



Via Sen. Francesco ARENA, 1 – 98164 Vill. Torre Faro Messina (Me).

Cellulare: 3476518934

PEC: [domenico.bucca@inapec.eu](mailto:domenico.bucca@inapec.eu); e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it)

Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

Ordine Ingegneri della Provincia di Messina n. 3063

**TRIBUNALE ORDINARIO CIVILE DI MESSINA**

*Provincia di Messina*



**Seconda sezione civile – Ufficio fallimenti**

**Giudice Delegato Dott.ssa Giovanna Claudia BISIGNANO**

Provvedimento: ~~Fallimento Punta Quaranta~~ n° 6/2023 R.G.F.

Curatore Fallimentare: Avv. Agatino DALMAZIO

**CONSULENZA TECNICA DI STIMA**

Il Consulente Tecnico della Curatela

*Ing. Domenico Bucca*



Via Sen. Francesco ARENA, 1 – 98164 Vill. Torre Faro Messina (Me).

Cellulare: 3476518934

PEC: [domenico.bucca@inapec.eu](mailto:domenico.bucca@inapec.eu); e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it)

Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

Ordine Ingegneri della Provincia di Messina n. 3063

---

## INDICE DEGLI ARGOMENTI

- A. PREMESSA
- B. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI
- C. QUESITO
- D. RISPOSTA AL QUESITO

## ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica del C.T.;
- 2) Planimetrie catastali immobili oggetto di causa Foglio 152, part. 239, sub. 13 e 14; Foglio 139, part. 674, sub. 24;
- 3) Visure Catastali immobili Punto Carni srl Foglio 152, part. 239, sub. 13 e 14; Foglio 139, part. 674, sub. 24.



Via Sen. Francesco ARENA, 1 – 98164 Vill. Torre Faro Messina (Me).

Cellulare: 3476518934

PEC: [domenico.bucca@inqpec.eu](mailto:domenico.bucca@inqpec.eu); e-mail [studiotecnico@inqengneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@inqengneredomenicobucca.it)

Sito WEB: [www.inqengneredomenicobucca.it](http://www.inqengneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

Ordine Ingegneri della Provincia di Messina n. 3063

## A. PREMESSA

Il Giudice del Tribunale Civile di Messina, seconda sezione ufficio fallimenti Dott.ssa Giovanna Claudia BISIGNANO, letta l'istanza del curatore del 15 Giugno 2023 per la nomina di un C.T.U. per la stima dei beni acquisiti al fallimento, previa verifica di quanto ivi esposto, in persona dell'Ing. Domenico Bucca, con provvedimento del 21/06/2023 prendeva atto della nomina da parte del Curatore Avv. Agatino Dalmazio (*Istanza n.20 depositata il 15/09/2021*) del sottoscritto Ing. Domenico BUCCA con studio tecnico in Messina, Via Sen. Francesco Arena n.1, Torre Faro, quale Consulente Tecnico della Curatela per il fallimento in epigrafe, al fine di dare risposta al quesito di cui al punto C della presente relazione tecnica.

## B. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU Ing. Domenico BUCCA, alla data del 29 GIUGNO 2023, previo avviso del rappresentante della ~~Finmeccanica~~ da parte del curatore Avv. A. DALMAZIO, su mandato affidatomi nella procedura fallimentare in epigrafe dal curatore Avv. Agatino DALMAZIO si recava presso il capannone industriale oggetto di stima sito nel Comune di Messina, con S.S. 114 km 4,500, che per comodità chiamerò "LOTTO 1", per dare inizio alle operazioni peritali.

Sui luoghi erano presenti, il curatore fallimentare della procedura l'Avv. Agatino DALMAZIO nonché il legale rappresentante della società ~~St. DI NORTI Antonio~~, il quale consentiva a questo perito tecnico gentilmente di accedere alla propria struttura al fine di poter svolgere il mandato affidatogli.

