



## **TRIBUNALE DI MESSINA**

### **RELAZIONE DI STIMA**

di un Immobile sito nel Comune di Gaggi in Via Aldo Moro  
distinto in Catasto al Fg. 5 part.IIa 375 sub 1 e particella 330  
relativo al fallimento PIFER di Pidoto Giovanni & C. s.n.c.

Giudice Delegato  
Dott. UGO SCAVUZZO

## **CRONOLOGIA DEGLI EVENTI PERITALI**

**( 17 giugno 2010 alle ore 16:00 )**

Il 17/06/2010 alle ore 16:00 con lo svolgimento del sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima sito in Messina, comune di Gaggi Via Aldo Moro, piano terra interno 1, identificato al catasto nel foglio 5 part. 375 sub. 1, avevano inizio le operazioni di consulenza.

Sul posto erano presenti, oltre al sottoscritto, l'Avv. Marco Merenda, i Sigg.ri Pidoto Giovanni e Pidoto Francesco, l'ing. Giancarlo Lumia, consulente tecnico dei signori Pidoto e l'Arch Marcello Alveario convocato dal sottoscritto nella qualità di ausiliare tecnico.

Durante il sopralluogo di cui sopra ed in quelli successivi, il sottoscritto ef-

fettuava una ricognizione generale dell'immobile, integrando l'osservazione diretta con rilievo fotografico. Non riscontrando modifiche planometriche dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali non è stato necessario procedere anche ad un dettagliato rilievo metrico, ma esclusivamente a misurazioni di confronto fra l'immobile esistente e quanto riportato nelle piante catastali.

### **Descrizione dell'Immobile**

L'immobile in oggetto consiste in un appartamento, realizzato agli inizi degli anni '80, giusta Concessione Edilizia n.28/1980, relativa ad un fabbricato da adibirsi a civile abitazione.

L'area su cui insiste l'immobile è posta nei pressi della zona centrale di Gaggi, civico n° 5 della Via Pio La Torre, piano terra interno 1 (foto n. 1), in un'area che nel corso degli anni è stata interessata da un'attività edilizia eterogenea, priva di un'idea urbanistica comune all'intero comune, costituita da fabbricati in calcestruzzo armato ad una o più elevazioni f.t.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. di Messina nel foglio di mappa n. 5 particella 375 sub. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani e rendita € 164,75, pervenuto con atto pubblico del 04/09/2003 trascrizione n. 21167.1/2003 in atti dal 08/10/2003 repertorio n. 131648, rogato dal Notaio Vincenzo Di Pasquale, con sede in Francavilla di Sicilia.

La proprietà secondo la visura per immobile del 18/11/2011 risulta la seguente:- 1) Pidoto Francesco (nato a Taormina il 10.08.1968) proprietà per 2/12 - 2) Pidoto Francesco Lorenzo (nato a Taormina il 10.08.1968) proprietà per 2/6 bene personale 3) Pidoto Giovanni (nato a Taormina il 21.02.1973) proprietà per 500/1000.

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'immobile in oggetto è stato realizzato in calcestruzzo armato, i solai di interpiano e di copertura sono in struttura mista latero - cemento, le tampognature completamente intonacate e pitturate, sono in mattoni forati, così come anche i tramezzi.

Lo stesso è raggiungibile tramite un corpo scala, con pedate ed alzate rivestite di marmo (foto n. 2), mentre i pianerottoli di piano sono rivestiti in ceramica, le condizioni generali della scala e dell'androne di ingresso sono buone, mentre l'accesso allo stabile avviene tramite un portoncino, color grigio-raffaello, in alluminio e vetro.

Lo schema distributivo dell'immobile, così come è possibile riscontrare nella planimetria catastale, prevede un ingresso, con portoncino color legno, un soggiorno ( foto n. 3), due camere da letto ( foto n. 4-5), una cucina abitabile ( foto n. 6), un w.c. ed un bagno ( foto n. 7-8), tutti gli ambienti sono accessibili percorrendo un disimpegno di larghezza 1,20 m circa ( foto n. 9). Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, color grigio, protetti da tapparelle in p.v.c., sempre dello stesso colore.

Tutti gli ambienti, ad eccezione dei bagni, hanno pavimenti rivestiti dello stesso materiale, cioè ceramica color cotto , posato a 45° rispetto l'ingresso. Le finiture interne sono sicuramente di buona qualità ed in buono stato conservativo; il portoncino di ingresso è blindato, le porte interne sono in legno.

Tutti gli ambienti sono intonacati e pitturati, in particolare il disimpegno presenta delle finiture della pittura con ornamenti ed effetti “ tipo stucco veneziano”.

