



STUDIO TECNICO
dott. ing. Rosario Chisari
95128 – Catania - Via Verona n° 40
Tel/Fax 095.7164175 – rosarioch@alice.it
PEC rosario.chisari@ingpec.eu



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE QUARTA - FALLIMENTARE
(G.D. DOTT. L. RENDA)



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



FALLIMENTO (N° 11524/96)



Curatore Fallimentare avv. Antonio Rabuazzo

***Stima di alcuni immobili siti nei comuni di
Castelmola (ME), Taormina (ME), Giardini Naxos (ME)***



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA®
SEZIONE FALLIMENTARE**FALLIMENTO**
(N° 11524/1996 R. FALL.)**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA****1. PREMESSA**

Il Giudice Delegato dott.ssa Laura Renda del Tribunale Civile di Catania Sezione Fallimentare, con provvedimento del 07/10/2016 ha nominato il sottoscritto dott. ing. Rosario Chisari con studio in Catania via Verona n° 40, iscritto al n° 3873 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania, Consulente Tecnico di Ufficio nel fallimento in epigrafe, *al fine di accertare il valore degli immobili ricadenti in provincia di Messina elencati nella relazione n° 4 del Curatore del fallimento avv. Antonio Rabuazzo.*

2. RIASSUNTO OPERAZIONI PERITALI

Giorno 27 ottobre 2016 il C.T.U. si è recato presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Catania per la verifica e l'aggiornamento delle mappe catastali degli immobili oggetto di stima.

Giorno 28 ottobre 2016 il C.T.U. ha contattato tramite mail il comune di Castelmola, per richiedere notizie circa la destinazione urbanistica degli immobili oggetto di stima ed i relativi parametri urbanistici.

Giorno 15 novembre 2016 il C.T.U. ha contattato tramite pec il comune di Taormina per richiedere notizie circa la destinazione urbanistica degli immobili oggetto di stima ed i relativi parametri urbanistici.

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E SITUAZIONE URBANISTICA**Terreno agricolo sito in Castelmola (ME) contrada Ciappazzi.**

Il tratto di terreno ha superficie pari a 3.000 mq circa ed è ubicato a qualche centinaio di metri dal centro abitato; esso è raggiungibile da una strada in terra battuta che si diparte dalla S.P. 10. Il terreno ha forma irregolare, è privo di terrazzamenti e risulta incolto e privo di

recinzione. Non è stato possibile visionare l'immobile; la descrizione è stata ricavata dalla relazione di stima del CTU del Tribunale di Messina ing. Massimo Arena.

Secondo lo strumento urbanistico attualmente vigente il terreno ricade parte in zona agricola E (verde agricola) con indice di edificabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq e parte in zona con vincolo cimiteriale.

Terreno agricolo sito in Castelmola (ME), contrada Portella Vigna.

Il tratto di terreno ha superficie pari a 1.500 mq circa ed è ubicato a notevole distanza dal centro abitato in prossimità del confine nord tra i comuni di Castelmola e Mongiuffi Melia; esso è raggiungibile per mezzo della strada comunale Luppina Serro Ogliastro che inerpandosi giunge fino a Mongiuffi Melia. Il terreno risulta incolto con la presenza di alcuni alberi di castagno. Al terreno si accede attraverso un ingresso carrabile dotato di cancello in ferro. Non è stato possibile visionare l'immobile; la descrizione è stata ricavata dalla relazione di stima del CTU del Tribunale di Messina ing. Massimo Arena.

Secondo lo strumento urbanistico attualmente vigente ricade in zona agricola E (verde agricola) con indice di edificabilità fondiaria pari a 0,03mc/mq.

Terreno + fabbricato rurale sito in Castelmola (ME), contrada Maloprovvido.

Il tratto di terreno ha superficie pari a 9.000 mq circa oltre il fabbricato rurale di 68 mq circa. L'immobile è ubicato in prossimità del confine tra i comuni di Castelmola e Taormina, a nord del torrente Santa Venera. L'immobile gode di una collocazione geografica molto panoramica. L'immobile risulta raggiungibile percorrendo la strada comunale Mascolina che dalla frazione Trappitello risale fino a Castelmola. Dopo circa 8 chilometri si giunge all'incrocio con una strada di penetrazione in terra battuta che porta al terreno oggetto di stima. Il terreno risulta attualmente incolto, in parte terrazzato con la presenza di piante d'ulivo, quercia e ficodindia.

