

**STUDIO TECNICO MAUGERI**  
VIA NAZIONALE N° 351 –  
MILI MARINA – 98131  
MESSINA (ME)  
Partita IVA: 03183800832  
Codice fiscale: MGR NDR 85H18E897X  
Cellulare: 340.6731734  
e-mail: [geom.andreamaugeri@gmail.com](mailto:geom.andreamaugeri@gmail.com)  
Pec: [andrea.maugeri1@geopec.it](mailto:andrea.maugeri1@geopec.it)



## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

**“IDENTIFICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE RUDERI - FALLIMENTO DE LUCA Giovanni  
s.n.c. di FRISONE Letteria & C.”**

**Committenti**

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**

**AVV. TURZI ROSSANA – Curatore Fallimentare**

Messina, 17 Marzo 2022

GEOM./P.E. MAUGERI ANDREA



## **- PERIZIA TECNICA ILLUSTRATIVA -**

### **PREMESSA**

Il sottoscritto Geom. MAUGERI Andrea, nato a Mantova il 18.06.1985, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Messina con matricola n° 3574, su incarico conferitogli dall' AVV. TURZI ROSSANA n.q. di CURATORE FALLIMENTARE.

### **REDIGE**

la presente Perizia tecnica Illustrativa, al fine di illustrare e rappresentare la situazione reale degli immobili dopo i sopralluoghi eseguiti.

### **Dati catastali**

Dalle ricerche effettuate e dai documenti fornitomi dal curatore fallimentare AVV. TURZI Rossana, i fabbricati in oggetto hanno diversi identificativi catastali.