I bagni sono rivestiti e piastrellati, con finiture di buona qualità, fino ad un'altezza di circa 2,00 m.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento, mediante radiatori, e di impianto di climatizzazione.

La superficie commerciale dell'unità abitativa è pari a circa 109 mq, oltre due balconi, uno prospiciente la via Pio La Torre della superficie di circa 12 mq e l'altro della superficie di circa 16 mq., realizzato nella parte ovest dell'immobile.

Di pertinenza dell'immobile si ha anche la particella identificata al N.C.E.U. nel foglio 5 particella 330, che così come si evince dalle planimetrie catastali e dalla documentazione fotografica allegata è un giardino di pertinenza della particella 375 sub. 1, la cui superficie commerciale è di circa 96 mq ( foto n. 10-11).

Tale particella si trova ad una quota ribassata rispetto all'immobile di pertinenza, di circa 1,00 m, infatti il collegamento avviene tramite una scala in ferro, collocato nel lato sud dell'immobile. Inoltre, tale particella è posta in comunicazione, tramite una scala in ferro, al solaio di copertura dell'immobile identificato al N.C.E.U. nel foglio 5 part. 614, oggetto sempre del fallimento.

### **Valutazione dell'immobile**

Al fine di determinare il più probabile valore venale del fabbricato sarà utilizzato il metodo della stima sintetica per comparazione diretta con immobili simili per tipologia costruttiva ed ubicazione, anche sulla scorta dei valori medi rilevati dall'Osservatorio del mercato Immobiliare del Ministero dell'Economia

### **Stima Sintetica**

Preliminarmente alla stima dell'immobile occorre determinare la superficie

commerciale, calcolata come somma delle superfici abitabili ( al lordo di murature e tramezzi) e di un'aliquota per le pertinenze. I due balconi verranno ragguagliati alla superficie commerciale con un coefficiente pari a 0,33, mentre il giardino verrà ragguagliato alla superficie commerciale con un coefficiente pari a 0,25.

Si avrà pertanto :

- Superficie commerciale 109 mq
- Superficie balconi ( 12 + 16 ) = 28 mq \*0,33 = 9,33 mq;
- Corte esterna ( particella 330) = 96 mq x 0,25 = 24,00 mq;

La superficie commerciale sarà pari a circa 142,00 mq.

Per quanto riguarda la determinazione del più probabile valore venale, si assume un prezzo unitario medio di €/mq 800,00 riferito ad immobili per civile abitazione indipendenti ed in buone condizioni di manutenzione e con analoghe condizioni di accessibilità e di servizi comunali.

Quindi, la stima sintetica conduce al seguente probabile valore venale:

**V = superficie x valore unitario = € 800 x 142 mq = € 113.600 ( euro centotredicimilaseicento/00)**

MESSINA, 06/02 /2012

Il Consulente Tecnico

**TRIBUNALE DI MESSINA**

**VERBALE DI GIURAMENTO**

L'anno Duemiladodici, il giorno 6 del mese di Febbraio, avanti il sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il Dott. Ing. Domenico Lupo', residente in Messina, che chiede, ai sensi dell'art. 5 del R.D. 09.10.1922 n. 1366, di asseverare con il giuramento la perizia avanti scritta nell'interesse del fallimento n. 30/2009 della PIFER di Pidoto Giovanni & c.