Dopo aver letto preliminarmente il mandato affidatogli, lo scrivente effettuava ampio repertorio fotografico dei luoghi oggetto di perizia (*cf. Documentazione fotografica del C.T.U. – Allegato 01*), nonché rilievi tecnici riportandoli su fogli separati.





Via Sen. Francesco ARENA, 1 – 98164 Vill. Torre Faro Messina (Me).

Cellulare: 3476518934

PEC: [domenico.bucca@inapec.eu](mailto:domenico.bucca@inapec.eu); e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it)

Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

Ordine Ingegneri della Provincia di Messina n. 3063

Successivamente, unitamente alle parti, lo scrivente si recava presso l'appartamento oggetto di stima, che per comodità chiamerò "LOTTO 2", al fine di effettuare opportuni rilievi fotografici e tecnici dello stesso.

L'appartamento oggetto di stima risulta ubicato in Messina, C/da San Giovannello, all'interno di un complesso condominiale a sette elevazioni f.t., posto al piano quarto, palazzina C, interno 8 dello stesso corpo di fabbrica.

Anche in questo caso, lo scrivente effettuava ampio repertorio fotografico dei luoghi oggetto di perizia (cfr. *Documentazione fotografica del C.T.U. – Allegato 01*), nonché rilievi tecnici riportandoli su fogli separati.

Ultimati i rilievi del caso e chiesto ulteriori informazioni utili per la redazione della presente relazione di stima, il sottoscritto Ing. Domenico BUCCA, previa analisi della documentazione fornita dalla parte, effettuava altresì accesso atti presso gli uffici l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Catasto di Messina, acquisendo la documentazione in atti, al fine di appurare lo stato di regolarità attuale dei beni oggetto di stima. Acquisita tutta la documentazione tecnica utile, lo scrivente procedeva alla redazione della presente consulenza tecnica rispondendo ai quesiti posti dal curatore del fallimento riportati al punto C.

### **C. QUESITO**

*Verifica che effettui le opportune verifiche sullo stato di fatto e di diritto dei beni e che proceda alla stima degli immobili indicati nel corpo della presente istanza determinandone l'attuale valore.*

### **D. RISPOSTA AI QUESITO**

In risposta al *quesito* postomi dal curatore fallimentare Avv. A. DALMAZIO, lo scrivente Ing. Domenico BUCCA riporta quanto segue.





Via Sen. Francesco ARENA, 1 – 98164 Vill. Torre Faro Messina (Me).

Cellulare: 3476518934

PEC: [domenico.bucca@ingpec.eu](mailto:domenico.bucca@ingpec.eu); e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it)

Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

Ordine Ingegneri della Provincia di Messina n. 3063

Per dare immediato riscontro in merito all'ubicazione dell'immobile oggetto di perizia, riguardante il capannone industriale, si riporta a seguire immagine satellitare dei luoghi.



Preliminarmente, il sottoscritto, previa analisi della documentazione tecnica fornita del curatore e da quella acquisita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Catasto di Messina, procedeva a dare riscontro degli immobili oggetto di perizia con lo stato dei luoghi attuale, in particolare quello riguardante il Capannone Industriale che per comodità è stato definito "LOTTO 1".

Nello specifico, avvalendosi delle planimetrie catastali (*cf. Planimetrie catastali immobili oggetto di causa foglio 152, part. 239, sub. 13 e 14 – Allegato 02*), una volta giunto presso gli immobili oggetto di stima, raffrontava preliminarmente quanto rappresentato graficamente sulle stesse con lo stato dei luoghi.

L'immobile oggetto di stima risulta essere identificato in Capannone industriale destinato alla commercializzazione di carni rosse e bianche, avente forma geometrica rettangolare, le cui





Via Sen. Francesco ARENA, 1 – 98164 Vill. Torre Faro Messina (Me).

