TRIBUNALE DI MESSINA
UFFICIO FALLIMENTI
SECONDA SEZIONE CIVILE

****

N. Gen. Rep. 50/2017 R.G.F.

****

Giudice Delegato
dott.ssa D'Angelo Maria Carmela

****

Curatore
avv. Nunzio Giannetto

****

Fallimento d[redacted] *nonché fallimento dei soci illimitata*[redacted]*nte responsabili,* [redacted]

[redacted]

Stima di un appartamento ricadente nel comune di Scaletta Zanclea, sito in Via Roma nr. 356, complesso "*Sotto il Castello"*, intestato [redacted] identificato nel catasto fabbricati del comune di Scaletta Zanclea nel foglio 3 part. 1217 sub. 5 .

****

- Allegati

  - All. 1 :Verbale delle operazioni peritali
  - All. 2 :Documentazione fotografica
  - All. 3 :Documentazione catastale
  - All. 4 :Doc. urbanistica
  - All. 5: Quotazioni immobiliari
  - All. 6 : Rogito di compravendita dell'immobile
  - All. 7 : Planimetria immobile e posto auto
  - All. 8 : Rilievo
  - All.9 : Ispezioni ipotecarie
  - All10:Annotazione a trascrizione dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale

ing. Domenico Lupo' – piazza Duomo nr. 29, Messina – email : domenico.lupo@ingpec.eu

MANDATO

Il sottoscritto ing. Domenico Lupo', regolarmente iscritto all'Ordine degli ingegneri di Messina al nr. 3061, con studio professionale in Messina piazza Duomo nr. 29, pec : domenico.lupo@ingpec.eu, in data 07/07/2025, veniva nominato stimatore del fallimento in oggetto. In data 09/07/2025, lo scrivente riceveva la lettera di conferimento incarico per la stima del bene immobile di cui in oggetto. In particolare, veniva richiesto di

- *determinare il valore ai fini della formazione del lotto per vendita del bene*
- *indicare e menzionare nella relazione tecnica e precisamene nella parte relativa alla titolarità del bene immobile tutti gli atti pubblici di riferimento, riportando in dettaglio gli estremi degli atti di provenienza;*
- *verificare ed indicare per completezza nella relazione tecnica anche tutta la documentazione ex art. 567,2 co. c.p.c., specificando ed elencando tutte le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli; e quindi indicare ed allegare la certificazione ipocatastale riferita al soggetto Restivo Ninetta e all'immobile oggetto di stima*

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto stimatore, a mezzo raccomandata 1 nei confronti della sig. r[redacted] ed a mezzo pec per il Curatore fallimentare, comunicava che in data 7/10/2025, ore 10:00, sarebbero iniziate le operazioni peritali sull'immobile oggetto della presente, identificato nel catasto edilizio urbano del comune di Scaletta Zanclea nel foglio 3 part. 1217 sub.5.

Il giorno e l'orario stabilito iniziavano le operazioni peritali, alla presenza del Curatore avv. Nunzio Giannetto, [redacted]ltre lo scrivente. Si eseguivano i rilievi nell'immobile, si scattavano fotografie e si prendevano appunti in separati fogli.

Premesso quanto sopra si risponde al Mandato nei seguenti termini.

- **IMMOBILE NEL COMUNE DI SCALETTA ZANCLEA,**
- **VIA ROMA NR.356 – N.C.E.U. FOGLIO 3 PART. 1217 SUB. 5**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. L'immobile è ubicato nel comune di Scaletta Zanclea, via Roma nr. 356, piano primo, all'interno del complesso denominato " Sotto il Castello". L'immobile, a destinazione residenziale, è composto da due camere da letto, pranzo soggiorno, cucina e w.c., oltre a due corti esterne. La prima ad Est dell'immobile e la seconda ad Ovest, su tale corte riscontriamo un vano non regolamentare, dal punto di vista urbanistico.
Necessita di una manutenzione ordinaria e straordinaria, evidenti alcune infiltrazioni di umidità, meglio individuate nella documentazione fotografica.
L'acqua calda è garantita da uno scaldino elettrico ed il fabbricato è dotato di ascensore.
Come indicato nell'art. 2 del contratto di acquisto, not. Paderni, si ha diritto ad un posto macchina per appartamento, *posto macchina che viene assegnato ai fini dell'uso esclusivo e perpetuo , individuato in una planimetria allegata al rogito con il nr. 16.*

