

TRIBUNALE DI BARCELONA P. G.

SEZIONE FALLIMENTARE

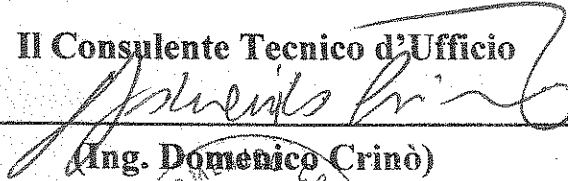
• **FALLIMENTO**

N° 63/1992 R.G.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa A. Cardamone (ex Ruolo Dott.ssa I. GRIMALDI)

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio


(Ing. Domenico Crinò)



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.D. Dott.ssa A. Cardamone (ex Ruolo Dott.ssa I. GRIMALDI)

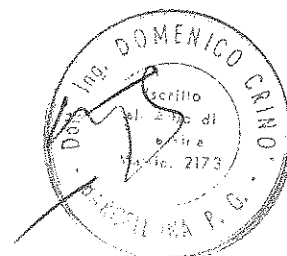
INDICE DEGLI ARGOMENTI

1. – Incarico Peritale
2. – Mandato
3. – Accertamenti
4. – Oggetto della Procedura
5. – Risposte al Mandato

ALLEGATI

- A) – Verbale di Sopralluogo; N°2 Contratti in copia conforme; Richiesta visione atti d'archivio Genio Civile e Risposta dell'ufficio del Genio Civile; Copia richiesta CTU al G.D. del 29/06/2007;
- B) – Documentazione fotografica;
- C) – Elaborati Grafici redatti dal C.T.U.;
- D) – Documentazione acquisita presso il Comune di Terme Vigliatore (ME);
- E) – Documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio del Catasto;
- F) – Nota Spese e Competenze.

Verbale di Deposito ed Asseverazione Perizia.



1. INCARICO PERITALE

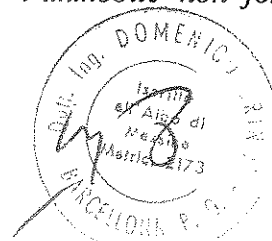
Il Giudice Delegato, dott.ssa Ilaria Grimaldi, ritenuta l'opportunità di disporre consulenza tecnica nell'ambito del Fallimento N°63/1992 R.G.F. del Tribunale di Barcellona P.G. nominava lo scrivente Ing. Domenico Crinò, quale perito, con il mandato di seguito riportato. In data 28/09/2007 veniva notificata al sottoscritto, dalla curatela, l'istanza del Giudice Delegato.

2. MANDATO

Il Giudice Delegato, vista l'istanza del Curatore, conferiva al C.T.U. il mandato del precedente consulente, nel quale veniva riportato:

"Alla relazione di perizia contenente l'esatta descrizione, almeno tre confini, tutti i dati catastali attuali, se esiste uno stato locativo od altro vincolo, il C.T. dovrà allegare ai fini della vendita, della successiva voltura catastale e del pagamento I.N.V.I.M. :

- 1) Planimetria;*
- 2) Certificati Catastali;*
- 3) Certificati ipotecari delle iscrizioni e trascrizioni pro e contro del ventennio, rilasciato dalla Conservatoria RR.II.;*
- 4) Copia del Titolo di provenienza;*
- 5) Certificato comunale attestante l'attuale destinazione urbanistica dell'immobile;*
- 6) Estratto di mappa;*
- 7) Determinazione del valore iniziale dell'immobile in base al titolo di provenienza, secondo i criteri stabiliti dalle vigenti disposizioni;*
- 8) Attestazione sostitutiva del certificato catastale, se l'immobile non fosse ancora censito o dichiarato all'U.T.E.;*



9) *Prova documentale dell'avvenuta presentazione delle domande di volture intermedie eventualmente non ancora eseguite, qualora gli immobili non fossero intestati agli attuali aventi titolo;*

10) *Documentazione attestante eventuale sanatoria in corso.*

Il Curatore, per quanto di sua competenza, collaborerà con il nominato C.T.U.