Cellulare: 3476518934

PEC: [domenico.bucca@ingpec.eu](mailto:domenico.bucca@ingpec.eu); e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it)

Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

Ordine Ingegneri della Provincia di Messina n. 3063

dimensioni risultano essere pari a mt. 17,75 x mt. 31,00, (circa), come rilevato dalle planimetrie catastali e dalle misure verificate a campione sui luoghi.

L'intero capannone è distinto sostanzialmente in due diversi "macro-ambienti". Una prima porzione risulta destinata alla commercializzazione delle carni rosse e l'altra destinata agli uffici (*cf. Visure catastali immobili oggetto di causa foglio 152, part. 239, sub. 13 e 14 – Allegato 03*).

Nello specifico, la prima parte del capannone, risulta catastalmente indicato al Foglio 152 Particella 239 Sub. 13 Cat. C/2 (magazzini o locali deposito), consistenza di mq. 232,00 mq ca; la seconda parte del capannone industriale, risulta catastalmente indicato al Foglio 152 Particella 239 Sub. 14 Cat. C/2 (magazzini o locali deposito), consistenza di mq. 303,00 mq ca.

La prima zona del capannone, ubicata al piano terra dello stesso, è costituita dalle celle frigorifere per la conservazione delle carni, un'area taglio adibita al sezionamento delle stesse, oltre ad un ambiente destinato al sottovuoto ed una cella frigo destinata alla conservazione dei prodotti lavorati. I diversi ambienti sono collegati da un ampio corridoio.

La seconda zona del capannone, in parte ubicata al piano terra ed in parte al piano primo dell'opificio, è destinata agli uffici ed ai servizi, ai quali si accede mediante una scala interna. Il capannone industriale è costituito da travi rovesce e pilastri in calcestruzzo armato, con copertura in acciaio, tramezzature realizzate con pannelli autoportanti e pavimento del tipo industriale. L'area adibita alla lavorazione delle carni è rialzata rispetto all'ingresso dell'immobile che è in buone condizioni, sebbene comunque necessiti di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Fatta la superiore premessa, il sottoscritto Ing. Domenico BUCCA, previa disamina della



Via Sen. Francesco ARENA, 1 – 98164 Vill. Torre Faro Messina (Me).

Cellulare: 3476518934

PEC: [domenico.bucca@inapec.eu](mailto:domenico.bucca@inapec.eu); e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it)

Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

Ordine Ingegneri della Provincia di Messina n. 3063

documentazione tecnica fornita dal curatore e quella acquisita presso gli Uffici Tecnici

Pubblici, in riferimento alla regolarità urbanistica degli immobili oggetto di perizia appurava quanto segue:

- L.E. nr. 2275 del 16/05/1973 e successiva licenza in variante nr. 2504/2275/bis del 03.01.1974 e nr. 3885/2275/ter del 14.04.78, tutte rilasciate alla ditta G.A.I. S.P.A. ed aventi come oggetto“ la costruzione di uno stabilimento industriale per la lavorazione di prodotti agrumari e alimentari”. Detto stabilimento è costituito da diversi capannoni, uno dei quali è oggetto della presente;
- L.E. nr. 4615/2275 del 06/04/1978 voltura della L.E. nr. 2275 del 16.05.1973 in ditta Cigari – Contino;
- C.E. del 12.12.1978 nr. 4988/2275/quinqes;
- Certificato di conformità nr. 9005/Cr del 30.01.1979;
- Certificato di agibilità del 14.03.1979 nr. 2191/Cr;
- Art. 28 legge 64/74 nr. 27936 del 17.01.1979;
- C.P.I. del 09.03.2010 nr. 7/9431;
- Verbale di sopralluogo dell'U.S.L. del 14.09.1995 che attestava i requisiti previsti dal D. Lvo 286/94.

L'immobile è stato costruito secondo le autorizzazioni sopra riportate. Sul punto, però il sottoscritto esistono alcune difformità urbanistiche relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni, sanabili mediante una richiesta di autorizzazione in sanatoria (CILA).

Dal punto di vista catastale, sono state riscontrate invece difformità rispetto alle planimetrie presenti nella banca dati del catasto edilizio.