- Identificato al catasto fabbricati del comune di Scaletta Zanclea, proprietà 1/1, in ditta [redacted] nata a Messina il 02/03/1971, sez. urbana 1, foglio 3 part. 1217 sub. 5, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 92 mq., rendita € 267,01, via Roma, piano I°.

2.0 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: l'immobile è ubicato in Via Roma, prospicente la SS 114, prossimo ai servizi principali del paese, quali farmacie, tabacchi , attività di terziario

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autobus e treni

3.0 STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato dalla [redacted] che ha consentito regolarmente l'accesso per le operazioni peritali del 07/10/2025.

ing. Domenico Lupo' – piazza Duomo nr. 29, Messina – email : domenico.lupo@ingpec.eu

VICOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1.1Domande giudiziali, gravami o altre trascrizioni o formalità pregiudizievoli:

. Giusto certificato nr. ME 49248 anno 2025 è stato certificato in base alle risultanze dei registri immobiliari, nel periodo 11/10/1993 al 12/05/2025 che sussistono le seguenti formalità:

1. **Trascrizione** del [redacted], reg. particolare [redacted] reg. General[redacted] a favore di [redacted]ontro Arcovito Costruzioni srl, per l'atto di compravendita dell'immobile nel comune di Scaletta Zanclea, foglio 3 part. 1217 sub. 5[redacted];
2. **Trascrizione** de[redacted]- reg.particolar[redacted] reg Generale [redacted]tto amministrativo, autorizzazione edilizia prot. nr. 2617/99 per la realizzazione di una tettoia in struttura precaria.
3. **Trascrizione** de[redacted] – reg particolar[redacted] reg Generale [redacted] atto notarile pubblico, not. Mariagrazia Minutoli, [redacted] costituzione di fondo patrimoniale, ai sensi dell'art. 167 C.C., i coniug[redacted] hanno destinato ai bisogni della propria famiglia l'immobile oggetto della presente.
   E' presente una annotazione alla trascrizione, annotazione del [redacted] in cui si riporta la sentenza con la quale è stata dichiarata l'inefficacia nei confronti della Banca Agricola Popolare di Ragusa dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale del [redacted]ot. Minutoli.
4. **Iscrizione** del [redacted] reg particolar[redacted] reg General[redacted]poteca giudiziale, Tribunale di Firenze, [redacted] capitale € 165.562,13 – a favore Centro Leasing s.p.a. Contro [redacted]
5. **Trascrizione** de[redacted] – reg particolar[redacted]eg generale [redacted] domanda giudiziale, a favore Banco Popolare soc. coop, contro [redacted], in cui si chiede la revoca l'atto di costituzione di fondo patrimoniale, not. Minutoli, in particolare anche dell'immobile in oggetto.
6. **Trascrizione** del [redacted] – reg. particolare [redacted]eg. Generale [redacted]: domanda giudiziale rep. [redacted] , Trib. Messina, a favore Italfondiario s.p.a.,, si chiedeva la revocatoria del rogito not. Minutoli del [redacted]1, di costituzione del fondo patrimoniale;
7. **Trascrizione** del [redacted] – reg particolare [redacted]eg. Generale [redacted] domanda giudiziale, Tribunale di Messina, a favore di Unicredit Spa contro [redacted]i, in cui si Richiede l'inefficacia del rogito del not. Minutoli con cui è stato costituito un fondo patrimoniale sull'immobile in oggetto;
8. **Trascrizione** del [redacted] reg particolar[redacted] reg. Generale [redacted] atto giudiziario, Tribunale di Messina del [redacted] sentenza dichiarativa di fallimento, a favore FALL. [redacted], e dei soci ill. responsabili [redacted]
9. **Annotazione a trascrizione** dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale, a favore d[redacted] nel quadro D dell'annotazione si ripor ta la Sentenza nr[redacted]5-03.2023 con cui viene accolta la domanda revocatoria ordinaria e dichiarata inefficace la costituzione di un fondo patrimoniale, atto not. Maria Gra zia Minutoli del [redacted] raccolta, sull'immobile oggetto della presente.

