

TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.

SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA FALLIMENTARE
EDIL TO.SI. s.a.s. di [REDACTED]

N. Gen. Rep. **391-10/2001 R.G.F.**

Giudice Delegato Dr. M. INTRAIVA

ELABORATO PERITALE LOTTO N.1 e N.2

Tecnico incaricato: **Ing. Domenico Crinò**

iscritto all'Albo della Provincia di Messina al N. 2173

iscritto all'Albo del Tribunale di Barcellona al N. 56

C.F. CRNDNC71M12A638Q- P.Iva -02117480836

con studio in Barcellona P.G. (Messina) Via Papa Giovanni XXIII,33

98051 telefono: 090/9705714

cellulare: 338/5632154

fax: 090/9705714

email: domenico.crinò@tiscali.it

pec: domenico.crinò@ingpec.eu



Unità Immobiliari ubicate nel Comune di Furnari (ME) – Complesso “Il Portico”.**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Immobili ricadenti nel Comune di Furnari e catastalmente individuabili come di seguito: fg. 2 partt. 1433, 1434, 1263, 1267, 1549, 1275, 1387.
- B. Viene richiesto dalla Curatela, la stima di nuove particelle (1549, 1275) limitrofe a quelle precedentemente stimate (ved. Relazione in atti del 20.03.2020 e del 15/04/2022) ed identificate catastalmente al fg.2 partt. 1433, 1434, 1263 e 1267 ai fini di una migliore vendibilità e sfruttabilità del lotto.
- C. L'intento della curatela, da quanto si apprende dall'Istanza della stessa al G.D., è quello di formare unico lotto (che sarà denominato lotto n. 1) con le particelle stimate in precedenza e sopra riportate.
- D. Resta autonomo il lotto composto dalla sola particella **fg. 2 part. 1387** (che assumerà la denominazione di lotto n. 2) che viene inserito nella presente CTU.

Sentito il Curatore, su richiesta dello stesso, si è provveduto a redigere una CTU che tenesse conto delle altre particelle ancora rimaste in relazione alle stime già eseguite nel fallimento de quo. Pertanto, la presente CTU tiene conto dei precedenti elaborati ed include gli immobili confinanti oggetto di perizie già in atti e quindi in essi contenuti, individuando di fatto due Lotti dei quali uno costituito da particelle limitrofe (Lotto n.1) e l'altro della sola part. 1387 (Lotto N.2) che è prossima alla ferrovia, come visibile nello stralcio di mappa - All. A.

Inoltre, come già detto nella precedente perizia depositata, nel 2022, la Curatela rappresenta che nella part. 1434 e nella part. 1387 (anche quest'ultima oggetto di stima nella precedente perizia depositata nel 2020), vi sarebbe un atto di asservimento per mq. 224 nella part. 1434 e per mq. 1044 nella part. 1387. Tale asservimento riguarda una servitù di elettrodotto della R.F.I. (Rete Ferroviaria Italiana), essendo presente in sito un traliccio.

E. Analisi Catastale e Documentale sulla proprietà:

In relazione a tali particelle di seguito se ne descrive, in relazione alle visure catastali (*All. A di codesta relazione*) la superficie, l'intestatario e la quota di proprietà in capo alla ditta di cui al fallimento:



- **fg. 2 Part. 1549 di superficie cat. mq. 25,00, qualità AREA.**

Il terreno, dall'esame della visura catastale, risulta quale accessore comune ad enti rurali ed urbani – Partita speciale 2.

Dallo stralcio della mappa catastale si evince come la stessa rappresenti **la striscia di area di pertinenza del complesso il portico che costeggia il campo da tennis**. Dalla stessa visura storica si evince come sia stata intestata alla ditta fallita EDIL TOSI.

Tale particella nel complesso suddetto di fatto identifica una porzione di terreno adiacente alla part. 1434 e non presenta confinamenti con la predetta particella attigua.