Sul terreno insiste un fabbricato rurale realizzato con struttura portante in muratura di pietrame con tetto in legno e tegole; il pavimento è in battuto di cemento. Detto fabbricato rurale risulta essere catastalmente censito in parte con la particella 68 ed in parte con la particella 278 anch'essa oggetto di stima della presente relazione in un lotto successivo. Non è stato possibile visionare l'immobile; la descrizione è stata ricavata dalla relazione di stima del CTU del Tribunale di Messina ing. Massimo Arena.

Secondo lo strumento urbanistico vigente il terreno ricade in zona "C" (stagionale estensiva – piani di lottizzazione per superfici non inferiori a 10.000 mq) con indice di fabbricabilità fondiaria 0,60 mc/mq.

Terreno + fabbricato rurale sito in Castelmola (ME), contrada Portella Vigna.

Il tratto di terreno ha superficie pari a 1.600 mq circa oltre il fabbricato rurale di 340 mq. Non è stato possibile visionare l'immobile.

Secondo lo strumento urbanistico attualmente vigente ricade in zona agricola E (verde agricola) con indice di edificabilità fondiaria pari a 0,03mc/mq.

Terreno + fabbricato rurale sito in Castelmola (ME) contrada Maloprovvido.

Il tratto di terreno ha superficie pari a 1.900 mq circa oltre il fabbricato rurale di 71 mq. Non è stato possibile visionare l'immobile.

Secondo lo strumento urbanistico vigente il terreno ricade in zona "C" (stagionale estensiva – piani di lottizzazione per superfici non inferiori a 10.000 mq) con indice di fabbricabilità fondiaria 0,60 mc/mq.

Garage sito in Giardini Naxos (ME), via Nazionale s.n. – S.S. 114 S.I. .

L'immobile è ubicato al primo piano interrato dell'edificio sito in Giardini Naxos, via Consolare Valeria n° 144 D. Non è stato possibile visionare l'immobile ma dalla planimetria catastale esso risulta costituito da un posto macchina in autorimessa di superficie pari a circa 12 mq.

Terreno sito in Taormina (ME), Trappitello, contrada Finocchio, via Francavilla s.n.

Il tratto di terreno, avente superficie pari a 233 mq, è in pratica il cortile condominiale dell'edificio sito in via Gaetano Donizetti, traversa della via Francavilla, su cui sono stati ricavati i posti auto del condominio.

Secondo lo strumento urbanistico vigente il terreno ricade in zona B3 (zona estensiva) con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2,5 mc/mq.

Area urbana sita in Taormina (ME), Trappitello, contrada Finocchio, via Francavilla s.n.

L'immobile è ubicato al piano terra dell'edificio sito in Taormina via Gaetano Donizetti, traversa della via Francavilla. L'immobile, come si rileva dalle planimetrie catastali è costituito da tre piccoli tratti di terreno di 22 mq, 19mq e 14 mq tutti posti all'interno del cortile condominiale. Sono in pratica le zone di manovra del cortile condominiale su cui sono stati realizzati i posti auto.

4. DATI CATASTALI

Terreno agricolo sito in Castelmola (ME) contrada Ciappazzi.

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del comune di Castelmola al foglio 12 particella 178 superficie 31,40 are

Terreno agricolo sito in Castelmola (ME), contrada Portella Vigna.

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del comune di Castelmola al foglio 2 particella 79 superficie 5,20 are; particella 80 superficie 9,90 are

Terreno + fabbricato rurale sito in Castelmola (ME), contrada Maloprovvido.

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del comune di Castelmola al foglio 15 particella 67 superficie 10,40 are; particella 68 fabbricato rurale superficie 0,89 are; particella 69 superficie 47,00 are; particella 70 superficie 8,00 are; particella 167 superficie 13,30 are; particella 180 superficie 10,80 are.

Terreno + fabbricato rurale sito in Castelmola (ME), contrada Portella Vigna.

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del comune di Castelmola al foglio 2 particella 81 superficie 16,30 are; particella 490 fabbricato rurale superficie 0,34 are.

Terreno + fabbricato rurale sito in Castelmola (ME) contrada Maloprovvido.

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del comune di Castelmola al foglio 15 particella 269 superficie 5,00 are; particella 270 superficie 14,00 are; particella 278 fabbricato rurale superficie 0,71 are.

Garage sito in Giardini Naxos (ME), via Nazionale s.n. – S.S. 114 S.I. .

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Giardini Naxos al foglio 8 particella 168 subalterno 7, categoria C/6, classe 3, consistenza 10 mq, rendita € 35,64.

Terreno sito in Taormina (ME), Trappitello, contrada Finocchio, via Francavilla s.n.

