

TRIBUNALE DI MESSINA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RIFERITA ALLA CAUSA CIVILE N°420/88 R.G. A.C.

PROMOSSA DA

ISTITUTO BANCARIO S. PAOLO DI TORINO

(Procuratore Avv. [REDACTED])

creditore procedente

CONTRO

debitori eseguiti

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa E. Patania

- Giuramento prestato all'udienza del 2/6/99
- Termine concesso per il deposito: giorni 120 + 90
- Rinvio udienza del 3/5/2000
- Mandato: *Stima di immobili pignorati*

Allegati:

- 1 - Documentazione fotografica
- 2 - Documentazione catastale e urbanistica
- 3 - Nota competenze e spese

133 / 7

Studio Tecnico: Dott: Agronomo Pistone Celestino Biagio
Via dei Mille 267, Messina Tel 090/2937164

TRIBUNALE DI MESSINA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RIFERITA ALLA CAUSA CIVILE N° 420/88 R.G.

PROMOSSA DA

ISTITUTO BANCARIO S. PAOLO DI TORINO

(Procuratore Avv. [REDACTED])

creditore procedente

CONTRO

[REDACTED]
debitori eseguiti

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa E. Patania
del Tribunale di Messina

- Giuramento prestato all'udienza del 2/6/99
- Termine concesso per il deposito: giorni 120 + 90
- Rinvio udienza del 3/5/2000
- Acconto posto a carico del creditore procedente
- Mandato: *Stima di immobili pignorati*

Nel giorno sopraindicato mi recavo nel Suo ufficio ove, dopo aver accettato l'incarico, prestavo il giuramento di rito.

Ritirati i fascicoli di causa ed effettuato lo studio degli stessi mi recavo presso l'Ufficio Tecnico Erariale e l'Assessorato Urbanistica del Comune di Messina reperendo la documentazione catastale relativa agli immobili oggetto della stima. In seguito, dopo aver cercato senza successo di concordare con le parti in



causa una data per il sopralluogo, le convocavo con raccomandata nei termini di legge per il giorno 22/10/1999.

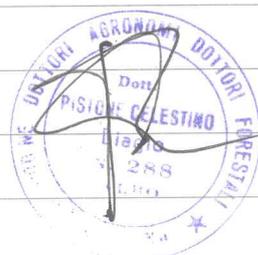
Nell'ora e nel luogo precisato non incontravo alcuno dei convocati e, dopo aver atteso un ragionevole lasso di tempo, davo comunque inizio alle operazioni di peritali.

Constatata la consistenza e la diversa dislocazione degli immobili soggetti a pignoramento, stabilivo di pianificare le operazioni peritali nei 4 comprensori omogenei: Moio Alcantera e Roccella Valdemone; Casalvecchio Siculo; S. Teresa di Riva e S. Alessio; Messina, compiendo separatamente altrettanti sopralluoghi.

Detti ulteriori sopralluoghi sono stati compiuti nei giorni: 5/11/1999; 12/11/1999; 19/11/1999; 3/12/1999.

Nel corso delle operazioni peritali, al fine di reperire ulteriori elementi per individuare con precisione l'ubicazione degli immobili, mi recavo presso gli Uffici Tecnici dei Comuni interessati e li acquisivo informazioni e materiale cartografico utili. Inoltre interpellavo tecnici ed operatori economici, contadini e mediatori delle zone esaminate per ottenere informazioni sui valori di mercato di beni simili esistenti nelle zone interessate e relativi al periodo considerato.

Eseguiti tutti gli accertamenti e verifiche ritenuti utili e necessari all'adempimento dell'incarico conferitomi e tenuto conto di quanto emerso dallo studio dei fascicoli di causa, lo scrivente, di seguito, riporta il risultato delle indagini nella presente relazione che, per organicità espositiva, verrà così articolata:



Capitolo I: Premessa

Capitolo II: Criteri di valutazione

Capitolo III: Descrizione e valutazione dei beni

Capitolo IV: Riepilogo

CAPITOLO I - PREMESSA

L'avv. [redacted] procuratore legale dell'Istituto Bancario S. Paolo di Torino, presentava in data 18/3/1989 presso il Tribunale di Messina istanza per la vendita dei beni immobili sotto descritti pignorati in danno dei Sig. [redacted]

A seguito dell'istanza il Giudice dell'Esecuzione A. Fiorentino con ordinanza del 20/10/93 fissava l'udienza per l'audizione delle parti.