- **fg. 2 Part. 1275 di superficie cat. mq. 561,00, qualità Ente Urbano.**

Il terreno, dall'esame della visura catastale, risulta ente urbano e dallo stralcio della mappa catastale si evince come la stessa rappresenti l'area di pertinenza del complesso il portico **rappresentante il campo da Tennis**, ormai in stato di abbandono. Dalla stessa visura storica si evince come sia stata intestata alla ditta fallita EDIL TOSI.

Tale particella nel complesso suddetto di fatto identifica una porzione di terreno adiacente alla part. 1549 sopra riportata e non presenta confinamenti con la predetta particella attigua.

Per migliore comprensione della consulenza, dovendo procedere a formare lotto unico, lo scrivente ha aggiornato la documentazione catastale (*ved. All. A di codesta relazione*) e di seguito riporta nuovamente la descrizione delle particelle che come detto sono state precedentemente stimate in relazioni già in atti.

- **fg. 2 Part. 1263 di superficie mq. 670,00, qualità Seminativo di Classe 1.**

Il terreno, dall'esame della visura catastale, risulta ente urbano e dallo stralcio della mappa catastale si evince come la stessa rappresenti l'area di pertinenza del complesso il portico. Dalla stessa visura storica si evince come sia stata intestata alla ditta fallita EDIL TOSI sino al 15.07.1997.

Tale particella nel complesso suddetto di fatto identifica una porzione di terreno adiacente alla part. 1433 e non presenta confinamenti con la predetta particella attigua.

- **fg. 2 Part. 1267 di superficie mq. 75,00, qualità Seminativo di Classe 1.**

Il terreno, dall'esame della visura catastale, risulta ente urbano e dallo stralcio della mappa catastale si evince come la stessa rappresenti l'area di pertinenza del complesso il portico. Dalla stessa visura storica si evince come sia stata intestata alla ditta fallita EDIL TOSI sino al 18.01.1990.

Tale particella nel complesso suddetto di fatto identifica una porzione di terreno che permette l'accesso alla part. 1263 e che lambisce il corpo di fabbrica identificato catastalmente alla part. 1280.



- **fig. 2 Part. 1433 di superficie mq. 3382,00, qualità Seminativo di Classe 1, proprietà intera.**

Il terreno, dall'esame della visura catastale, risulta intestato non alla ditta fallita EDIL TOSI ma ancora al vecchio intestatari [REDACTED] fermo restando quanto detto nella precedente perizia, che tale fondo, come si leggeva nella istanza del curatore datata 21/03/2017, era pervenuto al fallimento giusto giudizio per revocatoria e/o simulazione. Da ciò ne scaturisce la necessità di effettuare una voltura catastale per riportare il terreno nella giusta ditta oggi proprietaria ovvero il fallimento de quo.

- **fig. 2 Part. 1434 di superficie mq.225,00, qualità Seminitivo di Classe 1.**

Il terreno, dall'esame della visura catastale risulta di qualità seminativo di classe 1 di mq.225,00, intestato alla ditta EDIL TOSI sino al 18.01.1990.

- **fig. 2 Part. 1387 di superficie mq. 1949,00, qualità Seminitivo di Calsse 1;**

Il terreno, dall'esame della visura catastale risulta di qualità seminativo di classe 1 di mq.1949,00, intestato alla ditta fallita EDIL TOSI.

Le visure aggiornate delle particelle suddette sono allegate **all'All. A** della relazione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

2.1 Premessa:

Lo scrivente unitamente al Curatore ha effettuato diversi sopralluoghi in sito ed ha visionato i luoghi che lo stesso aveva già periziato in parte nell'ambito dello stesso fallimento con diverse relazioni di CTU già in atti.