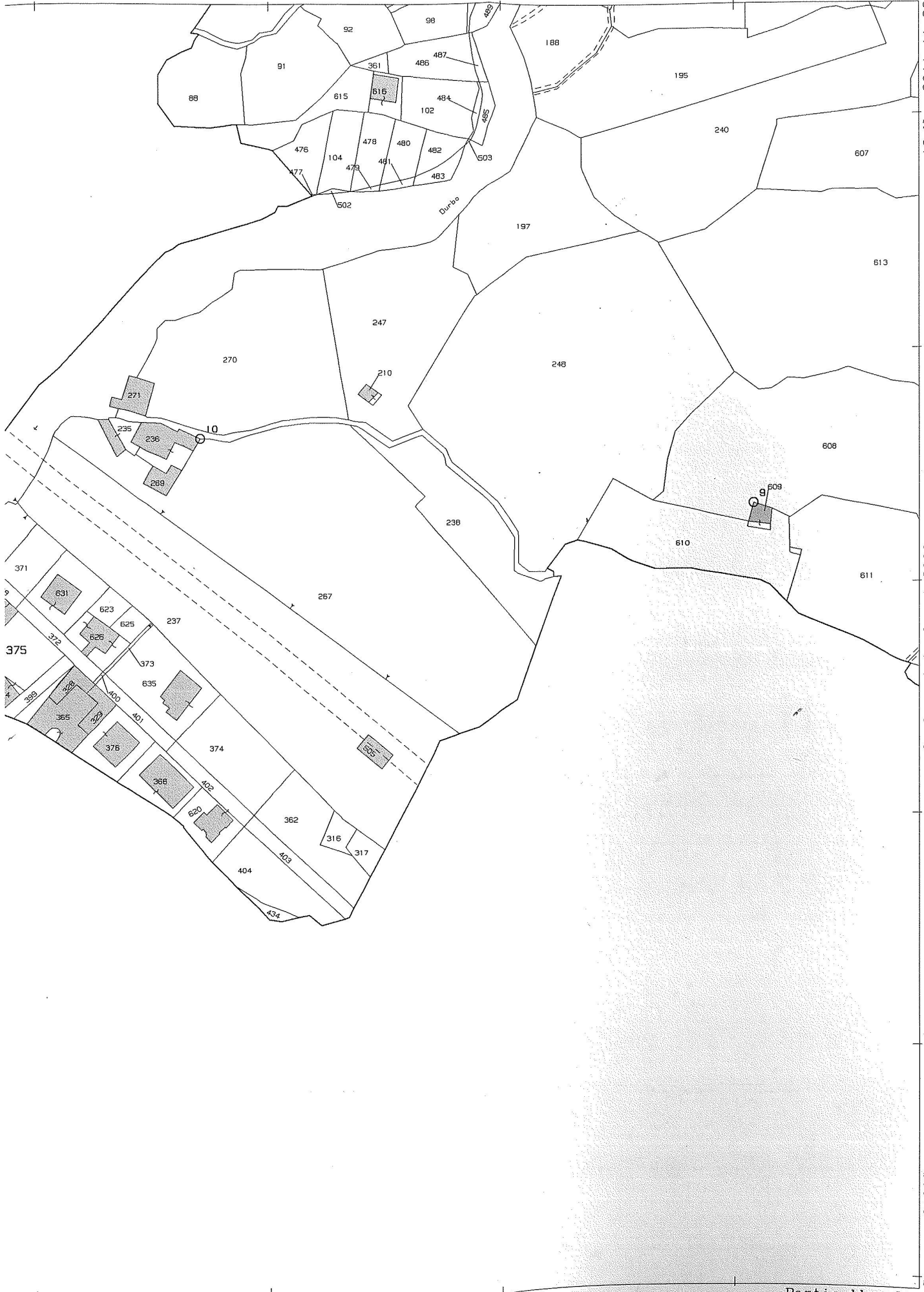
Noi Cancelliere, previo ammonizione di legge, abbiamo deferito ai periti il giuramento di rito che loro prestano ripetendo la formula :  
*“GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA’.”*

Del che il presente verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL Professionista