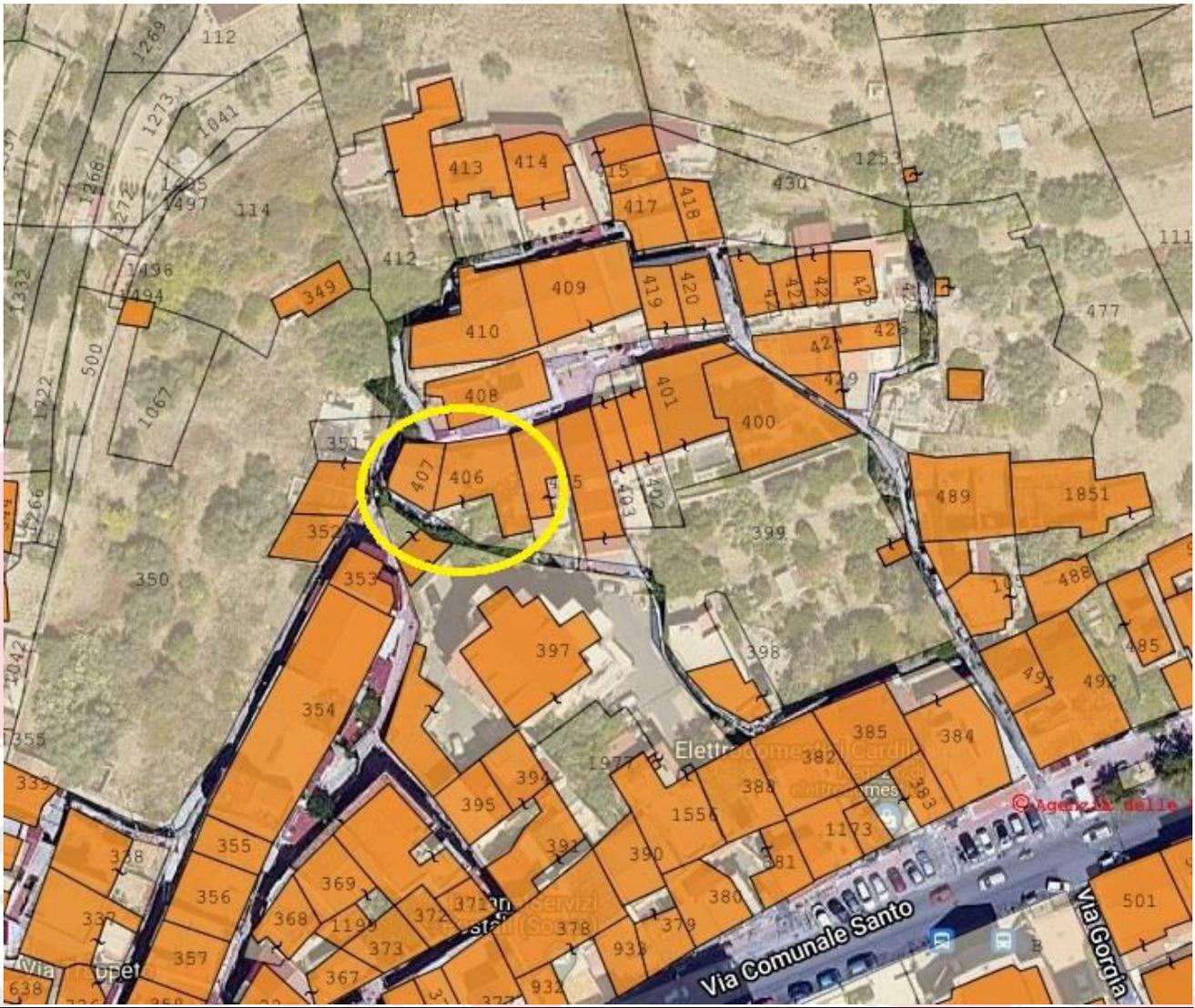
Comune di Messina

- *Fg. 123 particella 406 sub. 6 – P.T - (Fabbricato A/4)*
- *Fg. 123 particella 406 Sub. 5 – P. 1 - (Fabbricato A/4)*
- *Fg. 123 particella 407 Sub. 1 – P.T - (Fabbricato C/2)*