In relazione a ciò, si rappresenta che numerose sono state le ricerche per addivenire alla situazione attuale che di fatto fra la costruzione del Complesso "Il Portico" e un Decreto di Esproprio avvenuto nel 2006 per conto della società R.F.I. SPA in relazione alla costruzione della ferrovia, ha modificato i luoghi e molte particelle hanno variato la consistenza e la ditta proprietaria.

Per tale motivo, lo scrivente si è anche recato presso il Comune di Furnari per rivedere tale pratica e per richiedere un Certificato di destinazione Urbanistica (**All. C di codesta relazione**). Tutto ciò, scusandosi anticipatamente con la S.S.I., ha comportato una richiesta di tempo e una analisi ulteriore di tutti i luoghi e della documentazione.

2.2 Descrizione dei luoghi:

Le particelle oggetto della presente consulenza così come quelle delle precedenti relazioni



risultano di fatto accessibili dal Complesso edilizio residenziale “**Il Portico**”, come visibile dalle foto allegate *all’All.B di codesta relazione*. Le aree in oggetto di fatto comunque sono state effettivamente sfruttate (*All.B della Relazione – Documentazione Fotografica*).

In particolare si rappresenta che la C.E. Prot. N. 2642/93- 1018/94 e 4488/94 del 01.07.1994 – Pratica ed. N. 15, è stata rilasciata sulle particelle N.15 e N.70 del foglio 2 che di fatto comprendevano l’intero terreno originario che poi con successivi frazionamenti e decreto di esproprio sono state frazionate e ricondotte alle particelle attuali (*Documentazione già in atti*). Ebbene, si legge nella C.E. predetta che la superficie complessiva di mq. 28.180,00, di cui mq. 13.178,00 ricadente in **zona C3** (nucleo di espansione) del PDF è stata completamente sfruttata per ricavarne la cubatura disponibile per l’edificazione del complesso edilizio e in tale concessione ricade anche la part. 1267, come peraltro riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (*All. C.2 della relazione – Cet. già in atti*). L’altra superficie invece ricadente nella part. 1263, sempre dall’esame del PDF ricade in **zona F2**, ossia zona per attrezzature sportive. Mentre, come già riportato nella precedente relazione in atti, la part. 1433 ricade in zona F2 e la part. 1434 nella fascia di rispetto della ferrovia.

Infine, le particelle 1549 e 1275, come si evince dal Certificato di cui all’All.B della relazione, sono ricadenti in **Zona F2** del P.d.F. (Programma di fabbricazione) vigente destinata quindi ad attrezzature sportive. E’ necessario anche rappresentare, che per le precedenti aree già stimate, da quanto è dato conoscere, da informazioni assunte presso l’Ufficio Tecnico del Comune e da quanto peraltro si legge nel certificato attuale (ved. **All.C**) **non è cambiata la destinazione urbanistica**, ovvero non è cambiato lo strumento urbanistico, ne sono intervenute altre variazioni, per cui vale quanto già detto nelle precedenti relazioni.



Nel dettaglio si può dire che le valutazioni delle particelle limitrofe erano state già fatte dal sottoscritto nelle relazioni eseguite nell'ambito dello stesso fallimento, per cui, considerata una valutazione aggiornata sulla base di quella allora determinata, si ritiene di confermare il criterio e i parametri assunti all'epoca, considerato peraltro il periodo che ha determinato una stagnazione del mercato della zona.

I fondi in oggetto risultano interamente incolti, quindi privi di alcuna caratteristica in termini vegetativi (ved. **All. B della relazione – Documentazione fotografica**) e per quanto riguarda le aree ultime destinate a campo da tennis e area attigua di pertinenza, si ritiene che lo stato degli stessi necessita di manutenzione e al momento, da quanto si è potuto appurare nel sopralluogo effettuato, sembrerebbero alquanto inutilizzati.

Alle aree si addivene accedendo nel Complesso “Il Portico”, come si evince dalle foto. Dall'interno, si addivene alla part. 1263 dalla part. 1267 e tutte comunque sono contigue, come si evince nella Fig.A soprastante. Infatti, la part. 1263 confina con la part. 1433 che a sua volta confina (solo in parte nel lato ovest) con la part. 1434.

