

TRIBUNALE DI MESSINA

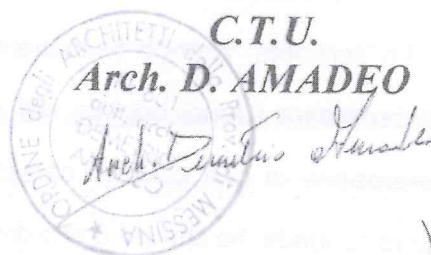
**PROCEDURA ESECUTIVA N° 357/89 R.E.,
CUI SONO RIUNITE
LE PROC. ESEC. N°215/91 E N°459/92**

*Promossa dalla
Sicilcassa Sp.A., oggi Banco di Sicilia S.p.A.
[REDACTED] contro*

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICO-ESTIMATIVA**

30 GEN 2001

G.E.
Dott.ssa E. PATANIA



101/6

Arch. Demetrio AMADEO – Via Fata Morgana n.5 – 98121 MESSINA

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA
N°357/89 REG. ESEC., CUI SONO RIUNITE LE PROCEDURE
ESECUTIVE N.215/91 E N.459/92, PROMOSSA DALLA SICILCASSA
S.P.A CONTRO I SIGNORI [REDACTED]**

RELAZIONE TECNICA

1. Premessa

Il Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elvira Patania con ordinanza del 14 aprile 2000 nominava il sottoscritto Arch. Demetrio AMADEO, con studio tecnico in Messina via Fata Morgana n.5, esperto nella suddetta procedura per la determinazione del valore degli immobili pignorati a norma dell'art.568 comma terzo c.p.c.

Il Notaio delegato per la suddetta procedura, dott. Giuseppe Vicari, nell'incaricarmi di procedere alla determinazione del valore suddetto, nelle forme di legge, indicando in perizia, qualora vi fossero fabbricati, le notizie richieste dagli artt.17 e 40 della legge n.47 del 1985 e se l'immobile risulta locato o comunque abitato da terzi, mi invitava ad espletare l'incarico entro 45 giorni dal ricevimento della comunicazione dell'incarico, avvenuto in data 18 novembre 2000.

Lo scrivente, avendo riscontrato nel corso delle operazioni difficoltà nell'identificare i fondi oggetto del procedimento, sia a causa dell'errata numerazione di uno dei fogli catastali che per l'errata denominazione di alcune contrade, ha chiesto una proroga di 30 giorni ai fini dell'espletamento del proprio mandato.

Tale proroga è stata concessa dal notaio Vicari in data 29 dicembre 2000.



2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il 20 novembre 2000 mi sono recato presso l'ufficio dell'U.N.E.I.M. di Piazza Immacolata di Marmo, ove mi è stata consegnata una copia del Rende Noto datato 19 marzo 1999 e una copia dell'atto di pignoramento prodotto dall'avv. Giuseppe Gullo per conto della Sicilcassa Spa, dai quali si evincono i beni oggetto di pignoramento.

Lo stesso giorno ho comunicato alle parti in causa che il 30 novembre mi sarei recato presso i fondi siti nel Comune di Motta Camastra per eseguire i sopralluoghi, iniziando dal fondo sito in contrada Aranciara Canale, e che avrei proseguito le operazioni l'1 dicembre presso il locale terraneo sito in Messina, via Cernaia n°5, ed infine, il 4 dicembre presso i beni siti nel territorio di Graniti.

Il 29 novembre mi sono recato al catasto di Messina per richiedere le visure relative ai fondi siti nel Comune di Motta Camastra e gli stralci delle planimetrie catastali relativi sia ai fondi siti nel Comune di Motta Camastra che a quelli siti nel Comune di Graniti.

Come da programma, il 30 novembre mi sono recato presso il Comune di Motta Camastra per iniziare le operazioni di sopralluogo, ma essendo in possesso soltanto degli stralci catastali e non di una planimetria generale dell'intero territorio, ho avuto delle difficoltà ad individuare l'ubicazione dei singoli fondi.

A tal punto, dopo aver tentato invano di individuare tali beni oggetto del procedimento, mi sono recato presso l'ufficio tecnico comunale di Motta Camastra per accertare quale fosse la destinazione urbanistica prevista per i suddetti terreni e nello stesso tempo per richiedere una copia che

riproducesse la planimetria dell'intero territorio comunale.

L'1 dicembre ho eseguito il sopralluogo presso il bene sito in Messina via Cernaia n°5. Qui, ho preso visione dei luoghi eseguendo un rilievo planimetrico e fotografico alla presenza del Sig. [REDACTED] fittuario dell'immobile, attualmente utilizzato ad autolavaggio.

Il 4 dicembre, considerate le cattive condizioni metereologiche, non ho potuto eseguire i sopralluoghi nel Comune di Graniti secondo quanto previsto, e mi sono quindi recato presso il catasto di Messina per richiedere le restanti visure catastali relative agli immobili ricadenti nel Comune di Graniti.

Durante la ricerca di tali visure è stato accertato, tramite i terminali del catasto, che alcune delle particelle relative ai suddetti beni, erano state erroneamente indicate negli atti in mio possesso nel foglio 4 (c.f.r. allegato "1", atto di pignoramento e allegato "2" Rende Noto), mentre effettivamente fanno parte del foglio 2 (c.f.r. allegato "3", visure catastali).

Il 12 dicembre mi sono recato presso gli archivi dell'ufficio tecnico della ripartizione urbanistica del Comune di Messina per prendere visione del fascicolo relativo al fabbricato ove si trova ubicato l'immobile sito in via Cernaia n°5.

Il 14 dicembre mi sono recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Graniti per accertare quale fosse la destinazione urbanistica dei terreni ricadenti nel suddetto territorio. Avvalendomi quindi degli stralci delle planimetrie catastali ho cercato di individuare sul territorio i suddetti beni ma, trattandosi di aperta campagna e non avendo alcun riferimento preciso, tale ricerca si è rivelata vana; l'unica cosa che ho potuto accertare grazie ad

informazioni acquisite presso il centro abitato è che le denominazioni di alcune delle contrade in mio possesso erano errate.

