



**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**



Giudice Delegato

**Ill. ssimo Dott. Alessandro Laurino**



Fallimento "████████████████████"

R.G. Fall. n. 196/2022

**- Perizia di Stima -**





**INDICE**



Capitolo 1: Premessa.....	pag. 03
Capitolo 2: Attività svolta.....	pag. 03
Capitolo 3: Descrizione dei beni.....	pag. 03
Capitolo 4: Stima dei beni e criteri adottati.....	pag. 04
Capitolo 5: Conclusioni .....	pag. 08

**ALLEGATI**



- All. A: Documentazione fotografica
- All. B0: Verbale inventario
- All. B1: Visure e planimetrie catastali
- All. B2: Planimetrie
- All. B3: Titoli edilizi
- All. B4: Titoli di provenienza
- All. B5: Regolamento comunione generale Portorosa
- All. B6: Comunicazione tentativo vendita deserto
- All. B7: Certificato di destinazione urbanistica terreni



## 1. PREMESSA

Con nomina del curatore Avv. Alberto Vella del 08/05/2025, si nominava formalmente stimatore della procedura fallimentare in epigrafe la scrivente dott. Ing. Rossella Ciliberti, con studio in Aci Castello (CT), Via Firenze n.123, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n.6076, con il seguente mandato:

*“- immobile uso albergo sito in Furnari (ME), via Prestipaolo n. SN, Piano S1-8 (iscritto al NCEU al foglio 3, particella 636, categoria D/2, rendita € 465.136,00);*

*- agrumeto sito in Furnari (ME) (iscritto al Catasto terreni al foglio 3, particella 714, classe 02, reddito dominicale € 208,65, reddito agrario € 66,90);*

*- agrumeto sito in Furnari (ME) iscritto al Catasto Terreni al foglio 3, particella 912, classe 02, reddito dominicale € 43,50, reddito agrario € 13,95).”*

Si procederà in questa sede alla stima dei terreni registrati.

## 2. ATTIVITÀ SVOLTA

Sulla scorta di quanto sopra, in data 07/06/2024 e in data 12/07/2024 mi recavo con il curatore avv. Alberto Vella e con il funzionario giudiziario dott. [REDACTED] nel Comune di Furnari (ME) in Località Portorosa snc, presso l'immobile oggetto di fallimento identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) di Furnari al foglio n°3, particella n°636, categoria D/2, dove era presente il custode [REDACTED].

Qui, alla prima data fissata, il giorno 07 del mese di Giugno 2024 alle ore 16:00, veniva fatta una iniziale ispezione dei luoghi, sospendendo le operazioni alle ore 19:50 e fissandone la ripresa per il successivo 12/07/2024 alle ore 16:00, sui medesimi luoghi.

Il giorno 12 del mese di Luglio 2024 alle ore 16:00 le operazioni riprendevano e in quell'occasione venivano ispezionati in maniera più dettagliata i terreni agricoli antistanti la struttura alberghiera e l'area antistante adibita a parcheggio e campi polifunzionali, esperandone rilievo metrico e fotografico; alle ore 19:45, dopo avere dato lettura del verbale ai comparenti il sottoscritto sospendeva le operazioni peritali, riservandosi di comunicare, ove necessario allo svolgimento del proprio mandato, la data di un eventuale successivo accesso.

## 3. DESCRIZIONE DEI BENI

I beni immobili oggetto del procedimento sono:

**BENE 1:** agrumeto sito in Furnari (ME) (iscritto al Catasto Terreni al foglio 3, particella 714, classe 2, reddito dominicale € 208,65, reddito agrario € 66,90);

**BENE 2:** agrumeto sito in Furnari (ME) (iscritto al Catasto Terreni al foglio 3, particella 912, classe 2, reddito dominicale € 43,50, reddito agrario € 13,95);

La società [REDACTED] è proprietaria di un lotto di terreno, limitrofo alla fascia di terreno demaniale antistante la spiaggia del complesso turistico Portorosa, che viene individuato al N.C.E.U. dalle particelle 714 e 912 foglio n.3/A del Comune di Furnari.

Il BENE 1 e il BENE 2 suddetti, terreni antistanti alla struttura alberghiera, sono utilizzati come parcheggi e campi polifunzionali. Nello specifico, secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica (allegato B7) le **particelle 714 e 912 del foglio di mappa n. 3**, nel Programma di Fabbricazione approvato con Decreto Assessoriale n. 4 del 14.01.1976, i cui vincoli, ex legge regionale n. 38/73, sono divenuti inefficaci a far data dal 31.12.1993, ricadono in zona "F5" (parco costiero).

La particella 714 del foglio 3 è stata interessata dai lavori per *"la riqualificazione ambientale dell'area annessa e circostante alla struttura ricettiva alberghiera congressuale Hilton in corso di realizzazione all'interno del complesso Portorosa (sviluppo sostenibile del territorio) attraverso l'esecuzione di eliporto e parcheggi al servizio dello stesso"*, giusta Concessione Edilizia n. 17/2006 del 22.09.2006, rilasciata a seguito Sentenza TAR di Catania n. 6/2006, depositata in segreteria l'11/01/2006, che ha accolto il ricorso n. 2896/05 R.G. promosso dalla "[REDACTED]" avverso il diniego di autorizzazione e/o concessione edilizia per l'esecuzione di un parcheggio e di un eliporto di pertinenza della struttura alberghiera ubicata nel complesso turistico Portorosa.

