

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE  
SEZIONE CIVILE

G. D. : DOTT. FEDERICO CIMÒ

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO : CONSULENZA TECNICA DISPOSTA D'UFFICIO PER LA DESCRIZIONE E  
VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI CAMPOFELICE DI  
ROCCELLA NELLA CONTRADA ACQUA CANNA FACENTE PARTE DEL FALLIMENTO  
N. 1118

**STUDIO TECNICO VIVIRITO**

*Geom. Vivirito Francesco Paolo - Dott. Ing. Vivirito Salvatore*

Studio Via Taormina, n. 6

Cod. Fisc. : VVR FNC 43C12 G319U

Ab. c/da "Bragone"

P. I. : 00460240823

Tel. 091/8142450

E-mail : [salvo20@libero.it](mailto:salvo20@libero.it)

Tel. 091/8147908

**OGGETTO** : CONSULENZA TECNICA DISPOSTA D'UFFICIO PER LA  
**DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE SITO NEL**  
**COMUNE DI CAMPOFELICE DI ROCCELLA NELLA CONTRADA**  
**ACQUA CANNA FACENTE PARTE DEL FALLIMENTO N. 1118 DELLA**

**STUDIO TECNICO VIVIRITO**

*Geom. Vivirito Francesco Paolo - Dott. Ing. Vivirito Salvatore*

Via Taormina, n. 6

Tel. 091 8142450

E-mail : [salvo20@libero.it](mailto:salvo20@libero.it)

Ab. C/da "Bragone"

Tel. 091/8147908

Geom. FRANCESCO PAOLO VIVIRITO  
Via Taormina, 6 - 90018 TERMINI IMERESE  
Cod. Fisc. VVR FNC 43C12 G319U  
Part. IVA 00460240823



OGGETTO : *CONSULENZA TECNICA DISPOSTA D'UFFICIO PER LA DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI CAMPOFELICE DI ROCCELLA NELLA CONTRADA ACQUA CANNA FACENTE PARTE DEL FALLIMENTO N. 1118 DELLA*

*[REDACTED]*

\* \* \* \* \*  
ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO DEL TRIBUNALE DI

TERMINI IMERESE

La S.V. Ill.ma, emesso rituale provvedimento in data 21/04/1998, ha nominato me sottoscritto Geom. Francesco Paolo Vivirito iscritto al n. 1302 dell'Albo professionale della Provincia di Palermo, Consulente Tecnico d'Ufficio con l'incarico di descrivere e valutare i beni immobili indicatimi dal Curatore Avv. Livio Fiorani, acquisiti nel fallimento n. 1118 sopra indicato della *[REDACTED]*



Avuto conoscenza di quanto sopra, ho proceduto già all'espletamento di quanto disposto e via via richiesto dal Curatore Avv. Livio Fiorani, mentre solo adesso, di seguito alla nota ultima dello stesso del 02/08/2004, agli accertamenti tecnici del bene immobile sito nel territorio del Comune di Campofelice di Roccella nella contrada denominata Acqua Canna, prendendo appunti in separato foglio da riportare, opportunamente elaborati in Consulenza Tecnica che, con le planimetrie dell'immobile, elaborati e fotografie, previo il giuramento di rito, depositerò agli atti giudiziari del Tribunale.



La presente si compone di due capitoli:

- il primo tratta la descrizione del bene immobile;
- il secondo l'estimo valutativo del più probabile valore di mercato dello stesso.

\* \* \* \* \*

ASTE GIUDIZIARIE.it **CAPITOLO PRIMO**

**DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI ACQUISITI**

**GENERALITA'**: appezzamento di terreno con all'interno un grande corpo, pressoché centrale a più elevazioni (tre) ed altri manufatti, sito nella Contrada denominata Acqua Cana del territorio del Comune di Campofelice di Roccella.

