

# TRIBUNALE DI MESSINA

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE : 108/02 - 183/02

CREDITORE PROCEDENTE : S.G.C. - B.N.L.

DEBITORE ESECUTATO : PASTIFICIO FRATELLI TRIOLO

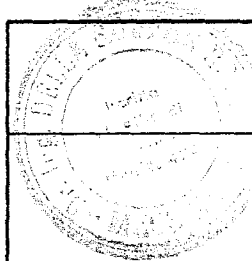
GIUDICE D'ESECUZIONE : DOTT. **CONCETTA ZAPPALA'**

INCARICO : 21/4/2004

RINVIO : 9/2/2005

### ALLEGATI

- RELAZIONE
- FOTOGRAFIE
- PARCELLA
- VERBALI
- DOCUMENTAZIONE VARIA



MESSINA 13 LUG 2004

### IL CONSULENTE D'UFFICIO

DOTT. ING. **ROBERTO DELLA ROVERE**

Via don MINZONI is. 199/A 98123 MESSINA

TEL. ST. 090-710012 FAX 090-661774 CELL. 348-2213859

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Affidata in data 21/4/2004, dal Giudice d'Esecuzione presso il Tribunale di Messina dott. **CONCETTA ZAPPALA'**, nei procedimenti d'esecuzione riuniti n. 108/02 e 183/02, vertente tra **SOCIETA' GESTIONE CREDITI (S.G.C. s.r.l.)**, **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO**, **BANCA POPOLARE ANTONIANA VENETA**, **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.E.R.I.T.**, **PORTA IMBALLAGGI FLESSIBILE s.p.a.**, creditori procedenti contro **PASTIFICIO FRATELLI TRIOLO** debitore esecutato.

### PREMESSA

Su richiesta dell'avv. **FRANCESCO FERLAZZO NATOLI**, nella qualità di procuratore della **SOCIETA' GESTIONE CREDITI** e della **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO**, venivano avviate due procedure d'esecuzione immobiliare nei confronti del **PASTIFICIO FRATELLI TRIOLO s.n.c.**. Le stesse venivano successivamente riunite e nel procedimento si insinuavano anche la Banca Popolare Antoniana Veneta, la Banca Monte dei Paschi di Siena S.E.R.I.T., e la ditta Porta Imballaggi Flessibili s.p.a. di Varese.

Con ordinanza del giorno 5/12/2003, il giudice d'esecuzione dott. **CONCETTA ZAPPALA'** incaricava lo scrivente d'effettuare la stima dei cespiti pignorati, rinviando per il conferimento dell'incarico al 21/4/2004. In tale data, prestato il giuramento di rito, lo scrivente prendeva visione del compendio dei beni da stimare. Gli stessi consistevano in due ampi locali adibiti a pastificio e cinque appartamenti di civile abitazione. Le predette

unità immobiliari cadevano tutte in un unico edificio sito in località Contesse di Messina, S.S. 114, Km. 4,020, foglio 140, particella 298, sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 8, sub 9, sub 13.

**RELAZIONE.**

**UNICO SOPRALLUOGO: 18/5/2004, ore 15,30 e seguenti.**

Lo scrivente decideva di iniziare le operazioni di consulenza per le ore 15,30 e seguenti del 18/5/2004, presso l'immobile da esaminare. Di ciò forniva avviso scritto ai signori:

1. Avv. Franco Ferlazzo Natoli, largo Bozzi 9, 98121 Messina, lettera raccomandata n. 12299269620-8 del 24/4/2004.
2. Avv. Domenico Cavaliere, Viale Europa 49, 98123 Messina, lettera raccomandata n. 12299269619-6 del 24/4/2004.
3. Avv. Elisa D'Andrea, Via S. Barbara 5, 98123 Messina, lettera raccomandata n. 12299269618-5 del 24/4/2004.
4. Avv. Luca Verga, presso avv. Maria Venuto, viale Europa 86f, 98123 Messina, lettera raccomandata n. 12299269630-0 del 24/4/2004.
5. Avv. Giovanni Carrozza, via C. Battisti 167, 98123 Messina, lettera raccomandata n. 12299269616-3 del 24/4/2004.
6. Avv. Salvatore Carroccio, S.S. 114, km. 4,200, n. 88, 98100 Messina, lettera raccomandata n. 12299269617-4 del 24/4/2004.

Nelle comunicazioni il sottoscritto chiedeva ai debitori esecutati di consentire allo scrivente l'esame degli immobile, previo eventuali accordi con terzi occupanti, e di fornire tutta la documentazione necessaria per la verifica della regolarità degli immobili.

In data 27/4/2004, lo scrivente acquisiva presso l'ufficio del territorio

di Messina la seguente documentazione:

1. Stralcio del foglio di mappa comprendete la particella interessata all'accertamento.
2. Copia delle planimetrie catastali degli immobili.
3. Visure catastali degli immobili.

Nel giorno e nell'ora prefissati, sui luoghi, oltre lo scrivente e persona di sua fiducia era presente l'avv. Carroccio, anche per delega dell'avv. Carrozza. Lo scrivente eseguiva un giro di ricognizione dei locali siti ai tre piani inferiori (locali di lavorazione ed appartamenti siti al primo piano), procedendo contemporaneamente ai rilievi fotografici ed alle misurazioni. Non era possibile accedere alle unità immobiliari site al secondo e terzo piano per il rifiuto e/o assenza degli occupanti.

A questo punto, in fase di stesura del verbale, si presentava il rag. Santo Triolo, figlio del sig. Giuseppe Triolo (rappresentante legale della fratelli Triolo s.n.c.), il quale dichiarava che:

1. I lavori di costruzione dell'intero complesso iniziarono nel corso dell'anno 1964, a seguito di specifico progetto presentato dall'ing. Trimarchi. Lo stesso progetto prevedeva la realizzazione di due locali ai piani inferiori per la lavorazione e di quattro piani residenziali sovrastanti.
2. La relativa licenza edilizia venne rilasciata sicuramente prima dell'anno 1964. Di fatto i lavori non sono mai stati ultimati e, conseguentemente non sono mai state curate le pratiche di abitabilità e di conformità.
3. I locali a piano cantinato ed a piano terra (rispettivamente sub 1 e sub 2), nonché il locale a piano primo, sub 4, sono affittati da parte della ditta Fratelli Triolo s.n.c. (proprietaria) alla ditta Triolo industrie alimentari

s.r.l., ed adibiti i primi due a locali di attività lavorativa (magazzinaggio materie prime, lavorazione delle stesse, nonché imballaggio, magazzinaggio e movimentazione dei prodotti), mentre il rimanente è adibito ad ufficio. Il contratto è del tipo aziendale, ossia comprende, oltre le strutture edili, anche i macchinari, i beni strumentali, le scorte e quanto altro contenuto nell'immobile. Tale contratto, stipulato nell'anno 2002, ha durata di otto anni (quattro più quattro), successivamente rinnovabili.

4. L'appartamento sub 9 è di fatto affittato a terzi, anche se con contratto puramente verbale. I rimanenti sub 3, sub 8, sub 13, sono occupati dai titolari della s.n.c. e relative famiglie.
5. Il sub 4, visitato dallo scrivente, nonché i sub 8, 9 e 13 presentano finiture e stato di conservazione identici. I sub 8 e 13 sono planimetricamente identici al sub 4, mentre il sub 9 è planimetricamente identico al sub 4.
6. Tutta l'area scoperta recintata di competenza del complesso (cortile antistante l'immobile e corridoio carrabile di contorno) è riservata ai locali di lavorazione, per cui gli appartamenti destinati ad abitazione non dispongono di posto macchina.

Alle ore 17,00 si chiudevano le operazioni.

In data 8/6/2004 lo scrivente otteneva dal G.E. il nulla osta per l'esecuzione della stima dall'esterno limitatamente ai sub 8, 9 e 13.

#### RILIEVI EFFETTUATI DALLO SCRIVENTE.

#### A) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

##### FOGLIO 140 DI MESSINA, PARTICELLA 298.

Il fabbricato costituente la particella 298 è mostrato nelle fotografie n.

1 - 2 - 3. Esso presenta forma irregolare in quanto costituito

dall'affiancamento di una parte rettangolare (lato sud) e di una parte a forma di trapezio rettangolo (lato Nord) e prospetta o confina:

1. A sud con terreno libero e latistante fabbricato di altra ditta, costituente la particella 652. Tra i due fabbricati esiste strada inizialmente privata, ma oggi pubblica, costituita da terreno libero aggraffato catastalmente pro quota alle due particelle confinanti (vedi fotografia n. 21). La parete perimetrale del fabbricato presenta aperture ed aggetti.
2. Ad est con terreni liberi annessi a latistanti fabbricati di altre ditte, costituenti le particelle catastali 248 e 700 (una delle quali è una scuola). Da questo lato tra il confine e la parete del fabbricato (che è sfinestrata) esiste corridoio carrabile di pertinenza della stessa particella 298. Lungo la linea di confine si trova regolare recinzione metallica (vedi fotografie n. 6 - 7).
3. A nord con terreno libero annesso a latistante fabbricato di altra ditta, costituente la particella catastale 661. Da questo lato sul confine esiste parete cieca.
4. Ad ovest con la particella catastale 295 (fabbricato e latistante terreno), con la particella 665 (fabbricato), nonché sulla S.S. 114 (variante), tramite interposto cortile di pertinenza. La parete perimetrale ovest si presenta sfinestrata (fatta eccezione per la porzione confinante con il fabbricato costituente la particella 295), come mostrato dalle fotografie n. 2 - 3. Esiste accesso carrabile dalla S.S. 114 al cortile antistante il fabbricato (vedi fotografia n. 4).

L'edificio, del tipo a struttura portante intelaiata in cemento armato, presenta (vedi fotografie n. 1 - 2 - 3):

- Un piano seminterrato, alto mt. 3,60.
- Un piano rialzato alto mt. 5,90.
- Quattro piani sovrastanti alti 3,10.
- Una terrazza di copertura con attico parziale.

Le predette fotografie n. 1 - 2 - 3 evidenziano che le pareti perimetrali del fabbricato sono solo in parte intonacate (restando alcune a grezzo) e che l'ultima elevazione (sotto l'attico) è incompleta in quanto parzialmente priva all'esterno di finiture e di infissi. Lo stabile è dotato di vano scala con ascensore (vedi fotografia n. 19).

FOGLIO 140 DI MESSINA. PARTICELLA 298. SUB 1.

Si tratta di un locale seminterrato, estendentesi per tutta la superficie in pianta del fabbricato. Lo stesso vano risulta totalmente fuori terra dal lato est (vedi fotografie n. 6 - 7) e fuori terra per circa mt. 1,00 sul lato ovest (vedi fotografia n. 4).

Vista la destinazione d'uso (produzione di tortellini e pasta, forno di cottura, deposito carta per imballaggi, deposito sfarinati, garage e centrale termica a servizio di tutto il complesso) l'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche:

1. Pavimentazione e rivestimento murario in mattonelle di gres ceramico.
2. Intonaci civili per interni tinteggiati in vernice idrolavabile.
3. Impianti tecnici dimensionati per stabilimento industriale.

Non esistono tramezzi interni in muratura, ma si notano alcune pannellature divisorie interne realizzate con struttura portante intelaiata in alluminio anodizzato e tamponature in vetro o fogli di materiale sintetico (vedi fotografia n. 5). Si tratta di un sistema di tramezzature posticce e,

dunque, facilmente modificabili, imposto dalla necessità di effettuare periodici cambiamenti della distribuzione interna degli ambienti (tipica degli stabilimenti industriali) in relazione all'aggiornamento di:

1. Dimensioni dei macchinari di produzione.
2. Esigenze dei cicli di produzione.
3. Esigenze di magazzinaggio e movimentazione dei prodotti.

Al locale seminterrato risultano poi annessi (oltre un locale bagno):

1. Corridoio carrabile sito sul lato est sviluppantesi per tutta la lunghezza della parete del fabbricato (vedi fotografie n. 6 - 7), con slargo finale. Si tratta a tutti gli effetti di area destinata all'accesso ed al recesso degli autocarri necessari per il trasporto delle materie prime e dei prodotti finiti, recintata con inferriata metallica su cordoletto in conglomerato e regolarmente bitumata. Da questa area, tramite cancello metallico si può accedere alla strada a sita sul lato sud del fabbricato e da questa alla S.S. 114.
2. Deposito sistemato nella parte nord della struttura, delimitato dalla recinzione dell'area di pertinenza del fabbricato, dalla parete perimetrale del fabbricato stesso e coperto con tettoia metallica sostenuta da intelaiatura metallica (in travi IPE).
3. Intercapedine interrata per l'areazione del vano lato ovest del locale. Sulla stessa intercapedine prospettano aperture di areazione del locale ed una porta d'ispezione.

Sul lato ovest e sud, il locale presenta pareti fuori terra con finestre e alcuni accessi carrabili. Parimenti un ulteriore accesso al locale è sistemato al termine del vano scala condominiale.



FOGLIO 140 DI MESSINA, PARTICELLA 298, SUB 2.

Si tratta di locale analogo al precedente e ad esso sovrapposto, fatta eccezione per piccole porzioni. Più esattamente:

1. La parte sovrastante l'intercapedine lato ovest ricade esternamente alla parete perimetrale sita dallo stesso lato. Sopra l'intercapedine sono realizzate la rampa di scale di accesso all'ingresso principale dell'unità immobiliare ed il successivo ballatoio (vedi fotografia n. 4).
2. La parte di fabbricato confinante a nord con la particella catastale 295 (terreno libero) risulta essere esterna alla parete perimetrale sita dallo stesso lato. Qui è stato realizzato un corridoio di passaggio che dal cortile compreso tra il fabbricato e la S.S. 114 conduce all'ingresso delle scale condominiali di tutto il fabbricato. Si tratta di corridoio a galleria, con breve rampa di scale finale, lateralmente chiuso da parete cieca di separazione dalla particella 295 e superiormente coperta dal solaio di separazione tra il piano rialzato ed il primo piano.

Tenuto conto dell'andamento del suolo attorno il fabbricato l'unità immobiliare risulta essere rialzata di circa un metro da terra dal lato ovest (lato S.S. 114) e di mt. 3,90 da terra sul lato opposto (si vedano le fotografie n. 4 - 6 - 7).

Vista la destinazione d'uso (trafila automatica di produzione della pasta con vano separato contenente i macchinari a servizio dell'impianto, locale confezionamento ed imballaggio, magazzino con soppalco smontabile a struttura metallica e centrale termica a servizio di tutto il complesso) l'unità immobiliare presenta caratteristiche simili a quelle descritte per il piano inferiore, circa pavimenti, rivestimenti, intonaci,

impianti e tramezzi interni (vedi fotografie n. 8 - 9). Si deve precisare che la zona circostante la trafilatura di produzione pasta è interdetta al pubblico e può essere presidiata solo dal personale addetto alle lavorazioni. Ciò non solo per esigenze di sicurezza infortunistica ma anche per necessità igienico-sanitarie (norme HACCP). Al locale risultano poi annessi (oltre un bagno):

1. Cortile carrabile sito sul lato ovest sviluppantesi per tutta la lunghezza della parete del fabbricato a contatto con la S.S. 114 (vedi fotografia n. 4). Si tratta a tutti gli effetti di area destinata all'accesso ed al recesso del personale e del pubblico al magazzino del complesso (e relativo ufficio del magazziniere), recintato con inferriata metallica su cordoletto in conglomerato e regolarmente bitumata. Da questa area, tramite cancello metallico si può accedere direttamente alla S.S. 114.
2. Impianto caldaie supplementare di nuova realizzazione sistemato a fianco del sottostante deposito coperto.

Il locale presenta pareti fuori terra con finestre su tutto il perimetro.

Parimenti:

1. un ulteriore accesso al locale è sistemato al termine del vano scala condominiale.
2. sulla parete est esiste una apertura delle dimensioni di una normale porta che si apre nel vuoto ad altezza di mt. 4,00 dal sottostante corridoio carrabile a servizio dello stabilimento e permette il caricamento dall'alto direttamente entro i cassoni degli autocarri adibiti al trasporto merce.

FOGLIO 140 DI MESSINA, PARTICELLA 298, SUB 3.

Si tratta di appartamento di civile abitazione sito al primo piano fuori terra e confinante o prospettante:

1. Ad ovest sul cortile interno che separa il fabbricato dalla S.S. 114, tramite la parete perimetrale del fabbricato. La parete presenta quattro aperture (porte) che immettono su un balcone che si sviluppa per tutto il contorno ovest del fabbricato per continuare poi sul lato sud (vedi fotografia n. 1).
2. A sud, tramite la parete perimetrale, sulla strada che separa il fabbricato dei Triolo dall'altro costituente la particella 652. Anche da questo lato esistono due porte che immettono sul balcone che si sviluppa lungo tutta la parete, nonché la finestra del bagno.
3. Ad est con altro appartamento della stessa ditta (sub 4) e con vano scale, tramite parete interna cieca.
4. A nord sul terreno libero della particella 295, tramite parete cieca, sulla chiostrina interna e con vano scale. E' il caso di precisare che la chiostrina interna presenta una passerella, raggiungibile tramite una porta sistemata nel vano scale, che permette l'accesso sia ad altre unità immobiliari non confinanti con la presente sia (tramite ulteriore porta) ad un secondo ingresso che immette direttamente in cucina.

L'appartamento presenta sei vani (vedi fotografie n. 12 - 13 - 15) oltre cucina abitabile, ingresso (vedi fotografia n. 10), corridoio in due segmenti, due bagni (vedi fotografie n. 11 - 14), ripostiglio e dispensa. Le stesse fotografie permettono di desumere che esistono le seguenti finiture:

1. Pavimentazione in marmo di Carrara per i vani principali e pavimenti e rivestimenti in ceramica per i bagni.

2. Pareti interne tinteggiate in vernice idrolavabile (in qualche caso presenza rivestimento murario in tappezzeria) e stucchi a soffitto.
3. Porte interne ed esterne in mogano.
4. Infissi esterni metallici con avvolgibili.
5. Impianto di riscaldamento autonomo.

Nell'appartamento non si notano danni da carenza di manutenzione. Inoltre l'impianto elettrico non è aggiornato con la 46/90 (mancanza di salvavita).

FOGLIO 140 DI MESSINA, PARTICELLA 298, SUB 4.