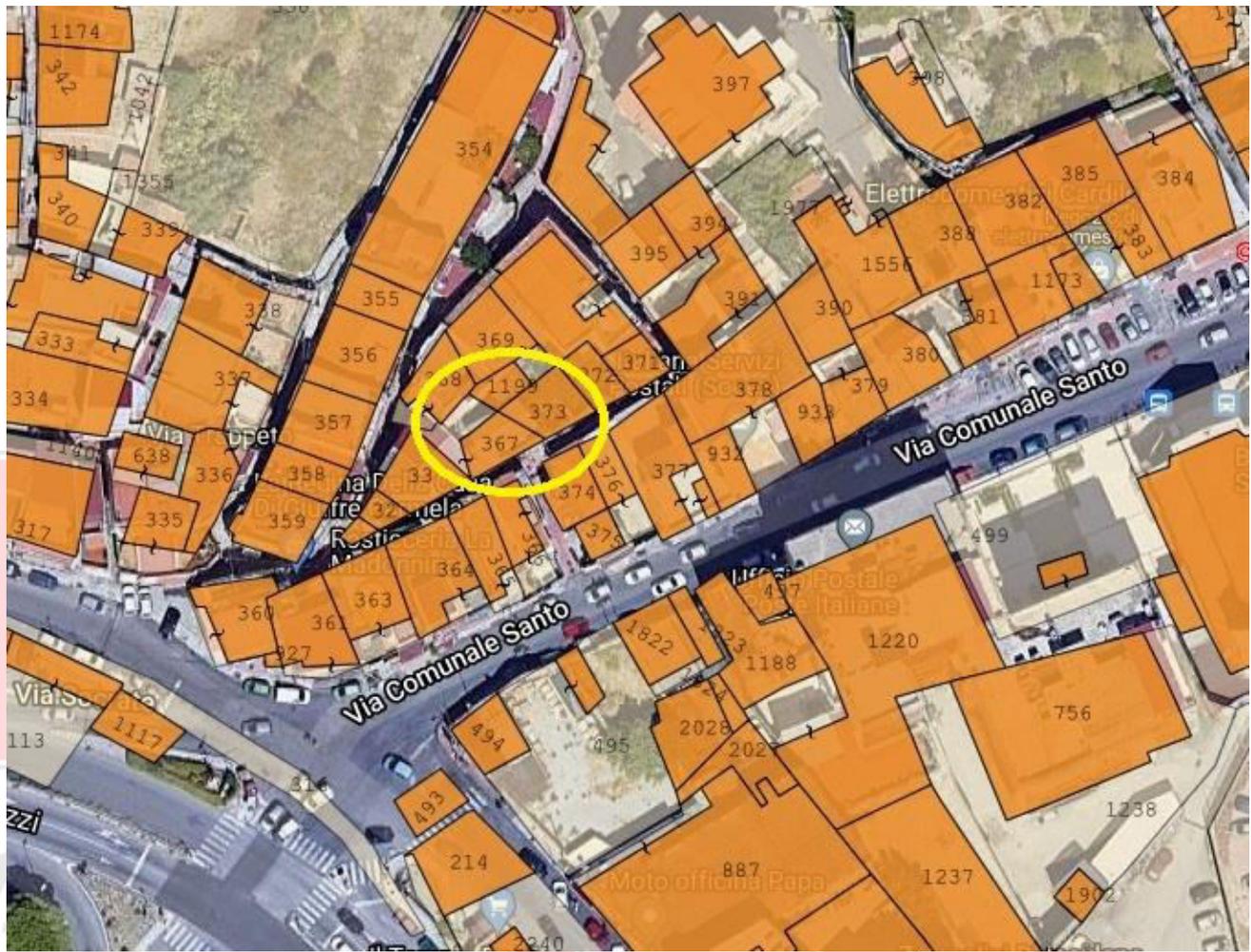
- *Fg. 123 particella 407 Sub. 2 – P. S1 – (Fabbricato A/4)*
- *Fg. 123 particella 373 Sub. 1 – P.T. – P.1- P.2 - (Fabbricato A/6)*
- *Fg. 123 Particella 373 Sub. 2 – P.T. - P.1 – P.2 - (Fabbricato A/6)*
- *Fg. 123 Particella 1199 – P.T. e P.1. – (Fabbricato A/4)*
- *Fg. 123 Particella 367 Sub.1 – P.1. – (Fabbricato A/4)*



**Identificazione cartografica**



**Fig. 123 particelle 406 e 407**



**Fig. 123 particella 367 – 373 - 1199**

### **Descrizione fabbricati**

- Il fabbricato identificato al *Fig. 123 particella 406 sub. 6 – P.T* – ha come destinazione d'uso la categoria A/4 – Abitazione di tipo Popolare, è presente sui luoghi, ma non è accessibile, in quanto è presente una vegetazione spontanea molto folta, e l'area antistante al fabbricato ovvero la corte di pertinenza è

sommersa anche da immondizia e rifiuti in generale che non permettono la perlustrazione a meno di un'azione di pulizia. Dall'esterno della recinzione e dal volo panoramico eseguito mediante il drone, ho potuto constatare che le bucaure degli infissi e la sagoma dell'edificio corrispondono alla planimetria presente in banca dati catastale in allegato (vedi all. 1). L'immobile è inagibile per via della caduta del solaio di copertura, da come si evince in descrizione nell'immobile successivamente descritto.