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del comune di Taormina al foglio 10 particella 838 superficie 1,61 are; particella 840 superficie 0,72 are.

Area urbana sita in Taormina (ME), Trappitello, contrada Finocchio, via Francavilla s.n.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Taormina al foglio 10 particella 838 subalterno 2 categoria F/1, superficie 22 mq; subalterno 11, categoria F/1, superficie 19 mq; subalterno 15, categoria F/1, superficie 14 mq.

5. CONSISTENZA

Sulla scorta dei dati acquisiti si è computata la consistenza vendibile.

Terreno agricolo sito in Castelmola (ME) contrada Ciappazzi.

Terreno 3.000 mq.

Terreno agricolo sito in Castelmola (ME), contrada Portella Vigna.

Terreno 1.500 mq.

Terreno + fabbricato rurale sito in Castelmola (ME), contrada Maloprovvido.

Terreno 9.000 mq; fabbricato rurale 68 mq.

Terreno + fabbricato rurale sito in Castelmola (ME), contrada Portella Vigna.

Terreno 1.600 mq; fabbricato rurale 340 mq.

Terreno + fabbricato rurale sito in Castelmola (ME) contrada Maloprovvido.

Terreno 1.900 mq; fabbricato rurale 71 mq.

Garage sito in Giardini Naxos (ME), via Nazionale s.n. – S.S. 114 S.I. .

Garage 12 mq.

Terreno sito in Taormina (ME), Trappitello, contrada Finocchio, via Francavilla s.n.

Terreno 233 mq.

Area urbana sita in Taormina (ME), Trappitello, contrada Finocchio, via Francavilla s.n.

Tre posti auto di 22 mq, 19 mq, 14 mq per una superficie complessiva di 55 mq.

6. CONSIDERAZIONI E CRITERI DI STIMA

Il quesito che si pone al sottoscritto riguarda la determinazione dell'odierno valore venale di mercato di alcuni immobili siti nei comuni di Castelmola, Taormina e Giardini Naxos tutti in provincia di Messina.

In siffatta situazione, la valutazione può essere eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare in sede di compravendita di unità assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive, con riferimento a data attuale.

7. RIFERIMENTI

Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato, si sono consultati gli annunci economici relativi ad immobili assimilabili a quelli in esame, la banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i valori agricoli medi.

Tenuto conto di quanto precede e delle caratteristiche, ubicazione, consistenza dei beni oggetto di stima, si attribuiscono agli stessi i seguenti prezzi unitari.

Terreno agricolo sito in Castelmola (ME) contrada Ciappazzi.

Tenuto conto della descrizione dell'immobile fatta dall'ing. Arena e dei parametri urbanistici rilevati dal sottoscritto si attribuisce un prezzo unitario di 2,00 €/mq.

Terreno agricolo sito in Castelmola (ME), contrada Portella Vigna.

Tenuto conto della descrizione dell'immobile fatta dall'ing. Arena e dei parametri urbanistici rilevati dal sottoscritto si attribuisce un prezzo unitario di 3,00 €/mq.

Terreno + fabbricato rurale sito in Castelmola (ME), contrada Maloprovvido.

Tenuto conto della descrizione dell'immobile fatta dall'ing. Arena e dei parametri urbanistici rilevati dal sottoscritto si attribuisce un prezzo unitario di 20,00 €/mq.

Terreno + fabbricato rurale sito in Castelmola (ME), contrada Portella Vigna.

Sulla base dei parametri urbanistici rilevati dal sottoscritto, vista la presenza del fabbricato rurale, si attribuisce un prezzo unitario di 6,00 €/mq.

Terreno + fabbricato rurale sito in Castelmola (ME) contrada Maloprovvido.

Sulla base dei parametri urbanistici rilevati dal sottoscritto, considerato che il terreno è limitrofo a quello descritto precedentemente (il terzo dell'elenco), vista la presenza del fabbricato rurale, si attribuisce un prezzo unitario di 20,00 €/mq.

Garage sito in Giardini Naxos (ME), via Nazionale s.n. – S.S. 114 S.I. .

Si attribuisce un prezzo unitario di 500,00 €/mq.

Terreno sito in Taormina (ME), Trappitello, contrada Finocchio, via Francavilla s.n.

Tenuto conto che il terreno altro non è che il cortile condominiale su cui sono stati già creati i posti auto, catastati ancora come area urbana, si attribuisce un prezzo unitario di 0,00 €/mq.

Area urbana sita in Taormina (ME), Trappitello, contrada Finocchio, via Francavilla s.n.

