

TRIBUNALE DI SIENA
SEZIONE Volontaria Giurisdizione

OGGETTO: Procedura da Sovraindebitamento / Liquidazione totale dei beni n. 1872/14 – cron. 1670/16
Tribunale di Siena

**Perizia estimativa dei beni immobili
in Barcellona P.G. (ME)**

Esperto stimatore
Arch. Saija Stefano Antonio
Via Immacolata n. 52
98051 Barcellona P.G. (ME)
Iscrizione Ordine Architetti di Messina n. 1693
pec: stefanoantonio.saija@archiworldpec.it

INDICE

- 1. PREMESSA pag. 3
- 2. INCARICO CONFERITO pag. 3
- 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA pag. 3
- 4. DESCRIZIONE E DATI CATASTALI, URBANISTICI DEGLI IMMOBILI pag. 4
- 5. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE pag. 7
- 6. PROPRIETÀ, PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO, VINCOLI pag. 8
- 7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI pag. 9

ALLEGATI

- Allegato 1 Comunicazioni sopralluoghi e istanze
- Allegato 2 Foto
- Allegato 3 Documenti catastali
- Allegato 4 CDU (certificato di destinazione urbanistica)
- Allegato 5 documentazione spese
- Allegato 6 Istanza di liquidazione

1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Saija Stefano Antonio, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Messina col n. 1693, con studio in Barcellona P.G. (ME) in via Immacolata n. 52, ha ricevuto incarico dalla Giudice designata su istanza del Dott. Guerrini Stefano, quale curatore fallimentare delle Procedure RG nn. 1872/14 – 1 del Tribunale di Siena, relative al fallimento di
κ. Ha effettuato giuramento in data 14.04.2024 dando poi avvio alle operazioni peritali.

2. INCARICO CONFERITO

L'incarico affidato consisteva nella stima immobiliare di tutti i beni dei quali risulti intestatario a vario titolo il ricadenti nel territorio comunale di Barcellona P.G. (ME).

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Eseguite le dovute operazioni preliminari al sopralluogo, con PEC datata 10.06.2024 si dava comunicazione all'indirizzo PEC della data nella quale si sarebbe eseguito l'accesso ai beni. La data, fissata per il 25.06.2024 alle ore 10.00.

Giorno 13.06.2024 alla casella PEC dello scrivente, giungeva una PEC dell'Avv, n.q. di legale del nella quale veniva richiesto il rinvio delle operazioni e nel contempo veniva comunicata la nomina di un CTP di parte, individuato nella figura di tale Dott. Giovanni Torre con Studio in Barcellona Pozzo di Gotto.

Ha fatto seguito una richiesta dello scrivente affinché si fornisse una valida motivazione per il rinvio delle operazioni, anche considerato il largo anticipo concesso per potersi organizzare, nonché l'entità stessa di tale rinvio. Qui hanno avuto termine i contatti con l'.

Al sopralluogo del 25.06.2024 non si è poi presentato nessuno in rappresentanza e l'accesso ai beni non è stato reso impossibile.

Anche per la seconda data, individuata e comunicata via PEC per l'esecuzione dell'accesso, fissata per giorno

25.07.2024 ore 10.00, l'esito è stato lo stesso stante la mancata presenza sui luoghi della parte debitrice o di suo delegato. Tra l'altro, chi scrive aveva mandato un'altra PEC all'Avv. [redacted] per richiedere i contatti del CTP nominato, proprio per concordare insieme ad egli la data di accesso. Anche tale richiesta è rimasta ignorata. (vedi All. 1).

Considerata la situazione creatasi di mancanza di qualsiasi riscontro alle richieste di contatto inoltrate alla parte, e considerata la natura dei beni che, non prevedeva l'accesso a spazi chiusi ma soltanto aree perfettamente visibili dall'esterno, lo scrivente ha così ugualmente eseguito un ampio rilievo fotografico avvalendosi anche dell'utilizzo di un drone. (vedi All. 2)

4. DESCRIZIONE E DATI CATASTALI, URBANISTICI DEGLI IMMOBILI

Dalle ricerche catastali eseguite per il nominativo del sig. [redacted] (vedi All. 3), ad egli sono risultati intestati i seguenti beni immobili con le relative quote di proprietà, tutti ricadenti nel suolo comunale di Barcellona P.G.:

Catasto Terreni

Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Titolarietà
10	1296	AGRUMETO	03	392	R.D. Euro: 12,15 R.A. Euro: 3,64	Proprieta' per 1/2
10	1297	AGRUMETO	03	488	R.D. Euro: 15,12 R.A. Euro: 4,54	Proprieta' per 1/1
10	1629	AGRUMETO	02	3613	R.D. Euro: 145,54 R.A. Euro: 41,05	Proprieta' per 1/1
10	1630	AGRUMETO	02	7850	R.D. Euro: 316,23 R.A. Euro: 89,19	Proprieta' per 1/2

Catasto fabbricati

Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Titolarietà
10	1290	Cat.F/1		605 m2	Euro:	Proprieta' per 1/1
10	1982	Cat.A/4	08	4 vani	Euro: 123,95	Proprieta' per 1/1

Al Catasto Terreni [redacted] risulta intestatario per l'intera proprietà delle particelle 1297 e 1629; [redacted] risulta cointestatario per la metà della proprietà delle particelle 1296 e 1630, appartenendosi l'altra metà a [redacted]

Passando ai beni del Catasto dei Fabbricati, questi sono costituiti dalla particella 1982, consistente in un fabbricato, e dalla particella 1290, consistente in un'area urbana "F1" della superficie di mq. 605.

Sempre al Catasto Fabbricati, C. risulta cointestatario per il diritto di metà della superficie anche di un'altra area urbana che si individuava alla particella 1287 di mq. 150. Tuttavia, dall'atto di divisione e permuta già citato, stipulato tra C. e S., il primo cedeva in permuta alla sorella il diritto di proprietà della metà della superficie di detta particella. S. a partire dalla data del 21.08.1997 diveniva così proprietaria per l'intera proprietà. L'attuale intestazione è, probabilmente, frutto di errori intervenuti all'atto della presentazione delle pratiche per la successione di C., padre di S., morto nel 2007.

Il fabbricato di cui alla particella 1982 dovrebbe trovarsi immediatamente accanto, posto sul lato Ovest, all'area cortilizia del fabbricato part. 233. In realtà, ad un primo sguardo, in quella posizione sembrerebbe non trovarsi nessun edificio.

In effetti, sebbene la sua catastazione risalga ad epoca relativamente recente (il DOCFA è del 2015) esso consiste in un edificio non più esistente i cui ruderi risultano oggi totalmente nascosti alla vista poiché giacciono sepolti sotto una fitta coltre di vegetazione spontanea.

Quanto asserito trova conferma osservando attentamente le foto scattate con ripresa aerea (vedi All. 2). In queste è possibile notare la particolare forma assunta dall'ammasso di rovi in corrispondenza dei ruderi delle murature ancora esistenti; ed anche dalle ricerche effettuate con GOOGLE EARTH, mediante le quali è stato possibile osservare diverse ortofoto scattate in periodi differenti che mostrano proprio i ruderi. L'edificio, con ogni probabilità, consisteva in un vecchio fabbricato in muratura mai censito e giacente in questo stato già da parecchio tempo prima della data in cui fu catastato. In effetti, il DOCFA presentato per l'accatastamento avrebbe dovuto censire un edificio in categoria speciale "F2 unità collabente", ovvero immobile inutilizzabile e non in grado di produrre reddito. Invece fu catastato come edificio funzionale ed integro.

L'area urbana particella 1290, invece, deriva da frazionamento dell'intera corte che circondava il vecchio fabbricato - individuato dalla particella 233 - denominato Villa Flavia, residenza storica della S.

Questa operazione fu probabilmente effettuata nell'ottica della spartizione ereditaria della villa e delle aree

esterne poi effettivamente avvenuta.

Senonché, eseguendo le visure storiche sia al Catasto Terreni che al Catasto dei Fabbricati e richiedendo lo stralcio di mappa catastale aggiornato, si è appurata l'esistenza di incongruenze e l'esistenza di un disallineamento tra i due archivi. Normalmente, infatti, eseguendo le visure al Catasto dei Terreni per particelle già censite al Catasto dei Fabbricati (come nel caso dell'area urbana 1290), viene data conferma della sua esistenza in banca dati fornendo solo pochi dati relativi alla superficie, rimandando poi al Catasto dei Fabbricati per ottenere tutte le informazioni più dettagliate relative all'immobile, nonché i dati degli intestatari.

Invece, effettuando la visura al Catasto dei Terreni per la particella 1290 è emerso che essa fu soppressa per frazionamento già nell'anno 2009, dando origine a alle nuove particelle 1644-1645-1646.