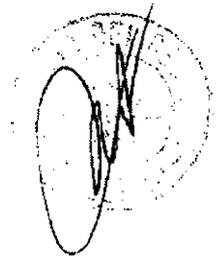
**ACCESSO**: Vi si accede dalla Strada rotabile per Campofelice di Roccella che si dirama dalla sottostante e molto prossima Strada Statale n. 113 PA-ME proprio dallo svincolo per Campofelice di Roccella.

**CONFINI**: L'intero appezzamento di terreno confina, oltre che con la Strada rotabile di cui sopra, con i limitrofi terreni di [redacted] ad Est, degli eredi di [redacted] ad Ovest, mentre a Nord con [redacted]

**DATI CATASTALI**: L'appezzamento di terreno figura rappresentato nel Catasto Terreni del Comune di Campofelice di Roccella, alla partita 3436 in testa a [redacted] nato a [redacted] il [redacted], al foglio di mappa n. 4 - particella:

112 - vigneto - cl. 2 - are 37,70 - R.D. £. 124.410 (€. 64,25) - R.A. £. 35.815 (€. 18,50).

**ESTENSIONE E CONSISTENZA** : L'intero appezzamento di terreno è



esteso catastalmente are 37 e centiare 70 pari a mq. 3.770, già attivato esclusivamente ad uliveto, mentre in atto, con quanto ivi esistente, costituisce un complesso di villeggiatura autonomo, in prossimità dell'abitato di Campofelice di Roccella, da dove dista qualche centinaio di metri.

Il terreno è lievemente degradante verso Nord e sistemato in tutto e per tutto con terrazzamenti, dalla recinzione ai passetti, all'ingresso, alle aiuole ed a quant'altro possa essere di completamento al complesso, ricco di verde, precisando da subito che, l'intero complesso, pur se abitato, versa in uno stato di assoluto abbandono.

La stupenda vista sul vicino mar Tirreno, di un azzurro di particolare limpidezza, il clima temperato e tiepido nei mesi invernali (anche quando la zona è battuta dai venti), fresco e piacevole nel periodo estivo, hanno contribuito notevolmente a valorizzare i terreni della contrada favorendo la realizzazione delle edificazioni, mentre le attrezzature (ristoranti, alberghi e luoghi di riunione) della più qualificata clientela turistica e del villeggiante sono sorti lungo tutta la sottostante fascia costiera Buonfornello – Campofelice – Lascari fino a Cefalù, lasciando in tranquillità la fascia retrostante per una migliore distensione.

Al fine di rendere più armonioso la descrizione e consistenza dell'intero complesso specifico che ho suddiviso lo stesso in quattro parti e precisamente:

- Lotto di terreno;
- Corpo di fabbrica centrale;
- Corpo basso laterale contiguo sottostante la strada;

- Altro corpo piccolo, grezzo, di due elevazioni.

\* \* \* \* \*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO DI TERRENO:** Occupa come detto mq. 3.770 e trovasi sistemato in tutto e per tutto con terrazzamenti; infatti, si notano muretti e recinzioni che delimitano l'intero lotto di terreno, precisando sempre che il tutto versa in uno stato di assoluto abbandono.

Vi si accede direttamente dalla strada da dove si diparte una rampa percorribile da automezzi, nello spiazzo Nord del complesso, mentre contigualmente trovasi le rampe di scale per l'accesso diretto al corpo principale.

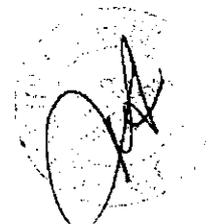
All'interno del lotto si trovano piantumazioni varie quali agrumi, ulivi, qualche fruttifero, prettamente a carattere familiare, oltre piante ornamentali; il tutto versa in uno stato di assoluto abbandono.

Inoltre, si notano alcuni manufatti realizzati alla meno peggio quali ricoveri di animali, non presi in considerazione in quanto di irrilevante consistenza economica.