Si tratta di appartamento di civile abitazione adibito di fatto ad uffici della ditta Triolo. Sito al primo piano fuori terra, confina o prospetta:

1. Ad ovest con l'unità immobiliare appena descritta (sub 3) e con vano scale. Da questo lato esiste parete cieca, fatta eccezione per la porta d'ingresso.
2. A sud, tramite la parete perimetrale, sulla strada privata che separa il fabbricato dei Triolo dall'altro costituente la particella 652. Da questo lato esistono una porta che immette sul balcone che si sviluppa lungo tutta la parete, nonché la finestra del bagno (vedi fotografie n. 20 - 21).
3. Ad est sul terreno libero della stessa ditta (corridoio interno carrabile a servizio del sub 1), tramite parete perimetrale sfinestrata e dotata di balcone continuo. Sul balcone interno prospetta la finestra del bagno e al balcone si accede tramite due porte di altrettanti vani.
4. Ad est con altro appartamento della stessa ditta, tramite parete cieca.

L'appartamento presenta tre vani (vedi fotografie n. 16 -18) oltre cucina abitabile (vedi fotografia n. 17), ingresso (vedi fotografia n. 19),

corridoio (vedi fotografia 18), bagno, ripostiglio. Le stesse fotografie permettono di desumere che esistono le seguenti finiture:

1. Pavimentazione in segato di marmo per i vani principali e pavimenti e rivestimenti in ceramica per i bagni e la cucina.
2. Pareti interne intonacate con intonaco civile e tinteggiate in vernice idrolavabile.
3. Porte interne ed esterne in legno.
4. Infissi esterni metallici con avvolgibili.
5. Impianto di riscaldamento autonomo.

Nell'appartamento non si notano danni da carenza di manutenzione. Inoltre l'impianto elettrico non è aggiornato con la 46/90 (mancanza di salvavita).

FOGLIO 140 DI MESSINA, PARTICELLA 298, SUB 8 E SUB 13.

Si tratta di appartamenti siti rispettivamente a secondo e terzo piano, del tutto identici come dimensioni, ripartizione interna dei vani e caratteristiche delle finiture al sub 3. Lo scrivente non è entrato in tali appartamenti limitandosi alla stima dall'esterno.

FOGLIO 140 DI MESSINA, PARTICELLA 298, SUB 9.

Si tratta di appartamento sito a secondo piano, del tutto identico come dimensioni, ripartizione interna dei vani al sub 4. Viceversa le finiture sono identiche a quelle dei sub 3 - 8 - 13 (pavimenti in marmo). Lo scrivente non è entrato in tale appartamento limitandosi alla stima dall'esterno.

**B) REGOLARITA' DEI BENI E STATO POSSESSORIO.**

REGOLARITA' CATASTALE.

Le unità immobiliari sono tutte intestate al "Pastificio Fratelli Triolo s.n.c.". Il raffronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi limitatamente ai sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, ha fornito perfetto riscontro, fatta eccezione (per i primi due sub) per la posizione di qualche tramezzo posticcio (smontabile) in alluminio, plastica e vetri e la mancanza (o difforme collocazione) di qualche tramezzo murario. Per quanto attiene gli appartamenti non esaminati (sub 8, sub 9, sub 13), lo scrivente può precisare che le dimensioni di ingombro degli stessi coincidono con quelle delle unità immobiliari sottostanti e che quindi non dovrebbero esistere gravi irregolarità catastali. Le stesse si limiterebbero alla difforme posizione o assenza di qualche tramezzo interno.

#### REGOLARITA' URBANISTICA E SISMICA.

Ben diverso è il discorso per quanto attiene la regolarità urbanistica e sismica, vista la tipologia del complesso. Il sig. Santo Triolo ha dichiarato a verbale che i lavori di costruzione di tutto il complesso residenziale iniziarono nell'anno 1964, a seguito di progetto redatto dall'ing. Trimarchi, regolarmente approvato dall'ufficio tecnico comunale e dall'ufficio del Genio Civile. I lavori andarono avanti fino alla costruzione della elevazione semicantinata e di quella rialzata e dei tre piani superiori, che però non vennero rifiniti esternamente. Invece gli ultimi due piani vennero realizzati successivamente ed anzi i relativi lavori sono ancor in corso. In merito, però, non sono state fornite indicazioni circa la regolarità degli stessi, né lo scrivente se ne è interessato, visto che tutte le unità immobiliari pignorate ricadono alle elevazioni inferiori.

Lo scrivente ha comunque effettuato una ricerca presso l'archivio dell'ufficio urbanistica del Comune di Messina ed ha potuto appurare che:

1. Il complesso Triolo è custodito presso l'archivio comunale nei fascicoli di posizione 384/22 e 1179/5.
2. Originariamente venne esitato un progetto per la realizzazione di un piano seminterrato più quattro elevazioni fuori terra. Lo stesso venne realizzato con tre successive licenze edilizie, rispettivamente 871 del 30/7/1965, 2333/871/bis del 27/7/1973, 6478/871/ter del 6/1/1981.
3. Per il progetto esiste il certificato di conformità ai fini sismici (art 28) rilasciato in data 24/7/1975, n. 11317.
4. Per i piani inferiori (cantinato e primo) esiste sia un certificato di conformità rilasciato dal comune di Messina n. 7676 del 29/9/1973, sia un nulla osta per l'esercizio dell'attività lavorativa (classificata di tipo industriale), n. 11636 del 17/6/1992.

Per quanto attiene la regolare conduzione e conclusione dei lavori per i piani superiori lo scrivente può assicurare che in atto i lavori non si possono considerare ultimati neanche per le elevazioni inferiori (alcune parti delle pareti perimetrali esterne sono a grezzo) e conseguentemente è cosa certa che per le unità immobiliari pignorate (ad eccezione dei sub 1 e 2) non esistono le seguenti certificazioni:

1. Certificato di conformità.
2. Certificato di abitabilità.

#### STATO POSSESSORIO.

Per quanto attiene questo argomento si rinvia alle pagine 3 e 4, nonché alle dichiarazioni dettate a verbale dal rag. Santo Triolo.

## VALUTAZIONI.

### A) CALCOLO DELLA SUPERFICIE DEI FABBRICATI.

Si procede alla valutazione della superficie totale degli appartamenti, ivi incluse le relative pertinenze. Detta valutazione sarà riferita alla superficie commerciale del bene, ossia alla superficie ottenuta come somma della superficie calpestabile, più l'intera superficie occupata da tramezzi interni, pilastri e pareti perimetrali di esclusiva competenza dell'alloggio, più ancora la metà della superficie occupata da pareti divisorie con altri appartamenti o con strutture condominiali (e quindi anche perimetrali) confinanti.

Si trova:

#### SUB 1

Parte rettangolare

$$\text{mt. } 28,80 \times \text{mt. } 17,80 = \text{mq. } 512,64$$

Parte trapezia

$$\frac{1}{2} (\text{mt. } 14,60 + \text{mt. } 11,80) \times \text{mt. } 29,20 = \text{mq. } 385,44$$

Vano aggiunto

$$\frac{1}{2} (\text{mt. } 8,20 + \text{mt. } 7,80) \times \text{mt. } 6,00 = \underline{\text{mq. } 48,00}$$

Sommano

**mq. 946,08**

Tettoia

$$\frac{1}{2} \times (\text{mt. } 13,80 + \text{mt. } 14,20) \times \text{mt. } 5,20 =$$

**mq. 72,80**

Accesso carrabile (cortile)

$$\text{mt. } 3,00 \times \text{mt. } 46,60 =$$

**mq. 139,80**

#### SUB 2

Area coperta



mt. 12,80 x mt. 5,40 =	mq. 69,12
mt. 11,80 x mt. 14,00 =	mq. 165,20
mt. 9,20 x mt. 17,70 =	mq. 162,84
$\frac{1}{2}$ (mt. 14,60 + mt. 11,80) x mt. 29,20 =	mq. 385,44
$\frac{1}{2}$ (mt. 8,20 + mt. 7,80) x mt. 6,00 =	mq. 48,00
$\frac{1}{2}$ x (mt. 13,80 + mt. 14,20) x mt. 5,20 =	<u>mq. 72,80</u>
Sommano	<b>mq. 903,40</b>
Ballatoio d'accesso	
mt. 13,60 x mt. 1,20 =	<b>mq. 16,32</b>
Cortile	
$[\frac{1}{2}$ (mt. 9,90 + mt. 5,30) x mt. 17,70] - mq. 16,32 =	<b>mq. 118,20</b>
Galleria	
mt. 5,00 x mt. 5,50 + mt. 12,00 x mt. 4,00 =	<b>mq. 75,50</b>
<u>SUB 3, SUB 8, SUB 13</u>	
Area residenziale	
mt. 17,40 x mt. 6,00 =	mq. 104,10
mt. 13,30 x mt. 5,70 =	mq. 75,81
mt. 8,40 x mt. 4,60 =	mq. 38,64
mt. 0,50 x mt. 4,50 =	<u>mq. 2,25</u>
Sommano	<b>mq. 220,80</b>
Passerella	
mt. 9,00 x mt. 1,50 =	<b>mq. 13,50</b>

Balcone

mt. 34,20 x mt. 1,20 =

mq. 41,04

SUB 4, SUB 9

Area residenziale

mt. 4,55 x mt. 10,60 = mq. 48,23

mt. 5,65 x mt. 10,30 = mq. 58,20

mt. 1,10 x mt. 7,40 = mq. 8,14

Sommano

mq. 114,57

Balcone

mt. 22,40 x mt. 1,20 =

mq. 26,88

#### B) PREZZO UNITARIO DA APPLICARE.

Ai fini della stima del prezzo unitario da applicare lo scrivente ha preferito evitare l'utilizzo di dati desunti da contratti notarili, in quanto spesso tali dati appaiono non veritieri per motivi di cautela fiscale. Si è invece utilizzato il dato ricavato da informazioni fornite allo scrivente da agenzie immobiliari cittadine, effettuando una ampia rilevazione di valori e determinando poi quello più attendibile. Questa indagine ha fornito per fabbricati di nuova costruzione in cemento armato, siti nella zona sud di Messina un prezzo unitario di E./mq. 1.300 (MILLETRECENTO).

#### C) VALORE BASE DEI CESPITI.

Partendo dal dato unitario sopra trovato, si procede al calcolo del valore di mercato più probabile del bene. Allo scopo si utilizzerà la superficie reale prima determinata ed il prezzo base (inteso per nuova costruzione) e si aggiusterà poi la stima, rendendola veritiera tramite l'uso

dei coefficienti correttivi di differenziazione. I coefficienti sono appresso indicati.

#### COEFFICIENTE DI PIANO.

Si tratta di coefficiente che serve a valorizzare la facilità di accesso all'appartamento in relazione alla collocazione dello stesso nell'ambito del complesso immobiliare. Tenuto conto che il fabbricato è dotato di ascensore si adotteranno i seguenti valori:

1. per i sub 1 e 2 si utilizzerà il coefficiente di 0,90 (piano seminterrato e rialzato).
2. per i sub 3 e 4 un coefficiente di 0,94 (unità a piano primo).
3. per i sub 8 e 9 un coefficiente di 0,97 (unità a piano secondo).
4. per il sub 13 un coefficiente di 0,98 (unità a terzo piano).

#### COEFFICIENTI DI PERTINENZA.

Si tratta dei coefficienti da attribuire per la stima dei cortili, della tettoia, della galleria (androne a giorno), del ballatoio e dei balconi. Tenuto conto della situazione oggettivamente riscontrata si scelgono i seguenti coefficienti:

1. Per i cortili esterni (elevazioni inferiori) e per il ballatoio 0,20.
2. Per la tettoia 0,30.
3. Per la galleria 0,90.
4. Per i balconi 0,25.

#### COEFFICIENTE DI ETA', QUALITA' E MANUTENZIONE.

Si tratta di un coefficiente unico che tiene conto dell'età del fabbricato, del tipo di finitura e dello stato di manutenzione. Si adotteranno i seguenti coefficienti:

1. per il piano cantinato ed il piano rialzato (struttura destinata ad attività commerciale, età di circa 40 anni e finiture di tipo industriale) un coefficiente di 0,75.
2. Per il piani superiori (appartamenti di civile abitazione, realizzati da almeno quaranta anni, di tipo medio, ma in ottimo stato) un coefficiente di 0,75.

#### COEFFICIENTI SPECIALI.

Infine si applicheranno coefficienti speciali per adeguare la stima in considerazione delle particolarità delle varie unità immobiliari:

1. Per le unità industriali alle elevazioni inferiori coefficiente di 0,75 per la ridotta incidenza delle tramezzature e finiture.
2. Per l'unità immobiliare piano semicantinato coefficiente maggiorativo pari a 1,30 per tenere conto della maggiore altezza.
3. Per l'unità immobiliare a piano rialzato coefficiente maggiorativo pari 1,60 per tenere conto della maggiore altezza.
4. Per le unità immobiliari a destinazione abitativa un coefficiente maggiorativo pari a 1,20 per tenere conto della tipologia delle finiture.
5. Per le unità immobiliari a fini industriali un coefficiente maggiorativo pari a 1,10 per tenere conto della presenza di accesso carrabile.
6. Per le unità immobiliari residue un coefficiente riduttivo pari a 0,90 per la mancanza di posto macchina.

Ciò premesso si trovano le seguenti superfici virtuali:

#### SUB 1

$$\text{mq. } 946,08 \times 0,90 \times 0,75 \times 0,75 \times 1,30 \times 1,10 = \text{mq. } 684,90$$

$$\text{mq. } 72,80 \times 0,90 \times 0,75 \times 0,75 \times 1,10 \times 0,30 = \text{mq. } 15,81$$

$$\text{mq. } 139,80 \times 0,90 \times 0,75 \times 0,75 \times 1,10 \times 0,20 = \underline{\text{mq. } 15,57}$$

$$\text{Sommano} \quad \text{mq. } 716,28$$

$$\text{mq. } 716,28 \times \text{E./mq. } 1.300 = \text{E. } 931.164,00$$

#### SUB 2

$$\text{mq. } 903,40 \times 0,90 \times 0,75 \times 0,75 \times 1,60 \times 1,10 = \text{mq. } 804,93$$

$$\text{mq. } 16,32 \times 0,90 \times 0,75 \times 0,75 \times 1,10 \times 0,20 = \text{mq. } 1,82$$

$$\text{mq. } 118,20 \times 0,90 \times 0,75 \times 0,75 \times 1,10 \times 0,20 = \text{mq. } 13,16$$

$$\text{mq. } 75,50 \times 0,90 \times 0,75 \times 0,75 \times 1,10 \times 1,60 \times 0,90 = \underline{\text{mq. } 60,54}$$

$$\text{Sommano} \quad \text{mq. } 880,45$$

$$\text{mq. } 880,45 \times \text{E./mq. } 1.300 = \text{E. } 1.144.585,00$$

#### SUB 3

$$\text{mq. } 220,80 \times 0,94 \times 0,75 \times 1,20 \times 0,90 = \text{mq. } 168,12$$

$$\text{mq. } 13,50 \times 0,94 \times 0,75 \times 1,20 \times 0,90 \times 0,30 = \text{mq. } 3,08$$

$$\text{mq. } 41,40 \times 0,94 \times 0,75 \times 1,20 \times 0,90 \times 0,25 = \underline{\text{mq. } 7,88}$$

$$\text{Sommano} \quad \text{mq. } 179,08$$

$$\text{mq. } 179,08 \times \text{E./mq. } 1.300 = \text{E. } 232.804,00$$

#### SUB 4

$$\text{mq. } 114,57 \times 0,94 \times 0,75 = \text{mq. } 80,77$$

$$\text{mq. } 26,88 \times 0,94 \times 0,75 \times 0,25 = \underline{\text{mq. } 4,74}$$

$$\text{Sommano} \quad \text{mq. } 85,51$$

$$\text{mq. } 85,51 \times \text{E./mq. } 1.300 = \text{E. } 111.163,00$$

#### SUB 8

$$\text{mq. } 220,80 \times 0,97 \times 0,75 \times 1,20 \times 0,90 = \text{mq. } 173,49$$

$$\text{mq. } 13,50 \times 0,97 \times 0,75 \times 1,20 \times 0,90 \times 0,30 = \text{mq. } 3,18$$

$$\text{mq. } 41,40 \times 0,97 \times 0,75 \times 1,20 \times 0,90 \times 0,25 = \underline{\text{mq. } 8,13}$$

Sommano mq. 184,80

$$\text{mq. } 184,80 \times \text{E./mq. } 1.300 = \text{E. } 240.240,00$$

SUB 9

$$\text{mq. } 114,57 \times 0,97 \times 0,75 \times 1,20 \times 0,90 = \text{mq. } 90,02$$

$$\text{mq. } 26,88 \times 0,97 \times 0,75 \times 1,20 \times 0,90 \times 0,25 = \underline{\text{mq. } 5,28}$$

Sommano mq. 95,30

$$\text{mq. } 95,30 \times \text{E./mq. } 1.300 = \text{E. } 123.890,00$$

SUB 13

$$\text{mq. } 220,80 \times 0,98 \times 0,75 \times 1,20 \times 0,90 = \text{mq. } 169,85$$

$$\text{mq. } 13,50 \times 0,98 \times 0,75 \times 1,20 \times 0,90 \times 0,30 = \text{mq. } 3,11$$

$$\text{mq. } 41,40 \times 0,98 \times 0,75 \times 1,20 \times 0,90 \times 0,25 = \underline{\text{mq. } 7,96}$$

Sommano mq. 180,92

$$\text{mq. } 180,92 \times \text{E./mq. } 1.300 = \text{E. } 235.204,00$$

Per un totale, al lodo delle necessarie deduzioni, di E. 3.019.050,00.

**D) DEDUZIONI NECESSARIE.**

Dal totale sopra trovato vanno detratte sia le spese necessarie per regolarizzare amministrativamente i vari immobili sia un'aliquota svalutativa per tenere conto dello stato possessorio dei fabbricati. Si procede alla valutazione di quanto sopra:

**SPESE DI REGOLARIZZAZIONE AMMINISTRATIVA.**

E' necessario ottenere i certificati di abitabilità per i sub 3 - 4 - 8 - 9 -

13. Allo scopo occorrerà:

1. Completare gli intonaci esterni.
2. Completare le pratiche con il comune onde ottenere le superiori autorizzazioni.

*h*

Lo scrivente ritiene necessaria allo scopo una somma orientativa di E. 50.000,00 finalizzata alla sistemazione di tutti i sub in cui è suddiviso al momento il fabbricato (inclusi i sub non pignorati). Detta somma inciderà percentualmente sui vari sub pignorati (in relazione alla superficie), nella seguente misura:

SUB 3 , SUB 8, SUB 13                    E. 2.000,00

SUB 4, SUB 9                                E. 1.000,00

**SVALUTAZIONE PER STATO POSSESSORIO.**

Si svaluteranno i sub 1, 2 , 4, 9 in relazione alla circostanza che gli stessi sono locati e quindi meno appetibili dal punto di vista commerciale.

1. Per i sub 1, 2 e 3, locati per attività d'impresa con contratto di otto anni si applicherà un'aliquota di 0,75
2. Per il sub 9, locato per abitazione con contratto orale, si applicherà un'aliquota di 0,80.