Queste attualmente non sono state ancora registrate al Catasto dei Fabbricati, operazione per la quale serve la presentazione di pratiche DOCFA. Per questo motivo sulla visura risultano ancora prive dei dati relativi agli intestatari.

5. Destinazione urbanistica delle aree

La sovrapposizione della mappa catastale al P.R.G. vigente del Comune di Barcellona P.G. evidenzia che le aree in esame vadano per la maggior parte in Zona A.1.1 (centro storico). Sul lato Est del compendio, invece, la particella 1630 ha una porzione di superficie che ricade in zona C.2.2 (Edilizia residenziale pubblica agevolata), altra superficie in zona Fv (Verde pubblico attrezzato) e la rimanente superficie soggetta a vincolo espropriativo per la realizzazione di nuovi assi stradali. Anche la particella 1629 ha una piccola porzione ricadente in area soggetta a vincolo espropriativo.

Quanto detto trova conferma nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Barcellona P.G., il quale attesta quanto sopra riportato (vedi All. 4)

Relativamente agli interventi ammessi nelle singole zone, per tutti i dettagli si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e al Regolamento Edilizio.

e con atti di donazione in Notaio Comito da Barcellona P.G. del 20.09.1978 registrato a Barcellona P.G. il 09.10.1978 al n. 2161, e del 30.03.1989 registrato a Barcellona P.G. il 07.04.1989 al n. 397.

Infine, con atto di divisione e permuta stipulato in data 21.08.1997 in Capri Leone in Notaio Giardina e registrato in Sant'Agata di Militello il 10.09.1997 al n. 818, () procedettero ad una redistribuzione dei beni allo scopo di ottimizzare le rispettive porzioni di proprietà e regolamentare diritti e servitù.

Relativamente allo stato di possesso, come già riportato, non avendo avuto modo di interagire con il debitore della procedura o con suo delegato o altre fonti, non si è in grado di esprimersi.

Per la particella 1290 (o 1644-1645-1646), di cui si è detto sopra, può supporre che lo stato di possesso non sia oggi più riconducibile a () Essa, al momento del sopralluogo eseguito nelle modalità riportate precedentemente, era interessata da lavori di ristrutturazione del fabbricato del quale ha sempre costituito la corte. Questo lascia presumere, appunto, che il possesso non sia più in capo a (), ed oggi appartenga alle nuove ditte proprietarie del fabbricato.



Foto aerea

Durante i tentativi di accesso agli immobili si è avuto modo di poter interloquire con gli operai che stavano eseguendo i lavori ed è stato chiesto loro se all'interno si trovasse qualcuno dei proprietari per richiedere

informazioni, ricevendo risposta negativa.

Per le altre particelle, fabbricato diruto e i terreni, si presume siano nella piena disponibilità del proprietario.

Relativamente ai vincoli insistenti sui beni, vigono quelli paesaggistici per tutte le aree ricadenti nella Zona A.1.1 del P.R.G.. Esiste vincolo sul fabbricato part. 233 (non oggetto di stima) che coinvolge le aree cortilizie e quindi la particella 1290. Altra tipologia di vincoli sono quelli imposti dal P.R.G., consistenti in vincoli preordinati all'esproprio per le aree ove è prevista la realizzazione di nuovi assi stradali, vincoli conformativi relativi alla destinazione delle aree e vincoli per fascia di rispetto elettrodotto.

7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per la ricerca del valore degli immobili si è utilizzato il metodo diretto della stima sintetica analitica per comparazione dei prezzi. Il procedimento utilizzato è basato sulla ricerca del valore unitario medio, cioè del costo dell'unità di superficie per gli immobili in oggetto. La determinazione del valore unitario è stata effettuata mediante ricerche condotte presso operatori del settore immobiliare operanti sul Comune di Barcellona P.G., oltre a ricerche sui portali web di vendite immobiliari e aste giudiziarie.