Infine, si fa presente che il tutto è dotato di impianto elettrico per l'illuminazione e anche di impianto di irrigazione, dotato di una vasca all'interno del lotto, precisando sempre che il tutto versa in uno stato di assoluto abbandono.

**CORPO DI FABBRICA CENTRALE:** Si compone di tre elevazioni fuori terra piano seminterrato - piano terra, primo piano e secondo piano, posto pressocchè a Sud-Est del lotto di terreno, insistenti la stessa area e l'uno all'altro soprastanti.

La struttura dell'immobile è in muratura e c.a. con copertura a tetto,



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



con rivestimenti esterni d'intonaco finiti a Li Vigni, fatta eccezione di porzione di seminterrato che trovasi fino al traversato; gradini d'invito rivestiti di marmo travertino; infissi interni ed esterni in alluminio anodizzato protetti con grate di ferro al piano seminterrato, avvolgibili di plastica e persiane al primo piano, ringhiere in ferro; il corpo scala interno d'accesso al 2° piano è rivestito con marmo di Trani; i pavimenti dei vari piani sono rivestiti con piastrelle di singolare e particolare pregio, così come i servizi igienico - sanitari tutti di ottima marca nazionale, unitamente ai singoli pezzi speciali, con impianti elettrico, idrico, di scarico, citofonico e telefonico sotto traccia.

#### **PRECISAZIONI DEL C.T.U.**

Lo scrivente C.T.U., dopo aver proceduto alla descrizione dell'intero complesso, procede adesso alla descrizione delle singole unità immobiliari precisando per le stesse, singolarmente, la valutazione in modo che, con le opportune cautele, possono essere sottoposte a vendita separata, nel senso che bisognerebbe preventivamente redigere un "regolamento condominiale" con allegate apposite "tabelle millesimali" e/o rinviando agli appositi articoli 1117 - 1118 e successivi del codice civile.

\* \* \* \* \*

Il corpo centrale a tre elevazioni è stato realizzato di seguito a N.O. per esecuzione lavori edili, licenza n. 71 del 25/03/1967 (pratica n. 161/67) e successiva licenza n. 86 del 02/11/1967 (pratica n. 197/67).

Delle tre elevazioni solo il piano rialzato, quello intermedio alle tre elevazioni, ha ottenuto l'autorizzazione di abitabilità rilasciata il 12/11/1971.

Il corpo centrale si compone:

**PIANO SEMINTERRATO:** Trattasi del piano seminterrato al quale si accede, oltre che dalla rampa carrabile, superando i pochi gradini di invito a Sud-Ovest, scendendo la rampa di scala posta sul lato Ovest del fabbricato rivestita di travertino.

Dal portoncino sotto il portico si accede sul corridoio – disimpegno dove si aprono le porte degli ambienti, salone, pranzo-cucina, con doppio servizio, tre letto, w.c. con bagno.

Occupava la superficie coperta di mq. 147,00 comprensiva del portico.

**Catastalmente** è individuato alla partita 5233, in testa a [REDACTED], nato il [REDACTED], al foglio di mappa n. 4, particella: 482/3 - Contrada Acquacanna – Piano S1 – Catg. A/2 – cl. 4 – vani 6,5 – Rendita £. 747.500 (€ 386,05) – (vedasi visura) .-

Costruito regolarmente come avanti indicato, ancora è sprovvisto di regolare autorizzazione di abitabilità, pur essendo abitato come riferitomi sul posto, da oltre un ventennio, da [REDACTED] con la tutrice [REDACTED]

**PIANO RIALZATO:** Trattasi del piano intermedio alle tre elevazioni al quale si accede direttamente superando i pochi gradini a Sud – Ovest, dal portoncino posto sotto il portico contiguo alla rampa di scala d'accesso al primo piano soprastante .

Si compone di ingresso, corridoio – disimpegno dove si aprono le porte degli ambienti salone con veranda chiusa sul balcone, cucinino, gabinetto con bagno, tre camere e doppio servizio con doccia, oltre altro balcone lato Nord – Est.