Il 20 dicembre mi sono recato presso l'ufficio dell'U.N.E.I.M. per chiedere una proroga di 30 giorni poichè le inesattezze relative ad uno dei fogli catastali e alla denominazione di alcune contrade avevano determinato dei rallentamenti ai miei accertamenti.

Per quanto riguarda la proroga mi è stato suggerito di inoltrare una richiesta per iscritto, mentre per l'errata numerazione di uno dei fogli catastali la dott.ssa [redacted] collaboratrice del notaio Vicari, esaminando il fascicolo che riunisce tale procedura con le altre due e confrontando l'atto di pignoramento prodotto dall'avv. Giuseppe Gullo per conto della Sicilcassa Spa con quello prodotto dall'Avv. Giuseppe Fortino per conto della Banca di Credito Popolare Soc. Coop. a.r.l (c.f.r. allegato "4", atto di pignoramento), ha riscontrato che effettivamente tutte le particelle che nel primo atto erano indicate nel foglio 4 del Comune di Graniti nel secondo atto erano indicate nel foglio 2 insieme ad altre particelle e, in quest'ultimo atto, nel foglio 4 era indicata soltanto la particella n. 36 che precedentemente non veniva menzionata.

Alla luce di quanto emerso, per sapere se bisognava procedere anche alla determinazione del valore della particella n. 36 del foglio 4, mi è stato riferito che bisognava consultare il notaio.

Il 5 gennaio 2001 mi sono recato presso l'ufficio dell'U.N.E.I.M e la dott.ssa Alagna mi ha riferito di dover procedere anche alla determinazione della particella n.36 del foglio catastale 4 del Comune censuario di Graniti.

Il 12 gennaio sono ritornato presso gli uffici del catasto per visionare

la busta contenente la planimetria catastale censita al foglio 227 del Comune di Messina, particella 152 sub 6, e confrontarla con quella rilevata dallo scrivente al fine di verificare se nel corso degli anni ci fossero stati ampliamenti.

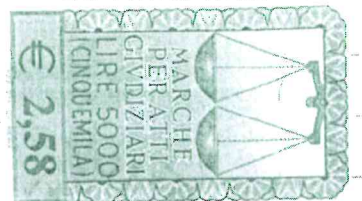
Il 16 gennaio sono ritornato nel Comune di Graniti per i sopralluoghi; questa volta, avvalendomi di una nuova cartografia comprendente l'intero territorio e degli stralci catastali, sono riuscito ad individuare i beni oggetti del procedimento.

Il 22 gennaio sono ritornato nel Comune di Motta Camastra per i sopralluoghi e, grazie alle cartografie in mio possesso e ad informazioni acquisite sul posto, sono riuscito ad individuare i beni in questione.

3. Beni pignorati oggetto della procedura immobiliare

I beni oggetto della suddetta procedura immobiliare, secondo la documentazione consegnatami, riguardano :

- 1) Nuda proprietà di un fondo rustico esteso ha 06.94.78, sito nel territorio del Comune di Graniti, c.de Valsami, Misericordia, Pietre Rosse e Portella del Vento. In catasto detto terreno è censito al foglio 2 particelle 149, 156, 157, 160, 253, 255, 256, 161, 254, 150, 162, 163, 188, 189, 243, 244, 245, 267; al foglio 3 particella 229; al foglio 4 particella 36; al foglio 7 particella 303; (Ditta [REDACTED])
- 2) 1/3 indiviso di terreno sito nel territorio del Comune di Graniti, località Muscianò esteso ha 00.30.70. In catasto detto terreno è censito al foglio 11 particelle 36 e 37; (Ditta [REDACTED])
- 3) 1/3 indiviso di un fondo sito nel territorio del Comune di Motta Camastra con annesso un fabbricato rurale, c.da Aranciara Canale, esteso ha



01.08.70. In catasto detto terreno è censito al foglio 17 particelle 421 e 422; foglio 19 particelle 169 e 170; foglio 22 particella 297; (Ditta

- 4) Metà indivisa della nuda proprietà di un locale terraneo sito in Messina, Via Cernia n.5, esteso mq 31. In catasto censito al foglio 227 particella 152 sub 6

4. Consistenza e descrizione dei beni pignorati

Bene "1"

Per procedere in modo razionale conviene suddividere il fondo rustico indicato al punto 1 del precedente paragrafo in diversi lotti costituiti in base alla dislocazione delle particelle sul territorio.

Si determineranno così per tale bene i seguenti lotti:

Lotto "1a" – Costituito dalle *particelle 149, 156, 157, 160, 253, 255, 256, 161, 254, 150, 162, 163, 188, 189, 243, 244, 245, 267 del foglio 2 del Comune censuario di Graniti, evidenziate con il color rosso nello stralcio catastale (c.f.r. allegato "5a").*

Mentre le particelle 149, 150, 162, 163, 188, 189, 243, 244, 245, 267, come si evince dalle visure catastali (*c.f.r. allegato "3a", "3b" e "3c"*), risultano intestate al sig. proprietario, ed alla sig.ra usufruttuaria; le particelle 156, 157, 160, 253, 255, 256, (*c.f.r. allegato "3d" e "3e"*) risultano intestate al sig. proprietario per $\frac{1}{2}$, ed alla sig.ra proprietaria per $\frac{1}{2}$.

Dall' atto rogato dal Notaio in data 28 giugno 1973

torio (*c.f.r. allegato "6"*), si evince che il sig. a acquistato la metà quota di diventando così

unico proprietario.