**E) VALORE DEFINITIVO DEI CESPITI.**

Si trovano in definitiva i seguenti valori per i sette cespiti:

SUB 1

E. 931.164,00 x 0,75 = E. 698.373,00

SUB 2

E. 1.144.585,00 x 0,75 = E. 858.439,00

SUB 3

E. 232.804,00 - E. 2.000,00 = E. 230.804,00

SUB 4

E. 111.163,00 x 0,75 - E. 1.000,00 = E. 82.372,00

SUB 8

E. 240.240,00 - E. 2.000,00 = E. 238.240,00

SUB 9

E. 123.890,00 x 0,80 - E. 1.000,00 = E. 98.112,00

SUB 13

E. 235.204,00 - E. 2.000,00 = E. 233.204,00

**F) FORMAZIONE DEI LOTTI D'ASTA.**

Vista la organizzazione dell'azienda Triolo e le locazioni interne esistenti, è consigliabile riunire in un unico lotto d'asta i sub 1, 2 e 4 formanti unica struttura produttiva. Invece i restanti sub potranno essere esitati separatamente. Risultano allora cinque lotti, così costituiti:

PRIMO LOTTO (SUB 1, SUB 2, SUB 4)	E. 1.639.184,00
SECONDO LOTTO (SUB 3)	E. 230.804,00
TERZO LOTTO (SUB 8)	E. 238.240,00
QUARTO LOTTO (SUB 9)	E. 98.112,00
QUINTO LOTTO (SUB 13)	E. 232.204,00

Per un totale di E. 2.438.544,00.

**CONCLUSIONI.**

Si riportano brevemente le risultanze cui è pervenuto lo scrivente. Nel pignoramento rientravano sette unità immobiliari tutte ricadenti nello stesso fabbricato a sei elevazioni fuori terra, oltre piano seminterrato ed attico parziale, ubicato in Contesse, Messina, S.S. 114 (km 4,020), intestato alla ditta Pastificio Fratelli Triolo s.n.c. In catasto al foglio di mappa 140 del comune di Messina, particella 298, sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 8, sub 9, sub 13. I primi due sub ricadono al piano seminterrato il primo ed al piano rialzato il secondo. Gli stessi sub



presentano caratteristiche di locali adibiti ad attività imprenditoriale (produzione di prodotti alimentari) e conseguentemente presentano finiture interne adatte a questa tipologia di edifici (tramezzi interni posticci realizzati in alluminio anodizzato, vetri e pannellature in plastica). Il piano seminterrato (altq mt. 3,60) presenta comunque una parete interamente fuori terra (e quella opposta fuori terra per circa un metro) ed è dotato di cortile carrabile adibito alla movimentazione delle merci in ingresso ed in uscita. Il piano terra (alto mt. 4,90) è dotato di cortile interno per il parcheggio del personale e contiene anche un'area di magazzinaggio dei prodotti finiti, con possibilità di movimentazione per il carico.

Il sub 4 presenta caratteristiche di fabbricato di civile abitazione ed è adibito ad uffici per l'attività produttiva. I rimanenti sub invece sono adibiti a locali di privata abitazione. Alle pagine da 4 a 12 della presente relazione lo scrivente ha effettuato la descrizione dettagliata dei sette cespiti e delle relative pertinenze.

Il fabbricato non risulta essere ultimato, mancando le finiture interne degli appartamenti siti all'ultima elevazione e parte degli intonaci delle pareti perimetrali.

Alle pagine 12, 13 e 14 lo scrivente ha indicato che tutti i sub sono regolarmente catastati, ed ha fornito le notizie necessarie circa la regolarità urbanistica e sismica dei vari sub.

Alle pagine da 14 a 16 lo scrivente ha fornito i dati metrici dei sub relative pertinenze.

1. Sub 1: superficie coperta mq. 946,08 - cortile carrabile mq. 139,80 - tettoia mq. 72,80.
2. Sub 2: superficie coperta mq. 903,40 - cortile carrabile mq. 118,20 - ballatoio mq. 16,32.
3. Sub 3, sub 8, sub 13: superficie residenziale 220,80 - balconi e ballatoio mq. 54,54.
4. Sub 4 e sub 9: superficie residenziale 114,57 - balconi mq. 26,88.

Per quanto attiene lo stato possessorio alle pagine 3 e 4 sono state riportate le dichiarazioni del rag. Triolo, in base alle quali i sub 1 - 2 - 4 formano unica unità produttiva (lavorazione, i primi due ed uffici il terzo) e risultano affittati dalla ditta Pastificio Fratelli Triolo s.n.c. alla ditta Triolo industrie alimentari s.r.l., con contratto di locazione d'azienda, comprendente locali, macchinari, mezzi d'opera, beni strumentali, marchio e quanto altro. Viceversa il sub 9 è locato a terzi per abitazione, con contratto orale, mentre i rimanenti sub 3 - 8 - 13 sono occupati dai titolari del Pastificio Triolo s.n.c. e relative famiglie.

Lo scrivente ha eseguito la stima ed ha dedotto le somme necessarie per la regolarizzazione e per tenere conto dello stato possessorio ed è pervenuto alla situazione esposta alla pagina 22, alla quale si rimanda. Tenuto conto della destinazione dei vari sub il sottoscritto ha consigliato la formazione di cinque lotti come indicato appresso:

PRIMO LOTTO (SUB 1, SUB 2, SUB 4)	E. 1.639.184,00
SECONDO LOTTO (SUB 3)	E. 230.804,00
TERZO LOTTO (SUB 8)	E. 238.240,00
QUARTO LOTTO (SUB 9)	E. 98.112,00

QUINTO LOTTO (SUB 13)

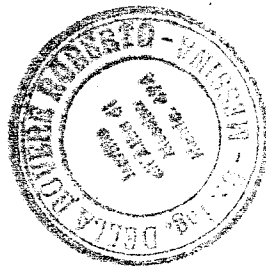
E. 232.204,00

Per un totale di E. 2.438.544,00.

MESSINA ..... 13 LUG. 2004

ing. ROBERTO DELLA ROVERE

*Roberto Della Rovere*



Depositato in Camera di Commercio di Messina oggi 13 LUG. 2004  
Il Collaboratore di Camera di Commercio  
(BERTINO Maria)

*Bertino Maria*

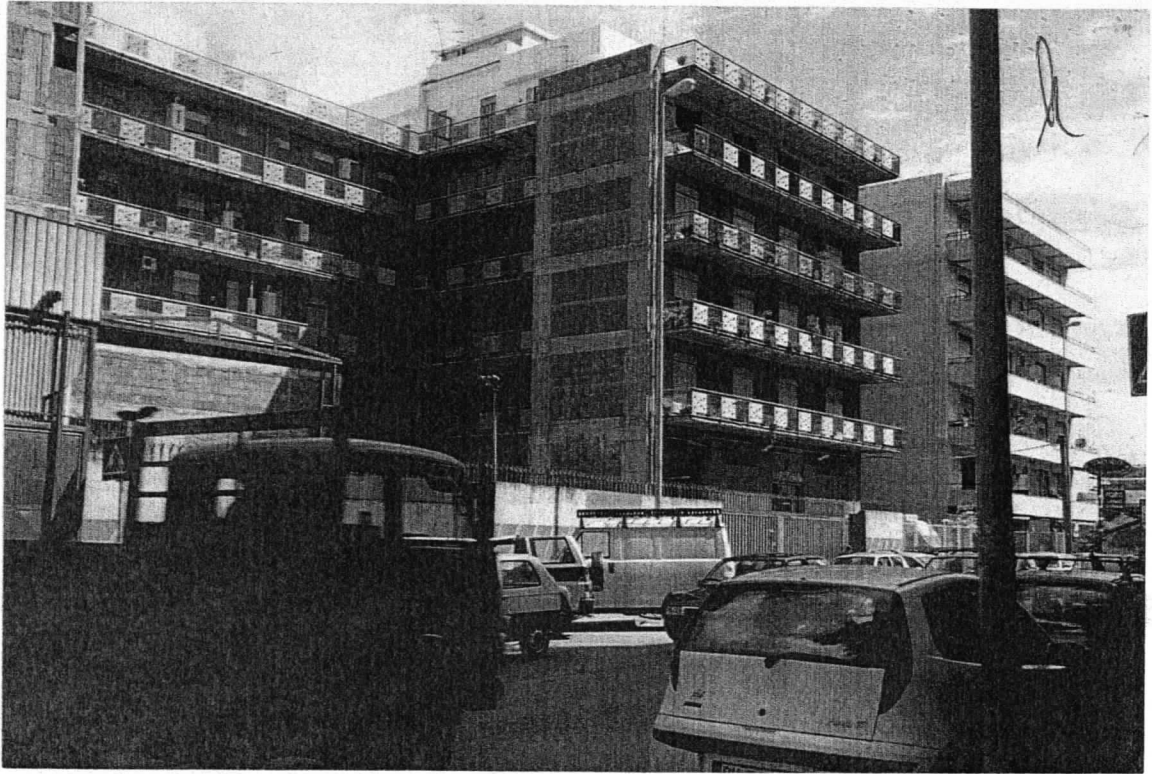
**FOTOGRAFIA N. 1**

Vista panoramica della parte rettangolare del fabbricato Triolo.



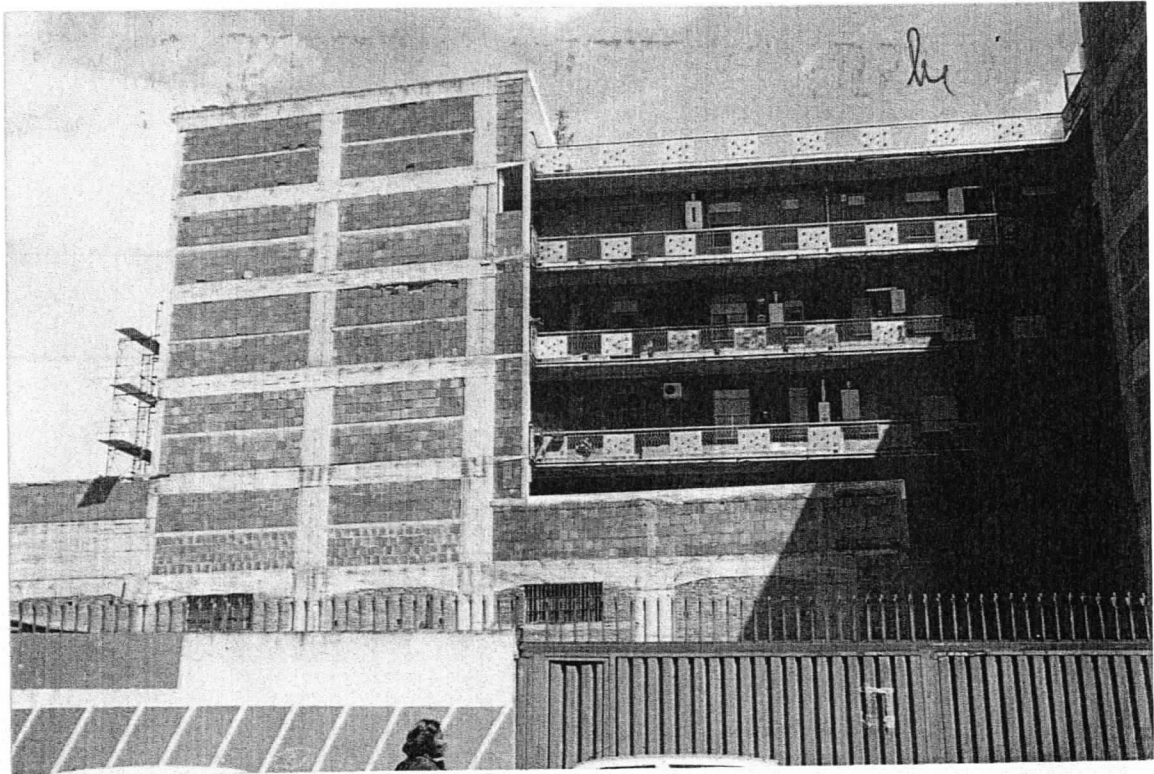
**FOTOGRAFIA N. 2**

Vista della parte residua del fabbricato Triolo. Si noti la parete perimetrale a grezzo, l'ultima elevazione senza infissi e l'attico completato.



**FOTOGRAFIA N. 3**

La parte nord del fabbricato Triolo a grezzo.



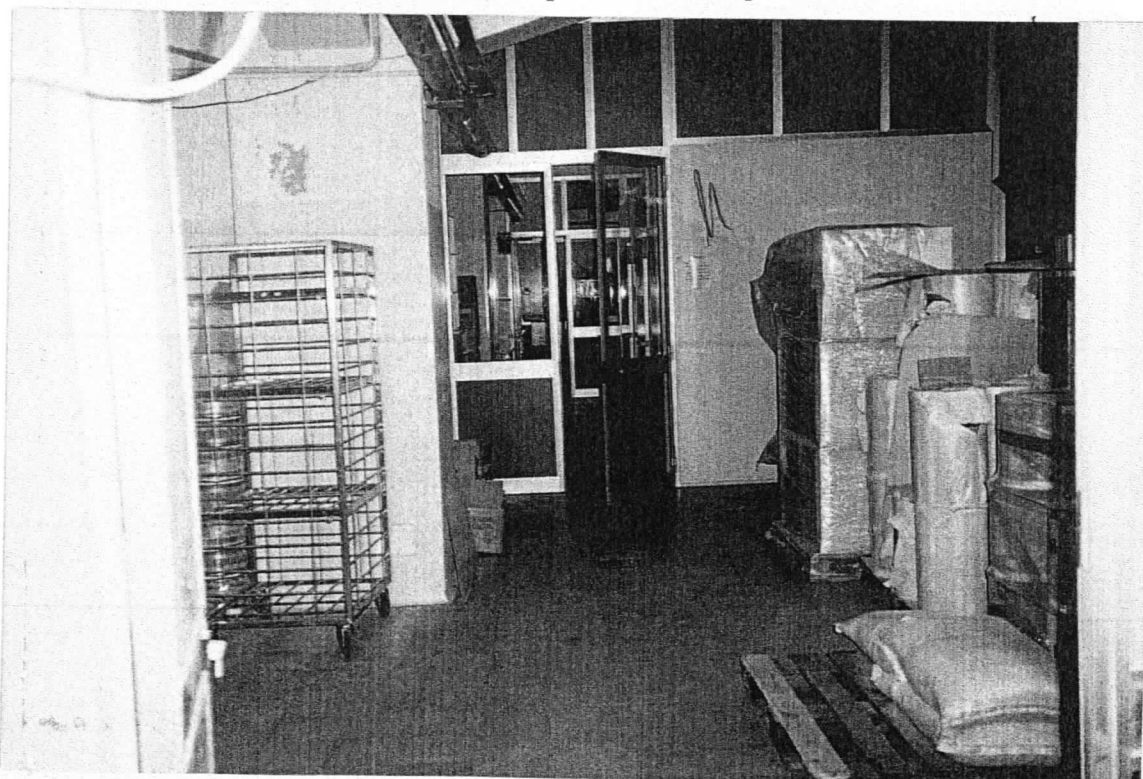
**FOTOGRAFIA N. 4**

Il cortile antistante il fabbricato, con l'ingresso al piano rialzato del pastificio.



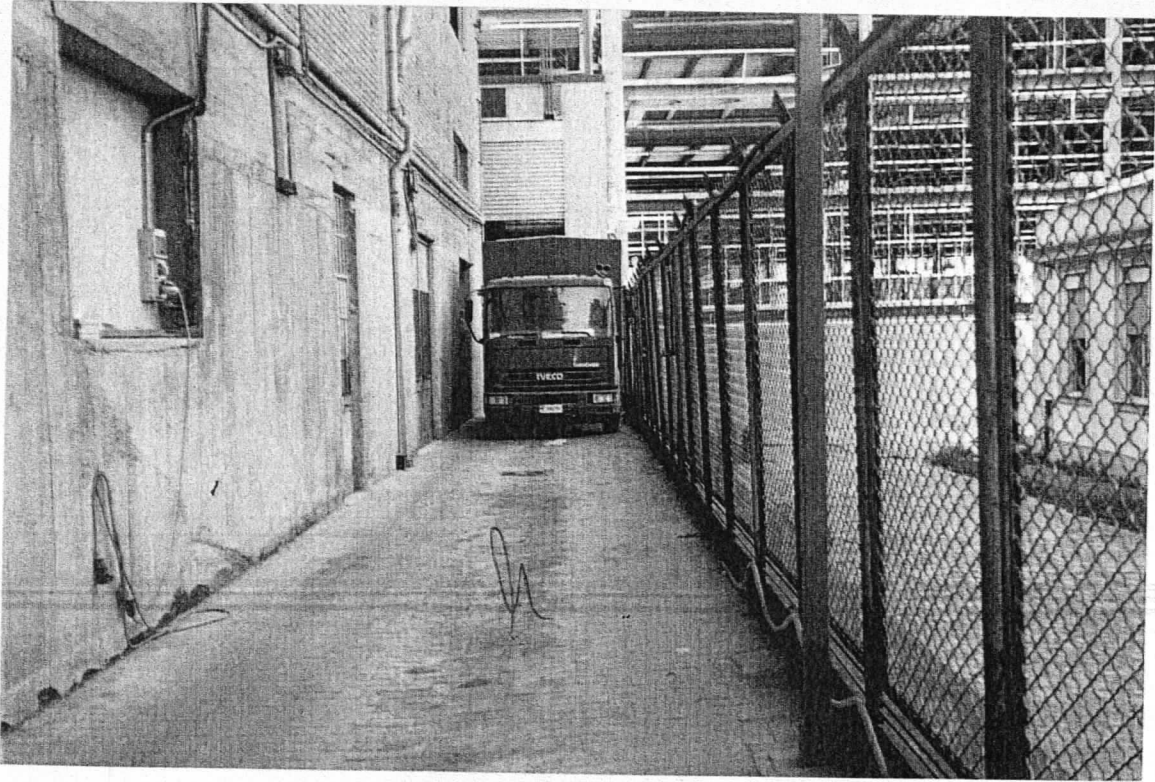
**FOTOGRAFIA N. 5**

I locali a piano seminterrato, adibiti a lavorazione. Si notino le tramezzature posticce in alluminio anodizzato, vetro e pannellature in plastica.