FOTO 1



FOTO 2 – PANORAMICA DALL'ALTO



FOTO 3 – AREA INACCESSIBILE -

- Il fabbricato identificato al *Fg. 123 particella 406 sub. 5 – P.1* – ha come destinazione d’uso la categoria A/4 – Abitazione di tipo Popolare, è presente sui luoghi, ed è accessibile, versa in un grave stato di abbandono, i solai sono pericolanti, uno di esso quello di calpestio in camera da letto è franato al piano di sotto ovvero nel subalterno n° 6 precedentemente descritto. L’immobile quindi non è agibile. La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi (Vedi All. 2)



FOTO 4 – FOTO AEREA CON DRONE



FOTO 5 – LETTO CON SOLAIO SOTTOSTANTE CADUTO

- Il fabbricato identificato al *Fg. 123 particella 407 sub. 1 – P.T*

ha come destinazione d'uso la categoria C/4 – Deposito Occasionale, è presente sui luoghi, in quanto accessibile, ed è occupata da ignoti, che mi hanno garantito l'ingresso per eseguire il sopralluogo. L'immobile versa in condizioni non abitabili, in quanto il solaio di calpestio è molto precario e tremolante. La planimetria catastale non è presente in

banca dati. Quindi necessita un'azione di accatastamento con variazione catastale ed inserimento planimetria mancante.



FOTO 6 – FOTO AEREA CON DRONE



FOTO 7 – CONDIZIONI INTERNE DEL FABBRICATO

Il fabbricato identificato al *Fg. 123 particella 407 sub. 2 – S.1 (SEMINTERRATO)* –

ha come destinazione d'uso la categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, è presente sui luoghi, in quanto accessibile, il solaio di copertura che divide l'immobile con il sub. 1 part. 407, versa in gravi condizioni, ovvero la grossa armatura in legno di vecchia epoca, risulta imbarcata, e rafforzata con dei puntelli e travi di ferro non idonee al proseguo del sostegno del solaio stesso. La planimetria catastale presente in banca dati corrisponde allo stato dei luoghi (vedi All.3)



FOTO 8 – FOTO AEREA CON DRONE



FOTO 9 – VISTA DEL SOLAIO PRECARIO SOTTOSTANTE ALL'UNITA'

IMMOBILIARE INDENTIFICATA AL FG. 123 PART. 407 SUB. 1



FOTO 10 – IDENTIFICAZIONE PARTICELLE –



FOTO 11 – IDENTIFICAZIONE PARTICELLE –

- Il fabbricato identificato al *Fg. 123 particella 373 sub. 1- P.T. – P.1 – P.2* – ha come destinazione d’uso la categoria A/6 – Abitazione di tipo Rurale, è presente sui luoghi, ma non è accessibile per via delle bucatore di accesso sbarrate, dal volo aereo eseguito col drone si evince che i solai sono tutti caduti e quindi l’immobile versa in un grave stato di Abbandono al suo interno sono presenti anche grossi arbusti, testimonianza della longevità dell’abbandono. La planimetria catastale non è presente in banca dati. (Vedi foto 10 e 11) identificate col volo aereo e foto n° 12, dove si evidenzia l’accesso bloccato da una porta in ferro con lucchetto, e lo stacco con il sub. 2.



FOTO 12 – ACCESSO BLOCCATO

- Il fabbricato identificato al *Fg. 123 particella 373 sub. 2- P.T. – P.1 – P.2* – ha come destinazione d’uso la categoria A/6 – Abitazione di tipo Rurale, è presente sui luoghi, ma non è accessibile per via delle bucatore di accesso sbarrate, dal volo aereo eseguito col drone si evince che i solai sono tutti caduti e quindi l’immobile versa in un grave stato di Abbandono al suo interno sono presenti anche grossi arbusti, testimonianza della longevità dell’abbandono. La planimetria catastale non è presente in banca dati. Si allega foto del prospetto.