La ricerca ha prodotto i seguenti risultati, consistenti in valori unitari differenti relativi a tipi e destinazioni

Aree in Zona A.1.1 (aree agricole, aree da espropriare)	€ 7,50/mq
Area rudere	€ 120/mq
Aree cortilizie	€ 30/mq – 50 €/mq
Aree edificabili in Zona C.2.2	€ 50/mq - € 60/mq

1. Terreno foglio 10 particella 1296

Il terreno ha una superficie catastale di mq. 392 e ricade interamente in Zona A.1 del PRG vigente, pertanto è assimilabile ad un'area agricola. Applicando a detta superficie il valore unitario ricavato dalle indagini di mercato si ricava:

Mq. $392 \times 7,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.940,00$

Poiché la quota del soggetto fallito è di $\frac{1}{2}$ della proprietà, la sua quota vale $\text{€ } 2.744,00 : 2 = \text{€ } 1.470,00$

2. Terreno foglio 10 particella 1297

Il terreno ha una superficie catastale di mq. 488 e ricade interamente in Zona A.1 del PRG vigente, pertanto è assimilabile ad un'area agricola. Applicando a detta superficie il valore unitario ricavato dalle indagini di mercato si ricava:

– Area in Zona A.1 mq. $488 \times 7,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.660,00$

3. Terreno foglio 10 particella 1629

Il terreno ha una superficie catastale di mq. 3613. Parte di questa superficie consistente in mq. 170 circa è area soggetta ad esproprio perché ricadente su nuova strada di previsione del P.R.G., la rimanente area di mq. 3443 ricade Zona A.1 del PRG vigente, pertanto è assimilabile ad un'area agricola.

Applicando a dette superfici i valori unitari corrispondenti, si ricava:

- Area soggetta ad esproprio	mq. $170 \times 7,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.275,00$
- <u>Area in Zona A.1</u>	<u>mq. $3443 \times 7,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 25.822,50$</u>
	Sommano € 27.097,50

4. Terreno foglio 10 particella 1630

Il terreno ha una superficie catastale di mq. 7850. Parte di questa superficie consistente in mq. 4900 circa è ricadente in Zona C.2.2 e pertanto suscettibile di edificazione per la realizzazione di edilizia agevola; altra superficie consistente in mq. 1150 ricade in Zona FV la quale prevede la realizzazione di aree pubbliche di verde attrezzato. La superficie rimanente, pari a mq. 1800 risulta essere area soggetta ad esproprio per la realizzazione di nuove strade di previsione del P.R.G..

Applicando a dette superfici i valori unitari corrispondenti, si ricava:

- Area soggetta ad esproprio	mq. $1800 \times 7,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 13.500,00$
- Area in Zona Fv	mq. $1150 \times 7,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 8.625,00$
- <u>Area in Zona C.2.2</u>	<u>mq. $4900 \times 50 \text{ €/mq} = \text{€ } 245.000,00$</u>
	Sommano € 267.125,00

Poiché la quota del fallito è di $\frac{1}{2}$ della proprietà, la sua quota vale $\text{€ } 267.125,00 : 2 = \text{€ } 133.562,50$

5. Rudere foglio 10 particella 1982

Il rudere, del quale si è data descrizione in altro paragrafo, dai documenti catastali avrebbe una superficie di mq. 90 e risulta circondato su tre lati da una corte di mq. 190.

Poiché dimostrando l'originaria consistenza del fabbricato risulterebbe possibile recuperarne la volumetria, la superficie occupata dai ruderi verrà considerata assimilabile ad area edificabile, mentre alla corte si attribuirà un valore inferiore.

- Area fabbricato	mq. 90 x 120 €/mq = € 10.800,00
- <u>Area cortilizia</u>	<u>mq. 180 x 30 €/mq = € 5.400,00</u>
	Sommano € 16.200,00

6. Corte edilizia foglio 10 particelle 1290

Come già ampiamente riportato, per detta area esistono e non sono stati eliminati dei disallineamenti tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati e le particelle derivate risultano prive di intestatari.

Dovendo comunque valutare l'area, essa ha una superficie di mq 605 detenuta per l'intera quota:

Pertanto:

- <u>Valore intera particella 1290</u>	<u>mq 605 x 50 €/mq = € 43.375,00</u>
--	---------------------------------------

In conclusione, il valore dell'intero compendio di beni stimati è il seguente:

1. Terreno foglio 10 particella 1296	€ 1.470,00
2. Terreno foglio 10 particella 1297	€ 3.660,00
3. Terreno foglio 10 particella 1629	€ 27.097,50
4. Terreno foglio 10 particella 1630	€ 133.562,50
5. Rudere foglio 10 particella 1982	€ 16.200,00
6. <u>Corte edilizia foglio 10 particelle 1287-1290</u>	<u>€ 43.375,00</u>
	Sommano € 225.365,00

Diconsi euro duecentoventicinquemilatrecentosessantacinque/00

Barcellona P.G., 31 marzo 2025

Firmato digitalmente da

Stefano Antonio Saija

CN = Stefano
Antonio Saija
O = Ordine degli
Architetti di Messina
C = IT