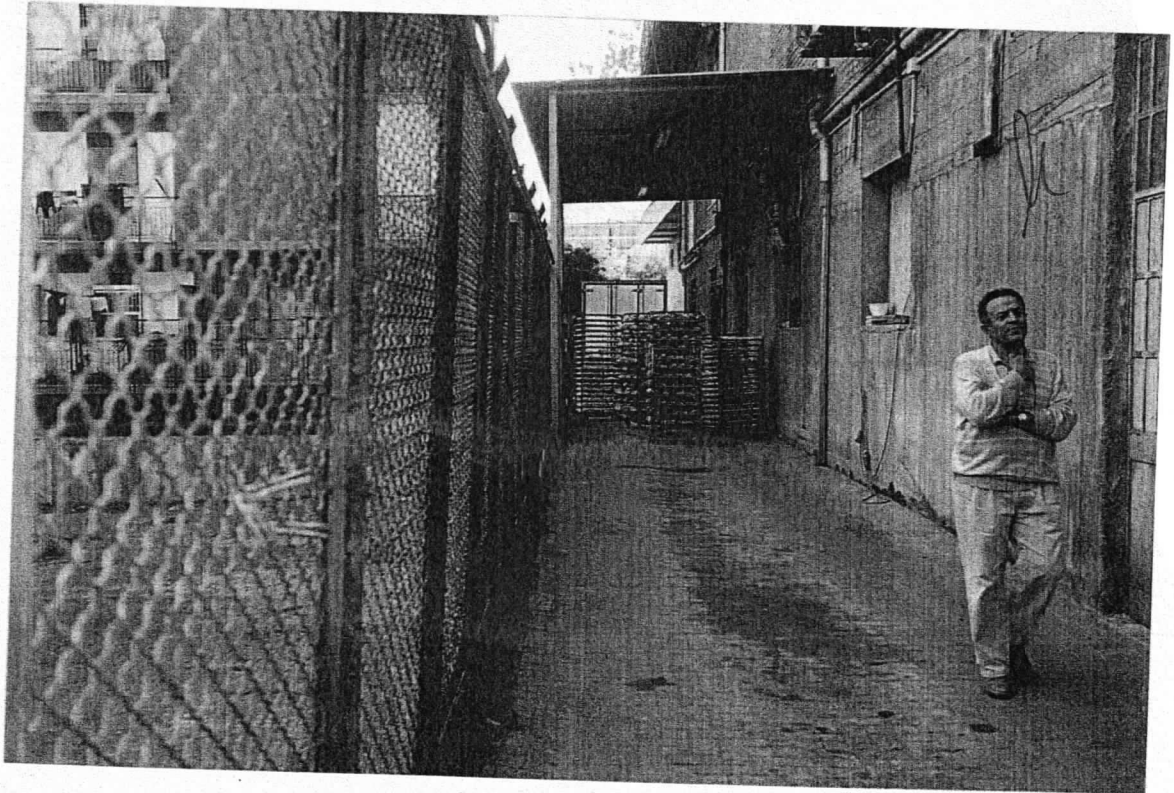
**FOTOGRAFIA N. 6**

Il cortile carrabile di accesso al piano seminterrato, adibito alle operazioni di carico e scarico delle merci.



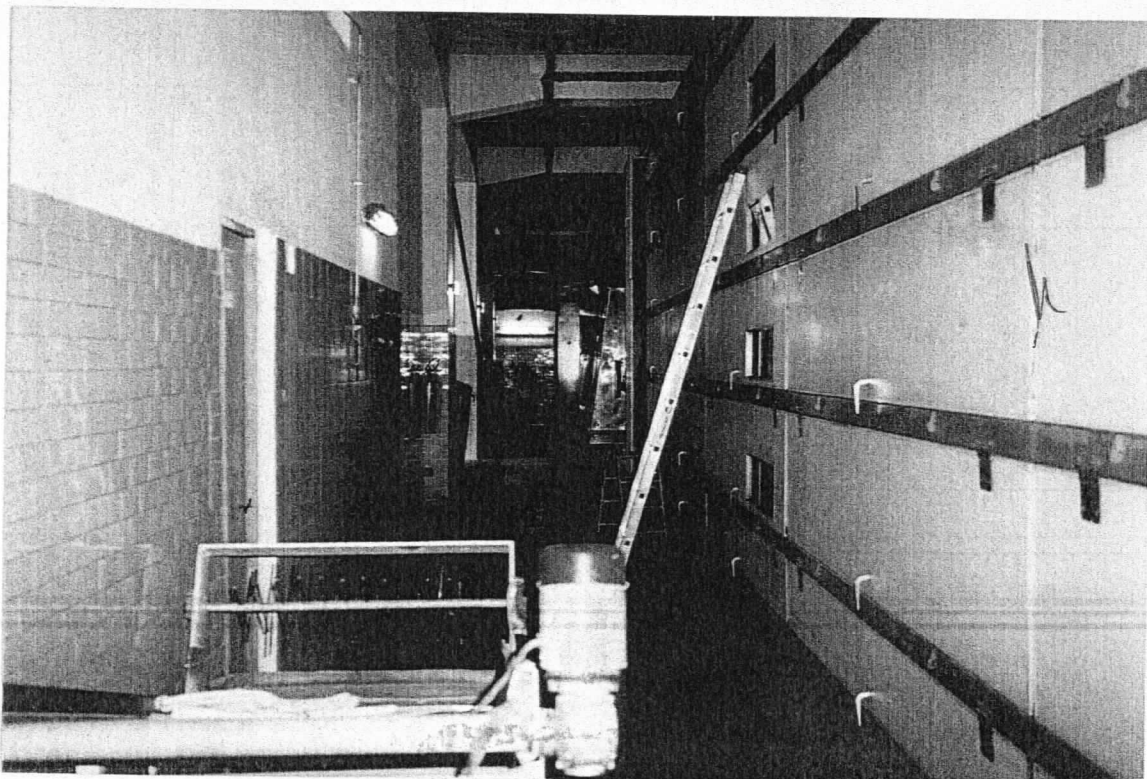
**FOTOGRAFIA N. 7**

Altra vista del cortile di cui alla fotografia precedente.



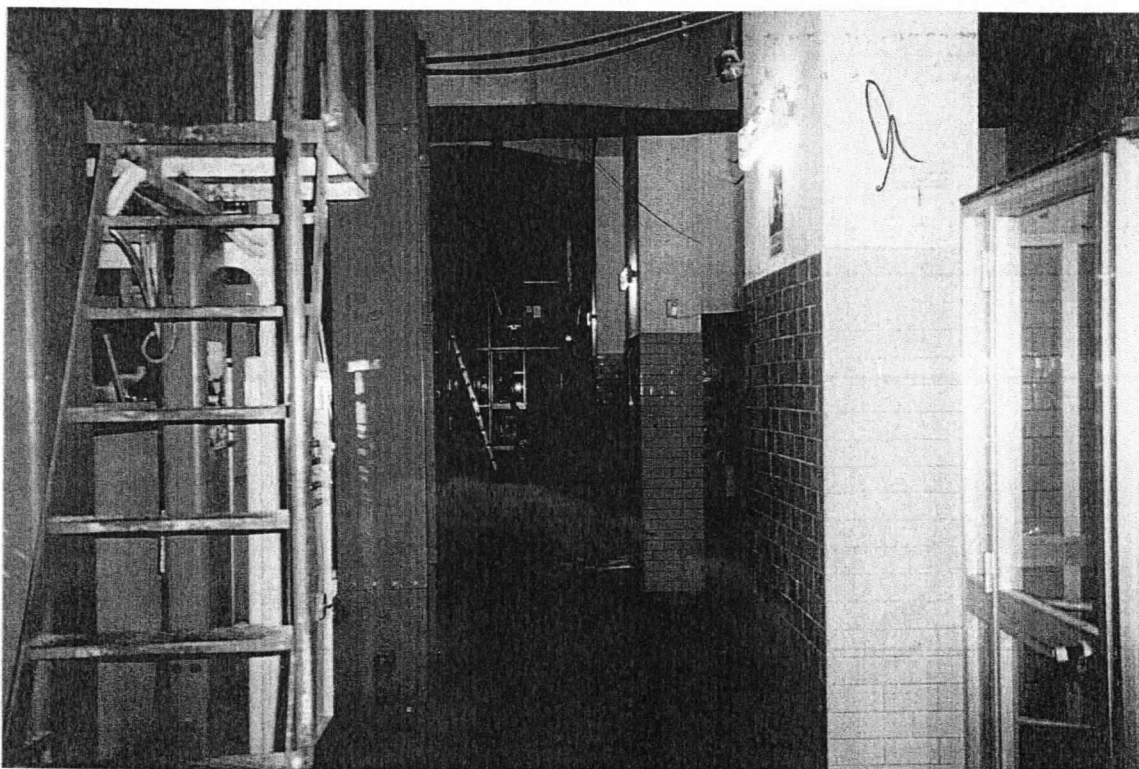
**FOTOGRAFIA N. 8**

Vista d'insieme del locale a piano rialzato destinato alla produzione automatica (in forno) della pasta.



**FOTOGRAFIA N. 9**

Altra vista dei locali a piano rialzato.





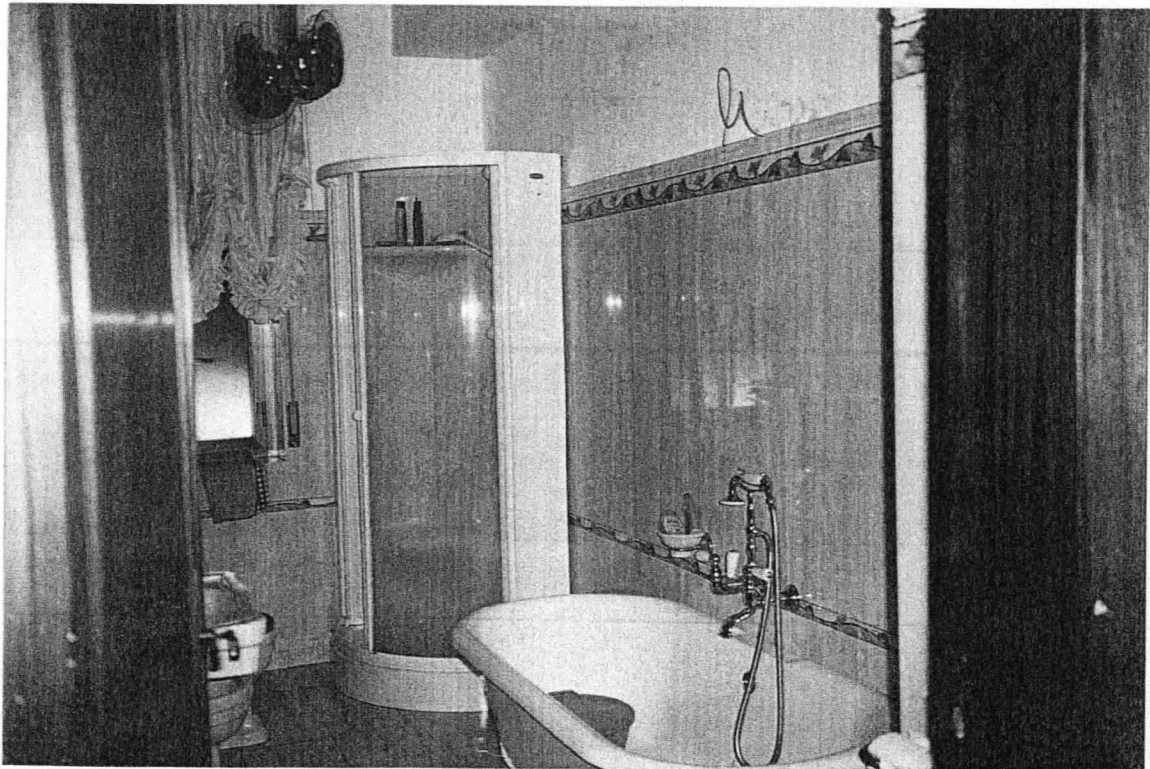
**FOTOGRAFIA N. 10**

L'ingresso al sub 3. Si noti il pavimento in marmo tipo Carrara.



**FOTOGRAFIA N. 11**

Il bagno del sub 3.



**FOTOGRAFIA N. 12**  
Il tinello del sub 3.



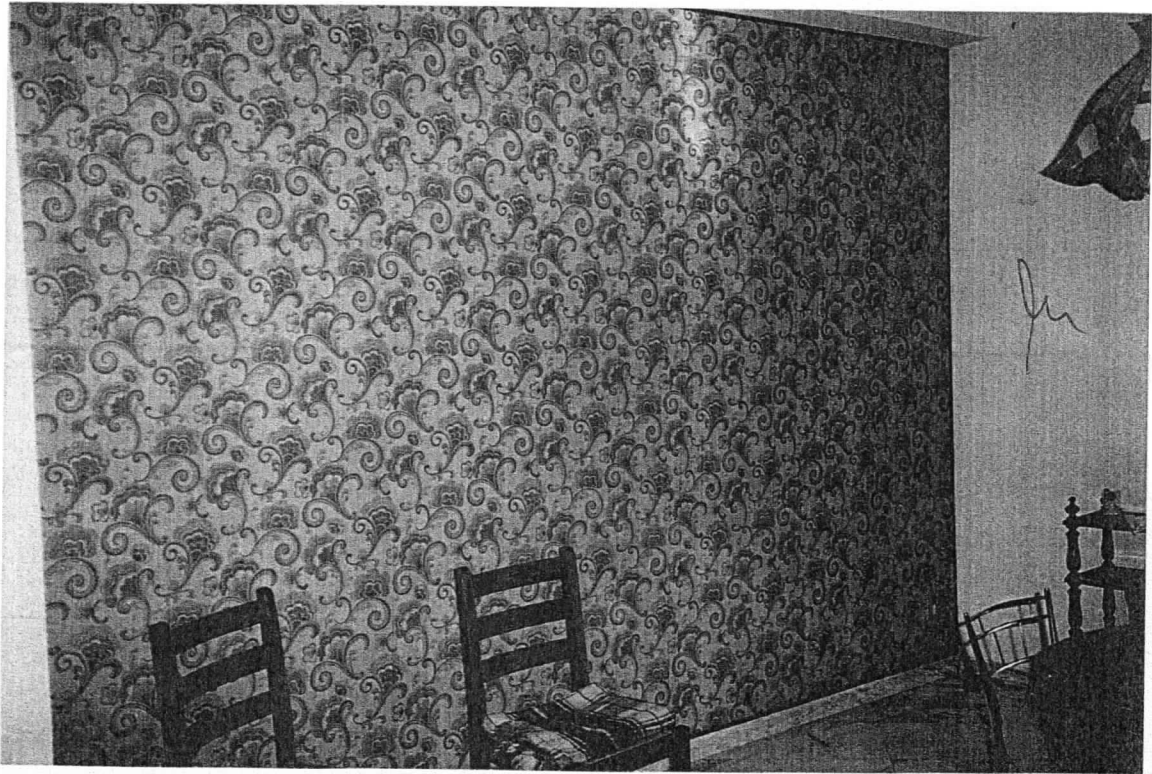
**FOTOGRAFIA N. 13**  
La camera da letto del sub 3.



**FOTOGRAFIA N. 14**  
Il bagno di servizio del sub 3.

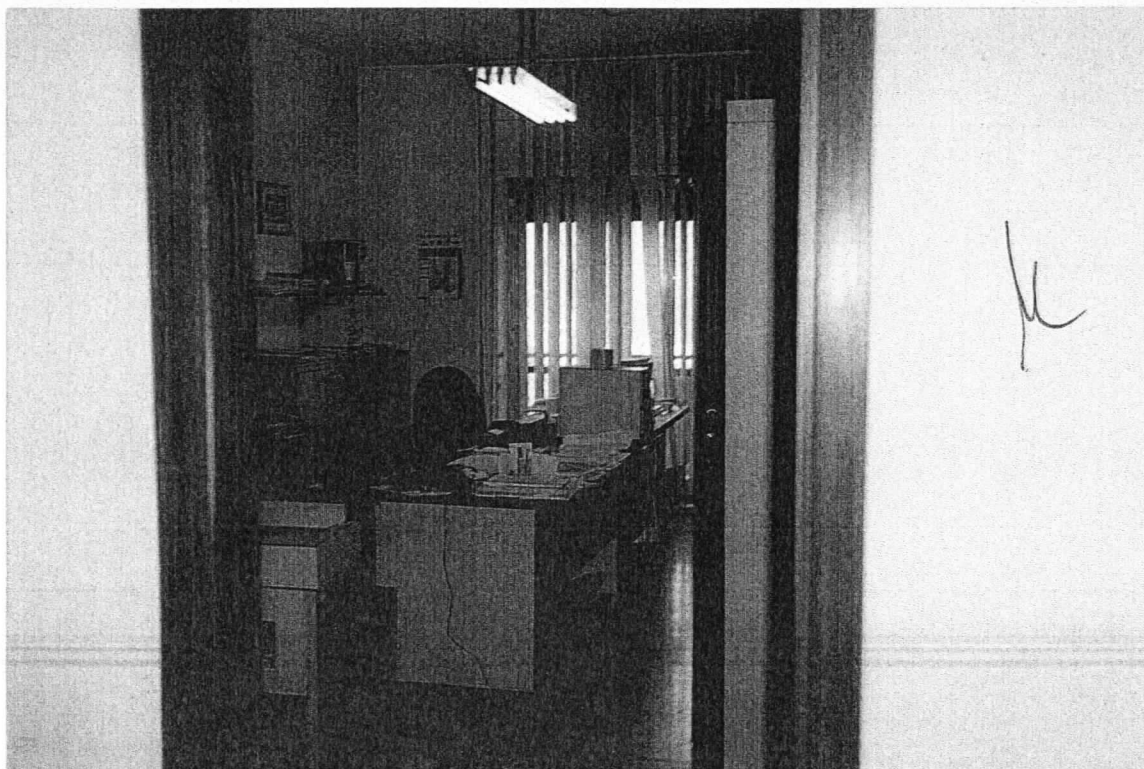


**FOTOGRAFIA N. 15**  
Altro vano del sub 3.



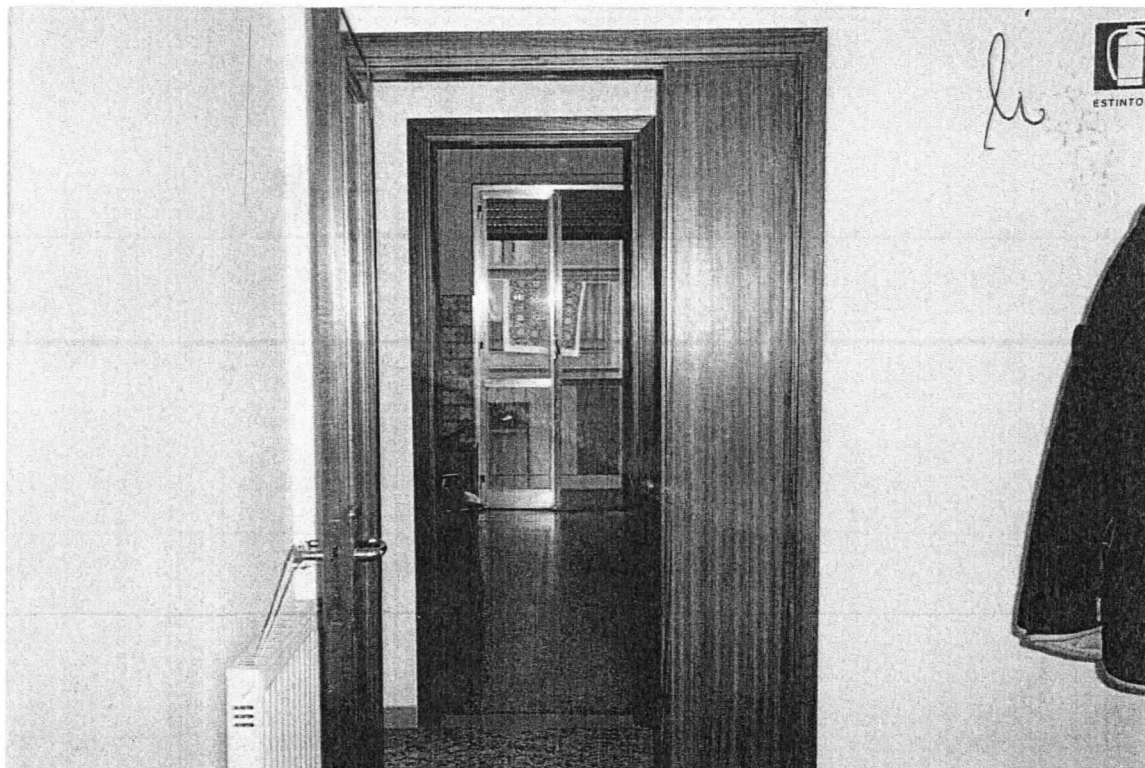
**FOTOGRAFIA N. 16**

Uno dei vani del sub 4 adibito ad uffici.