Successivamente, in data 9/7/1998, il G.E. Dott.ssa Patania, su richiesta dell'Avv. [redacted] odierno procuratore legale dell'Istituto Bancario S. Paolo di Torino, disponeva le stima degli immobili sotto descritti nominandomi quale esperto e fissando la data del 2/6/99 per il giuramento di rito.

In detta circostanza il sottoscritto, Dott. Agronomo Pistone Celestino Biagio, accettava l'incarico e il G.E. concedeva il termine di 120 giorni per il deposito della C.T.U.

Successivamente chiedevo alla S.V. un proroga al deposito della consulenza che Lei stessa mi accordava.

CAPITOLO III - CRITERI DI VALUTAZIONE

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, in conformità a quanto disposto nel mandato e in relazione alla



caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima, ritengo opportuno utilizzare quale criterio di valutazione quello sintetico-comparativo.

Pertanto mi riferirò a valori di compravendita desunti verbalmente interpellando tecnici ed operatori economici, contadini e mediatori delle zone esaminate ed ai valori agricoli medi di beni aventi ordinarie e analoghe caratteristiche esistenti nelle zone interessate e relativi al periodo considerato.

Nei casi in cui gli immobili soggetti a pignoramento siano parte integrante di un unico fondo, pur non prescindendo dalle loro rispettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la descrizione e la determinazione del più probabile valore di mercato sarà eseguita nel contesto unitario del fondo.

CAPITOLO II: DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI

1. Terreno Roccella Valdemone art. 3461 foglio 36 part.76.

Il terreno è raggiungibile percorrendo la strada comunale Roccella Valdemone - Mod. Alcantera con la quale risulta confinante.

La giacitura del terreno è acclive e catastalmente ricopre una superficie Ha 00.32.70 con destinazione culturale seminativo e non risulta coltivato di recente (foto n° 1).

Per tale fondo può assumersi un valore di £. 950 /mq.

Da ciò si ha: £. 950/mq x 3270 mq = £. 3.106.000

2. Fabbricato rurale in Roccella V. art. 457 fg.31 part. 214.

Tale fabbricato rurale è una costruzione di mq. 41 di superficie catastale coperta inserita in un gruppo di vecchi e nuovi fabbricati



e si presenta in ottimo stato di conservazione. La porta di ingresso originaria è murata e dall'esterno non è stato individuato alcun altro accesso per cui si può ipotizzare l'ingresso internamente da altro fabbricato confinante (foto n° 2).

A conferma di ciò vi sono informazioni apprese dal vicinato in sede di sopralluogo secondo le quali il fabbricato non risulterebbe più di proprietà dei debitori esegutati.

Per tale fabbricato si può assumere un valore di £. 140.000/mq

Per cui, si ha: £. 140.000/mq x 41 mq = £. 5.740.000

3. Porzione di fondo in Messina località S. Margherita in cat. fg. 183 part. 708.

Tale appezzamento di terreno si trova nelle immediate adiacenze di un villaggio della periferia urbana del Comune di Messina che sta assumendo un crescente interesse immobiliare per la presenza e per la futura costruzione nelle vicinanze di collegamenti con il circuito autostradale nella tratta Messina-Catania (svincoli di Tremestieri e S. Filippo). Inoltre l'appezzamento risulta confinante lato mare con la S.S. 114 e lato monte con uno spazio condominiale. La destinazione urbanistica del terreno, secondo la recente variante, prevede "Zona B4 d" ovvero la possibilità di interventi di nuova edificazione ".