Occupa la superficie coperta di mq. 138,00 oltre mq. 17,00 di veranda chiusa e mq. 10,00 di balconi.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

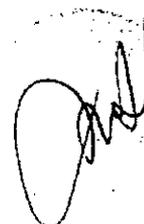
Catastalmente è individuato alla partita 1362, in testa a [REDACTED] nato il [REDACTED], al foglio di mappa n. 4, particella:

482/1 - Contrada Acquacanna - Piano R. - Catg. A/2 - cl. 2 - vani 6,5 - Rendita £. 546.000 (€ 281,99) - (vedasi visura) .-

Costruito regolarmente come avanti indicato, è provvisto di regolare autorizzazione di abitabilità, rilasciata il 12/11/1971.

E' abitato, come riferitomi sul posto, da [REDACTED] da oltre un ventennio.

PRIMO PIANO: Trattasi dell'ultimo piano sotto la copertura al quale si accede direttamente da due rampe di scale, superati i pochi gradini di invito a Sud - Ovest, sotto il portico.



Si compone di corridoio - disimpegno dove si aprono le porte degli ambienti salone con due balconi, cucina, gabinetto con bagno, tre camere di cui con balcone a Nord - Est e doppio servizio con doccia.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Catastalmente è individuato alla partita 1362, in testa a [REDACTED] nato il [REDACTED], al foglio di mappa n. 4, particella:

482/2 - Contrada Acquacanna - Piano 1° - Catg. A/2 - cl. 2 - vani 6,5 - Rendita £. 546.000 (€ 281,99) - (vedasi visura) .-

Costruito regolarmente come avanti indicato, ancora è sprovvisto di regolare autorizzazione di abitabilità, pur essendo abitato, come riferitomi sul posto, da oltre un ventennio, da [REDACTED]

\* \* \* \* \*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Fanno parte delle singole unità immobiliari – appartamenti di civile abitazione avanti descritti 482/3-1-2 – e formano oggetto di proprietà comune ed individuabile dell'intero fabbricato in cui si trovano le parti costitutive dello stesso, meglio espresse nelle disposizioni di legge (art. 1117 del c.c.).-

Il corpo basso, laterale, contiguo al fabbricato e sottostante la strada rotabile per Campofelice, è costituito da una elevazione a piano terra, il cui accesso è dato e dalla rampa di scala del fabbricato detto e altresì dalla stradella che gira intorno al fabbricato a tre elevazioni.

Si compone di un vano d'ingresso, adibito a stanza da pranzo con annessa cucina e quindi da corridoio disimpegno da dove si accede al gabinetto con doccia e a due camere da letto, il tutto di modeste condizioni, della superficie coperta di mq. 80,00 .

Tale corpo di fabbrica, modesto, autonomo e preesistente, è completo in tutto e per tutto.

E' confortato da autorizzazione edilizia n. 18/96 rilasciata a [redacted] per interventi edili di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo.

E' sprovvisto di accatastamento.

Il corpo piccolo, grezzo a due elevazioni, posto di fronte al fabbricato principale, al di là dello spiazzo, è costituito da due elevazioni, la prima a piano terra, rispetto lo spiazzo intermedio al fabbricato, la seconda sottostante – seminterrato – con accesso dalla parte opposta a Nord.



Trattasi di costruzione in muratura e cemento armato con copertura a due falde, costituita da due ambienti, l'uno all'altro soprastanti, entrambi allo stato grezzo, dotato solo di saracinesca e tegole sulla copertura, della superficie planimetrica di mq. 28,00, per due piani.

E' sprovvisto di accatastamento e di ogni e qualsiasi autorizzazione edilizia però mi è stato dichiarato, in sede di sopralluogo, che è esistente anteriormente al 1967, come risulta dall'allegata sentenza n. 306 reg. sent., depositata 08/06/1998 presso la sezione distaccata di Cefalù.