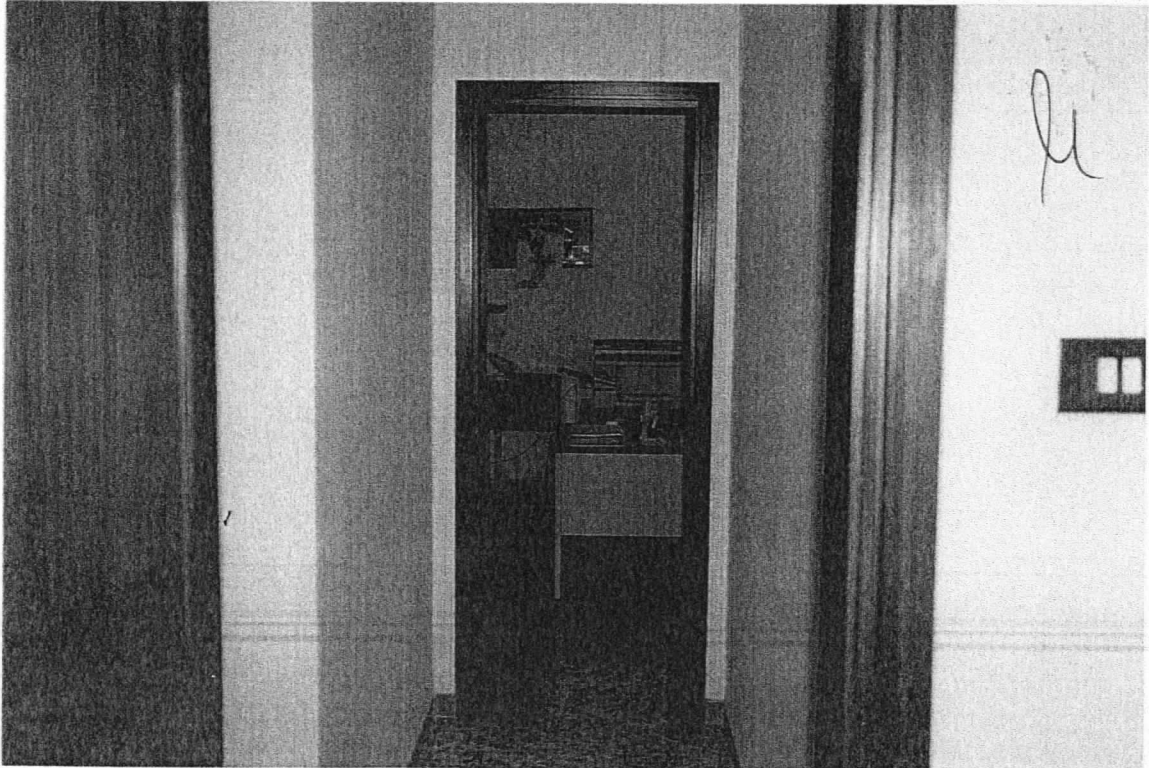
**FOTOGRAFIA N. 17**

L'ingresso e successivo corridoio del sub 4.



**FOTOGRAFIA N. 18**

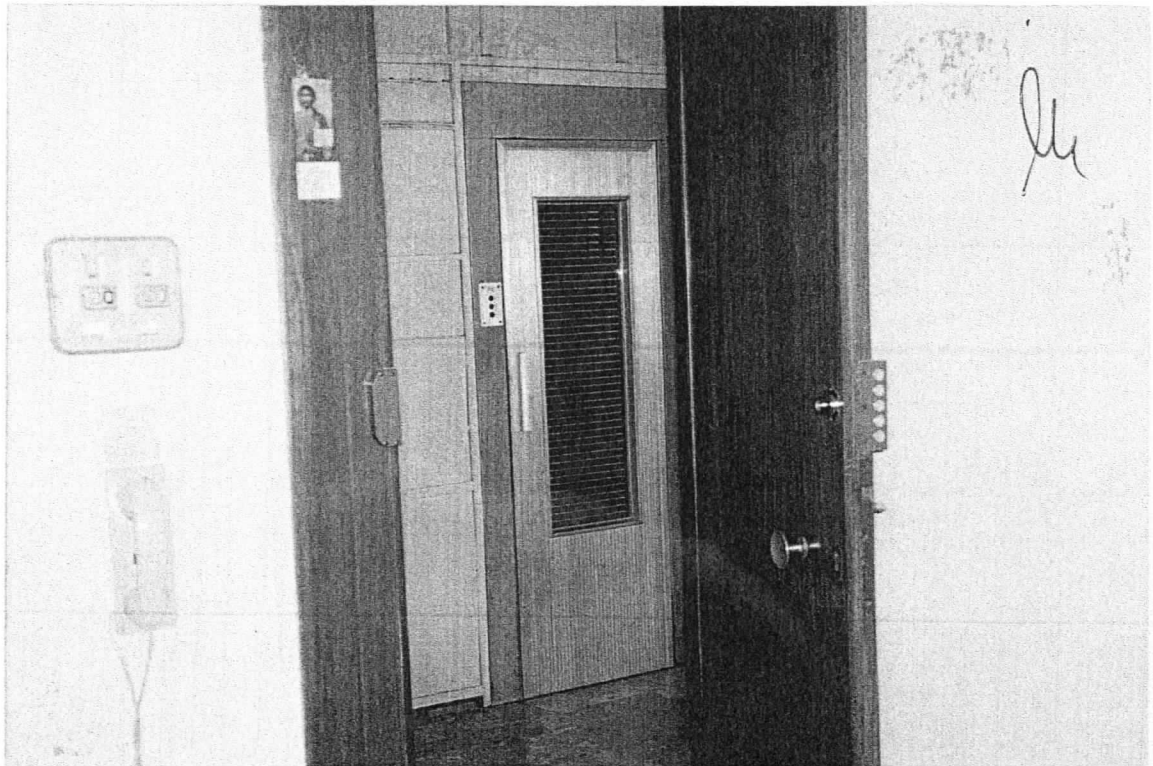
Altro vano del sub 4.



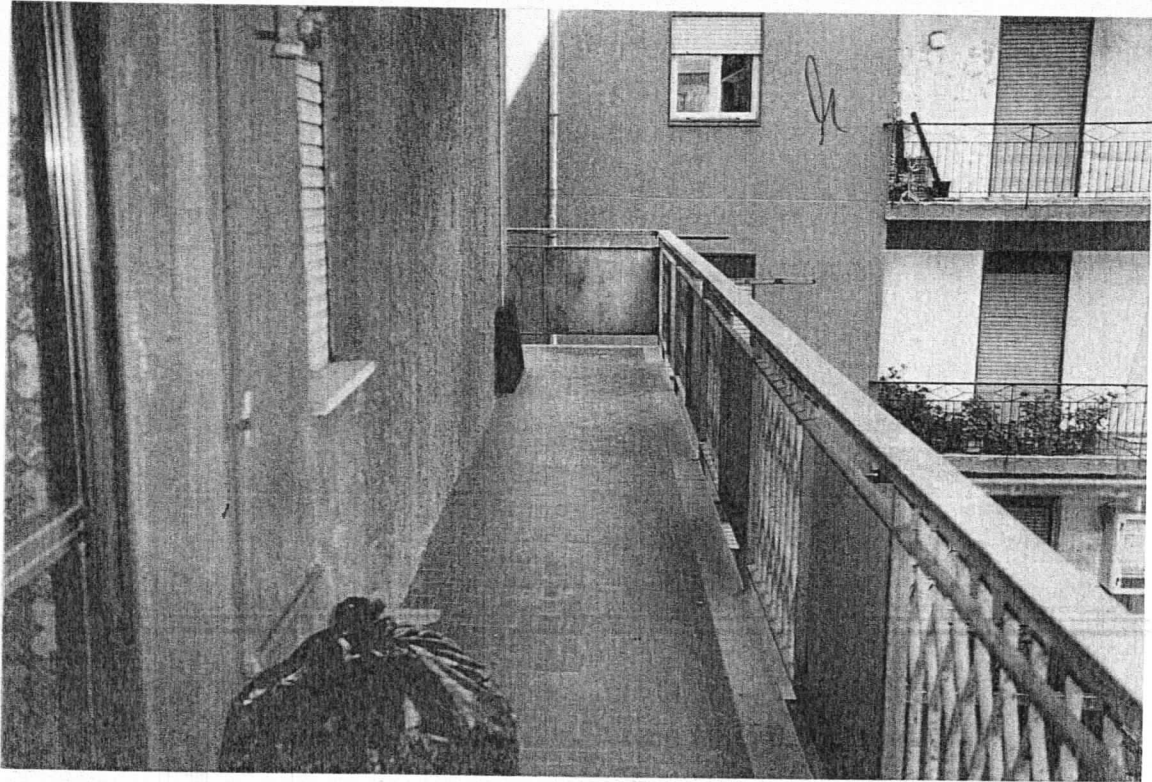
UNALE  
D.L.

**FOTOGRAFIA N. 19**

La porta d'ingresso del sub 4 e l'ascensore a servizio del fabbricato.

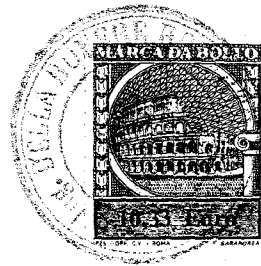


FOTOGRAFIA N. 20  
Il balcone del sub 4.



FOTOGRAFIA N. 21  
Altra vista del balcone del sub 3.





### TRIBUNALE DI MESSINA

Parcella delle spese e competenze spettanti al Consulente Tecnico d'Ufficio dott. ing. **ROBERTO DELLA ROVERE** per redazione di consulenza tecnica nei procedimenti riuniti d'esecuzione immobiliare n. 108/02 e 183/02, vertenti tra **SOCIETA' GESTIONE CREDITI, BANCA NAZIONALE DEL LAVORO, BANCA POPOLARE ANTONIANA VENETA, BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.E.R.I.T., PORTA IMBALLAGGI FLESSIBILI spa**, creditori procedenti contro **PASTIFICIO FRATELLI TRIOLO** debitore esecutato, giusto incarico affidato in data 21/4/2004 dal Giudice d'esecuzione dott. **CONCETTA ZAPPALA'**.

#### SPESE

- Spese postali		
N. 6 x E. 3,25	E.	16,25
- Spese catastali		
N. 7 x E. 1,29 + E. 2,58 + E. 87,77	E.	99,38
- Spese fotografiche	E.	20,00
- Spese per valori bollati		
N. 3 x E. 10,33 =	E.	<u>30,99</u>
Totale spese	E.	<b>166,62</b>

#### COMPETENZE

Per n. 320 vacanze:

E. (319 x 8,15) + E. 14,68 = **E. 2.614,53**

Lo scrivente richiede inoltre la corresponsione dei contributi di legge per **INARCASSA (2%)** sull'onorario liquidato, nonché dell'**I.V.A. (20%)** sul

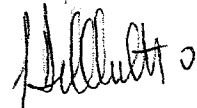
totale tra onorario liquidato e contributo INARCASSA. Specifica in proposito di avere:

- Codice Fiscale: DLL RRT 46R17 F158G.
- Partita I.V.A.: n. 00200880839.

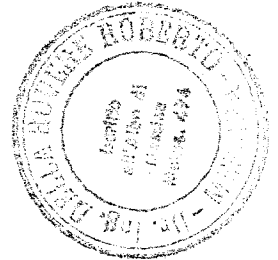
Messina ..... 1.9. LUG. 2004

Il Consulente d'Ufficio

Dott. ing. ROBERTO DELLA ROVERE



TRIBUNALE DI MESSINA



Il Giudice Istruttore, vista la superiore richiesta, vista la consulenza e valutatone il contenuto, liquida in favore del C.T.U. E. ....  
per onorario, oltre le spese per E. 166,62 come da specifica allegata,  
ponendone il pagamento a carico .....

Riconosce altresì la corresponsione dei contributi per INARCASSA  
(nella misura del 2% sull'onorario) e per I.V.A. (nella misura del 20% sul  
totale tra onorario e contributo INARCASSA).

Messina .....

Il Giudice d'Esecuzione



Verbale

Alle diciotto Maggio suemilorequattro  
ore quindici e trenta, presso il  
fabbricato di proprietà dei fratelli  
Trieolo oltre lo scrivente e persona  
di sua fiducia som presente l'avn.

Salvatore Carrocchio funz. pubblica dell'avn. Coosca.  
lo scrivente esegue con fine con fini di mis-  
urazione dei locali di abitazioni (site  
a primo terra e piano cantinate e  
degli appartamenti site a primo piano  
(site), procedendo alle misurazioni ed ai  
rilievi fotografici.

Non è possibile l'accesso ai rimanenti  
appartamenti alle elevazioni superiori in  
quanto occupata da gli occupanti sono mo-  
mentaneamente assenti.

A questo punto sovrappone il ref. San-  
tino Trieolo il quale dichiara, se  
male non ricordo che:

1) I lavori di costruzione del fabbricato sono iniziati nell'an-  
no 1964, di cui il progetto redatto dall'  
ing. Trimarchi.

2) Gli stessi lavori fatta eccezione per



2) Lo stesso progetto prevedeva la realizzazione di due locali di lavorazione e di quattro locali residenziali o ristoranti.

3) La licenza edilizia venne ricorrenza regolarmente rilasciata prima dell'anno 1964.

4) Non è mai stata usata la pratica di abitabilità perché anche perché i locali di fatto non sono mai stati ultimati.

5) L'appartamento sub 9 è affittato regolarmente con contratto verbale a terzi.

6) I due locali sub 1 e sub 2 nonché l'appartamento sub 4 sono affittati con contratto di affitto d'azienda alla Società Truolo Industrie Alimentari del gruppo della Fratelli Truolo Snc. La locazione comprende anche i macchinari, beni strumentali e quanto altro contenuto.

7) I restanti appartamenti prefabbricati sub 3 sub 8 e sub 12 sono occupati dai tre titolari della Snc e relative famiglie.

8) I sub 13 e 18 risultano rifiniti.

interne identiche a quelle del sub 3.

~~Essere~~ lo stesso discorso vale

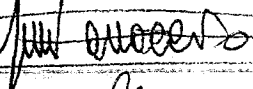
per l'appartamento sub 9.

g) Tutta l'area di competenza del fabbricato è destinata ai locali di abitazione. Gli appartamenti di civile abitazione non dispongono di posto macchina.

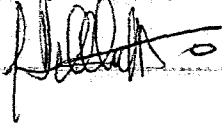
Il Prof. Santo Triolo alessano le autorizza di dichiarazioni in qualità di figlio del sig. Triolo Giuseppe (rappresentante legale della S.M.P.)

Alle ore 17,00 (dicisette) è chiuso il corso di operazioni.

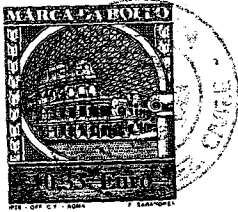
L.C.S.

~~Aut. ~~

Triolo R.

~~Aut. ~~

Messina, 25/5/2004



Al G.E. dott. **CONCETTA ZAPPALA'**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
Tribunale di Messina

**OGGETTO:** Procedimenti d'esecuzione riuniti 108/02 - 183/02.

In esecuzione all'incarico di consulenza tecnica affidatomi dal Giudice d'esecuzione presso il Tribunale di Messina dott. **CONCETTA ZAPPALA'**, nei procedimenti in oggetto, vertenti tra **SOCIETA' GESTIONE CREDITI, BANCA NAZIONALE DEL LAVORO, BANCA POPOLARE ANTONIANA VENETA, BANCA MONTE DEI PASCHI SERIT e PORTA IMBALLAGGI FLESSIBILI spa** creditori procedenti contro **PASTIFICIO FRATELLI TRIOLO** debitore esecutato, giusto giuramento del 21/4/2004, comunico giorno 18/5/2004 ho eseguito il sopralluogo degli immobili da valutare siti in MESSINA, S.S. 114, km. 4,200, località CONTESSE, individuati catastalmente al foglio di mappa 140 di MESSINA, particella 298, sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 8, sub 9 e sub 13.

In questa occasione mi è stato possibile accedere e visionare a fondo le unità immobiliari individuate catastalmente come sub 1 e 2 (adibite a locali di lavorazione del pastificio Triolo), nonché sub 4 (adibito ad ufficio della stessa ditta) e sub 3 (adibito ad abitazione della famiglia del rag. Santo Triolo, figlio del legale rappresentante della ditta).

A causa dell'assenza degli occupanti, peraltro preventivamente avvertiti tramite l'avv. Carroccio, non è stato possibile prendere visione dei seguenti sub:

1. Sub 8 e 13, adibiti ad abitazioni del legale rappresentante e di altro contitolare della ditta e delle relative famiglie.
2. Sub 9, adibito ad abitazione e regolarmente locato a terzi.