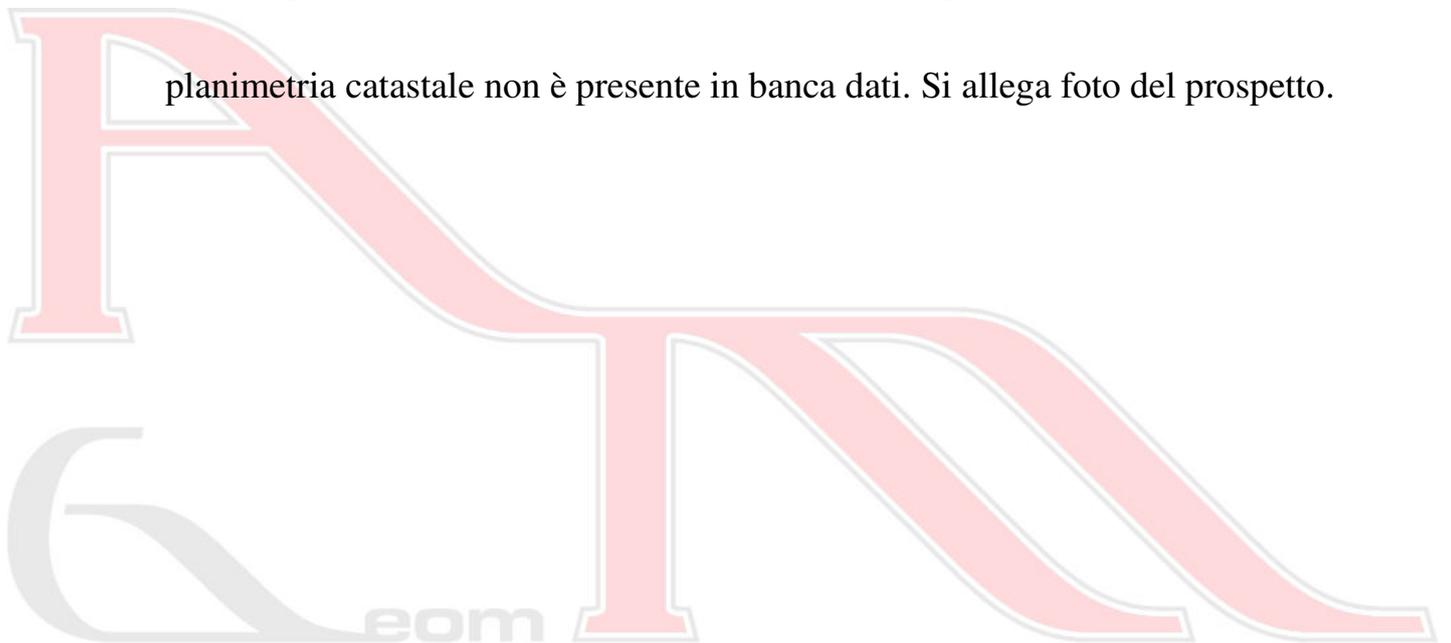




FOTO 13 – PROSPETTO PRINCIPALE DEL FABBRICATO 373 SUB. 1

ADIACENTE AL SUB. 2

- Il fabbricato identificato al *Fg. 123 particella 367 sub. 1- P.1* – ha come destinazione d’uso la categoria A/4 – Abitazione di Tipo Popolare, è presente sui luoghi, ma non è accessibile per via delle bucatore di accesso sbarrate, dal volo aereo eseguito col drone si evince che il fabbricato è presente sui luoghi.

La planimetria catastale è presente in banca dati ma rappresenta solo il piano primo (vedi All. 4) Si allegano foto.



FOTO 14 – ACCESSO BLOCCATO



Foto 15 – BALCONCINO PRIMO PIANO –



FOTO 16 – PROSPETTO PRINCIPALE –

- Il fabbricato identificato al *Fg. 123 particella 1199 - P.T. – P.1* – ha come destinazione d’uso la categoria A/4 – Abitazione di Tipo Popolare, è presente sui luoghi, ma non è accessibile per via delle bucatore di accesso sbarrate, dal volo aereo eseguito col drone si evince che il fabbricato è presente sui luoghi.

La planimetria catastale è presente in banca dati (vedi All.5) Si allegano foto.