A conclusione della descrizione dell'intero complesso è doveroso precisare che lo stesso, costruito e realizzato già da parecchio tempo, necessita di interventi edili per completare i lavori non portati a termine al tempo della costruzione, di ordinaria e straordinaria manutenzione, che interessano un po' ovunque, considerato lo stato di assoluto abbandono, dal lotto di terreno al corpo centrale di fabbrica, al corpo basso laterale, nonché al corpo piccolo, grezzo, mai definito, che si ritengono di dovere apportare quanto prima anche per la buona qualità dei materiali che interessano.



\* \* \* \* \*

## **CAPITOLO SECONDO - ESTIMO**

### **VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI ACQUISITI**

#### **CRITERIO E METODO DI STIMA**

E' noto che un bene economico può avere valori diversi secondo il criterio e l'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima .-

Nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbero gli immobili avanti descritti tenuto conto della situazione di fatto e di diritto.

Cioè si vuole conoscere il valore venale che poi non ha nulla a che vedere con il costo di costruzione, con il valore di trasformazione, con il valore di surrogazione .-

Il valore venale è quello che il bene assume sul mercato e risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene stesso ed una certa quantità di moneta.

Naturalmente il tutto ricercato in un regime di ordinarietà, cioè in quello in cui si abbia un certo equilibrio dei fattori che concorrono in una stima.

Eeguire delle valutazioni in un momento come quello che attraversiamo non è affatto facile perché siamo in un periodo che può definirsi anormale.

Passando ora al metodo di stima, preciso che per tanti anni si è ricorso al metodo chiamato “ analitico “, universalmente ritenuto il più rigoroso e che desse i risultati più attendibili.

Ora, in un regime economico normale in cui si ha una certa rispondenza tra il reddito di un bene e il suo valore capitale, ciò ha senso.

Ma dinanzi all’attuale sconvolgimento dei fattori economici, dinanzi al già trascorso fenomeno della destinazione degli immobili, in un passato recente, in beni rifugio in modo da sottrarre la moneta alla svalutazione, dinanzi ad una situazione economica anormale, in cui imperano particolari leggi sull’equo canone, deroghe e così via, non si può ottenere una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali.

Ecco perché conviene tralasciare il metodo analitico ed adottare quello comparativo che la moderna dottrina estimativa ammette nel più

assoluto rigore.

Procederò alla valutazione dei beni immobili chiarendo preventivamente che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nella condizione in cui si trovano e quindi in conformità alla descrizione specificatamente sopra fatta, procedendo dunque alla valutazione dei beni nella reale, effettiva ed attuale consistenza avvalendomi del metodo di stima "sintetico - comparativo" che consiste nell'accertare e comparare i valori di mercato di unità immobiliari simili a quelli da stimare, quindi fornirò come valore venale il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente, quale prezzo base per una eventuale vendita .-

#### **METODO SINTETICO O COMPARATIVO**

Il metodo sintetico o comparativo consiste nell'accertare il mercato per gli immobili di cui si tratta costituendo una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato, per immobili simili o pressoché tali.

Il parametro unitario da me assunto a base della valutazione è il metro quadrato .-

Tale metodo è riconosciuto perfettamente aderente alla logica della più moderna dottrina estimativa, e per la sua più completa estrinsecazione mi sono avvalso di indagini esperite nello stesso Comune di Campofelice di Roccella, presso tecnici immobiliari locali, oltre che di personale esperienza, per la ricerca di valori simili, o pressoché tali, venduti o comprati in pari data .-

Nel determinare o attribuire il valore, ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona che domina le rinomate sottostanti zone di Buonfornello - Campofelice - Lascari - Cefalù in cui si trovano gli immobili, nonché

delle qualità intrinseche ed estrinseche .-

\* \* \* \* \*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1) Appartamento di civile abitazione sito al piano seminterrato nella contrada Acquacanna del territorio di Campofelice di Roccella.