Alla part. 1433 si può accedere direttamente anche dalla part. 1271, ovvero dall'area di pertinenza - lato Sud, del Complesso “Il Portico” e mediante un cancello a confine con il campo da tennis e la struttura commerciale del complesso. All'interno della predetta part. 1433 è presente un traliccio. Da tale cancello si accede alle ultime aree in stima, ovvero al campo da tennis e all'area limitrofa (ved. Foto All.B).

Tuttavia, come già detto in tale relazione, **la Curatela rappresenta che nella part. 1434 e nella part. 1387 (entrambe oggetto di stima nella precedente perizia depositata nel 2020), vi sarebbe un atto di asservimento per mq. 224 nella part. 1434 e per mq. 1044 nella part. 1387.** Tale asservimento riguarda una servitù di elettrodotto di R.F.I., essendo presente in sito traliccio.

Caratteristiche zona: periferica: zona molto prossima a complessi turistico balneari come quello adiacente a carattere stagionale.

Servizi della zona: farmacie (sufficiente), scuola elementare e asilo (sufficiente), supermercato (sufficiente). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste.

Collegamenti pubblici (km): scarsi.

3. STATO DI POSSESSO:

Per quanto concerne tale punto, si ritiene di confermare quanto già enucleato *al punto n.1* di questa relazione, ovvero relativamente alla identificazione dei beni immobili in oggetto. Di fatto



agli stessi si accede dal Complesso “Il Portico” e risultano in possesso della Curatela del Fall. EdilTosi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna, da quanto è dato conoscere**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Come descritto in perizia e come risulta di fatto dal Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega (*All.B della relazione*), risultano in parte con la cubatura sfruttata dall'edificazione del Complesso “Il Portico” altre ricadono in zona F2 destinata ad attrezzature sportive e nella zona di rispetto della ferrovia.

In più esiste Decreto di Asservimento da parte di RFI, da quanto riferito dal Curatore, per Servitù di Elettrodotto.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuno, oltre a quanto detto in relazione al Decreto di Esproprio del 2006 da parte di RFI SPA e quindi alla fascia di rispetto dalla ferrovia.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni, Pignoramenti, Altre trascrizioni:

Oltre quanto concerne tale Procedura Fallimentare, null'altro è dato conoscere dagli atti in possesso dello scrivente.

4.2.2. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna, oltre a quanto detto in relazione al Decreto di Esproprio del 2006 da parte di RFI SPA e quindi alla fascia di rispetto dalla ferrovia e al Decreto di Asservimento riferito dal Curatore.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Lo scrivente ha richiesto e ottenuto dal Comune di Furnari il Certificato di Destinazione Urbanistica delle particelle oggetto del Mandato (*All.C della relazione*) e dallo stesso si evince che:

- **le partt. 1549 e 1275** ricadono in **zona “F2”** (attrezzature sportive);
- **la particella 1263** ricade in **zona “F2”** (attrezzature sportive);
- **la part. 1267** ricade in **zona “C3”** (nucleo di espansione).



- Inoltre è riportato nel Certificato allora allegato alla precedente perizia, che si allega nuovamente all'All. C.2, come più volte detto nel corso della relazione, **che la densità edilizia della part.1267 è stata utilizzata per la realizzazione dei fabbricati facenti parte del piano di lottizzazione del "Complesso Il Portico".**

Così come detto nelle relazioni in atti, dovendo fare lotto unico con le part. 1433 e 1434, considerato che non è cambiato lo strumento urbanistico dal precedente certificato ad oggi, si può dire che **la part. 1433 ricade in zona "F2" (attrezzature sportive) e la part. 1434 ricade nella fascia di rispetto della ferrovia.**

Mentre, per quanto concerne **la part. 1387 del fg. 2, la stessa ricade nella fascia di rispetto della ferrovia**, come riscontrabile dal Certificato di dest. Urb. – All. C3 e già in atti con una preceente relazione redatta dallo scrivente.