Nello specifico, si riscontrano n.2 subalterni per un unico immobile oltre ad alcune lievi









Via Sen. Francesco ARENA, 1 – 98164 Vill. Torre Faro Messina (Me).

Cellulare: 3476518934

PEC: [domenico.bucca@inqpec.eu](mailto:domenico.bucca@inqpec.eu); e-mail [studiotecnico@inqegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@inqegneredomenicobucca.it)

Sito WEB: [www.inqegneredomenicobucca.it](http://www.inqegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

Ordine Ingegneri della Provincia di Messina n. 3063

L'immobile risulta costituito da un ampio salone, cucina, due camere da letto, due bagni e ripostigli. Pertinenza dell'immobile è una cantina ubicata al piano terra.

Fatta la superiore premessa, il sottoscritto Ing. Domenico BUCCA, previa disamina della documentazione tecnica fornita dal curatore e verificata nel rogito di compravendita dell'immobile, Notaio Maria Cristina Macrì Pellizzeri rep. 30608, si acclarava che l'immobile de quo è stato realizzato giusta C.E. nr. 7479 del 18.06.1983, e successive concessioni nr. 8952/7479/bis del 08.05.1987, nr. 9613/7479/ter del 12.12.1988 e 10652/7479/quarter del 23.10.1990.

L'immobile è stato costruito secondo le autorizzazioni sopra riportate.

L'appartamento risulta altresì censito all'Ufficio del Catasto del Comune di Messina al Foglio 139 Particella 674 Sub. 24 Cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), consistenza di 7,5 vani; Sup. Catastale totale mq. 149,00 mq.

Sul punto, però il sottoscritto esistono alcune difformità urbanistiche relative alla chiusura precaria del balcone retrostante zona cucina. Dovranno essere ripristinate le condizioni di cui alle concessioni edilizie.

Dal punto di vista catastale, sono state riscontrate invece difformità rispetto alle planimetrie presenti nella banca dati del catasto edilizio.

- **Determinazione del valore di mercato immobili catastalmente indicati al Foglio 152 part. 239 sub. 13 e 14**

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili, la disciplina dell'estimo stabilisce diversi metodi di stima, il metodo da seguire viene stabilito in funzione dei dati in possesso del tecnico che deve redigere la stima.

Per la valutazione del bene oggetto della presente consulenza è stato utilizzato il metodo di



Via Sen. Francesco ARENA, 1 – 98164 Vill. Torre Faro Messina (Me).

Cellulare: 3476518934

PEC: [domenico.bucca@inapec.eu](mailto:domenico.bucca@inapec.eu); e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it)

Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

Ordine Ingegneri della Provincia di Messina n. 3063

stima sintetico/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 ricadenza urbanistica e la relativa destinazione, l'ubicazione e l'accessibilità all'immobile, da tali considerazioni, dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore, dal confronto con i prezzi di mercato ricorrenti 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 simili, ubicati nella medesima zona ed in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

In particolare, per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, sono state confrontate diverse fonti autorevoli, tra cui la Banca Dati dell'Osservatorio immobiliare ed agenzie immobiliari oltre colleghi e tecnici del settore.

Considerando che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., nella zona ove ricade l'immobile, individua valori compresi tra €/mq 520 e €/mq 790, per i capannoni industriali (2 semestre 2022 ultimo dato disponibile), in merito valutate le condizioni del bene e di tali aree si è ritenuto più probabile considerare un valore pari a 690 €/mq; per le aree destinate agli uffici si è considerata sempre la banca dati dell'O.M.I., che fornisce valori compresi tra €/mq 1.050,00 – 1.500,00, per tali aree è stato considerato il valore pari ad €/mq 1.150,00.

L'area che ha la maggiore incidenza sulla valutazione globale è l'area destinata alla lavorazioni delle carni, caratterizzata da celle frigorifere, linea carni, aree di congelamento, impianti, che incidono sulla valutazione economica dell'immobile.

