



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. 18 - 19
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 gli immobili oggetto del presente fallimento, ubicati in Messina, comune di Gaggi, avevano inizio le operazioni di consulenza. In particolare, la presente perizia, ha come oggetto gli immobili ubicati in Via Pio La Torre al piano seminterrato, numero civico n. 1 , il sub 18, e civico n. 3, il sub. 19 (foto n.1-2).

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.

L'esigenza di redigere un'unica perizia per i due parcheggi identificati catastral-

mente nel foglio 5 particella 375 subalterni 18 e 19, nasce dal sopralluogo effettuato, dal quale si è potuto constatare come gli stessi, a differenza di quanto si evince dalle planimetrie catastali, sono stati accorpati in un' unica autorimessa. Durante i vari accertamenti, il sottoscritto effettuava una ricognizione generale, integrando l'osservazione diretta con un rilievo fotografico.

Confrontando le planimetrie catastali con le misurazioni effettuate in loco era possibile constatare, oltre l'accorpamento dei due garage, un utilizzo improprio di una porzione del sub. 19 come civile abitazione, considerata la presenza di un angolo cottura e di un bagno. (foto n.3)

Descrizione dell'Immobile

Gli immobili in oggetto risultano catastati come categoria C6, cioè autorimessa e sono stati realizzati agli inizi degli anni '80, giusta Concessione Edilizia n.28/80.

Risultano censiti al N.C.E.U. di Messina, ed in particolare:

- nel foglio di mappa n. 5 particella 375 il sub. 18, categoria c/6, classe 6 , consistenza 39 mq e rendita € 140,99, 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.
- nel foglio di mappa n. 5 particella 375 il sub. 19, categoria C/6, classe 6, consistenza 45 mq e rendita catastale € 162,68, 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, dei due subalterni risulta la seguente:- 1) Pidoto Francesco (nato a Taormina il 10.08.1968) proprie-

tà 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 trovano i due subalterni 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.

L'accesso agli stessi avviene tramite un cancello in ferro battuto dell'altezza di circa 1,50 m che delimita la strada carrabile (Via Pio la Torre) dall'immobile in oggetto.

Fra la recinzione di cui sopra e l'immobile troviamo la rampa in battuto di cemento da cui è possibile accedere sia agli immobili oggetto della presente sia alla copertura (a terrazza) del fabbricato identificato catastalmente come particella 614 del foglio 5, oggetto sempre del presente fallimento.

L'ingresso al sub. 18 avviene attraverso un portoncino a quattro ante, due mobili e due fisse, di colore bianco, protetto da una saracinesca; l'ingresso al sub 19 avviene attraverso un portoncino in legno, sempre a 4 ante, e sempre protetto da saracinesca.

I vari ambienti si trovano in una condizione generale di degrado, l'impianto elettrico, realizzato a vista necessita di una rivisitazione e di un adeguamento, l'illuminazione esclusivamente a soffitto avviene tramite dei neon a risparmio energetico, il pavimento è rivestito con piastrelle di ceramica, mentre le pareti perimetrali sono intonacate e pitturate, ma in cattivo stato di conservazione (foto n.4- 5).Sono presenti scatoloni, materiale ed apparecchiature utilizzabili in una lavanderia, anche di notevoli dimensioni, che non hanno reso possibile un rilievo dettagliato dei luoghi. La superficie commerciale dell'immobile è di circa 108,00

mq.

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).

Si avrà pertanto :

- Superficie commerciale 108,00 mq

Per quanto riguarda la determinazione del più probabile valore venale, si assume un prezzo unitario medio di €/mq 350,00 riferito ad immobili destinati a parcheggio con ingresso non indipendente ed in mediocri 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 = €/mq 350,00 x 108,00 mq = € 37.800,00 (euro trentasettemilaottocento)

MESSINA, 06/02/2012

Il Consulente Tecnico

Ing. Domenico Lupò

TRIBUNALE DI MESSINA

VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno Duemilaundici, il giorno 29 del mese di Novembre, 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 della ditta PISA S.r.l.