FOTO 17 – PANORAMICA AEREA – CON DRONE

### **STIMA IMMOBILI**

Dall'analisi di mercato per comparazione riguardante gli immobili ricadenti nella zona denominata Vill. Santo – gli immobili hanno una valutazione che va dai 400 ai 500 euro metro quadro, volendo così analizzare il valore di mercato

descrivo quanto segue:

- Immobile fg. 123 part. 367. Sub. 1 di mq 43,00, considerando le condizioni esterne precarie non potendo visionare anche le condizioni interne, la valutazione al mq scende ulteriormente rispetto al parametro precedentemente descritto, considerando il fabbricato come tipologia rurale, sprovvisto di infissi

e servizi in genere, moltiplicando quindi la superficie catastale di 43,00 mq x 300,00€/Mq = il valore stimato è di € **12.900,00€** nel suo totale.

- Immobile fg. 123 part. 373 sub. 1 – 29,30 Mq - fabbricato rurale in condizioni precarie parzialmente demolito, come si evince dalle foto sprovvisto di tetto, finestre e tutti i servizi, il valore scende rispetto al parametro precedentemente descritto, ovvero moltiplicando la superficie catastale di 29,30 mq x 300,00/Mq = il valore stimato è di **8.790,00€**

- Immobile fg. 123 part. 373 sub. 2 – 31,90 Mq - fabbricato rurale in condizioni precarie parzialmente demolito, come si evince dalle foto sprovvisto di tetto, finestre e tutti i servizi, il valore scende rispetto al parametro precedentemente descritto, ovvero moltiplicando la superficie catastale di 31,90 mq x 300,00/Mq = il valore stimato è di **9.570,00€**

- Immobile fg. 123 part. 1199 di mq 44,00, considerando le condizioni esterne precarie non potendo visionare anche le condizioni interne, la valutazione al mq scende ulteriormente rispetto al parametro precedentemente descritto, considerando il fabbricato come tipologia rurale, moltiplicando quindi la

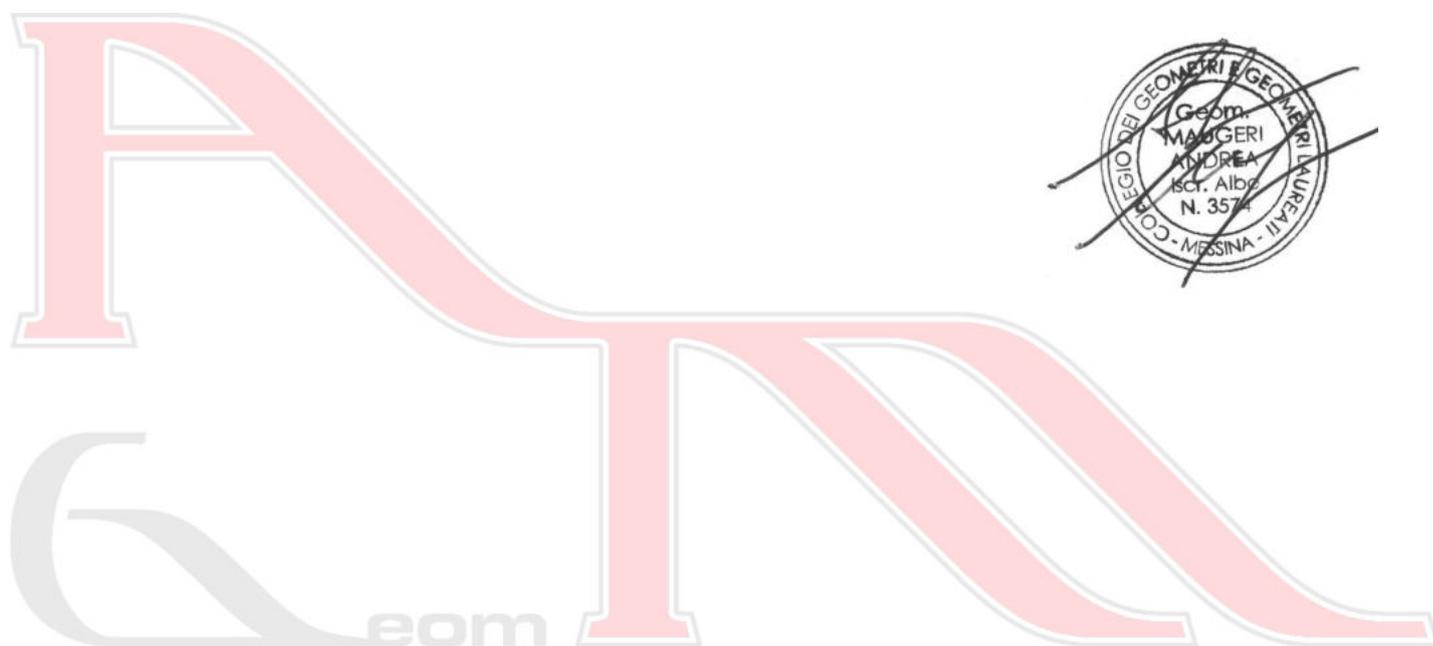
superficie catastale di 44,00 mq x 300,00€/Mq = il valore stimato è di €