A tal punto analizzerò le singole particelle:

- La particelle 149 è individuata catastalmente come seminativo arborato avente una superficie di mq 480 (are 4,80), un reddito dominicale di £ 5.520 ed un reddito agrario di £ 2.160.
- La particelle 156 è individuata al catasto terreni come fabbricato rurale avente una superficie di mq 920 (are 9,20), senza alcun reddito (c.f.r. allegato "3d"), mentre al catasto fabbricato è individuato come fabbricato di categoria C/2 classe 2, consistenza 138 mq e rendita £ 593.400 (c.f.r. allegato "3g").
- La particelle 157 è individuata al catasto terreni come fabbricato rurale avente una superficie di mq 320 (are 3,20), senza alcun reddito c.f.r. allegato "3d"), mentre al catasto fabbricato è individuato come fabbricato di categoria A/4 classe 1, consistenza 11,5 vani e rendita £ 701.500. (c.f.r. allegato "3g").
- La particelle 160 è individuata catastalmente come vigneto avente una superficie di mq 12.720 (ha 1.27.20), un reddito dominicale di £ 165.360 ed un reddito agrario di £ 76.320.
- La particelle 253 è individuata catastalmente come pascolo avente una superficie di mq 9.935 (are 99,35), un reddito dominicale di £ 19.870 ed un reddito agrario di £ 4.967.
- La particelle 255 è individuata catastalmente come incolto produttivo avente una superficie di mq 800 (are 08,00), un reddito dominicale di £ 320 ed un reddito agrario di £ 160.
- La particelle 256 è individuata catastalmente come fabbricato rurale

avente una superficie di mq 65 (are 00,65), senza alcun reddito.

- La particelle 161 è individuata catastalmente come pascolo avente una superficie di mq 28.640 (ha 2.86.40), un reddito dominicale di £ 57250 ed un reddito agrario di £ 14.320.
- La particelle 254 è individuata catastalmente come fabbricato da accertare avente una superficie di mq 60 (are 00,60), senza alcun reddito.
- La particelle 150 è individuata catastalmente come vigneto avente una superficie di mq 600 (are 6,00), un reddito dominicale di £ 7.800 ed un reddito agrario di £ 3.600.
- La particelle 162 è individuata catastalmente come bosco ceduo avente una superficie di mq 1.040 (are 10,40), un reddito dominicale di £ 3.120 ed un reddito agrario di £ 728.
- La particelle 163 è individuata catastalmente come seminativo arborato avente una superficie di mq 1.050 (are 10,50), un reddito dominicale di £ 12.075 ed un reddito agrario di £ 4.725.
- La particelle 188 è individuata catastalmente come seminativo irriguo arborato avente una superficie di mq 530 (are 5,30), un reddito dominicale di £ 14.575 ed un reddito agrario di £ 5.830.
- La particelle 189 è individuata catastalmente come seminativo irriguo arborato avente una superficie di mq 500 (are 05,00), un reddito dominicale di £ 13.750 ed un reddito agrario di £ 5.500.
- La particelle 243 è individuata catastalmente come seminativo arborato avente una superficie di mq 840 (are 8,40), un reddito dominicale di £ 9.960 ed un reddito agrario di £ 3.780.

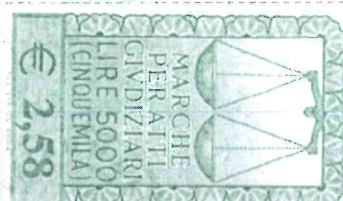
➤ La particelle 244 è individuata catastalmente come seminativo arborato avente una superficie di mq 600 (are 6,00), un reddito dominicale di £ 6.900 ed un reddito agrario di £ 2.700.



➤ La particelle 245 è individuata catastalmente come seminativo arborato avente una superficie di mq 1.470 (are 14,70), un reddito dominicale di £ 16.905 ed un reddito agrario di £ 6.615.



➤ La particelle 267 è individuata catastalmente come vigneto avente una superficie di mq 320 (are 3,20), un reddito dominicale di £ 4.160 ed un reddito agrario di £ 1.920.



Tali terreni secondo la previsione del P.R.G. del Comune di Graniti ricadono in zona "E" (verde agricolo), dove è consentita l'edificazione secondo i seguenti parametri: - densità fondiaria 0,03 mc/mq; - distanza minima dal confine 10,00 mt; - distanza minima dalle strade come da D.M. 1/4/1938; - altezza massima 7,50 mt; numero piani fuori terra 2.



Tale fondo dista circa 5 Km dal centro abitato di Graniti ed è raggiungibile percorrendo una strada intercomunale. Per la realizzazione di tale strada è stata sottratta una porzione di terreno facente parte del suddetto lotto e per tale motivo la superficie complessiva di tale bene (suddivisa dallo scrivente nei lotti "1a", "1b", "1c" e "1d") risulterà inferiore a mq 69.478 (ha 06.94.78), come indicato nel punto 1) del terzo paragrafo della presente relazione.

Durante il mio accesso sui luoghi ho accertato che l'intero fondo si trova in completo stato di abbandono (c.f.r. foto "1", "2", "3", "4", "5", "6", "7", "8" e "9") ed i pochi alberi presenti risultano tutti secchi (c.f.r. foto "4", "5", "6" e "8") essendo stati colpiti dagli incendi verificatisi nelle stagioni estive.

Morfologicamente tale fondo è costituito da una piccola parte pianeggiante situata nella zona nord-ovest della particella 161 (c.f.r. foto "4" e "5") ed in prossimità dei fabbricati, mentre la restante parte risulta leggermente scoscesa verso il lato est (c.f.r. foto "1", "2", "3", "6" e "7").

All'interno di tale fondo si trova un vaso artificiale in completo stato di abbandono (c.f.r. foto "8").

Le particelle 188 e 189 sono separate dal restante lotto dalla strada intercomunale e, precisamente, sono situate all'interno del tornante della suddetta strada, evidenziata con il color grigio nello stralcio catastale (c.f.r. allegato "5a"); pertanto il terreno relativo a queste due particelle è maggiormente scosceso (c.f.r. foto "9")

Nella particella 254, posta all'interno del lotto "1a" e, più precisamente, all'interno della particella 161, è stata individuata una cabina di unione dell'acquedotto comunale e la piccola area di pertinenza è recintata con paletti e rete metallica (c.f.r. foto "10"); pertanto ritengo che dal computo complessivo della superficie di tale lotto, bisogna detrarre la superficie di tale particella non potendo questa essere utilizzata da potenziali acquirenti.

La superficie complessiva dei terreni costituenti tale lotto è di mq 60.391 (c.f.r. computo delle superfici).

Il suddetto lotto limita a nord ed in parte ad est con la strada comunale Mazzone, (per una lunghezza totale di circa ml 500), evidenziata con il color blu nello stralcio catastale (c.f.r. allegato "5a") e per la restante parte ad est, per una lunghezza di circa ml 160, con la strada intercomunale, evidenziata con il color grigio.