Le suddette particelle sono interessate, inoltre, dalla fascia sottoposta a tutela ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera a (*territori costieri compresi entro i 300 m dalla battigia*) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.Lvo n. 42 del 22/01/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

I beni sono identificati catastalmente nel modo seguente:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Immobile N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Qualità classe	Superficie	Reddito	
						Dominicale	Agrario
1	3	714	2	Agrumeto	6.168 mq	€ 208,65	€ 66,90
2	3	912	2	Agrumeto	1.286 mq	€ 43,50	€ 13,95

#### 4. STIMA DEI BENI E CRITERI ADOTTATI

##### METODOLOGIA ESTIMATIVA

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): un procedimento è diretto (o sintetico comparativo), l'altro indiretto (o analitico).

A proposito del reperimento ed utilizzazione dei dati elementari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario apprendere dal mercato, nell'ambito del quale si va ad operare, tutti i dati che da esso si possono rilevare. All'estimatore si richiede di far conoscere gli elementi emersi dalle indagini o informazioni che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima.

Necessita a questo punto una riflessione per la scelta della metodologia estimativa che possa esprimere il valore più probabile dei fondi, così come individuati in precedenza.

Come anticipato, la valutazione di un bene mediante processo sintetico comparativo si sviluppa attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri pressoché analoghi già contrattati sul mercato.

Prima di addentrarci nella valutazione occorre comunque precisare come ogni immobile, benché simile ad altri, risulti essere eguale solo a se stesso. Tale principio è stato introdotto nel mercato immobiliare e nel contesto dottrinale e giurisprudenziale per la prima volta dalla Legge 27/7/1978 n. 392. Disciplina delle locazioni di immobili urbani, meglio conosciuta come legge sull'equo canone.

Due beni immobili di uguale natura differiscono quanto meno per la loro collocazione nello spazio, la quale non è quasi mai del tutto indifferente. Ciò premesso, la stima sintetico comparativa, benché agevolata dalla possibilità di ricorrere ad una pluralità di prezziari immobiliari tutti egualmente attendibili, risulta essere particolarmente complicata in ragione della necessità di adeguare tali valori alla specificità del bene stimando.

I dati riportati nella presente stima sono stati reperiti all'interno de: Agenzia del Territorio sito istituzionale, l'Osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio di ME, FIAIP Osservatorio sul mercato immobiliare.

Come descritto in precedenza, entrambi i terreni sono attualmente candidabili ad uso agricolo. Tali condizioni suggeriscono di valutare il bene riferendosi ai valori agricoli medi proposti e pubblicati dalla commissione provinciale sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Messina ed ai valori catastali utilizzati per il pagamento delle imposte.

A quanto detto, l'ubicazione della superficie in una zona a bassa densità abitativa, le limitazioni imposte dai vincoli urbanistici, archeologici, ambientali, oltre che le servitù gravanti, determinano influenze negative sul valore di stima.

Ciò premesso, si ritiene di poter procedere alla determinazione del possibile valore percorrendo i processi di stima sopra richiamati ed eventualmente, solo nel caso si ritenessero attendibili le risultanze, mediandole tra loro.

#### DETERMINAZIONE VALORE COME TERRENO AGRICOLO

Il mercato immobiliare non offre generalmente valutazioni riferite a terreni agricoli. In questo contesto dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si evidenzia come la ricerca in esame abbia riportato alle

tabelle che redige la Commissione Provinciale Espropri e che sono pubblicate dall'Agenzia del Territorio della Prov. di Messina:



Ufficio del territorio di MESSINA

Data: 21/01/2009  
Ora: 12.19.31

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2007

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.786 del 13/12/2007

n.43 del 19/09/2008

CULTURA	REGIONE AGRARIA N°: 9 COLLINE LITORANEE DI MILAZZO Comuni di: BARCELLONA POZZO GOTTO, BASICO', CASTROREALE, CONDRÒ, FALCONE, FURNARI, GUALTIERI SICAMINO', MERI', MILAZZO, MONFORTE SAN GIORGIO, OLIVERI, PACE DEL MELA, ROCCAVALDINA, RODI' MILICI, SAN FILIPPO DEL MELA, SAN PIER NICETO, SPADAFORA, TORREGROTTA, TRIPI, VALDINA, VENETICO, TERME VIGLIATORE				REGIONE AGRARIA N°: 10 COLLINE LITORANEE DI TAORMINA Comuni di: CASTELMOLA, GAGGI, GIARDINI-NAXOS, GRANITI, MOTTA CAMASTRA, TAORMINA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	47500,00	SI	SI		47000,00	SI	SI	
BOSCO CEDUO	5300,00				4800,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	5300,00				5300,00			
CANNETO	11000,00				11400,00			
FICODINDIETO	4000,00				4000,00			
FRUTTETO	24000,00							
FRUTTETO IRRIGUO	46000,00							
GELSETO					4700,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	1800,00				1800,00			
MANDORLETO	13000,00				8000,00			
NOCCIOLETO	8500,00				8500,00			
ORTO	20000,00							
ORTO IRRIGUO	61000,00				52000,00			