Considerato che l'intero appezzamento ha una superficie di mq 150 e che per la particolare conformazione e ubicazione può essere solo in parte utilizzato per fini edilizi, si ritiene congruo assumere un valore di £. 200.000/mq



Per cui, si ha: £. 200.000/mq x 150 mq = £. 30.000.000

4. ½ fondo Comune di Casalvecchio Siculo sez. S. Filippo in catasto partita 78 fig. 41:

part. 187 sup. catastale Ha 00.86.00 dest. colturale fico d'india

part. 207 sup. catastale Ha 00.12.70 dest. colturale fico d'india

part. 188 sup. catastale Ha 00.11.70 dest. colturale vigneto

part. 189 sup. catastale Ha 00.00.32 fabbricato rurale

Le suddette particelle risultano essere tutte tra loro confinanti e costituiscono di fatto un unico fondo. Vi si accede dal Comune di Casalvecchio Siculo percorrendo il letto del torrente S. Filippo fino al congiungimento con il torrente S. Michele con il quale il fondo è confinante. Si presenta in gran parte scosceso e ormai invaso da rovi e infestanti di vario genere che testimoniano un abbandono colturale non certamente recente. Il fabbricato rurale risulta ormai un rudere con il tetto e parte della muratura perimetrale crollati. Per tale fondo di complessivi Ha 01.04.00 con destinazione colturale mista fico d'india e vigneto con annesso rudere di fabbricato rurale può assumersi un valore complessivo di £. 6.000.000/Ha.

Da ciò si ha: £. 6.000.000/Ha x Ha 01.04.00 x ½ = £. 3.120.000

5. ½ agrumeto Comune di S. Teresa di Riva sez. Mancusa- Rina (ex. Comune di Casalvecchio S.) in catasto partita 360 fig. 1

part. 30 sup. catastale Ha 00.13.50 dest. colturale agrumeto

part. 233 sup. catastale Ha 00.04.50 dest. colturale agrumeto

part. 234 sup. catastale Ha 00.00.55 dest. colturale agrumeto.



12. 1/2 fondo in Casalvecchio Siculo partita 1323 fg. 11:

part. 49 sup. catastale Ha 00.00.84 fabbr. rurale

part. 50 sup. catastale Ha 00.01.50 dest. colt. semin. arborato

part. 201 sup. catastale Ha 00.00.12 dest. colt. pascolo

Il fondicello è raggiungibile percorrendo la strada comunale Misitano in direzione Ruffiti e proseguendo per una mulattiera fino ad un gruppo di fabbricati rurali di vecchia costruzione.

Il fabbricato rurale risulta essere in buono stato di conservazione e manutenzione ed è confinato per due lati con la part. 50 (semin.arborato) che risulta anch'essa in buono stato di coltivazione.

Per tale fondicello, comprendente un fabbricato rurale di mq.84 e una superficie di terreno pari a mq. 1000, si può assumersi un valore complessivo delle quote di proprietà dei debitori eseguiti di£. 5.000.000.

CAPITOLO IV - Riepilogo

1. Terreno in Roccella Valdemone art. 3461 foglio 36 part.76:

Valore £. 3.106.000

2. Fabbricato rurale in Roccella Valdemone art.3457 fg.31 part. 214.

Valore £. 5.740.000

3. Porzione fondo in Messina loc. S. Margherita fg.183 part. 708

Valore £. 30.000.000

4. 1/2 fondo in Casalvecchio Siculo sez. S.Filippo partita 78 fg 41:

part. 187 sup. catastale Ha 00.01.86.00 dest. colturale fico d'india

part. 207 sup. catastale Ha 00.01.70 dest. colturale fico d'india



part. 50 sup. catastale Ha 00.01.50 dest. colt. semin. arborato

part. 201 sup. catastale Ha 00.00.12 dest. colt. pascolo

Valore £. 5.000.000.

Dai calcoli che precedono si ricava che la consistenza complessiva delle quote di proprietà dei debitori eseguiti ammonta a£. 162.490.000

Questo è quanto sono in grado di esprimere all S.V.III.ma in adempimento al mandato conferitomi.

Messina, li 14/2/2000



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dott. Agr. Pistone Celestino Biagio)

Allegati:

- 1 - Nota competenze e spese
- 2 - Documentazione catastale e urbanistica relativa agli immobili
- 3 - Documentazione fotografica



Depositato in Cancelleria oggi 15 GEN 2000

Il Collaboratore di Cancelleria

(BERTINO Maria)