Si precisa che, da quanto è possibile evincere dal Certificato di Dest. Urb., i vincoli preordinati all'esproprio sono scaduti.

✓ **Potenzialità urbanistica della zona F2:**

Nella predetta **zona F2**, le Norme di Attuazione vigenti all'art.72 prevedono quanto di seguito:

"In questa zona è consentita la realizzazione di impianti sportivi scoperti o coperti.

La densità fondiaria massima ammessa è di 2 mc/mq.

Gli altri parametri saranno stabiliti in sede di realizzazione in relazione alla funzione ed alle leggi che ne regolano la edificazione.

In particolare il Centro Sportivo territoriale sarà dotato di impianti per l'atletica leggera, il calcio, la pallacanestro e la pallavolo (ospitate in un palazzetto dello Sport o comunque in una palestra coperta che preveda spazio adeguato per il pubblico), il nuoto (ospitato in una piscina coperta di 25 ml.), il tennis, ecc."

4.3.2. Conformità catastale:

*** A - Immobile ubicato in Furnari ed in Catasto identificato al foglio 2 part. 1263**, di Superficie mq 670 di qualità seminativo di classe 1 (RD €4,67)

Il terreno risulta oggi intestato alla ditta EDIL TO.SI. S.A.S. di [REDACTED] con sede in Furnari.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

Il fondo risulta intestato alla ditta fallita EDIL TO.SI. d [REDACTED]

b.3 Precedenti proprietari:

Precedentemente dei signori [REDACTED] + altri dall'impianto del 22.05.1978 al 15.07.1997 giusta denuncia di successione reg. in data 19/01/1990 – Voltura n. 2603.1/1990 in atti dal 03.07.1992.



Successivamente, EDIL TO.SI. S.A.S. di [REDACTED] con sede in Furnari, dal 15.07.1997 all'attualità giusto Atto Pubblico rep. 125357 in Notaio Contartese.

*** B - Immobile ubicato in Furnari ed in Catasto identificato al foglio 2 part. 1267, di**

Superficie mq 75 di qualità seminativo di classe 1 (RD € 0,52)

Il terreno risulta oggi intestato alla ditta EDIL TO.SI. S.A.S. di [REDACTED] con sede in Furnari.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

Il fondo risulta intestato alla ditta fallita EDIL TO.SI. di [REDACTED]

Precedenti proprietari:

Precedentemente dei signori [REDACTED] altri dall'impianto del 22.05.1978 al 15.07.1997 giusta denuncia di successione reg. in data 19/01/1990 – Voltura n. 2603.1/1990 in atti dal 03.07.1992.

Successivamente, EDIL TO.SI. S.A.S. di [REDACTED] con sede in Furnari, dal 15.07.1997 all'attualità giusto Atto Pubblico rep. 125357 in Notaio Contartese.

*** C - Immobile ubicato in Furnari ed in Catasto identificato al foglio 2 part. 1433, di**

Superficie mq 3382 di qualità seminativo di classe 1 (RD €23,58).

Il terreno risulta oggi anche intestato alla ditta [REDACTED] giusto atto pubblico del 20/07/1998 in Notaio Giambò da Barcellona P.G. Rep. N. 13464 registrato a Barcellona P.G. al N. 7257.1/1998.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

Come detto nella precedente perizia, il fondo risulta intestato non alla ditta fallita EDIL TO.SI. ma ancora al vecchio intestatario Signor [REDACTED] fermo restando che tale fondo, come si legge nella istanza del Curatore (datata 21/03/2017), è oggi pervenuto al fallimento giusto giudizio per revocatoria e/o simulazione.