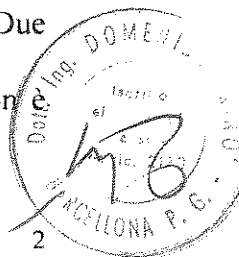
3. ACCERTAMENTI

➤ Verbale di Primo Sopralluogo

➤ Verbale di Secondo Sopralluogo

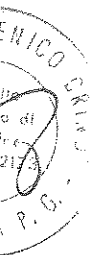
L'Anno 2007 il Mese di Maggio il Giorno 28 alle ore 16:30, previo avviso alla curatela a mezzo fax, ed alla parte per mezzo raccomandata A.R., il sottoscritto Ing.

Domenico Crinò si è recato presso l'immobile sito in Terme Vigliatore C/da Due Strade o Salicà in catasto al foglio 12 part. 108. Si da atto che sui luoghi non



2) *Parte residua di are 14,90 circa, di fondicello in Terme Vigliatore c/da Due Strade o Salica, confinante con*

in cat. partita 5584, f.12, part 108, inizialmente di are 35.90 e con esclusione degli spezzoni venduti con atto



➤ 2. Terreno ubicato nel Comune di Terme Vigliatore in Contrada Salicà.

Come si può evincere dal verbale di sopralluogo, vista l'impossibilità di accedere al fondo di C/da Salicà, non è stato possibile riferire la stima dell'immobile ad una attenta e accurata descrizione dei luoghi, pertanto, per poter rispondere al mandato del G.D. si è proceduto solo sui dati catastali, previa richiesta ed autorizzazione dello stesso G.D. (che si allega nell'All.A).

Dall'esterno e a data distanza dal sito, ribadendo che nessuno era presente alle operazioni peritali, si è potuto procedere soltanto ad un rilievo fotografico, intravedendo la presenza di colture di tipo arboreo con essenza ulivo (vedasi All.B

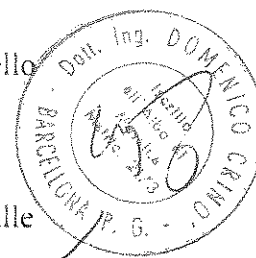


foto n. 16-17), inoltre si è preso visione dell'accesso a tale fondo, peraltro chiuso da un cancello provvisto di catena e lucchetto (vedasi All.B foto n. 18).

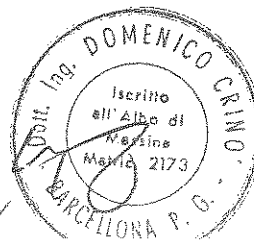
5.2 – Situazione Catastale degli Immobili.

➤ 2. Terreno ubicato nel Comune di Terme Vigliatore in Contrada Salica.

Il fondo è ubicato in C/da Due Strade o Salica nel Comune di Terme Vigliatore (ME), in catasto è identificato al foglio 12 part. 108 e confina con particelle altra ditta proprietaria; inoltre per un tratto è delimitato dalla strada provinciale.

Come si può evincere dalle visure catastali, la porzione di terreno ha una superficie catastale di mq 1490, con destinazione ad uliveto.

5.3 – Autorizzazioni amministrative.



Per quanto concerne le autorizzazioni amministrative degli immobili oggetto della procedura, sulla base degli elementi noti o che è stato possibile ricavare dagli atti di causa, lo scrivente ha proceduto attraverso un'attenta analisi, per singolo bene, di tutta la documentazione reperita e che è stato possibile acquisire in copia, presso i pubblici uffici.

Dott. M. B. 2173
BARCELONA P. S.