Poiché:

- Non è dato sapere se e quando sarà permesso l'accesso alle unità immobiliari da visionare.
  - I sub 8 e 13 sono identici al sub 3 già visionato, perché sovrastanti.
  - Il sub 9 è identico al sub 4 già visionato, perché sovrastante.
- chiedo di essere autorizzato ad eseguire la stima dall'esterno limitatamente ai sub 8 - 9 - 13, per i quali dispongo di tutti gli elementi necessari.

dott. ing. **ROBERTO DELLA ROVERE**

Depositato in Cancelleria oggi

8 GIU. 2004

Il Collaboratore di Cancelleria  
(BERTINO Maria)

V. di aut. *[Handwritten signature]*

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 27/04/2004

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di MESSINA ( Codice: F158)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di MESSINA
	Foglio: 140 Particella: 298 Sub.: 1

**Unità immobiliare.**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1		140	298	1	2		C/3	3	900 m <sup>2</sup>		Euro 3.160,72 L. 6.120.000	CLASSAMENTO AUTOMATICO n. 25115/1986 del 17/11/1986 in atti dal 25/09/1990
Indirizzo STRADA STATALE 114 ORIENTALE SICULA n. KM. 4 piano: S;												
Notifica - Partita 68622 Mod.58 25115												

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
1	PASTIFICIO FRATELLI TRIOLO S.N.C.				(1) Proprieta' per 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>					
Impianto meccanografico del 30/06/1987					

Righe utili ai fini della liquidazione n. 17      Ricevuta n. 37502      Importo della liquidazione: Euro 1,29



# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 27/04/2004

**Dati della richiesta** Comune di MESSINA ( Codice: F158)  
 Provincia di MESSINA  
**Catasto Fabbricati** Foglio: 140 Particella: 298 Sub.: 2

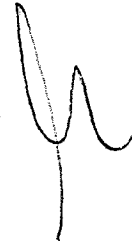
**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1		140	298	2	2			C/2	1	900 m <sup>2</sup>		Euro 1.162,03 L. 2.250,000	CLASSAMENTO AUTOMATICO n. 25115/1986 del 17/11/1986 in atti dal 25/09/1990
Indirizzo											Mod.58	25115	
Notifica											Partita	68622	

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	PASTIFICIO FRATELLI TRIOLO S.N.C. Impianto meccanografico del 30/06/1987		(1) Proprietà per 1000/1000

Righe utili ai fini della liquidazione n. 17      Ricevuta n. 37504      Importo della liquidazione: Euro 1,29



# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 27/04/2004

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>MESSINA</b> ( Codice: F158)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>MESSINA</b>
<b>Unità immobiliare</b>	Foglio: 140 Particella: 298 Sub.: 3

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1		140	298	3	2		A/2	10	10 vani		Euro 464,81 L. 900.000	CLASSAMENTO AUTOMATICO n. 25115/1986 del 17/11/1986 in atti dal 25/09/1990
Indirizzo Notifica												
STRADA STATALE 114 ORIENTALE SICULA n. KM. 4 piano: 1; Mod.58      25115      Paritta      68622												

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PASTIFICIO FRATELLI TRIOLO S.N.C.			(1) Proprieta' per 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				
Impianto meccanografico del 30/06/1987				

Righe utili ai fini della liquidazione n. 17      Ricevuta n. 37507      Importo della liquidazione: Euro 1,29



# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 27/04/2004

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>MESSINA</b> ( Codice: F158)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>MESSINA</b>
<b>Unità immobiliare</b>	Foglio: 140 Particella: 298 Sub.: 4

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1		140	298	4	2			A/2	10	5,5 vani		Euro 255,65 L. 495.000	CLASSAMENTO AUTOMATICO n. 25115/1986 del 17/11/1986 in atti dal 25/09/1990
Indirizzo STRADA STATALE 114 ORIENTALE SICULA n. KM. 4 piano: I;													
Notifica - Partita 68622 Mod.58 25115													

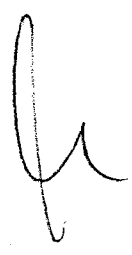
**INTESTATO**

N. 1	PASTIFICIO FRATELLI TRIOLO S.N.C.
DATI DERIVANTI DA	
Impianto meccanografico del 30/06/1987	
DATI ANAGRAFICI	
CODICE FISCALE	
DIRITTI E ONERI REALI	
(1) Proprietà per 1000/1000	

Righe utili ai fini della liquidazione n. 17

Ricevuta n. 37508

Importo della liquidazione: Euro 1,29





# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 27/04/2004

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di MESSINA ( Codice: F158)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di MESSINA
	Foglio: 140 Particella: 298 Sub.: 8

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie catastale
1		140	298	8	2		A/2	10	10 vani		Euro 464,81 L. 900.000
Indirizzo STRADA STATALE 114 ORIENTALE SICULA n. KM. 4 piano: 2;											
Notifica - Partita 68622 Mod.58 25115											

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PASTIFICIO FRATELLI TRIOLO S.N.C.			(1) Proprieta' per 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				
Impianto meccanografico del 30/06/1987				

Righe utili ai fini della liquidazione n. 17

Ricevuta n. 37509

Importo della liquidazione: Euro 1,29





**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 27/04/2004

Data: 27/04/2004 - Ora: 09.31.52

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di MESSINA ( Codice: F158)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di MESSINA Foglio: 140 Particella: 298 Sub.: 9

Unità immobiliare		DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita		
1		140	298	9	2		A/2	10	5,5 vani		Euro 255,65 L. 495.000	CLASSAMENTO AUTOMATICO n. 25115/1986 del 17/11/1986 in atti dal 25/09/1990	
<b>Indirizzo</b>		STRADA STATALE 114 ORIENTALE SICULA n. KM. 4 piano: 2;											
<b>Notifica</b>		Partita 68622 Mod.58 25115											

<b>INTESTATO</b>		DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	PASTIFICIO FRATELLI TRIOLO S.N.C.		CODICE FISCALE	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Righe utili ai fini della liquidazione n. 17 Ricevuta n. 37512 Importo della liquidazione: Euro 1,29

Data: 27/

<b>Dati dell</b>
<b>Catasto</b>
<b>Unità im</b>
N.
1
<b>Indirizzo</b>
<b>Notifica</b>
<b>INTEST</b>
N.
1
<b>DATI DI</b>

Righe u

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 27/04/2004

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>MESSINA</b> ( Codice: F158)
	Provincia di <b>MESSINA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 140 Particella: 298 Sub.: 13

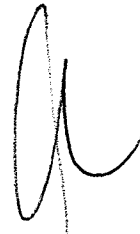
**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		140	298	13	2		A/2	10	10 vani		Euro 464,81 L. 900.000	CLASSAMENTO AUTOMATICO n. 25115/1986 del 17/11/1986 in atti dal 25/09/1990
Indirizzo STRADA STATALE 114 ORIENTALE SICULA n. KM. 4 piano: 3;												
Notifica - Partita 68622 Mod.58 25115												

**INTESTATO**

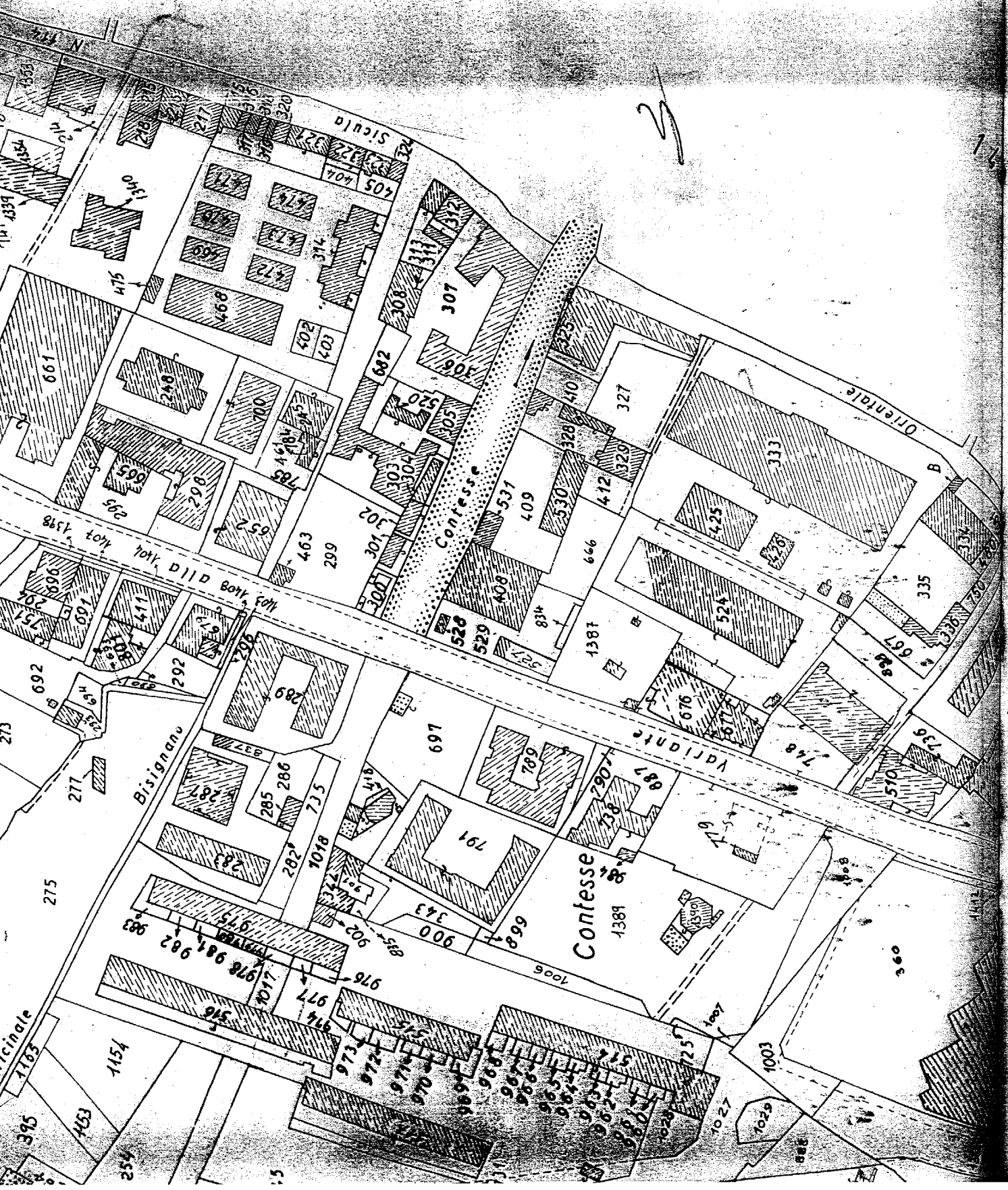
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PASTIFICIO FRATELLI TRIOLO S.N.C.			(1) Proprieta per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987				

Righe utili ai fini della liquidazione n. 17      Ricevuta n. 37513      Importo della liquidazione: Euro 1,29





Mod. 0 M. 2.6728  
dal 27 APR. 2006



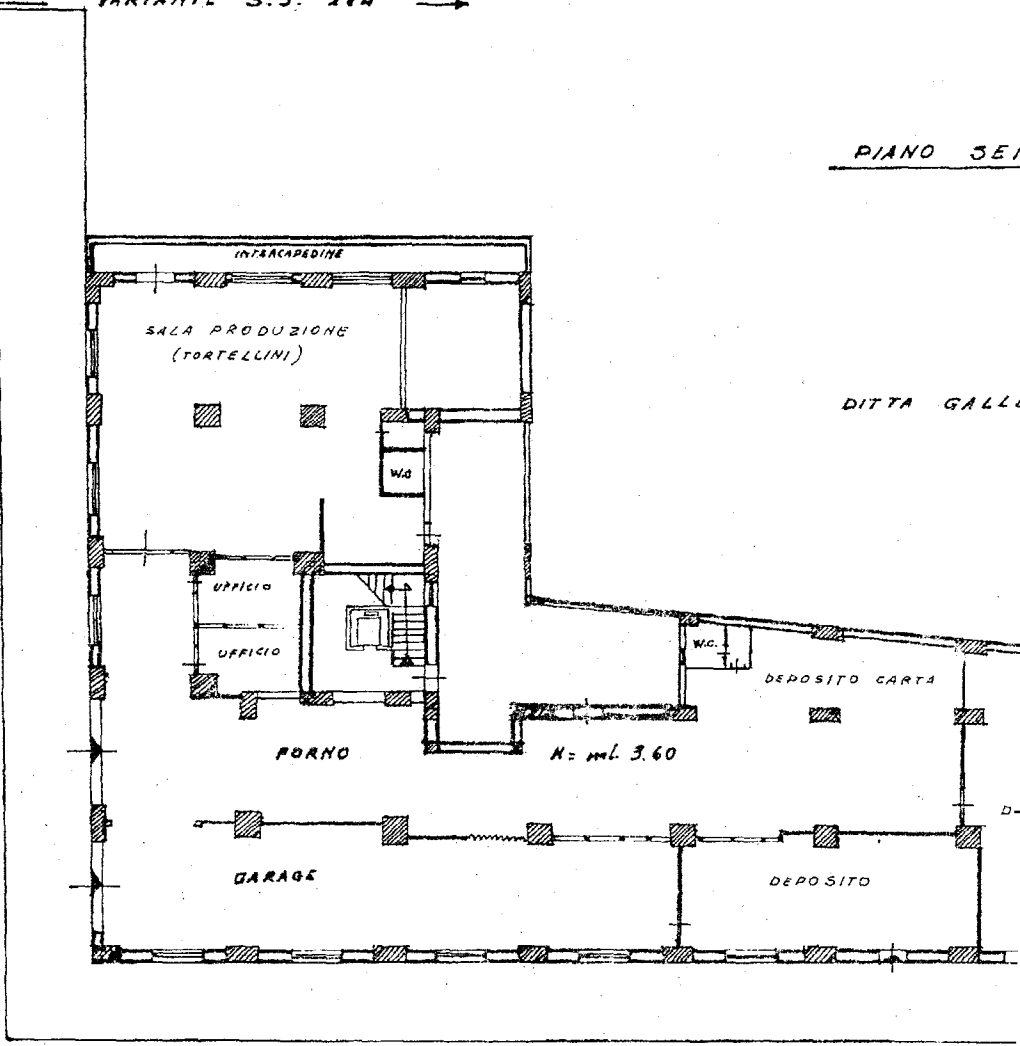
MODULARIO  
F. - ing. 1070 - 498

NUC

Planimetria dell'imm  
Ditta *Sec. Nove*  
Allegata alla dichiar

CT VARIANTE S.S. 114 ME

PIANO 3E



SCUOLA ELEMEN

SPAZIO
DATA
PROT. N°

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
200

# VO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

ile situato nel Comune di MESSINA Via S.S. 114 Km. 4,020 CONTESSE

CAVATTO PASTIFICIO FRAT. TRIGLO

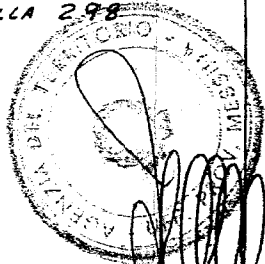
ione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MESSINA

Foglio 140

PARTICELLA 298

SUB 1

27 APR. 2004



*a*

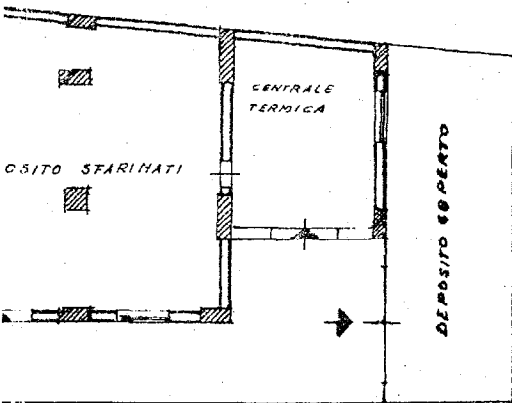
INTERRATO

TTA ORAZIO

0272536



DIRETTORE  
DIRIGENTE  
(Dott. Ing. M. Bonivini)



DITTA INTERCONATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

ARE GRANATA

ERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Geom. ALESSANDRO  
SCIKA (Titolo, nome e cognome e il servizio)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di MESSINA

DATA 11-11-1986

Firma: *[Signature]*





# NUOVO

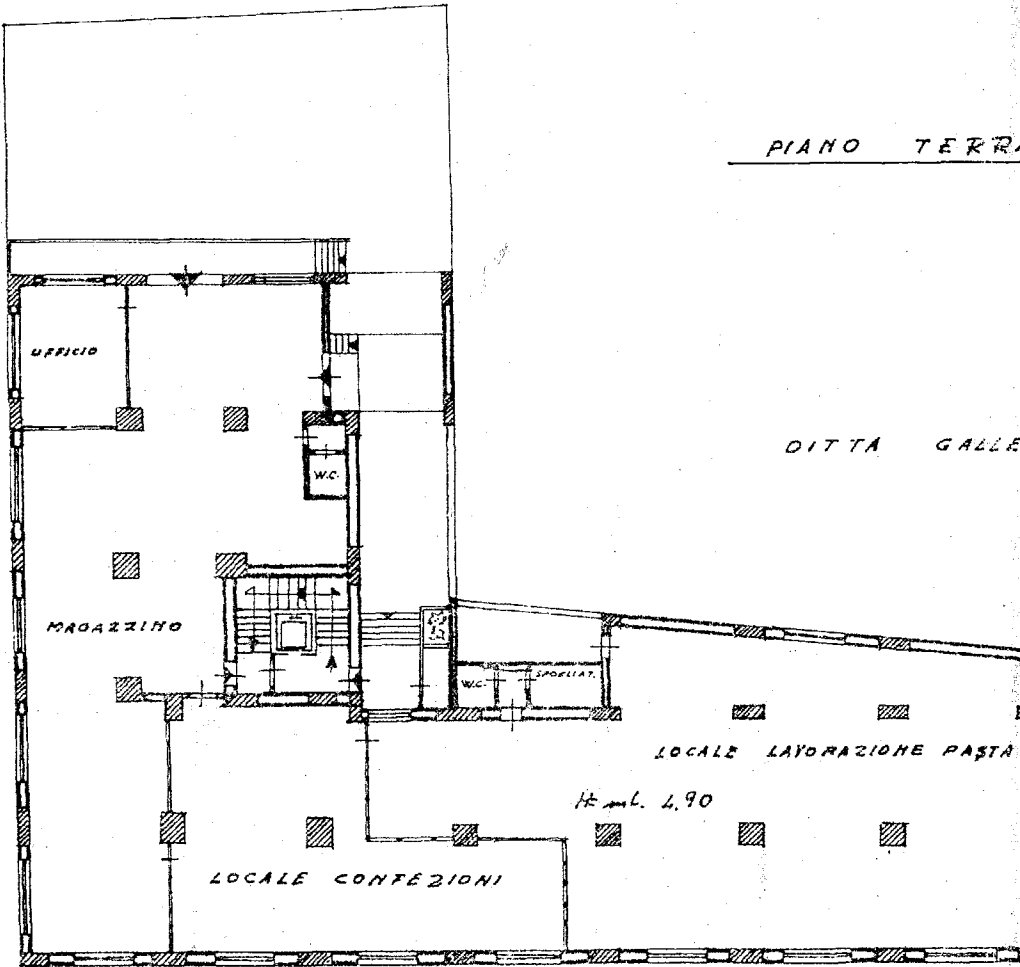
Planimetria dell'immobile sito  
Ditta Soc. Nome Cocco  
Allegata alla dichiarazione p