Da ciò ne scaturisce la necessità di effettuare la registrazione della Sentenza per riportare il terreno nella giusta ditta oggi proprietaria ovvero il fallimento de quo. Per tale registrazione vi sono delle spese che al momento lo scrivente non è in grado di quantificare.

*** D - Immobile ubicato in Furnari ed in Catasto identificato al foglio 2 part. 1434, di**

Superficie mq.225,00 , Seminativo di Classe 1, (RD €1,57).

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Giudice Dr. M. Intravaia
Perito: Ing. Domenico Crinò



Attuali proprietari:

Oggi risulta intestato ad EDIL TO.SI. S.A.S. di [REDACTED] con sede in Furnari dal 18/01/1990 giusto Atto Pubblico rep. 125357 in Notaio Contartese.

*** E - Immobile ubicato in Furnari ed in Catasto identificato al foglio 2 part. 1275,** di Superficie mq.561,00 , Ente Urbano.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Attuali proprietari:**

Oggi risulta intestato ad EDIL TO.SI. S.A.S. di [REDACTED] con sede in Furnari dal 18/01/1990 giusto Atto Pubblico rep. 125357 in Notaio Contartese.

Precedenti proprietari:

Precedentemente dei signori [REDACTED] dal 24/10/1987 giusta denuncia di successione in pari data sino al 18/01/1990;

La situazione degli intestati dall'impianto meccanografico al 24/10/1987, come si evince dalla

seguente [REDACTED] proprietario per $\frac{1}{4}$;

[REDACTED] $\frac{1}{4}$; [REDACTED]

[REDACTED] usufruttuario parziale. Tutti i passaggi di intestazione sono riscontrabili dalla visura storica catastale allegata all'All. A della relazione.

*** F - Immobile ubicato in Furnari ed in Catasto identificato al foglio 2 part. 1549,** di Superficie mq.25,00 , AREA URBANA.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Attuali proprietari:**

Oggi risulta intestato ad EDIL TO.SI. S.A.S. di [REDACTED] con sede in Furnari dal 18/01/1990 giusto Atto Pubblico rep. 125357 in Notaio Contartese.

Precedenti proprietari:

Precedentemente dei signori [REDACTED] dal 24/10/1987 giusta denuncia di successione in pari data sino al 18/01/1990;

La situazione degli intestati dall'impianto meccanografico al 24/10/1987, come si evince dalla visura storica dell'immobile, era la seguente: [REDACTED] per $\frac{1}{4}$;

[REDACTED]; [REDACTED]

[REDACTED] usufruttuario parziale. Tutti i passaggi di intestazione sono riscontrabili dalla visura storica catastale allegata all'All. A della relazione.



***G. - Immobile ubicato in Furnari ed in Catasto identificato al foglio 2 part. 1387, di Superficie mq.1949,00 , Seminativo di Classe 1.**

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

Oggi risulta intestato ad EDIL TO.SI. S.A.S. [REDACTED] con sede in Furnari dal 18/01/1990 giusto Atto Pubblico rep. 125357 in Notaio Contartese.

Precedenti proprietari:

La situazione degli intestati dall'impianto meccanografico al 24/10/1987, come si evince dalla visura storica dell'immobile, era la seguente: [REDACTED] proprietario per 1/4;

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **Non è dato conoscere**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

scadute al momento della perizia: **Non è dato conoscere**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Non è dato conoscere**

6. PRATICHE AUTORIZZATIVE:

6.1 ANALISI EDILIZIA E SISMICA:

Trattasi di terreni nei quali, a meno di quelli vincolati alla C.E. e comunque come pertinenze del "Complesso Il Portico", non risultano costruzioni.

6.2 ULTERIORE ANALISI EDILIZIA ED URBANISTICA

Per quanto concerne l'aspetto urbanistico, lo scrivente ha richiesto ed ottenuto un Certificato di Destinazione Urbanistica dal Comune di Furnari (*All. C*), che a tutt'oggi non ha modificato la sua validità, considerato che non è cambiato lo strumento urbanistico della città, ossia il Programma di Fabbricazione approvato con D.A. N. 4/76 del 14.01.1976, con annesso regolamento Edilizio.