Il Cancelliere



18-Nov-2011 11:28  
Prot. n. ME0366584/2011

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: GAGGI  
Foglio: 5



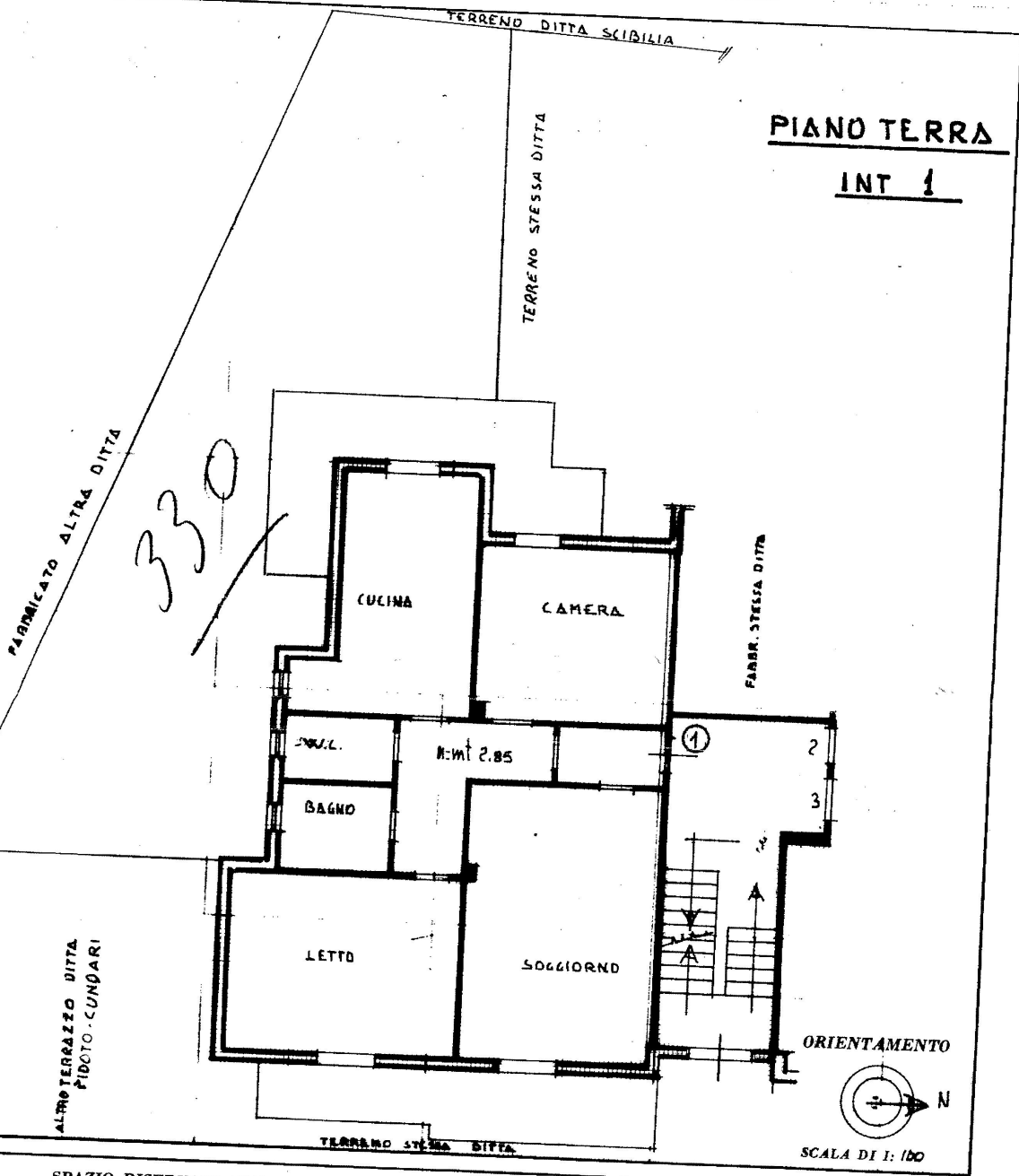


# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
150

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939, N. 673)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GAGLIANICO Via A. MORO  
Ditta FRESTA LEONARDO n.2 GIARRE il 20-6-1953 PER 1/2 FRESTA GIUSEPPA n.4 GIARRE il 21-1-1950 PER 1/2  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MESSINA

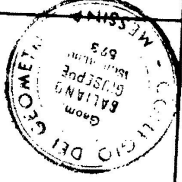


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/11/2011 - n. ME0379400 - Richiedente ING LUPO' DOMENICO X DEL DI AVV MERENDA MARCO RGF03/11 05/11  
VIALE ALDO MORO piano: T interno: 1;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comune di GAGLIANICO (D844) - < Foglio: 5 Particella: 375 - Subalterno 1 >  
DATA 9 12-82  
PROT. No 25474

5330 nel 1  
330



Compilata dal GEOM  
GALIANO GIUSEPPE  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo de GEOMETRI  
della Provincia di MESSINA  
DATA 30-11-1982  
Firma: f. Galiano Giuseppe

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/11/2011

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>GAGGI ( Codice: D844)</b> Provincia di <b>MESSINA</b> Foglio: <b>5 Particella: 330</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Dati relativi all'immobile selezionato</b>

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
<b>1</b>		<b>5</b>	<b>330</b>				<b>A/2</b>	<b>3</b>	<b>5,5 vani</b>		<b>Euro 164,75</b> <b>L. 319.000</b>	COSTITUZIONE del 02/12/1982 n . 25479/1982 in atti dal 27/09/1995
			<b>375</b>	<b>1</b>								

**Indirizzo** VIALE ALDO MORO piano: T interno: 1;

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PIDOTO Francesco nato a TAORMINA il 10/08/1968	PDTFNC68M10L042H*	(1) Proprieta` per 2/12
2	PIDOTO Francesco Lorenzo nato a TAORMINA il 10/08/1968	PDTFNC68M10L042H*	(1) Proprieta` per 2/6 bene personale
3	PIDOTO Giovanni nato a TAORMINA il 21/02/1973	PDTGNN73B21L042Y*	(1) Proprieta` per 500/1000

**DATI DERIVANTI DA** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/09/2003 Trascrizione n . 21167 .1/2003 in atti dal 08/10/2003 (protocollo n . ME0234932) Repertorio n . : 131648 Rogante: DI PASQUALE VINCENZO Sede: FRANCAVILLA DI SICILIA DONAZIONE ACCETTATA

Mappali Terreni Correlati

Sezione - Foglio 5 - Particella 375

 Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di MESSINA**      Richiedente: **LUPO`**