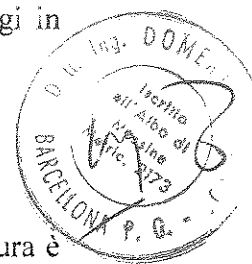
➤ 2. Terreno ubicato nel Comune di Terme Vigliatore in Contrada Salica.

Il fondo di terreno ubicato in C/da Due Strade o Salica nel Comune di Terme Vigliatore (ME), ai sensi del P.R.G. approvato con D.A. n°495/DRU in data 17/07/02 dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, in riferimento al "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore (vedasi All.D), è ricadente in "Zona E", ossia agricola, con tutte le prescrizioni urbanistiche riportate nell'allegato certificato per tale zona.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio del Comune nulla è cambiato ad oggi in merito alla determinazione del fondo in oggetto.

5.4 – Stima beni oggetto della procedura.

Per addivenire al più probabile valore di mercato dei beni oggetto della procedura è stato utilizzato il cosiddetto **Metodo comparativo**.

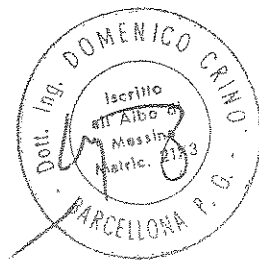


4) Terreno ubicato nel Comune di Terme Vigliatore in Contrada Salica ed in catasto identificato al foglio N°12 part. 108.

Da quanto si è potuto evincere dalla precedente descrizione dei luoghi oltre che dal verbale di secondo sopralluogo, vista l'impossibilità di accedere alla porzione di terreno, per poter addivenire ad un più probabile valore di mercato del bene oggetto di procedura, si è proceduto alla stima sulla base dei dati catastali e del Certificato di Destinazione Urbanistica, dietro richiesta ed autorizzazione del Giudice Delegato. Dalla visura catastale risulta una superficie destinata ad uliveto pari a mq 1.490,00 (vedasi visura All.E). Vista la natura agricola (Zona E) si può ritenere congruo, un valore di mercato pari ad €/mq 10,00.

$$Sc = mq 1490,00$$

$$Valore Terreno = €/mq 10,00 \times mq 1.490 = \underline{€ 14.900,00}$$

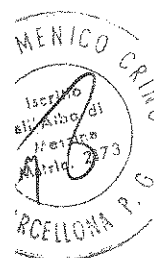


➤ 5.5 - DETERMINAZIONE DEI SINGOLI LOTTI

"LOTTO 1" - Terreno ubicato nel Comune di Terme Vigliatore (Me) c/da
Due Strade o Salica, identificato catastale al foglio 12 part. 108 avente una
superficie catastale di mq 1.490 destinato a uliveto, dotato di accesso carrabile
che si evince dalla planimetria dei luoghi e dalla visione reale esterna.

VALORE LOTTO (Intera quota di proprietà): €. 14.900,00

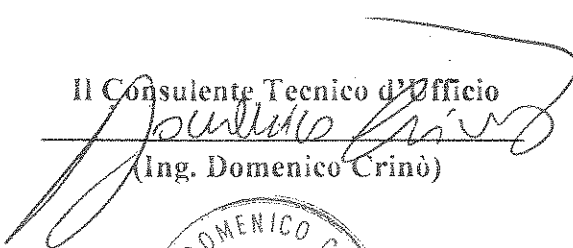
(diconsi Euro quattordicimilanovecento/00).

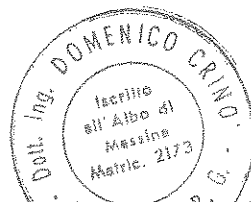


Tutto ciò viene reso in espletamento del mandato ricevuto, lo scrivente si rende a disposizione per eventuali chiarimenti e ulteriori approfondimenti.

Barcellona P.G., 21/07/2010

Il Consulente Tecnico d'Ufficio


(Ing. Domenico Crinò)




Dott.ssa Anna Maria F...

IL CANCELLIERE
Dott.ssa Anna Maria F...