Dal predetto Documento (*All. B della relazione di CTU*) si evince che:

- la part. 1275 ricade in zona "F2" (attrezzature sportive);
- la part. 1549 ricade in zona "F2" (attrezzature sportive);
- la part. 1263 ricade in zona "F2" (attrezzature sportive);



- la part. 1267 ricade in zona “C3” (nucleo di espansione);
- la part. 1433 ricade in zona “F2” (attrezzature sportive);
- la part. 1434 ricade nella fascia di rispetto della ferrovia;
- la part. 1387 ricade nella fascia di rispetto della ferrovia;

Nella zona C3 a nucleo di espansione (art. 65 delle N.A. del P.d.F.) la densità edilizia massima è mc/mq 1,00 con un lotto minimo previsto di mq. 800. In più, come si legge nel documento la densità edilizia della particella 1267 è stata utilizzata per la realizzazione dei fabbricati facenti parte del piano di lottizzazione del “Complesso Il Portico”.

Fermo restando che, come recita sempre il certificato di destinazione urbanistica, che:

<< per gli immobili non più vincolati ricadenti fuori dal perimetro dei centri abitati, l'edificazione a scopo residenziale non può superare l'indice di densità edilizia 0,03 mc/mq. di area edificabile;- che le costruzioni debbono rispettare gli arretramenti previsti dalle lettere a), d) ed e) dell'art. 15 della L.R. 12.06.1976 n.78;- che nelle aree non più soggette a vincoli non possono essere autorizzati impianti produttivi; - che la decadenza dei vincoli non esclude la possibilità delle Amministrazioni Comunali di eseguire opere pubbliche nelle aree già vincolate “ e che per l'esecuzione delle opere pubbliche previste dallo strumento urbanistico il ripristino dei vincoli medesimi va effettuato come variante allo strumento urbanistico, osservando la procedura del 5° comma dell'art. 1 della L. 02.01.1978 n.1 ” >>.

Nella zona F2 (art. 72 delle N.A. del P.d.F.) la densità fondiaria massima ammessa è di mc/mq. 2 e in tale zona è prevista la realizzazione di impianti sportivi scoperti e coperti.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

➤ **7.1 Metodo di stima**

Sintetico - Comparativo

Utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo si stabiliranno i valori al mq della superficie, tenendo ovviamente conto dello stato di conservazione, di occupazione dell'immobile, della destinazione urbanistica, dello stato di fatto.

Il criterio di stima del più probabile valore di mercato si basa sulla comparazione del bene da stimare con altri simili sul mercato locale (di analoga consistenza, ubicazione e qualità), in funzione della domanda e dell'offerta ed in relazione alle ultime contrattazioni che sono avvenute nelle zone prossime.

Per quanto concerne l'area in esame è da tener conto che lo scrivente, come detto nel corso della relazione, **ha di fatto redatto e depositato nell'anno 2003 una CTU, nel 2020 e nel 2022 successive relazioni di consulenza e di fatto sono state valutate molte aree limitrofe e facenti parte del Complesso Il Portico.**



Nell'insieme il predetto complesso immobiliare ha realizzato delle villette con piscina, centro commerciale, campo da tennis, con stradelle di collegamento interne ed è ben inserito con il tessuto viario esterno. Le aree limitrofe ricadenti in area di rispetto stradale che hanno un valore inferiore rispetto alle altre ricadenti in zona F/2 o C/3, fermo restando che sono confinanti, con le altre particelle e quindi hanno un carattere pertinenziale con le stesse. Purtroppo, tutte queste aree sono inglobate in una zona turistica urbanizzata, vicino ad altri complessi immobiliari di notevole importanza, come "La Tuille" - che è molto prossimo ad esse, o come il complesso turistico "Portorosa", non molto distante dall'area in oggetto, ovvero ad un paio di Km.