I due fabbricati individuati nelle particelle 156 e 157 sono collegati con la

strada comunale Mazzone mediante una stradella in terra battuta interna al lotto.

Nel corso del sopralluogo ho potuto accertare che i suddetti fabbricati, trovandosi in un luogo abbastanza isolato ed abbandonato, sono stati saccheggiati e danneggiati da parte di ignoti.

Passerò adesso alla descrizione dei fabbricati presenti nel suddetto lotto chiamandoli nel seguente modo: bene "a1" quello censito con la particella 156; bene "a2" quello censito con la particella 157; bene "a3" quello censito con la particella 256.

Il bene "a1" è costituito da un insieme di locali adibiti a magazzino, a cantina con palmento (*c.f.r. foto "11"*) e a garage.

Come si evince dalle foto "12" e "13", trattasi di un vecchio fabbricato in muratura in pietra sul quale sono stati eseguiti in passato degli interventi di consolidamento statico con rifacimento della copertura a terrazza con solaio in latero cemento.

La parete opposta a quella ove si trovano le aperture è interrata.

Mancano totalmente le rifiniture, le pareti esterne ed il soffitto interno sono infatti prive di intonaco, manca il pavimento.

Gli infissi esterni sono realizzati in ferro ma, nonostante ciò, come si vede nella foto "13" la saracinesca del garage è stata scardinata dall'alto verso il basso e due delle tre porte sono state forzate.

La superficie convenzionale di vendita di tale bene è di mq 177,75 (*c.f.r. computo delle superfici*).

Il bene "a2" riguarda un'abitazione con accesso principale nel salone, all'interno del quale si trova un palmento, a destra del salone si trova la

zona notte costituita da cinque camere da letto, due w.c. ed un corridoio collegato ad un secondo ingresso di servizio, mentre a sinistra del salone si trova la zona giorno costituita dal soggiorno-pranzo, cucina, un disimpegno collegato ad un terzo ingresso di servizio, un w.c. ed una lavanderia. (c.f.r. elaborati grafici).

La parete esterna lato w.c. e lavanderia è parzialmente interrata (c.f.r. foto "14")

La struttura portante di tale costruzione è mista, in parte in muratura portante ed in parte in c.a.; il solaio è stato realizzato in laterocemento; le tramezzature, presumibilmente, sono in parte in mattoni pieni e pietrame ed in parte in laterizi forati.

Le rifiniture interne di tale immobile sono di tipo medio: pavimenti in monocottura di ceramica, pareti e soffitti intonacati, rivestimento bagni, lavanderia e parte della cucina in piastrelle di ceramica, infissi finestre in profilato metallico con avvolgibile in plastica e con annessa esternamente una grata in ferro, l'impianto idrico ed elettrico risulta essere sottotraccia.

Nel corso del sopralluogo ho potuto accertare che tale immobile allo stato attuale risulta essere inabitabile, essendo stato oggetto di saccheggio da parte di vandali e ladri.

Sia la porta dell'accesso principale che quella dell'accesso di servizio alla zona notte, pur essendo in ferro, risultano forzate, mentre quella dell'accesso di servizio alla zona giorno risulta totalmente mancante.

Mancano tutte le porte interne (c.f.r. foto "15" e "16"), alcuni vani porta sono privi dei telai (c.f.r. foto "16" e "17") che, suppongo, siano stati rubati. In tutti i bagni i pezzi sanitari sono stati smontati e portati via (c.f.r. foto "18").

Mancano inoltre tutti gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico con le relative mascherine, i fili elettrici nelle cassette risultano tagliati, manca anche il contatore generale (c.f.r. foto "15" e "16").

Le rifiniture esterne sono incomplete, gli intonaci esterni infatti sono grezzi e mancano dello strato di rifinitura (c.f.r. foto "14" e "19").

I lavori in tali beni sono stati eseguiti in seguito al rilascio della concessione edilizia n.127 del 18/11/1988 Rep n. 12/88.

La superficie convenzionale di vendita di tale bene è di mq 222,50 (c.f.r. computo delle superfici).

Il bene "a3" riguarda una vecchia stalla abbandonata, realizzata in muratura in pietra a faccia vista e copertura a tetto con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole (c.f.r. foto "20").

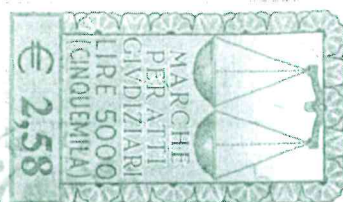
All'interno di tale stalla vi è una mangiatoia, mentre all'esterno vicino alla stalla vi è una vasca abbandonata che doveva servire per abbeverare gli animali (c.f.r. foto "21").

La stalla esternamente ha una lunghezza di ml 7,00 ed una larghezza di ml 5,50, e pertanto la sua superficie convenzionale di vendita è di mq 38,50.

Riepilogando il suddetto lotto è costituito da:

- Terreni per una estensione complessiva di mq 60.391;
- Bene a1 (locali magazzino, ecc.) per una superficie di mq 177,75;
- Bene a2 (abitazione) per una superficie di mq 222,50;
- Bene a3 (stalla) per una superficie di mq 38,50.

Lotto "1b" – Costituito dalla particella 229 del foglio 3 del Comune censuario di Graniti. La suddetta particella dalla visura catastale (c.f.r. allegato "3d" e "3f") risulta intestata al sig. [REDACTED] proprietario



per ½, ed alla sig.ra [REDACTED] proprietaria per ½.

Dall' atto rogato dal Notaio Mari [REDACTED] in data [REDACTED]

Repertorio (c.f.r. allegato "6"), si evince che il sig. [REDACTED] ha acquistato la metà quota di [REDACTED] diventando così unico proprietario.

La suddetta particella ricadendo all'interno dell'area per il Parco dei Nebrodi dovrebbe essere già stata espropriata da tempo ed in questo caso non dovrebbe essere computata.