**13.200,00€** nel suo totale.

Ritenendo a questo punto di aver bene adempiuto al mandato affidatogli, il sottoscritto conclude la presente consulenza.

MESSINA li 17/03/2022

GEOM. MAUGERI ANDREA



MODULARIO  
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE  
**250**

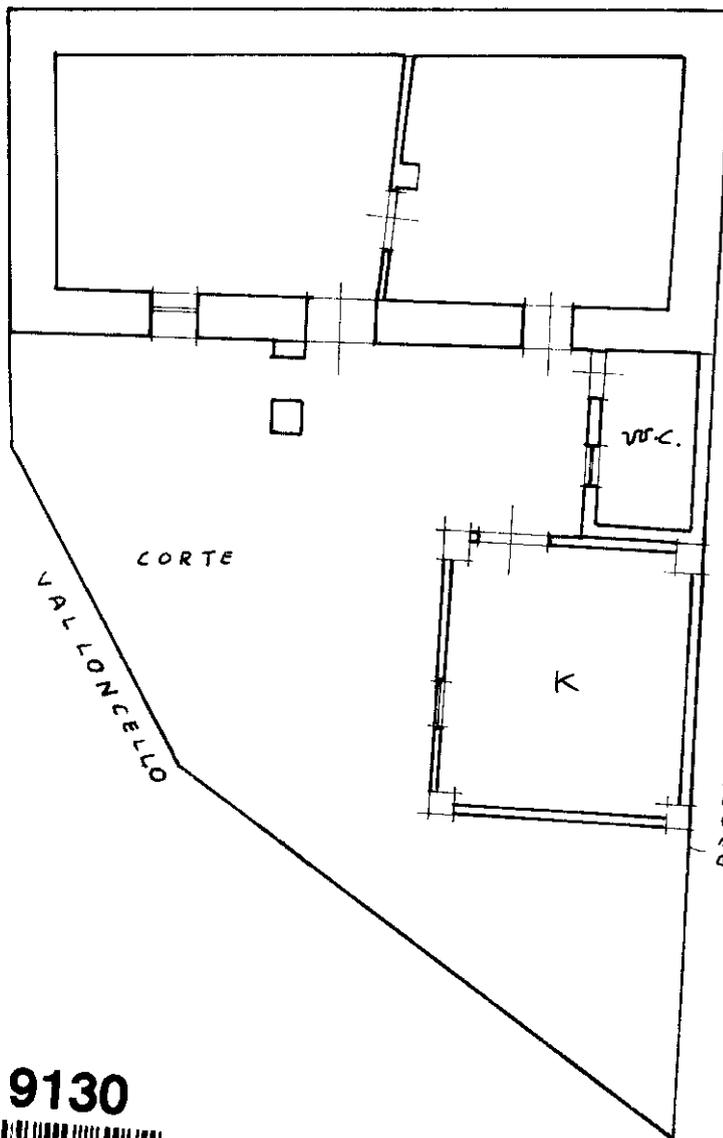
Planimetria di u.i.u. in Comune di Merina via Terzo Tirone civ. 3