In Catasto al fg. 4 – particella 482/3.

Appartamento di civile abitazione sito al piano seminterrato descritto al primo capitolo della presente, della superficie di mq. 147,00 che al prezzo medio unitario di €. 775,00/mq.

importa il valore di **€. 113.925,00**

quale prezzo d'eventuale vendita nello stato urbanistico di fatto e di diritto in cui si trova.

2) Appartamento di civile abitazione sito al piano rialzato nella contrada Acquacanna del territorio di Campofelice di Roccella.

In Catasto al fg. 4 – particella 482/1.

Appartamento di civile abitazione sito al piano rialzato descritto al primo capitolo della presente, della superficie di mq. 155,00 commerciale che al prezzo medio unitario di €. 950,00/mq.

importa il valore di **€. 147.250,00**

quale prezzo d'eventuale vendita nello stato urbanistico di fatto e di diritto in cui si trova.

3) Appartamento di civile abitazione sito al primo piano nella contrada Acquacanna del territorio di Campofelice di Roccella.

In Catasto al fg. 4 – particella 482/2.

Appartamento di civile abitazione al primo piano descritto al primo capitolo della presente, della superficie di mq. 140,00 commerciale che al prezzo



medio unitario di €. 950,00/mq.

importa il valore di

**€. 133.000,00**

quale prezzo d'eventuale vendita nello stato urbanistico di fatto e di diritto in cui si trova.

4) Corpo basso laterale sottostante la strada rotabile per Campofelice.

Trattasi di appartamento di civile abitazione sito a piano terra non ancora catastato, descritto al primo capitolo della presente, della superficie coperta di mq. 80,00 .

E' suscettibile del valore a corpo di

**€. 80.000,00**

quale prezzo d'eventuale vendita nello stato urbanistico di fatto e di diritto in cui si trova.

5) Piccolo corpo grezzo a due elevazioni posto di fronte al fabbricato principale, al di là dello spiazzo.

Trattasi di piccolo corpo grezzo a due elevazioni, descritto al primo capitolo della presente e ancora non catastato.

E' suscettibile del valore a corpo di

**€. 25.000,00**

quale prezzo d'eventuale vendita nello stato urbanistico di fatto e di diritto in cui si trova.

6) Il terreno (fg. 4 - part.lla 112) su cui si trovano gli immobili avanti valutati.

E' suscettibile, unitamente ai manufatti ivi

esistenti (vasche, recinzione, pollaio e quant'altro),

del valore a corpo di

**€. 100.000,00**

quale prezzo da essere ripartito in proporzione agli immobili ivi esistenti e come sopra valutati considerato che trattasi di terreno della estensione di

mq. 3.770.

\* \* \* \* \*

Si precisa che, i valori di cui sopra oltre che esprimere un giudizio di possibile valore di mercato vanno intesi nel senso di un giudizio di stima, giudizio questo che è l'unico esprimibile in mancanza di un mercato fortemente attivo ma che si ritiene possa avere una sufficiente validità stante gli scopi per cui la valutazione è stata eseguita (possibile vendita e/o divisione).

\* \* \* \* \*

Tanto dovevo per l'espletamento dell'incarico.-

Termini Imerese

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
*Francesco Paolo Vivirito*  
ASTE GIUDIZIARIE.it

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
IL 15 - 12 - 2004

IL CANCELLIERE  
Dott.ssa Rosalba SACCAFO  
*Rosalba Saccafo*

Sisto, el centou areche  
poe pesere a lla parcella.

1 - 1 - 03 - 01 - 2005  
*Salvatore Vivirito*

ASTE GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO VIVIRITO - Geom. Francesco Paolo Vivirito - Dott. Ing. Salvatore Vivirito

ASTE GIUDIZIARIE.it

*Salvatore Vivirito*