Tale particella è individuata catastalmente come bosco alto fusto avente una superficie di mq 1.580 (are 15,80), un reddito dominicale di £ 2.212 ed un reddito agrario di £ 948.

Secondo la previsione del P.R.G. del Comune di Graniti, tale terreno ricade in zona "E" (verde agricolo), dove è consentita l'edificazione secondo gli stessi parametri indicati per il lotto "1a".

Tale terreno, situato in contrada Valsami, attualmente risulta abbandonato (c.f.r. foto "22"), dista in linea d'area circa 500 metri dal centro abitato di Graniti ed è raggiungibile percorrendo un sentiero lungo circa 40 metri dal tornante (c.f.r. allegato "5b").

La superficie di tale lotto è di mq 1.580.

Lotto "1c" – Costituito dalla particella 36 del foglio 4 del Comune censuario di Graniti. La suddetta particella dalla visura catastale (c.f.r. allegato "3h") risulta intestata al sig. [REDACTED] proprietario per ½, ed alla sig.ra [REDACTED] proprietaria per ½.

Dall' atto rogato dal Notaio [REDACTED] ta 28 g [REDACTED]

Repertorio (c.f.r. allegato "6"), si evince che il sig. [REDACTED] ha

acquistato la metà quota di [redacted] diventando così unico proprietario.

Tale particella è individuata catastalmente come bosco ceduo avente una superficie di mq 4.710 (are 47,10), un reddito dominicale di £ 14.130 ed un reddito agrario di £ 3.297.

Tale terreno secondo la previsione del P.R.G. del Comune di Graniti ricade in zona "E" (verde agricolo), dove è consentita l'edificazione secondo gli stessi parametri indicati per il lotto "1a".

Il terreno si trova circa duecento metri dalla strada provinciale Francavilla-Giardini e circa cinquecento metri da un nucleo abitativo (c.f.r. allegato "5c").

La superficie di tale lotto è di mq 4.710.

Lotto "1d" – Costituito dalla *particella 303 del foglio 7* del Comune censuario di Graniti. La suddetta particella dalla visura catastale (c.f.r. allegato "3d" e "3f") risulta intestata al sig. [redacted] proprietario per ½, ed alla sig.ra [redacted] proprietaria per ½.

Dall'atto rogato dal Notaio [redacted] data 28 [redacted] Repertorio (c.f.r. allegato "6"), si evince che il sig. [redacted] acquistato la metà quota di [redacted] diventando così unico proprietario.

Tale particella è individuata catastalmente come seminativo avente una superficie di mq 170 (are 01,70), un reddito dominicale di £ 1.700 ed un reddito agrario di £ 595.

Tale terreno secondo la previsione del P.R.G. del Comune di Graniti ricade in zona "B2" (edilizia di completamento urbano), dove ed è consentita

l'edificazione secondo i seguenti parametri: densità fondiaria max 2,50 mc/mq; altezza massima 7,50 mt; numero piani fuori terra 2; distanza minima dai confini 5,00 mt o in aderenza; distanza tra pareti finestrate 10,00 mt.

Si trova in pieno centro abitato, in linea d'area circa 20 metri dal palazzo comunale, ed è posto dietro ai fabbricati realizzati sulla via Comunale Misericordia (c.f.r. allegato "5d").

Si può accedere sia dalla via Misericordia, avvalendosi di una servitù di passaggio dal portico esistente sotto il fabbricato censito alla particella 301 (c.f.r. foto "23"), che dalla strada sterrata sottostante che fiancheggia il torrente Petrolo.

Morfologicamente tale terreno non è pianeggiante ma fortemente scosceso (c.f.r. foto "24") e per poter fabbricare secondo le previsioni del P.R.G. bisogna prima realizzare dei muri alti di contenimento.

La superficie di tale lotto è di mq 170.

Bene "2"

Tale bene è costituito dalle particelle 36 e 37 del foglio 11 del Comune censuario di Graniti. Le suddette particelle dalle visure catastali (c.f.r. allegato "3i") risultano intestate al sig. [REDACTED] proprietario per 1/3, alla sig.ra [REDACTED] proprietario per 1/3, ed al sig. [REDACTED] proprietario per 1/3.

- La particelle 36 è individuata catastalmente come seminativo arborato avente una superficie di mq 1430 (are 14,30), un reddito dominicale di £ 17.160 ed un reddito agrario di £ 6.435.
- La particelle 37 è individuata catastalmente come seminativo avente una

superficie di mq 1.640 (are 16,40), un reddito dominicale di £ 13.120 ed un reddito agrario di £ 4.100.

Tale terreno secondo la previsione del P.R.G. del Comune di Graniti ricade in zona "E" (verde agricolo), dove è consentita l'edificazione secondo i seguenti parametri: - densità fondiaria 0,03 mc/mq; - distanza minima dal confine 10,00 mt; - distanza minima dalle strade come da D.M. 1/4/1938; - altezza massima 7,50 mt; numero piani fuori terra 2.

Si tratta di un appezzamento di terreno pianeggiante con piantagione di uliveto ben coltivato (c.f.r. foto "30" e "31"), sito in contrada Muscianò, distante circa 300 metri dalla strada provinciale Francavilla-Giardini, raggiungibile percorrendo per 100 metri il torrente posto al confine con il Comune di Motta Camastra e per 200 metri una stradella interpodereale in terra battuta (c.f.r. allegato "5e").

La superficie complessiva di tale bene è di mq 3.070.

Bene "3"

Come fatto per il bene "1", conviene suddividere tale bene in diversi lotti costituiti in base alla dislocazione delle particelle sul territorio, ottenendo così i seguenti lotti:

Lotto "3a" – Costituito dalle particelle 421 e 422 del foglio 17 del Comune censuario di Motta Camastra. Le suddette particelle dalle visure catastali (c.f.r. allegato "3l") risultano intestate al sig. [REDACTED] proprietario per 1/3, alla sig.ra [REDACTED] proprietaria per 1/3, ed al sig. [REDACTED] proprietario per 1/3.

➤ La particella 421 è individuata catastalmente come agrumeto avente una superficie di mq 250 (are 02,50), un reddito dominicale di £ 16.125 ed



un reddito agrario di £ 5.750.

