lo stesso, dopo aver esaminato la questione, indirizza una nota al Curatore della ████████ avv. Maccari riferita proprio alle particelle da cedere all'Ente.
- In merito all'eventuale ricadenza di alcune delle particelle in oggetto su parti comuni, circostanza che ne determinerebbe l'inalienabilità, permangono alcuni dubbi. Sono evidenti le incongruenze relative ai parcheggi, trattate al punto 10), che dovrebbero essere oggetto di una generale regolarizzazione, tenendo in conto anche l'effettiva situazione dei luoghi. Per le restanti aree, in particolare per quelle adiacenti agli appartamenti a piano terra,

occorrerebbe chiarire la situazione con l'esame degli allegati grafici al Regolamento di Condominio, che fin qui non è stato possibile riscontrare.

Ferme restando le riserve sopra riportate si procede, come richiesto dal Curatore avv. Maccari, a formare dei singoli lotti per la vendita, raggruppando, laddove possibile, più particelle per agevolare le operazioni di vendita.

In base alla situazione riscontrata si procederà a suddividere i beni per singoli lotti, raggruppando alcune particelle, ritenute omogenee per ubicazione e caratteristiche, tra quelle inserite nella categoria a).

Non si ritiene invece di poter raggruppare le particelle indicate in categoria b) in quanto le stesse, nel caso in cui si possa procedere alla vendita (se non rientrano tra le parti comuni), si presterebbero ad una vendita separata con riferimento alle unità immobiliari alle quali sono adiacenti.

Non possono parimenti essere raggruppate in lotti le particelle indicate in categoria c), che devono essere trattate singolarmente, risolvendo preliminarmente tutte le criticità riscontrate.

Anche le due cantine, in quanto singolarmente commerciabili, verranno inserite in due lotti distinti.

Individuazione dei lotti per le particelle in categoria a):

Lotto a.1: foglio 107 partt. 1772, 1777, 1783, 1807, 1809, 1811, 1862 – terreni in zona C2-a privi di capacità edificatoria - superficie complessiva **mq. 8.305** - valore complessivo di stima **€ 79.569,23**.

Lotto a.2: foglio 108 partt. 1869, 1871, 1858; foglio 107 partt. 1142, 1143, 1114, 1145, 1146, 1123, 1134, 1153, 1154, 1155 – terreni in zona C2-a (tranne part.

1858 in A1-pertin.) privi di capacità edificatoria - superficie complessiva **mq.**

9.311 - valore complessivo di stima **€ 118.605,16**.

Lotto a.3: foglio 107 partt. 1046, 1047, 1060, 1120, 1121 – terreni in zona C2-a (tranne 1047 parte in zona C2-a parte in E1 e 1120 in zona E1) privi di capacità edificatoria - superficie complessiva **mq. 2.502** - valore complessivo di stima **€ 39.084,76**.

Lotto b.1: foglio 107 part. 1116 – terreno in zona C2-a privo di capacità edificatoria – superficie mq. 105 – valore di stima **€ 11.970,00**.

Lotto b.2: foglio 107 part. 1117 – terreno in zona C2-a privo di capacità edificatoria – superficie mq. 115 – valore di stima **€ 13.110,00**.

Lotto b.3: foglio 107 part. 1125 – terreno in zona C2-a privo di capacità edificatoria – superficie mq. 114 – valore di stima **€ 12.996,00**.

Lotto b.4: foglio 107 part. 1126 – terreno in zona C2-a privo di capacità edificatoria – superficie mq. 78 – valore di stima **€ 8.892,00**.

Lotto b.5: foglio 107 part. 1127 – terreno in zona C2-a privo di capacità edificatoria – superficie mq. 80 – valore di stima **€ 9.120,00**.

Lotto c.1: foglio 107 part. 1132 – terreno in zona C2-a privo di capacità edificatoria – superficie mq. 1.097 – valore di stima **€ 136.325,00**.

Lotto c.2: foglio 107 partt. 1152 e 1156 – terreno in zona C2-a privo di capacità edificatoria – superficie mq. 996 – valore di stima **€ 68.162,50**.

Lotto d.1: foglio 107 part. 1091 sub 4 – cantina posta al piano S1 – superficie mq. 12 – valore di stima **€ 5.040,00**.

Lotto d.2: foglio 107 part. 1091 sub 6 – cantina posta al piano S1 – superficie mq. 10 – valore di stima **€ 4.200,00**.

Va in ultimo segnalata la notizia, appresa a mezzo stampa del 19.12.20, della conferma in Cassazione della confisca dei terreni del complesso "La Residenza". Non è noto se i terreni interessati siano anche tra quelli oggetto di stima; anche tale aspetto, tra gli altri, dovrà essere oggetto di successivo approfondimento. Con quanto fin qui elaborato si ritiene di aver portato a termine il mandato conferito; si resta comunque a disposizione per ulteriori chiarimenti e/o integrazioni e nel ringraziare per la fiducia accordata si deposita la presente relazione con gli allegati specificati.

Messina, 30.12.2020

Il Consulente tecnico d'Ufficio

Ing. Rodolfo Ferrari



TRIBUNALE DI MESSINA
SEZIONE FALLIMENTARE
VERBALE DI GIURAMENTO TELEMATICO

Il sottoscritto ing. Rodolfo Ferrari nato a Messina il 17.01.1971, C.F. FRRRLF71A17F158A, con studio professionale in Messina via Principessa Mafalda n. 44, iscritto all'Albo degli ingegneri di Messina al n. 2349 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Messina al n. 1538

con riferimento al deposito telematico effettuato in data 21.12.2020 ed al deposito integrativo effettuato in data 30.12.2020, relativamente all'attività di consulenza tecnica d'Ufficio svolta nel Procedimento n. 31/2012 R.G.F. ([REDACTED])

- presta il giuramento "aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidategli al solo scopo di fare conoscere ai giudici la verità".

Messina, 30.12.2020

Il CTU

Ing. Rodolfo Ferrari

(firmato digitalmente)