ing. Domenico Lupo' – piazza Duomo nr. 29, Messina – email : domenico.lupo@ingpec.eu

4.2.1. ***Conformità urbanistico edilizia****:*

Dal progetto acquisito presso l'ufficio tecnico comunale si evince che sussistono delle difformità relative al locale magazzino, che costituisce un aumento della superficie utile e del volume dell'immobile. Tale aumento dovrà essere eliminato e ripristinati i luoghi alle condizioni autorizzative. Inoltre, è presente nel cortile Ovest una chiusura in alluminio, che costituisce aumento di volume e superficie utile, non riscontrata dalla documentazione urbanistica, anche tale struttura dovrà essere eliminata

- Per le spese urbanistiche e per i lavori si stimano dei costi pari a € 7.000, tali somme verranno detratte dalla stima finale;

4.3.1. ***Conformità catastale****:*

L'immobile è difforme rispetto alla planimetria catastale allegata al rogito di compravendita, le difformità sono relative alle chiusure non regolari presenti nella corte lato Ovest dell'immobile, ove sono presenti una chiusura in alluminio ed un vano destinato a deposito. Inoltre, nella banca dati del catasto edilizio, la planimetria presente è relativa ad un altro immobile, ubicato al piano secondo.
Sarà onere del futuro acquirente regolarizzare la documentazione catastale e l'aspetto urbanistico.

- Per le spese catastali si stimano costi pari ad € 500,00, a carico della stima finale.

4.4 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **/**

5.0 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: La signora [redacted] a acquistato l'immobile giusto rogito del not. Giovanni Paderni [redacted] della raccolta.
L'acquisto è avvenuto dalla società Arcovito Costruzioni s.r.l., che ha costruito il fabbricato giuste concessioni edilizie sotto riportate ed allegate alla presente.

6.0 PRATICHE EDILIZIE:

- Lo scrivente, giusta pec del 09/10/2025 all'ufficio tecnico comunale, ha fatto richiesta di accesso agli atti tecnico – urbanistici, che venivano visionati in data 17/10/2025.
  Presso l'ufficio tecnico comunale è stata acquisita la seguente documentazione :
- "*Progetto per la realizzazione di una tettoia in struttura precaria, costruita con elementi tubolari in ferro, destinata a ripostiglio"* , comunicazione di inizio lavori del 01/06/1999 e relativa autorizzazione dell'ufficio tecnico comunale.
- Progetto di demolizione e ricostruzione di un complesso edilizio destinato a civili abitazioni e botteghe, via Roma nr. 350 – 352 – 356 -358 -360 – 1^ variante in corso di opera del 21/05/1991 –
- Progetto originario approvato dalla C.E.C. il 28/11/1989, C.E. del 14/05/1990 nr. 31/89 -
- Abitabilita'/ agibilita' prot. nr. 2470 del 25/05/1993, rilasciata dal comune di Scaletta Zanclea

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

ing. Domenico Lupo' – piazza Duomo nr. 29, Messina – email : domenico.lupo@ingpec.eu