- La particelle 422 è individuata catastalmente come seminativo arborato avente una superficie di mq 270 (are 02,70), un reddito dominicale di £ 2.295 ed un reddito agrario di £ 810.

Tali terreni secondo la previsione del P.R.G. del Comune di Motta Camastra ricadono in zona "E" (agricola), dove è consentita l'edificazione secondo i seguenti parametri: - densità fondiaria mc/mq 0,03; - per locali di servizio destinati ad uso agricolo mc/mq 0.01; - distanza minima dai confini m 5; - distacchi tra i fabbricati non minore a m 10,00; - altezza massima m 7,00; - numero di piani fuori terra max 2; - distanza dagli insediamenti abitativi non inferiore a m 500.

Tale appezzamento di terreno si trova in contrada Aranciara Canale circa 300 metri dal centro abitato, limita con la strada comunale Fondoco Motta (c.f.r. allegato "5f"), ed è attualmente coltivato ad agrumeto (c.f.r. foto "26").

La superficie complessiva dell'intero lotto è di mq 520.

Lotto "3b" – Costituito dalle particelle 169 e 170 del foglio 19 del Comune censuario di Motta Camastra. Le suddette particelle dalle visure catastali (c.f.r. allegato "3m") risultano intestate al sig. [REDACTED] proprietario per 1/3, alla sig.ra [REDACTED] proprietario per 1/3, ed al sig. [REDACTED] proprietario per 1/3.

- La particelle 169 è individuata catastalmente come seminativo avente una superficie di mq 3.060 (are 30,60), un reddito dominicale di £ 26.010 ed un reddito agrario di £ 7.650.

- La particelle 170 è individuata catastalmente come seminativo arborato avente una superficie di mq 6.730 (are 67,30), un reddito dominicale di £

30.285 ed un reddito agrario di £ 13.460.

Tali terreni secondo la previsione del P.R.G. del Comune di Motta Camastra ricadono in zona "E" (agricola), dove è consentita l'edificazione secondo i parametri indicati per il lotto "3a".

Tale appezzamento di terreno dista circa 600 metri dallo stradale (c.f.r. allegato "5g") che collega il centro abitato di Motta Camastra con la strada provinciale Francavilla-Graniti. In tale appezzamento si trova una piantagione di uliveto (c.f.r. foto "27" e "28").

La superficie complessiva dell'intero lotto è di mq 9.790.

Lotto "3c" – Costituito dalla *particella 297 del foglio 22 del Comune censuario di Motta Camastra*. La suddetta particella dalle visure catastali (c.f.r. allegato "3n") risulta intestata al sig. [REDACTED]

Da informazioni assunte sul luogo tale appezzamento di terreno non è più di proprietà degli eredi [REDACTED] ma della sig.ra [REDACTED] e l'ha avuta in eredità dopo la morte del padre [REDACTED] e l'aveva acquistato dagli eredi [REDACTED] ca 15 anni fa.

➤ La *particelle 297* è individuata catastalmente come seminativo avente una superficie di mq 560 (are 05,60), un reddito dominicale di £ 2.520 ed un reddito agrario di £ 1.008.

Tale terreno secondo la previsione del P.R.G. del Comune di Motta Camastra ricade in zona "E" (agricola), ove è consentita l'edificazione secondo gli stessi parametri indicati per il lotto "3a".

Tale bene è raggiungibile percorrendo per circa 150 metri una stradella in cemento che si innesta sulla strada provinciale Francavilla-Giardini dopodiché, attraversando un appezzamento di terreno privato e passando

sotto un ponticello della ferrovia, si giunge sul luogo (c.f.r. allegato "5h").

Il terreno è pianeggiante ed è coltivato ad uliveto (c.f.r. foto "29").

La superficie di tale lotto è di mq 560.

Bene "4"

Trattasi di un locale sito in Messina via Cernaia n°5, ubicato al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, realizzato antecedentemente al 1939 e confinante con l'androne d'ingresso al fabbricato, con un pozzo luce ed altro locale terraneo.

Tale unità immobiliare è censita al N.C.E.U. di Messina (Comune di Messina) alla partita 61047, foglio di mappa 227, particella 152 sub 6, intestata ad [REDACTED] proprietaria per ½, ad [REDACTED] proprietario per ½, [REDACTED], usufruttuaria (c.f.r. allegato "3k").

Attualmente tale bene è affittato alla ditta [REDACTED] ed è adibito ad autolavaggio (c.f.r. foto n. "30" e n. "31").

La via Cernaia è una piccola via che collega la via C. Battisti con Piazza del Popolo e, pertanto, il suddetto bene, trovandosi a pochi passi dal Tribunale e dall'Università, è da considerarsi in pieno centro cittadino.

La struttura portante di tale immobile è mista, cemento armato con muratura in mattoni pieni e solai in latero cemento.

Come si evince dal rilievo planimetrico eseguito dallo scrivente ed allegato alla presente relazione (c.f.r. elaborati grafici e computo delle superfici), tale bene è costituito da un locale adibito al lavaggio delle autovetture, da un locale adibito a deposito e da un piccolo ufficio con annesso un piccolo w.c.

Il locale adibito all'autolavaggio è proprio quello prospiciente la strada,

ed è rivestito fino all'altezza di m 2,20 con piastrelle di ceramica, mentre le pareti non rivestite ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile per interni e sono tinteggiate con pittura lavabile; il pavimento è in cemento ed al centro di tale locale è posto il ponte mobile a sollevamento idraulico (c.f.r. foto "31").

L'interpiano tra il pavimento ed il soffitto nel suddetto locale ed in quello adiacente è di m 4,00, mentre nell'ufficio e nel w.c., essendoci un controsoffitto in legno, è di circa m 3,00.

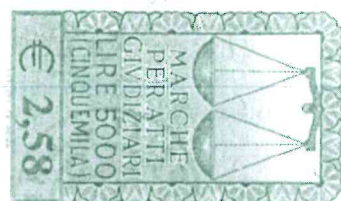
Il w.c. è dotato di un piccolo lavabo e di un vaso igienico, le pareti in prossimità del lavabo sono rivestite in piastrelle di ceramica fino ad una altezza di un metro; nelle restanti pareti si rilevano grosse macchie di umidità, i fili elettrici ed il tubo dell'acqua sono fuori traccia e non rispettano la normativa vigente (c.f.r. foto n° "32"); sia nel vano intermedio che nell'ufficio è depositato materiale di vario genere (c.f.r. foto "33" e "34").