L'Osservatorio in esame, individua il Comune di Furnari nella Regione Agraria N.9. La deliberazione più recente risale al 2007, pertanto, facendo un'attenta analisi dei valori agricoli medi pubblicati negli anni successivi nelle altre Province siciliane, constatata una fondamentale stagnazione *vagamente regressiva* del prezzo, si assume il valore unitario dell'anno in esame.

**BENE 1):** risulta censito al N.C.T. "agrumeto" per l'estensione di Ha 0,6168.

Pertanto:

Ha 0,6168 x €/Ha 47.500,00= € 29.298,00

DETERMINAZIONE VALORE CATASTALE

Per calcolare il valore catastale dei terreni agricoli è necessario rivalutare del 25% l'intero reddito dominicale, moltiplicando questo risultato per 135 nel caso in esame.

Pertanto:

Reddito dominicale Bene 1): € 208,65 x 1,25 x 135 = € 35.209,69

DETERMINAZIONE VALORE MEDIO

Si ritiene di poter procedere alla determinazione del possibile valore percorrendo i processi di stima sopra richiamati, che viste le risultanze si mediano tra loro:

(€ 29.298,00 + € 35.209,69) / 2 = € 32.253,84

**Arrotondabile a € 32.000,00 (leggasi euro trentaduemila/00).**

Si precisa che ad oggi è in essere un Contratto di precario oneroso, con il quale la Curatela del Fallimento [REDACTED] concede alla Comunione Generale Portorosa il godimento del suddetto terreno. Il terreno concesso in godimento è utilizzato dalla Comunione Generale Portorosa per uso parcheggio (al fine di metterlo a disposizione dei propri condomini), restando vietata ogni altra destinazione.

Il contratto avrà durata fino al momento della vendita dell'immobile e la somma pattuita è di € 10.000,00 (diecimila/00) annuali.

Pertanto, alla luce del sopracitato Contratto di precario oneroso e di quanto contenuto nel Certificato di Destinazione Urbanistica, relativamente alla riqualificazione ambientale dell'area attraverso l'esecuzione di eliporto e parcheggi al servizio della struttura alberghiera, giusta Concessione Edilizia n. 17/2006 del 22/09/2006, lo scrivente ritiene che il valore medio determinato possa avere un valore aggiunto pari al 50%, e dunque:

$V_1 = V_{\text{medio}} + 50\% V_{\text{medio}} = € 32.000,00 + € 16.000,00 = € 48.000,00$  (leggasi euro quarantotto-mila/00).

**BENE 2):** risulta censito al N.C.T. "agrumento" per l'estensione di Ha 0,1286.

Pertanto:

Ha 0,1286 x €/Ha 47.500,00 = € 6.108,50

DETERMINAZIONE VALORE CATASTALE

Per calcolare il valore catastale dei terreni agricoli è necessario rivalutare del 25% l'intero reddito dominicale, moltiplicando questo risultato per 135 nel caso in esame.

Pertanto:

Reddito dominicale Bene 1): € 43,50 x 1,25 x 135 = € 7.340,63

DETERMINAZIONE VALORE MEDIO

Si ritiene di poter procedere alla determinazione del possibile valore percorrendo i processi di stima sopra richiamati, che viste le risultanze si mediano tra loro:

$(€ 6.108,50 + € 7.340,63) / 2 = € 6.724,56$

**Arrotondabile a € 7.000,00 (leggasi euro settemila/00).**

Riepilogando:

DATI IDENTIFICATIVI					TOTALE
Bene	Foglio	Particella	Stima	Proprietà	
1	3	714	€ 48.000,00	Proprietà per 1/1	€ 48.000,00
2	3	912	€ 7.000,00	Proprietà per 1/1	€ 7.000,00
					€ 55.000,00

Si consiglia l'attività di vendita in un lotto unico con i beni immobili e i beni mobili, dal momento che si dovrà tenere conto anche della fase di dismissione futura. La vendita congiunta consentirebbe una maggiore appetibilità di tutti i beni, che, se venduti separatamente, potrebbero subire un ulteriore deprezzamento.

## 5. CONCLUSIONI

Dopo aver preso in esame i singoli beni, il sottoscritto stimatore incaricato a stilare l'elaborato peritale ha proceduto alla loro valutazione e alla loro stima.

In conclusione, la sottoscritta, ritenendo di avere espletato il mandato conferitogli, rassegna la presente stima, dichiarando la propria disponibilità ad eventuali chiarimenti che dovessero essere necessari.

*Aci Castello, li 17 giugno 2025*

*Lo stimatore*

*Dott. Ing. Rossella Ciliberti*