← CT VARIANTE S.S. 114 DE →

PIANO TERRA



STRADA PRIVATA



DITTA GALLES

LOCALE LAVORAZIONE PASTA

H. max. 4,90

LOCALE CONFZIONI

SCUOLA ELEMENTARE

SPAZIO RISERVATO

DATA  
PROT. N°



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
200

# NO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGE 13 APRILE 1939, N. 650)

situato nel Comune di M.ESSINA Via S.S. 44 Km. 4,020 CONTESSE

COLLETTIVO PASTIFICIO FRAT. TRIOLO

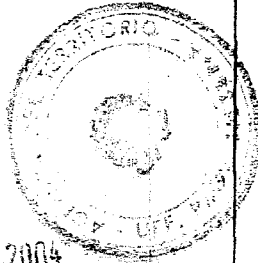
presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di M.ESSINA

FOGLIO 140

PARTICELLA 298

SUB. 2

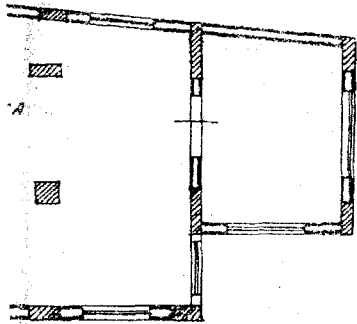
1



27 APR. 2004

RA

LETTA ORAZIO



DITTA INTERDONATO

0272537



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

TARE GRANATA

ATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

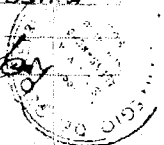
Compilata dal GEOM. ALESSANDRO  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di M.ESSINA

DATA 17.11.1986

Firma:

*Alessandro*



*Handwritten signature or initials.*

P. 119. 1000 407



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 200

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **M.E.S.S.I.N.A.** Via S.S. 114 Km. 4,020

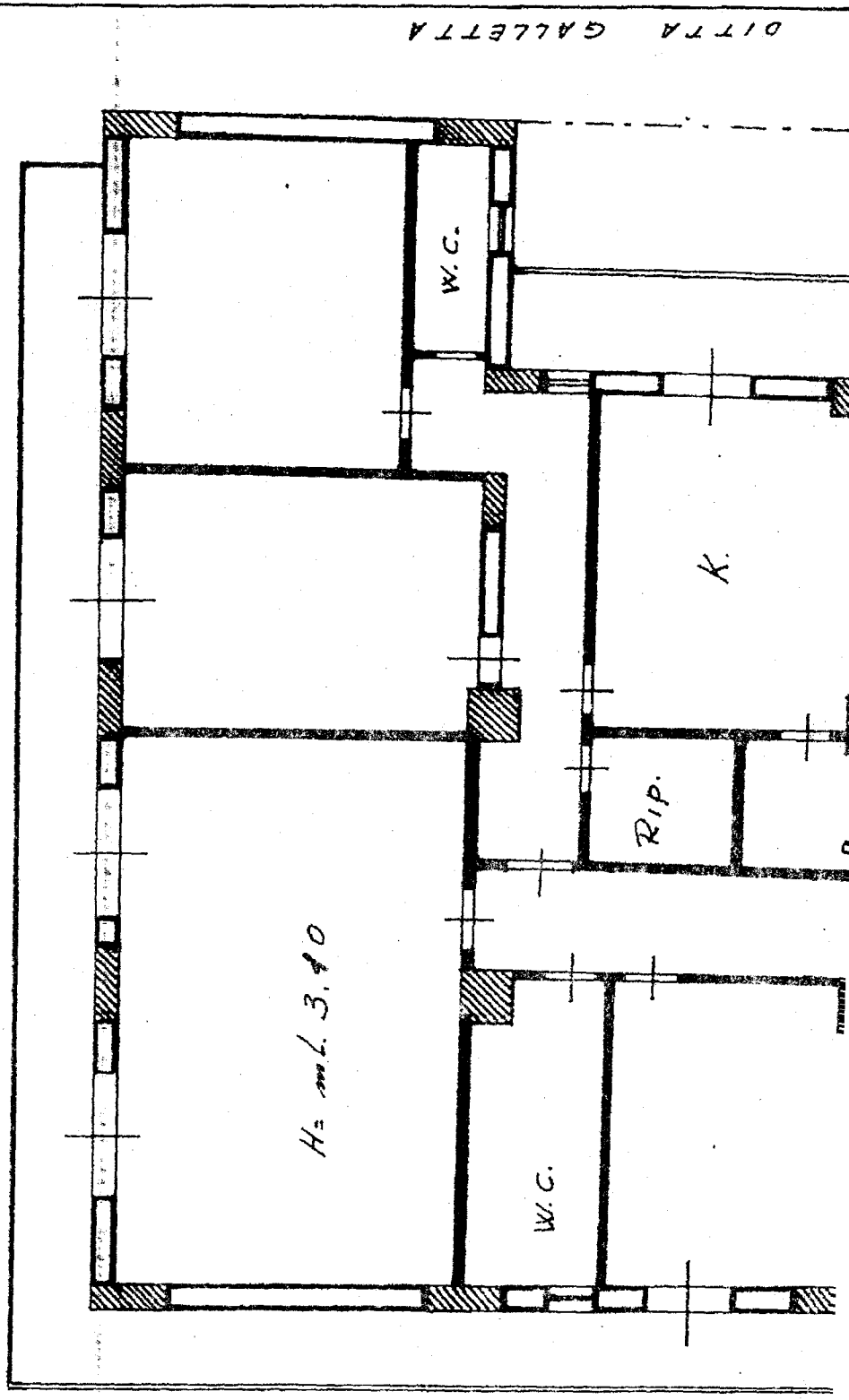
Ditta **P.A.S.T.I.F.I.C.I.O. F.R.A.T.E.L.L.I. T.R.I.G.L.O. S.N.C.**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **M.E.S.S.I.N.A.**

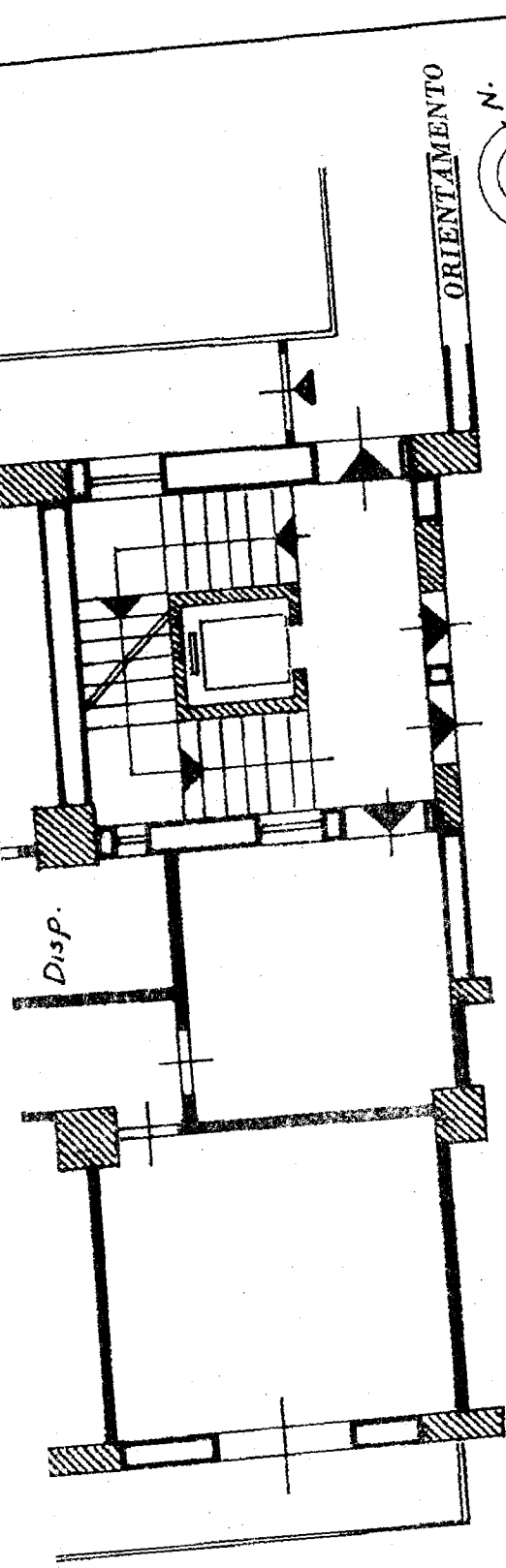
PIANO PRIMO

Foglio 140 PART. 298 sub 3

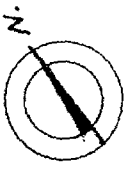
← CT S. S. 114 ME →



DITTA GALLETTA



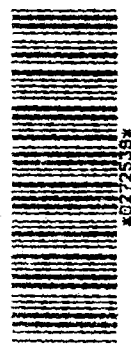
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

APPARTAMENTO STESSA DITTA

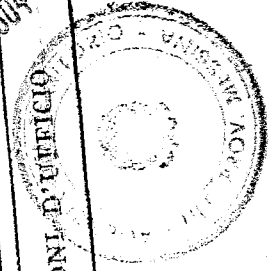
0272539



0272539

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

27 APR 1986



DATA  
PROF. N°

Compilato dal **GEOM. ALESSANDRO**  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

**SCIVA**

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**

della Provincia di **MESSINA**

DATA **17-11-1986**

Firma:

*Alessandro Sciva*



*E*

Lire  
200

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **MESSINA** Via S. S. 114 Km. 4, 020

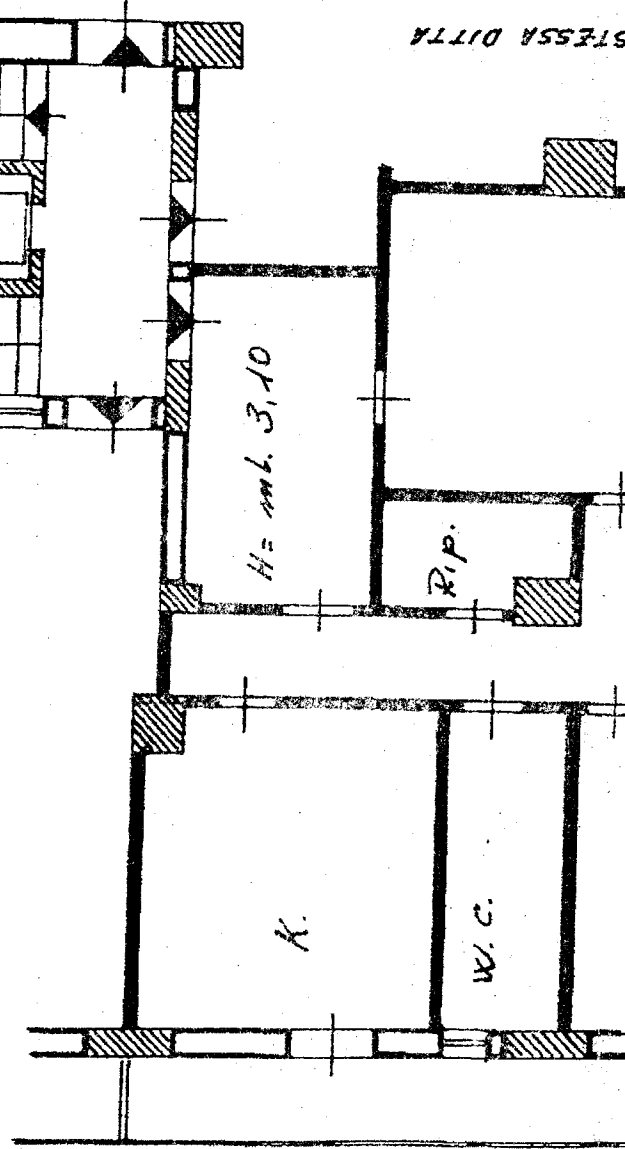
Ditta **PASTIFICIO FRATELLI TRIGLO S.N.C.**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MESSINA**

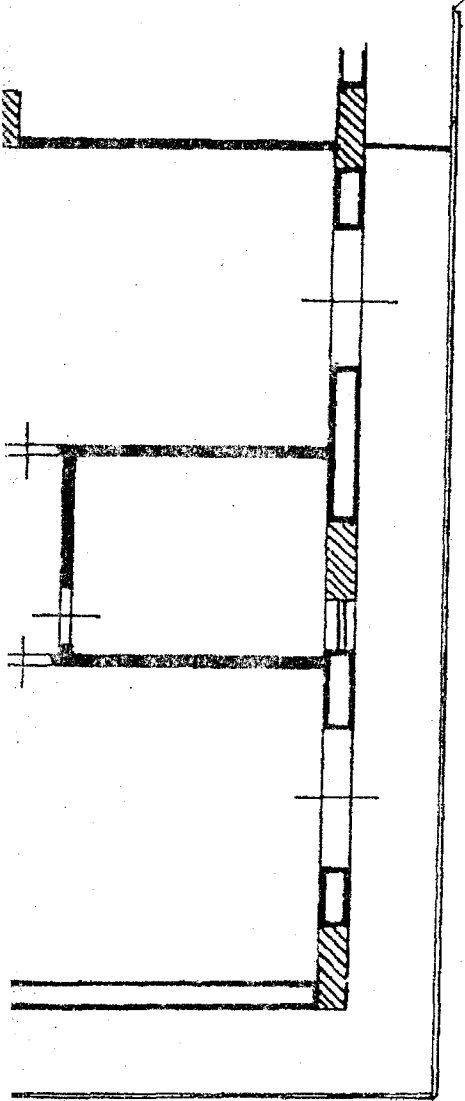
Foglio 140 PART. 298 SUB 4

PIANO PRIMO

APPARTAMENTO STESSA DITTA

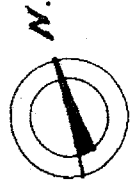


APPARTAMENTO 51

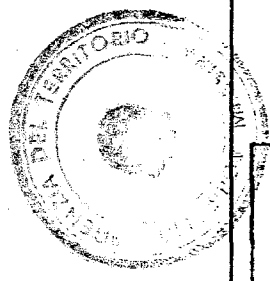


27 APR. 2004

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100



0272534



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal **GEOM. ALESSANDRO**  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

**SCAIA**

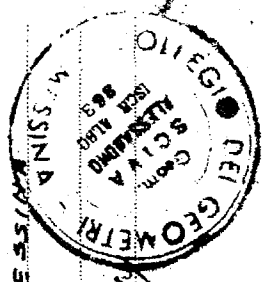
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**

della Provincia di **MESSINA**

DATA **17.11.1986**

Firma:

*Alessandro Scaia*



DATA

PROT. N°

*[Handwritten signature]*



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 200

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 10 APRILE 1939, N. 652)

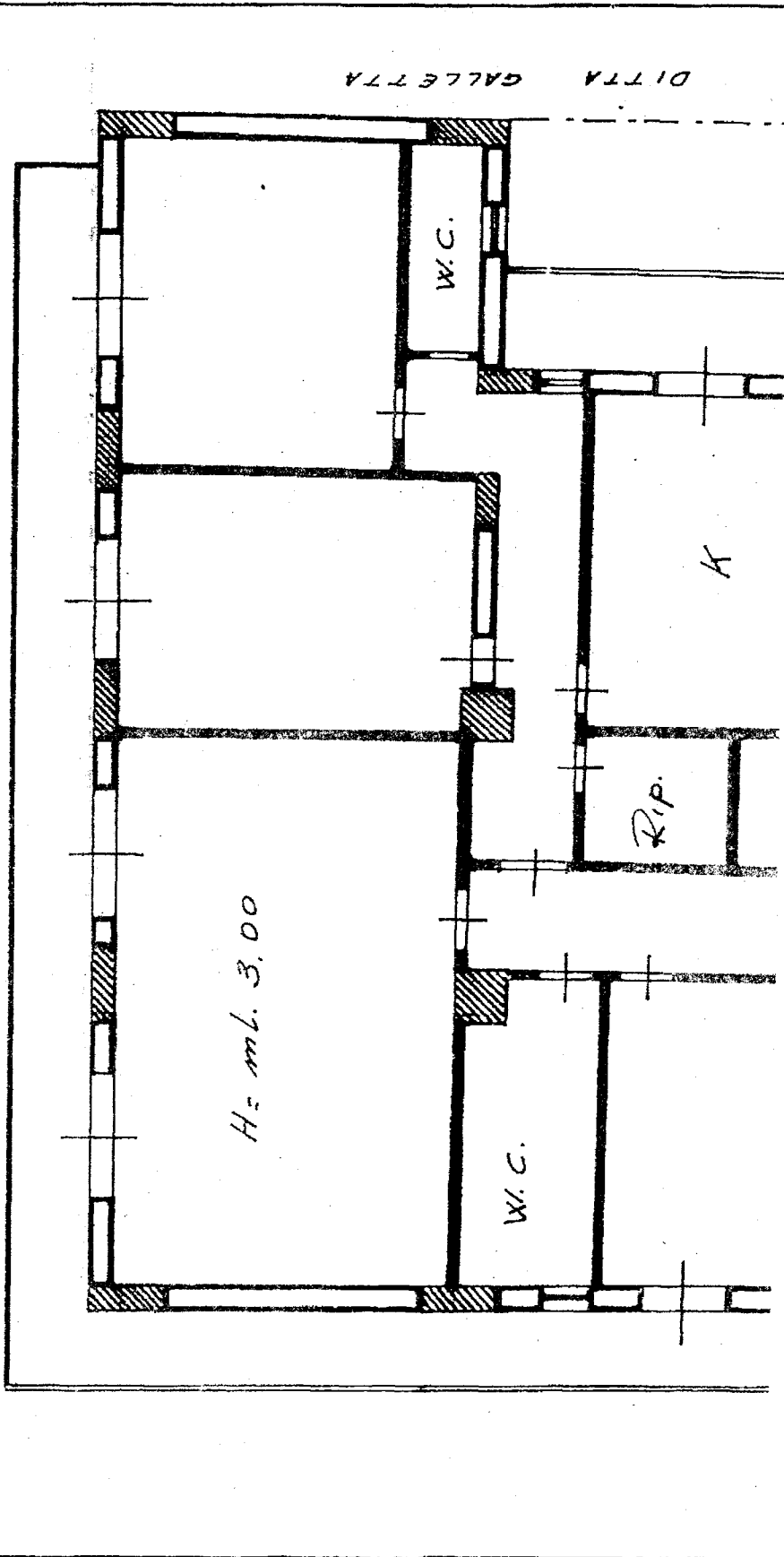
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **M E S S I N A** Via **S. S. 114 Km. 4.020**