Tale immobile si trova in cattivo stato di conservazione.

La superficie convenzionale di vendita, come si evince dalla computo delle superfici, è di mq 61,55 (c.f.r. elaborati grafici e computo delle superfici).

Essendo tale superficie maggiore rispetto a quella indicata sia negli atti di pignoramento che nella visura catastale, ho eseguito degli accertamenti presso gli uffici del catasto, dove ho potuto accertare che la planimetria catastale depositata presso tale ufficio il 22 dicembre 1939, riproduce l'immobile esattamente come si trova allo stato attuale.

Da accertamenti eseguiti presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Messina, essendo la costruzione del fabbricato antecedente al 1939, non è stata trovata alcuna documentazione. Nonostante ciò posso



affermare che l'immobile in questione non viola gli artt. 17 e 40 della legge n.47 del 1985.

5. Metodologia estimativa

L'aspetto economico che è stato adottato nella stima in oggetto sia per i terreni che per i fabbricati è quello del più probabile valore di mercato (commerciale).

Esso si può definire come quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe su un determinato mercato e in un dato momento, nella fattispecie quella di stima.

Per la ricerca del più probabile valore di mercato dei fabbricati, si è seguito il procedimento di stima sintetico-comparativo che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri similari, ubicati nella stessa zona dell'immobile in esame, realizzati con lo stesso criterio costruttivo, per i quali si dispone dei prezzi reali praticati in libere contrattazioni di compravendita.

Ricorrendo a questo metodo si è adottato come parametro di riferimento tecnico il "mq" e si è valutato l'immobile prezzandolo unitariamente in £/mq.

Sul valore orientativo emerso dalla ricerca effettuata contattando operatori economici ed agenti immobiliari, si è proceduto ad ulteriori aggiustamenti in base allo stato di conservazione e manutenzione, alla qualità delle rifiniture sia interne che esterne, alle caratteristiche estrinseche, alla vetustà, ecc.

Per la stima dei terreni agricoli si adotta generalmente un metodo diretto o sintetico, in quanto una stima analitica o indiretta, che tenga conto della produttività, richiederebbe l'analisi di situazioni complesse connesse con la gestione delle aziende agricole che comunque non rientrerebbero nei limiti

di questa trattazione, pertanto, la valutazione verrà effettuata in base al criterio del valore di mercato.

6. Valore dei Beni

Il valore dei beni, oggetto di pignoramento, per le quote di proprietà di

████████████████████ sono stati determinati nel seguente modo:

Bene "1"

Lotto "1a" – Costituito dalle *particelle* 149, 156, 157, 160, 253, 255, 256, 161, 254, 150, 162, 163, 188, 189, 243, 244, 245, 267 del foglio 2 del Comune censuario di Graniti.

L'estensione complessiva dei *terreni* facenti parte di tale lotto è di mq 60.391, mentre la superficie convenzionale di vendita del *bene a1 (locali magazzino, ecc)* è di mq 177,75, del *bene a2 (abitazione)* è di mq 222,50 e del *bene a3 (stalla)* è di mq 38,50.

In seguito alle indagini di mercato svolte, considerando lo stato di conservazione dei suddetti beni, si ritiene equo attribuire al terreno un valore equo di 1.000 £/mq, al *bene a1 (locali magazzino, ecc)* il valore equo di 250.000 £/mq, al *bene a2 (abitazione)* il valore equo di 550.000 £/mq e al *bene a3 (stalla)* il valore equo di 100.000 £/mq.

Pertanto si ha:

$$\text{mq } 60.391 \times \text{£ } 1.000 = \text{£ } 60.391.000 \text{ (terreno)}$$

$$\text{mq } 177,75 \times \text{£ } 250.000 = \text{£ } 44.437.500 \text{ (magazzino, ecc)}$$

$$\text{mq } 222,50 \times \text{£ } 550.000 = \text{£ } 122.375.000 \text{ (abitazione)}$$

$$\text{mq } 38,50 \times \text{£ } 100.000 = \text{£ } 3.850.000 \text{ (abitazione)}$$

Sommano £ 231.053.500

Il valore del lotto "1a" in cifra tonda è di £ 231.000.000

Lotto "1b" – Tale lotto è costituito dalla *particella 229 del foglio 3 del foglio*
2 del Comune censuario di Graniti.

Si dovrebbe trattare di un appezzamento di terreno espropriato.

L'estensione di tale appezzamento di terreno è di mq 1.580 ed è
destinata a bosco alto fusto.

In seguito alle indagini di mercato svolte, considerando lo stato di
abbandono di detto bene, si ritiene equo attribuire al terreno un valore equo
di 1.000 £/mq.

$$\text{mq } 1.580 \times \text{£ } 1.000 = \text{£ } 1.580.000$$

Il valore del lotto "1b" in cifra tonda è di £ 1.600.000.

Lotto "1c" – Tale lotto è costituito dalla *particella 36 del foglio 4 del*
Comune censuario di Graniti.

L'estensione dell'appezzamento di terreno è pari a mq 4.710 ed è
destinata a bosco ceduo.

In seguito alle indagini di mercato svolte, considerando lo stato di tale
bene, si ritiene equo attribuire al terreno un valore equo di 800 £/mq.

$$\text{mq } 4.710 \times \text{£ } 800 = \text{£ } 3.768.000$$

Il valore del lotto "1c" in cifra tonda è di £ 3.700.000.

Lotto "1d" – Tale lotto è costituito dalla *particella 303 del foglio 7 del*
Comune censuario di Graniti ed ha estensione pari a mq 170.

Sulla base della destinazione urbanistica e considerando la
morfologia del terreno, si ritiene equo attribuire il valore di 40.000 £/mq.

$$\text{mq } 170 \times \text{£ } 40.000 = \text{£ } 6.800.000$$

Il valore del lotto "1d" è di £ 6.800.000.