Tenuto conto che si tratta di porzioni di cortile condominiale su cui sono stati creati dei posti auto, e più esattamente le zone di manovra di tale cortile, si attribuisce un prezzo unitario di 0,00 €/mq.

8. STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare delle città di Castelmola, Taormina, Giardini Naxos per unità assimilabili a quelle in questione per ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, situazione giuridica in termini di destinazione dello strumento urbanistico, non soggette a vincoli locatizi, tenuto conto della consistenza degli immobili e del relativo stato di manutenzione e conservazione, si valuta quanto segue.

Terreno agricolo sito in Castelmola (ME) contrada Ciappazzi.

2,00 €/mq x 3.000 mq = 6.000,00 €

Terreno agricolo sito in Castelmola (ME), contrada Portella Vigna.

3,00 €/mq x 1.500 mq = 4.500,00 €

Terreno + fabbricato rurale sito in Castelmola (ME), contrada Maloprovvido.

20,00 €/mq x 9.000 mq = 180.000,00 €

Terreno + fabbricato rurale sito in Castelmola (ME), contrada Portella Vigna.

6,00 €/mq x 1.600 mq = 9.600,00 €

Terreno + fabbricato rurale sito in Castelmola (ME) contrada Maloprovvido.

20,00 €/mq x 1.900 mq = 38.000,00 €

Garage sito in Giardini Naxos (ME), via Nazionale s.n. – S.S. 114 S.I. .

500,00 €/mq x 12 mq = 6.000,00 €

Terreno sito in Taormina (ME), Trappitello, contrada Finocchio, via Francavilla s.n.

0,00 €/mq x 233 mq = 0,00 €

Area urbana sita in Taormina (ME), Trappitello, contrada Finocchio, via Francavilla s.n.

0,00 €/mq x 55 mq = 0,00 €

9. CONCLUSIONI

Tutto quanto sopra premesso e considerato, tenuto conto delle risultanze della stima istituita, avuto riguardo alla situazione giuridica degli immobili, alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e a ogni altra circostanza nota influente, con riferimento a epoca corrente, il sottoscritto ha determinato il più probabile valore venale di mercato dei seguenti immobili:

- a) Tratto di terreno agricolo di are 31,40 sito in Castelmola (ME), contrada Ciappazzi, in Catasto Terreni al foglio 12, particella 178

€ 6.000,00 (euro seimila/00).

- b) Tratto di terreno agricolo di are 15,10 sito in Castelmola (ME), contrada Portella Vigna, in Catasto Terreni al foglio 2, particelle 79 – 80.

€ 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00).

- c) Tratto di terreno agricolo di are 89,50 con annesso fabbricato rurale di are 0,89 sito in Castelmola (ME), contrada Maloprovvido, in Catasto Terreni al foglio 15, particelle 69 – 70 – 67 – 167 – 180 – 68 (fabbricato rurale)

€ 180.000,00 (euro centoottantamila/00).

- d) Tratto di terreno agricolo di are 16,30 con annesso fabbricato rurale di are 0,34 sito in Castelmola (ME), contrada Portella Vigna, in Catasto Terreni al foglio 2, particella 81 – 490 (fabbricato rurale)

€ 9.600,00 (euro novemilaseicento/00).

- e) Tratto di terreno agricolo di are 19,00 con annesso fabbricato rurale di are 0,71 sito in Castelmola (ME), contrada Maloprovvido, in Catasto Terreni al foglio 15, particella 269 – 270 – 278 (fabbricato rurale).

€ 38.000,00 (euro trentottomila/00)

- f) Garage di superficie 10 mq sito in Giardini Naxos (ME), via Nazionale s.n., S.S. 114 S.I., in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 168, subalterno 7

€ 6.000,00 (euro seimila/00)

- g) Tratto di terreno agricolo di are 2,33 sito in Taormina (ME), frazione Trappitello, contrada Finocchio, via Francavilla s.n., in Catasto Terreni al foglio 10, particelle 838 – 840.

€ 0,00 (euro zero/00)

- h) Area urbana sita in Taormina, frazione Trappitello, contrada Finocchio, via Francavilla s.n., in Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 838 subalterni 2 (mq 22) – 11 (mq 19) – 15 (mq 14)

€ 0,00 (euro zero/00).

Il valore totale dei beni vendibili ammonta ad € 244.100,00.

Gli immobili alla lettera c) ed e) possono essere venduti in un unico lotto in quanto trattasi di tratti di terreno contigui aventi stessi parametri urbanistici.

Il C.T.U. ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti conferitigli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catania, 24 novembre 2016

IL C.T.U.
(dott. ing. Rosario Chisari)