Per tale principio, le particelle, di già esprimevano, oltre alla loro destinazione urbanistica, un reale potenziale edificatorio, ma allo stato attuale, considerato che il mercato si è notevolmente ridotto e considerato altresì che il Comune di Furnari di fatto non possiede un mercato fiorente, considerate tutte le condizioni pregresse e scaturite in seguito, è possibile certamente confermare i valori utilizzati nelle precedenti perizie.

Pertanto:

- per le aree **in fascia di rispetto ferrovia** si può ritenere congruo un valore di **€/mq. 5,16**;
- per l'area **in zona F/2**, data peraltro la pertinenzialità con la struttura, si può ritenere congruo un valore di **€/mq. 25,82**.
- per le aree **in Zona C/3** si può ritenere congruo un valore di **€/mq. 41,32**.

Il valore finale al mq del terreno oggetto di stima sarà dato dal prodotto del valore medio stabilito per la zona per la superficie della particella.

7.1 Fonti di Informazione

Agenzie immobiliari, Indagini informali di mercato e sulla base dell'esperienza del sottoscritto che ha da anni effettuato stime in tutto il territorio provinciale e anche per il Fallimento de quo.

7.2 Valutazione dei Lotti

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

LOTTO N.1	Terreno	Superficie Cat.	Valore Unitario	Valore Complessivo
	Part.1263	670,00	€ 25,82	€ 17.299,40
	Part.1267	75,00	€ 41,32	€ 3.099,00
	Part.1433	3.382,00	€ 25,82	€ 87.323,24

Giudice Dr. M. Intravaia
Perito: Ing. Domenico Crinò



	Part.1434	225,00	€ 5,16	€ <u>1.161,00</u>
	Part.1275	561,00	€ 25,82	€ <u>14.485,02</u>
	Part.1549	25,00	€25,82	€ <u>645,50</u>
<u>Valore del LOTTO N.1</u>				<u>€. 124.013,16</u>

Adeguamenti e correzioni della stima del Lotto 1

Riduzione del valore del 15% per eventuali differenze di sup. non calcolate, data la cons. catastale; per eventuale differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 124.013,16 x 0,15 = €. 18.601,97 , decurtando pertanto tale valore dal valore complessivo, si ottiene:

Lotto N. 1 : **€. 105.411,19**

Prezzo base d'asta del lotto (prezzo arrotondato)

Lotto N.1 : **€. 105.410,00**

LOTTO N.2	Terreno	Superficie Cat.	Valore Unitario	Valore Complessivo
	Part.1387	1.949,00	€ 5,16	€ <u>10.056,84</u>

Adeguamenti e correzioni della stima del lotto 2

Riduzione del valore del 15% per eventuali differenze di sup. non calcolate, data la cons. catastale; per eventuale differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 10.056,84 x 0,15 = €. 1.508,52 , decurtando pertanto tale valore dal valore complessivo, si ottiene:

Lotto N. 2 : **€. 8.548,31**



Prezzo base d'asta del lotto (prezzo arrotondato)

Lotto N.2 : **€. 8.540,00**

Tutto ciò viene reso in ottemperanza al mandato ricevuto e sotto il vincolo del Giuramento.

Lo scrivente si ritiene a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori approfondimenti.

Barcellona P.G., 18.01.2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Domenico Crinò

✓ **Allegati:**

All. A – Documentazione catastale;

All. B – Documentazione Fotografica;

*All. C – Certificato di Destinazione Urbanistica; All. C.2 e C.3 – Certificati di Dest.ne Urb.ca già versati
dal sottoscritto CTU agli atti del fallimento nelle relazioni precedenti.*

Giudice Dr. M. Intravaia
Perito: Ing. Domenico Crinò