Bene "2"

Tale bene è costituito dalle particelle 36 e 37 del foglio 11 del Comune censuario di Graniti.

L'estensione complessiva dell'appezzamento di terreno è pari a mq 3.070.

In seguito alle indagini di mercato svolte, considerando lo stato di tale bene, si ritiene equo attribuire al terreno un valore equo di 3.000 £/mq.

$$\text{mq } 3.070 \times \text{£ } 3.000 = \text{£ } 9.210.000$$

Il debitore esecutato è proprietario per un 1/3 di tale bene, pertanto, si ha:

$$\text{£ } 9.210.000 : 3 = \text{£ } 3.070.333$$

Il valore complessivo di 1/3 del bene "2" in cifra tonda è di £ 3.100.000.

Bene "3"

Lotto "3a" – Tale lotto è costituito dalle particelle 421 e 422 del foglio 17 del Comune censuario di Motta Camastra ed ha una estensione complessiva pari a mq 520.

In seguito alle indagini di mercato svolte, considerando lo stato di tale bene, si ritiene equo attribuire al terreno un valore equo di 9.000 £/mq.

$$\text{mq } 520 \times \text{£ } 9.000 = \text{£ } 4.680.000$$

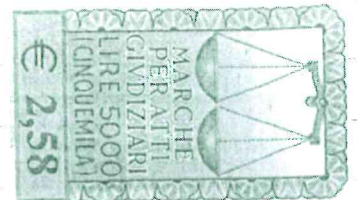
Il debitore esecutato è proprietario per un 1/3 di tale bene, pertanto, si ha:

$$\text{£ } 4.680.000 : 3 = \text{£ } 1.560.000$$

Il valore complessivo di 1/3 del lotto "3a" in cifra tonda è di £ 1.500.000.

Lotto "3b" – Tale lotto è costituito dalle particelle 169 e 170 del foglio 19 del Comune censuario di Motta Camastra ed ha una estensione complessiva pari a mq 9.790.

In seguito alle indagini di mercato svolte, considerando lo stato di tale bene, si ritiene equo attribuire al terreno un valore equo di 2.000 £/mq.



$$\text{mq } 9.790 \times \text{£ } 2.000 = \text{£ } 19.580.000$$

Il debitore esecutato è proprietario per un 1/3 di tale bene, pertanto, si ha:

$$\text{£ } 19.580.000 : 3 = \text{£ } 6.526.666$$

Il valore complessivo di 1/3 del lotto "3b" in cifra tonda è di £ 6.500.000.

Lotto "3c" – Tale lotto è costituito dalla *particella 297 del foglio 22* del Comune censuario di Motta Camastra ed ha una estensione complessiva pari a mq 560.

Tale bene risulta venduto circa 15 anni fa al sig. [REDACTED]

In seguito alle indagini di mercato svolte, considerando lo stato di detto bene, si ritiene equo attribuire al terreno un valore equo di 2.000 £/mq.

$$\text{mq } 560 \times \text{£ } 2.000 = \text{£ } 1.120.000$$

Il debitore esecutato è proprietario per un 1/3 di tale bene, pertanto, si ha:

$$\text{£ } 1.120.000 : 3 = \text{£ } 373.333$$

Il valore complessivo di 1/3 del lotto "3c" in cifra tonda è di £ 400.000.

Bene "4"

Avuto riguardo ai reali prezzi realizzati in libere contrattazioni di compravendita, prezzi non corrispondenti a quelli riportati negli atti di compravendita per i ben noti motivi fiscali, il valore medio a metro quadrato nella zona per costruzioni simili, oscilla intorno ad un prezzo di £/mq 1.400.000 ÷ 1.800.000.

In seguito alle indagini di mercato svolte, tenuto conto del cattivo stato di conservazione, si ritiene equo attribuire a tale immobile un valore equo a £/mq 1.400.000, ottenendo il seguente importo:

$$\text{mq } 61.55 \times 1.400.000 \text{ £/mq} = \text{£ } 86.170.000$$

Il debitore esecutato è proprietario di metà quota di tale immobile, pertanto,

si ha:

$$£ 86.170.000 : 2 = £ 43.085.000$$

Il valore di metà quota dell'immobile in cifra tonda è di £ 43.100.000.

7. Conclusione

Nel rassegnare la presente relazione di stima integrata dalla documentazione fotografica, dagli elaborati grafici e computo delle superfici, e da sei allegati, ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto:

- Il valore dei singoli beni, oggetto di pignoramento, per le quote di proprietà di [REDACTED] è stato determinato nel seguente modo:

➤ Bene "1"

▪ Lotto "1a"	£ 231.000.000
▪ Lotto "1b"	£ 1.600.000
▪ Lotto "1c"	£ 3.700.000
▪ Lotto "1d"	£ 6.800.000

➤ Bene "2" £ 3.100.000

➤ Bene "3"

▪ Lotto "3a"	£ 1.500.000
▪ Lotto "3b"	£ 6.500.000
▪ Lotto "3c"	£ 400.000

- Il valore del bene, oggetto di pignoramento, per la quota di proprietà di [REDACTED] è il seguente:

➤ Bene "4" £ 43.100.000

Il valore complessivo dei beni, oggetto di pignoramento, dei debitori esecutati [REDACTED] così come indicato sopra ammonta a £ 297.700.000 , se bisogna detrarre il valore dei beni indicati

dallo scrivente come lotto "1b" (espropriato), e come lotto "3c" (venduto), il
valore complessivo dei beni ammonta a £ 295.700.000.

Per quanto riguarda i fabbricati non è stata riscontrata alcuna violazione
degli artt. 17 e 40 della legge n.47 del 1985.

Con quanto sopra esposto spero di avere bene e fedelmente
adempiuto all'incarico conferitomi. Rimango comunque a disposizione della
S.V.I. per ulteriori chiarimenti.

Messina, li 30.01.2001

Il C.T.U.



(Arch. Demetrio AMADEO)

Depositato in Cancelleria oggi 1 FEB 2001

Il Cancelliere di Cancelleria

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the Cancelliere di Cancelleria.