L'immobile è ubicato nel comune di Scaletta Zanclea, via Roma nr. 356, piano primo, all'interno del complesso denominato " Sotto il Castello". L'immobile, a destinazione residenziale, è composto da due camere da letto, pranzo soggiorno, cucina e w.c., oltre a due corti esterne. La prima ad Est dell'immobile e la seconda ad Ovest, su tale corte riscontriamo un vano non regolamentare.
L'immobile necessita di una manutenzione ordinaria e straordinaria, evidenti alcune infiltrazioni di umidità, meglio individuate nella documentazione fotografica.
L'acqua calda è garantita da uno scaldino elettrico ed il fabbricato è dotato di ascensore.
Come indicato nell'art. 2 del contratto di acquisto, not. Paderni, si ha diritto ad un posto macchina per appartamento, posto macchina che viene assegnato ai fini dell'uso esclusivo e perpetuo , individuato in una planimetria allegata al rogito con il nr. 16.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Scaletta Zanclea, proprietà 1/1, in ditt[redacted] sez. urbana 1, foglio 3 part. 1217 sub. 5, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 92 mq., rendita € 267,01, via Roma, piano I°.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1 Criterio di Stima

Per la valutazione del bene oggetto della presente consulenza è stato utilizzato il metodo di stima comparativo, tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame. Sono state eseguite valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo, inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali: la zona di ricadenza urbanistica e la relativa destinazione, l'ubicazione e non ultimo l'accessibilità all'immobile, da tali considerazioni, dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore, dal confronto con i prezzi di mercato correnti per beni che presentano caratteristiche analoghe a quelle del cespite in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato.
In particolare, il valore dell'immobile è stato, anche, determinato sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi caratteristiche similari, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.
In particolare, per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, è stata considerata la banca dati delle quotazioni immobiliari oltre alle agenzie immobiliari e colleghi del settore, relativamente al secondo semestre 2025, che riporta per la zona in oggetto un valore compreso tra euro 770 ed euro 1.150.
Valutando le condizioni del mercato immobiliare e dell'immobile, compreso anche il posto auto in uso, si ritiene congruo considerare un valore medio degli importi sopra indicati, per cui avremo un valore al mq. pari ad **euro 960/mq**.

A tale valore, considerata la vetustà del bene, la necessità di manutenzione straordinaria dell'immobile, la presenza di umidità si applicherà un coefficiente decurtativo del 10%, avremo pertanto :
euro 960/mq * 0,9 = euro 864/mq

7.2. Fonti di informazione

Ufficio catasto, ufficio tecnico di Scaletta Zanclea, tecnici del settore ed agenzie immobiliari.

7.3. Valutazione corpi:

Ai fini della consistenza immobiliare si è seguito il D.P.R. 23 marzo 1998 nr. 138, richiamato nei libri di estimo ed anche nel manuale dell'Agenzia delle Entrate

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):	*mq*	Peso ponderale:
Area Residenziale	88	1 → 88 mq
Area esterna – lato Est -	25	0,3→ 7,5 mq
Area esterna – lato Est -	9	0,1 → 0,9 mq
Area esterna lato Ovest -	25	0,3→ 7,5 mq
Area esterna lato Ovest-	12	0,1 → 1,2 mq

ing. Domenico Lupo' – piazza Duomo nr. 29, Messina – email : domenico.lupo@ingpec.eu

Superficie equivalente totale	**105,10 mq**

Avremo pertanto che il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà pari a :
105,10 mq * euro 864/mq = € 90.806

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale
A	**appartamento**	€ 90.806

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese tecniche necessarie per la regolarizzazione, per lavori e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 9.080

- Spese urbanistiche di cui al punto 4.21 : **€ 7.000,00**
- Spese catastali di cui al punto 4.3.1 : **€ 500,00**

Spese ed oneri per annotamento e cancellazione formalità pregiudizievoli **a carico dell'aggiudicatario**
Giudizio di comoda divisibilità: **l'immobile non è comodamente divisibile**

7.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
€ 90.806 - € 9.080 - € 7.000 - € 500 =€ 74.226,00

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente**, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, **è pari ad € 74.225,76 (diconsi euro settantaquattromiladuecentoventicinque/76).**

Si ringrazia il Curatore fallimentare avv. Nunzio Giannetto ed il Giudice dott.ssa Maria Carmela D'Angelo per la fiducia accordata.

Messina, 27/07/2026

il consulente stimatore

ing. Domenico Lupo'

ing. Domenico Lupo' – piazza Duomo nr. 29, Messina – email : domenico.lupo@ingpec.eu