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

Per visura



18-Nov-2011 11:29
Prot. n. ME0366586/2011
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

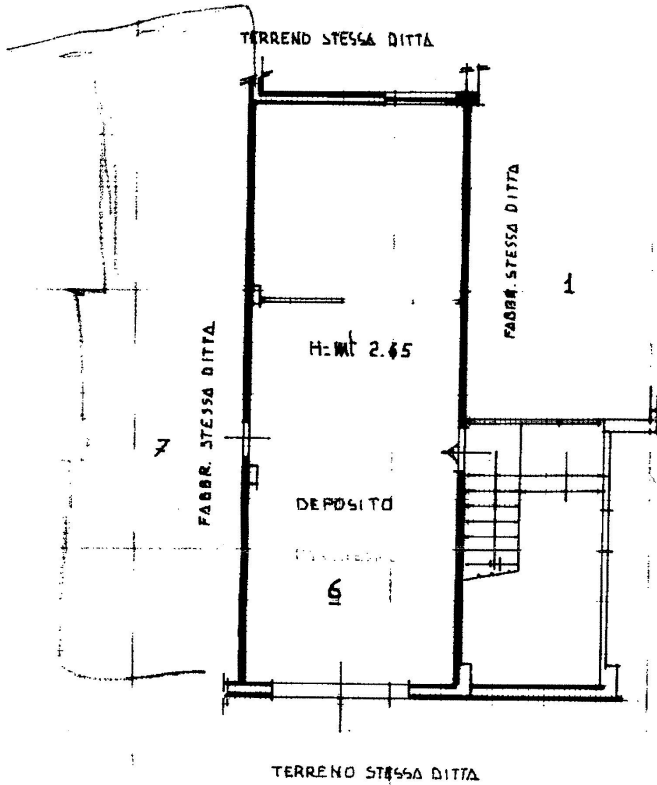
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

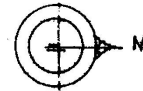
Lire
150

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

PIANO SEMICANTINATO LOCALE N°6



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comune di GAGGI (D844) - < Foglio: 5 Particella: 375 - Subaltemo 19 >
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/11/2011 - VIALE ALDO MORO piano: 1S interno: 6;

DATA 2-12-82
EROT. N° 25472

F. 5-375 sub 19



Compilata dal GEDM

GALIANO GIUSEPPE (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de GEOMETRI
della Provincia di MESSINA

DATA 30-11-1982

Firma: *G. Galiano Quiselle*



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 150

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

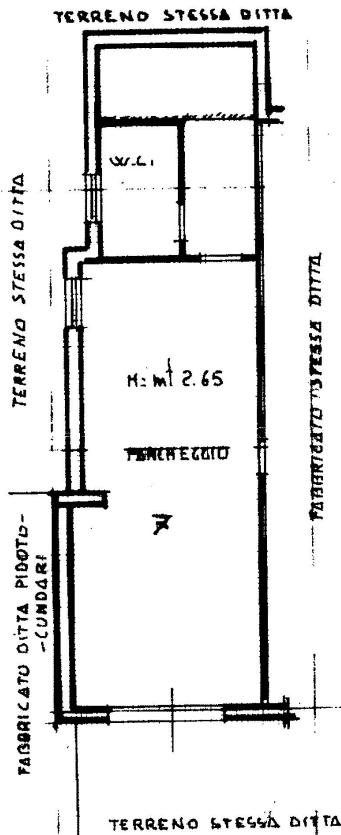
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GAGGI

Via A. MORO

Ditta FRESTA LEONARDO n. 2 GIARRE il 20-6-1953 PER 1/2 FRESTA GIUSEPPA n. 2 GIARRE il 21-1-1950 PER 1/2

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MESSINA

PIANO SEMICANTINATO LOCALE N° 7



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Cat. Comune di GAGGI(D844) - < Foglio: 5 Particella: 375 - Subalterno 18 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 1-12-82
 PROT. N° 25643
 15-375 mt



Compilata dal GEOM GALIANO GIUSEPPE (Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di MESSINA

DATA 30-11-82

Firma: f. Galiano Giuseppe

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/11/2011

Data: 18/11/2011 - Ora: 11.21.57

Fine

Visura n.: ME0366546 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GAGGI (Codice: D844) Provincia di MESSINA Foglio: 5 Particella: 375 Sub.: 18
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		5	375	18			C/6	6	39 m ²		Euro 140,99 L. 273.000	COSTITUZIONE del 02/12/1982 n. 25473/1982 in atti dal 27/09/1995
Indirizzo		VIALE ALDO MORO piano: 1S interno: 7;										

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: FRANCA VILLA DI SICILIA DONAZIONE ACCETTATA	

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

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/11/2011

Data: 18/11/2011 - Ora: 11.22.09

Fine

Visura n.: ME0366548 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GAGGI (Codice: D844) Provincia di MESSINA Foglio: 5 Particella: 375 Sub.: 19
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		5	375	19			C/6	6	45 m ²		Euro 162,68 L. 315.000	COSTITUZIONE del 02/12/1982 n. 25472/1982 in atti dal 27/09/1995
Indirizzo		VIALE ALDO MORO piano: 1S interno: 6;										

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	

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