Ditta **PASTIFICIO FRATELLI TRIOLO S.M.C.**

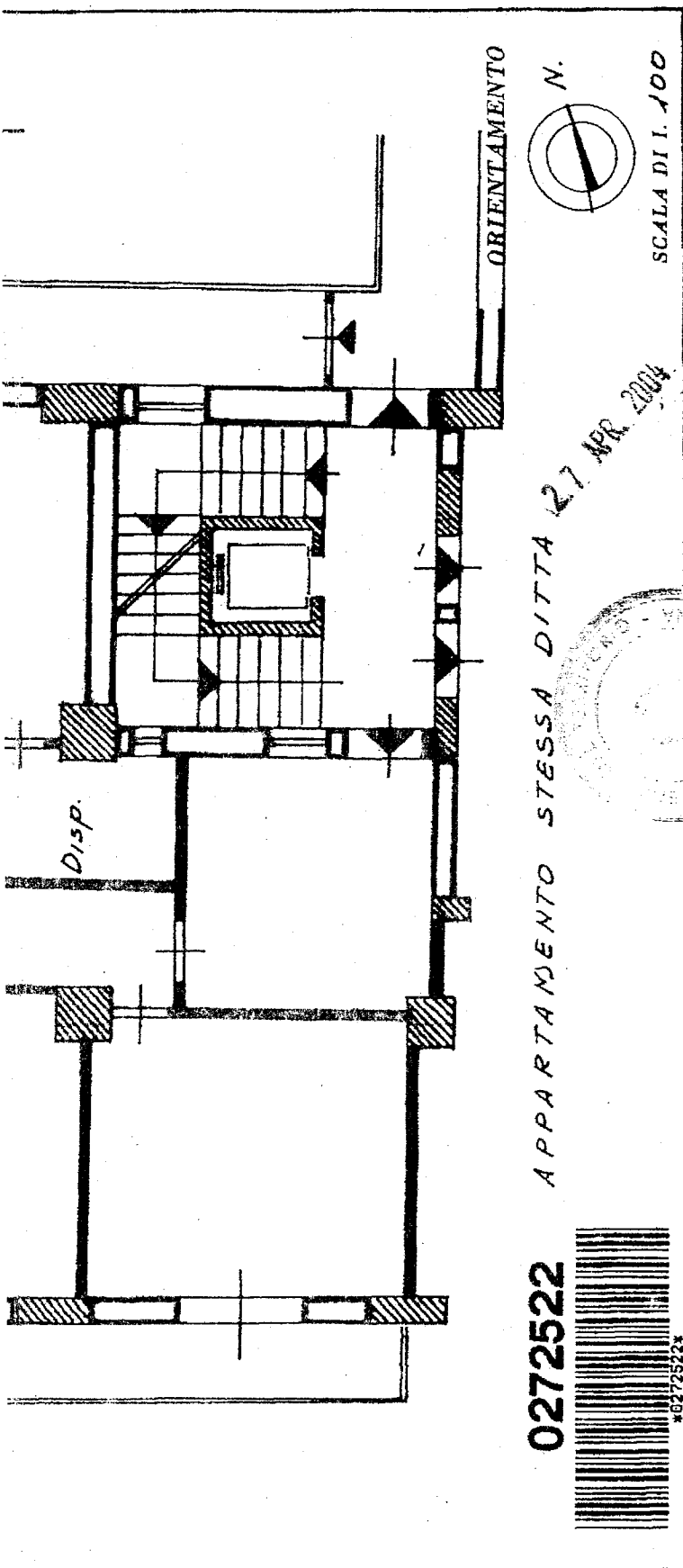
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **M.E.S.S.I.N.A.**

PIANO SECONDO Foglio 140 part. 298 sub B

← ST. S. S. 114 ME →



DITTA GALLETTA



0272522

APPARTAMENTO STESSA DITTA 27 APR. 2004



SCALA DI 1:100



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal **Geom. ALESSANDRO**  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

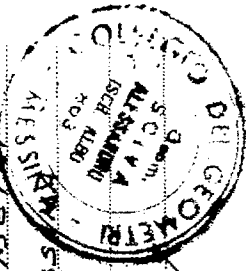
**S.C.A.A.**

Iscritto all'Albo de i. **GEOMETRI**  
della Provincia di **MESSINA**

DATA **18.11.1986**

Firma:

*A. Quach*



*E*



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
200

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **M.E.S.S.I.N.A** Via S.S. 144 Km. 4.020

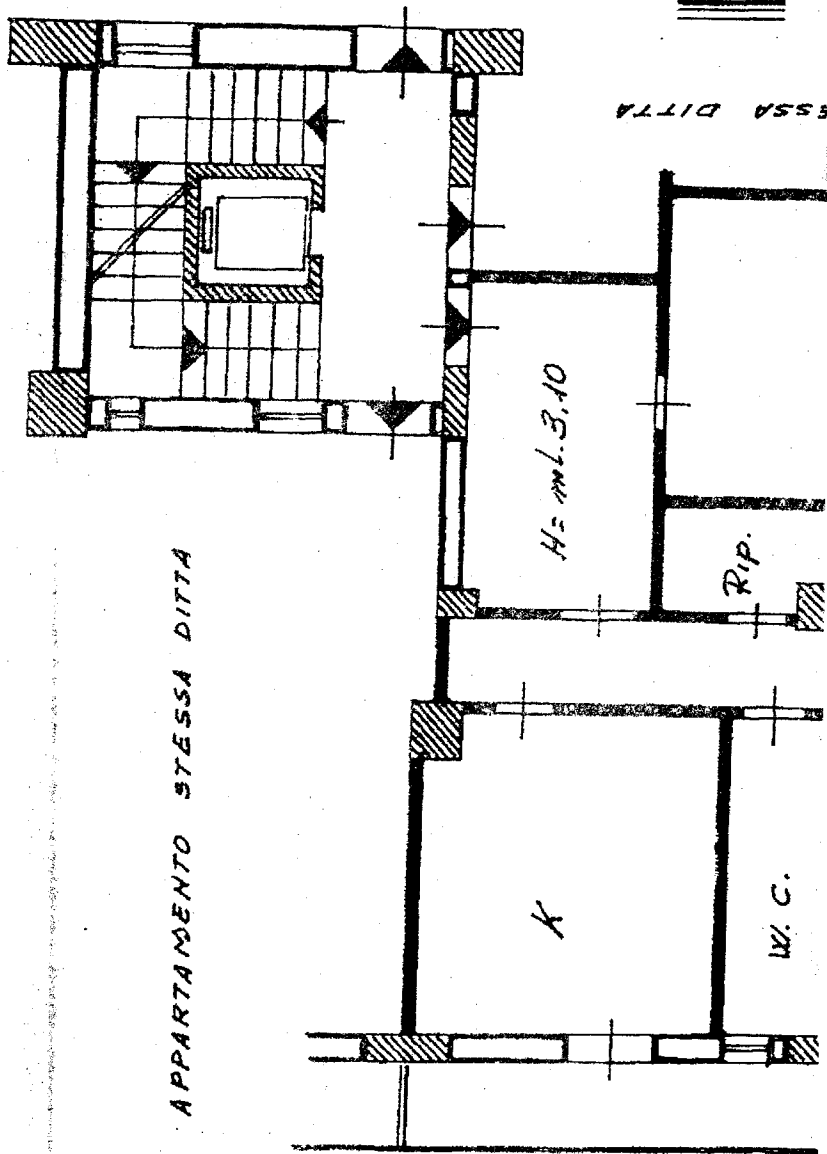
Ditta **PASTIFICIO FRATELLI TRIOLO S.N.C.**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **M.E.S.S.I.N.A**

PIANO SECONDO

Foglio 140 PART. 298 SUB 9

APPARTAMENTO STESSA DITTA

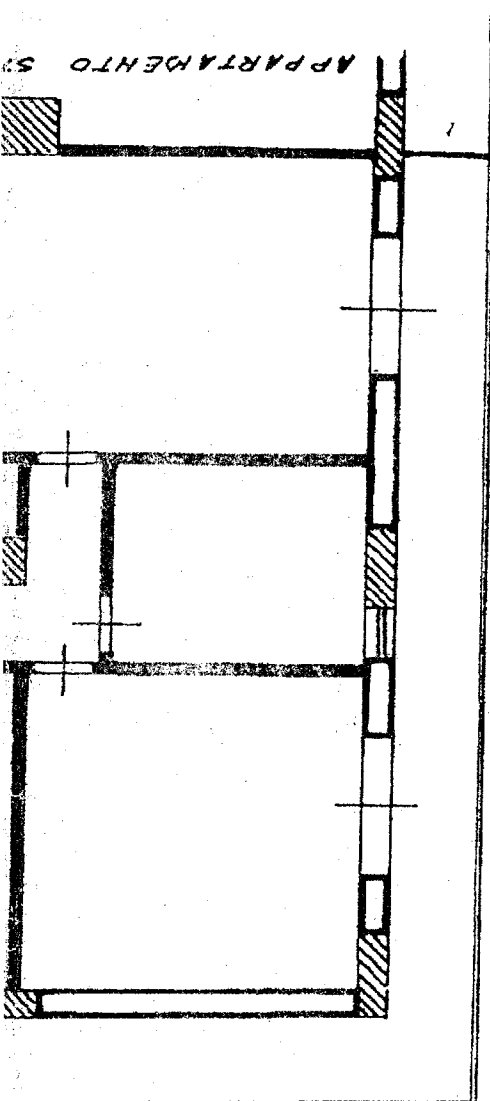


ESSA DITTA


0272523





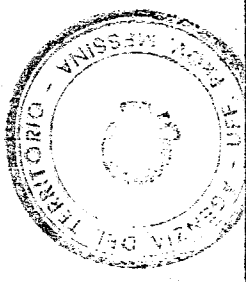


ORIENTAMENTO



SCALA DI I. 100

127 APR 2004



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal **GEOM. ALESSANDRO**  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

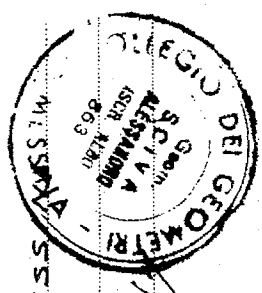
**S.I.V.A.**

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**  
 della Provincia di **MESSINA**

DATA **17.11.1986**

Firma *[Signature]*

DATA  
 PROT. N°



*[Handwritten mark]*



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
200

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Messina Via S.S. 114 Km. 4,020

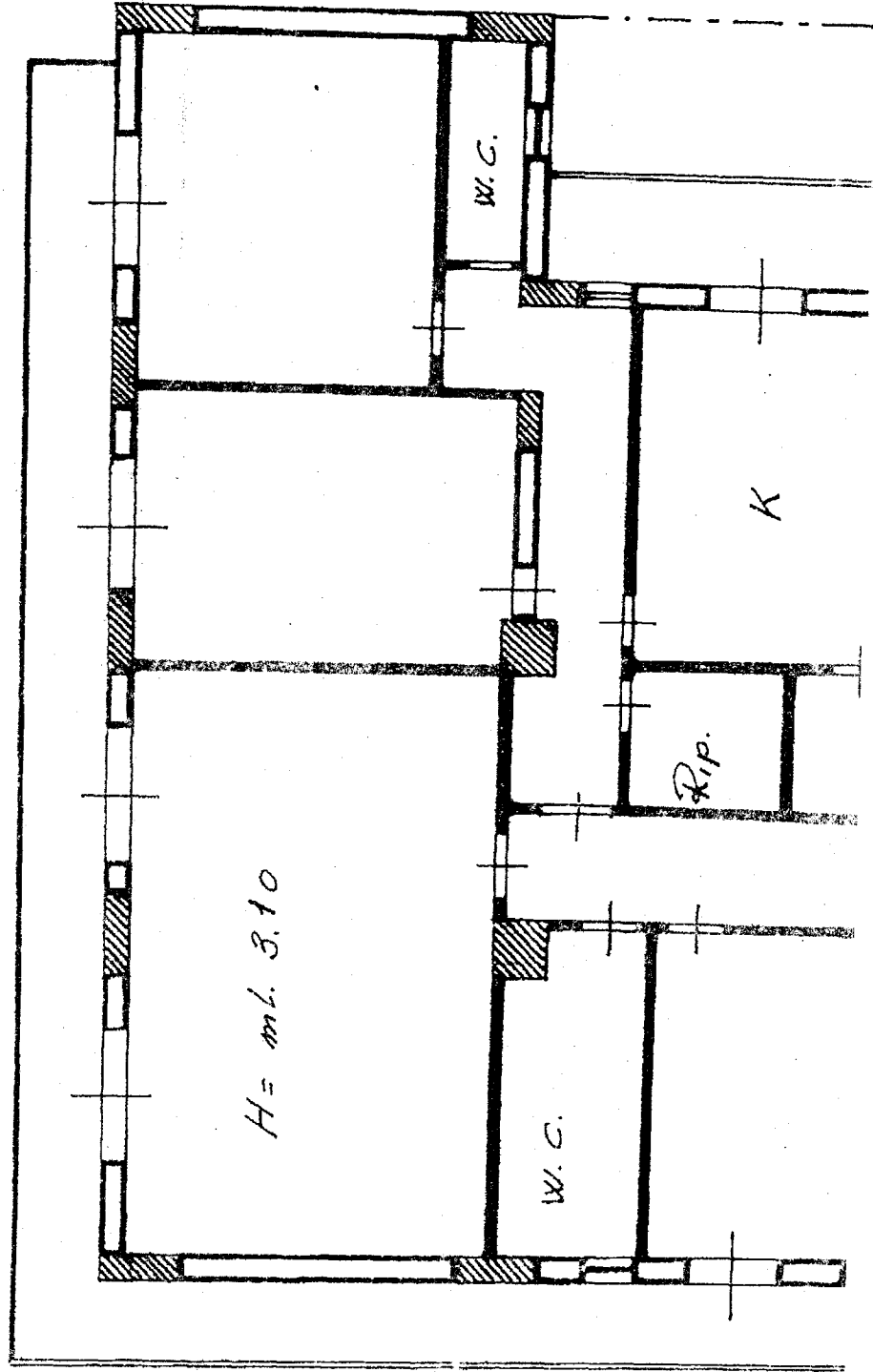
Ditta PASTIFICIO FRATELLI TRIGLO S.M.C.

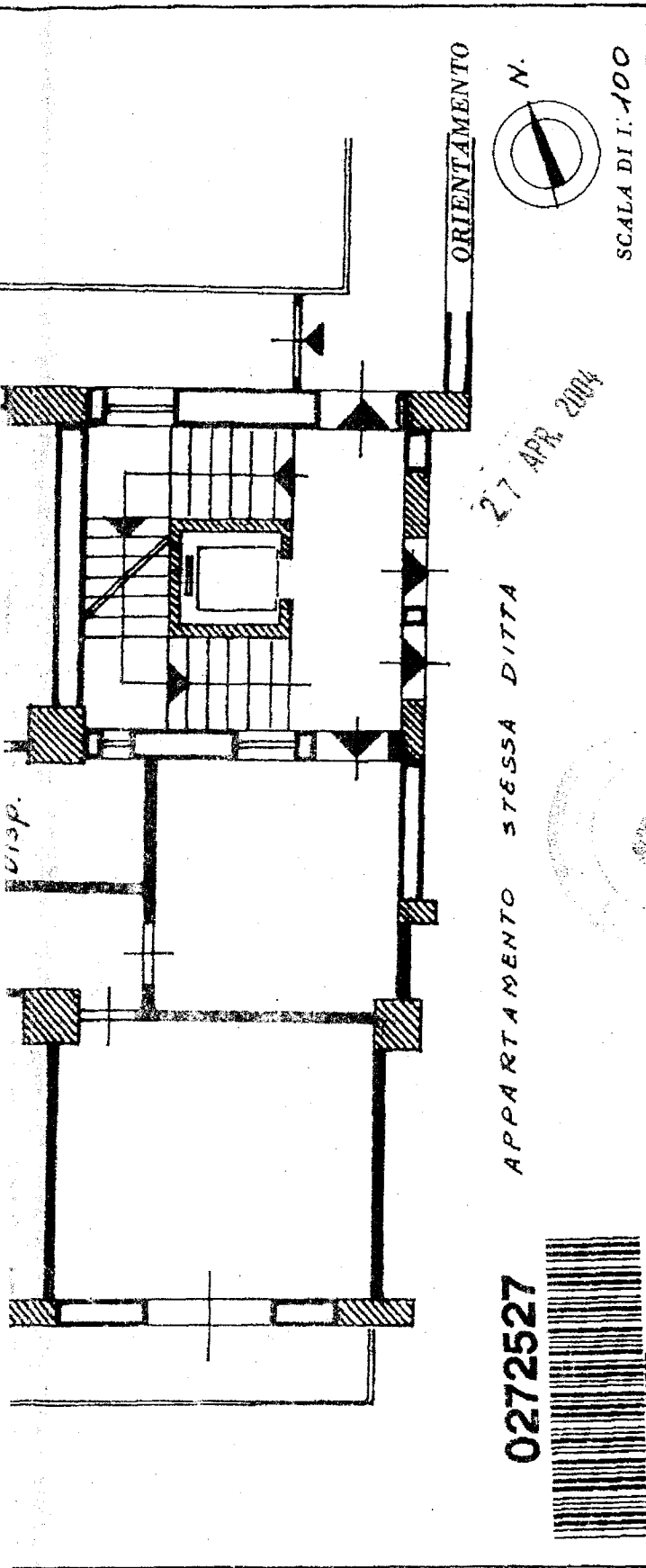
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Messina

PIANO TERZO

Foglio 140 PART. 298 SOB 13

← CT S. S. 114 ME →





APPARTAMENTO STESSA DITTA

ORIENTAMENTO  
N.  
SCALA DI I. 100

27 APR 2004

0272527



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal **GEOM. ALESSANDRO**  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

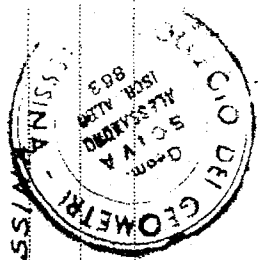
**SCIVA**

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**

della Provincia di **MESSINA**

DATA **17.11.1986**

Firma: *Alessandro Sciva*



*R*