In merito, sulla scorta delle caratteristiche e secondo le valutazioni dell'O.M.I. e di valutazioni





Via Sen. Francesco ARENA, 1 – 98164 Vill. Torre Faro Messina (Me).

Cellulare: 3476518934

PEC: [domenico.bucca@ingpec.eu](mailto:domenico.bucca@ingpec.eu); e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it)

Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

Ordine Ingegneri della Provincia di Messina n. 3063

effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore, dal confronto con i prezzi di mercato ricorrenti 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 simili, ubicati nella medesima zona ed in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

In particolare, per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, sono state confrontate diverse fonti autorevoli, tra cui la Banca Dati dell'Osservatorio immobiliare ed agenzie immobiliari oltre colleghi e tecnici del settore. Considerando che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., nella zona ove ricade l'immobile, individua valori compresi tra €/mq 680 e €/mq 1000, per le abitazioni di tipo economico (2 semestre 2022 ultimo dato disponibile), per cui valutate le difficoltà del mercato immobiliare si ritiene opportuno considerare il valore prossimo a quello medio, cioè 850,00 €/mq.

Destinazione	Parametro	Valore reale mq	Coefficiente	Superficie ragguagliata mq
Appartamento	Sup. lorda	137	1	137
Balconi	Sup. lorda	65	0,1	65
Cantina	Sup. lorda	12	0,5	6
Superficie Commerciale Totale				149,50

A seguito dei valori sopra riportati si rileva un valore commerciale dell'appartamento paria a:  
 $850 \text{ €/mq} * 149,5 \text{ mq} = \text{€ } 127.075,00$

Apportando una riduzione pari al 10% dovuto ad adeguamenti e correzioni alla stima, si



Via Sen. Francesco ARENA, 1 – 98164 Vill. Torre Faro Messina (Me).

Cellulare: 3476518934

PEC: [domenico.bucca@inapec.eu](mailto:domenico.bucca@inapec.eu); e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it)

Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

Ordine Ingegneri della Provincia di Messina n. 3063

eseguite su immobili similari si ritiene congrua una valutazione pari a €/mq 1.050.

Destinazione	Parametro	Valore reale mq.	Valutazione €/ mq	Valore complessivo
Capannone p.t.- area lavorazione carni-	Sup. lorda	386	1.050	€ 405.300,00
Capannone p.t.-area servizi-	Sup. lorda	184	700,00	€ 128.800,00
Capannone . p.1°- uffici -	Sup. lorda	75	1.150	€ 86.250,00
Superficie corte esterna	Sup. lorda	20,8	700	€ 14.560,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 634.910,00</b>

A seguito di quanto sopra riportato si rileva che il valore commerciale dell'intero capannone risulta essere paria a **€ 634.910,00**.

Apportando una riduzione pari al 10% dovuto ad adeguamenti e correzioni alla stima, si ottiene che il valore dell'appartamento risulta essere pari a:

$$€ 634.910,00 - 15\% = € 539.673,50.$$

- **Determinazione del valore di mercato immobile catastalmente indicato al Foglio 139 part. 674 sub. 24**

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 l'accessibilità all'immobile, da tali considerazioni, dalle indagini





Via Sen. Francesco ARENA, 1 – 98164 Vill. Torre Faro Messina (Me).

Cellulare: 3476518934

PEC: [domenico.bucca@ingpec.eu](mailto:domenico.bucca@ingpec.eu); e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it)

Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

Ordine Ingegneri della Provincia di Messina n. 3063

---

ottiene che il valore dell'appartamento risulta essere pari a:

€ 127.075,00 – 10% = € **114.367,50.**

Ritenendo di aver dato risposta al mandato, concludo la presente dichiarando che tutto quanto sopra esposto viene reso in espletamento del mandato, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Messina, 12 SETTEMBRE 2023

**IL C.T. della Curatela**

**Ing. Domenico Bucca**