# ALLEGATO 1

PiANO TERRA  
h=2.70

VIA TIRONE

FABBRICATO STESSA DITTA



PROPRIETA' DE LUCA GIOVANNI

V AL LONCELLO

CORTE

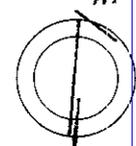
V.C.

0219130



\*0219130\*

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/03/2022 - Comune di MESSINA(F158) - < Foglio 123 - Particella 406 - Subalterno 6 >  
VICOLI TIRONE n. 3 Piano T

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria in atti   
Denuncia di variazione

Compilata da p. Architetto  
(Titolo, cognome e nome)  
Runci Letterio

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 31/08/1992 - Data: 17/03/2022 - n. T197779 - Richiedente: MGRNDR85H18E897X  
Totale schede 123 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Identificativi catastali:  
F. 123 della provincia di Merina n. 278  
h. 406 sub. 2  
data \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

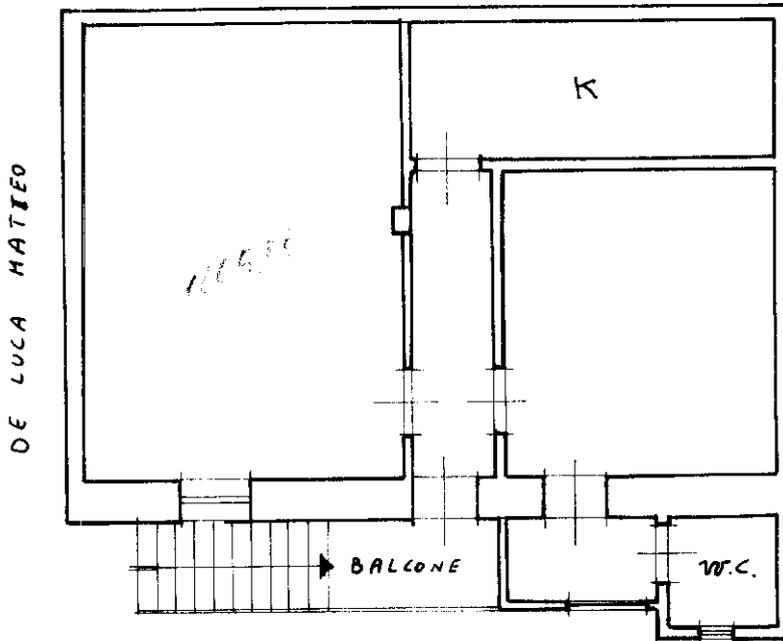
LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina via Terzo Tirone civ. 3

# ALLEGATO 2

PISANO PRIMO  
n. 270

VIA TIRONE



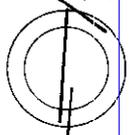
CORTE SOTTO STANTE STESSA DITTA

Per fusione del F. 123 Part. 406 sub. 2 e sub. 3  
Dunque F. 123 Part. 406 sub. 2

0219132



ORIENTAMENTO  
N.



SCALA DI 1:100

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Ultima Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Data presentazione: 16/07/1992 - Data: 17/03/2022 - n. T197778 - Richiedente: MGRNDR85H18E897X  
Totale schede di planimetria catastale: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)  
F. 123  
n. 406 sub. a

Compilata dal P. Architetto  
(Titolo, cognome, e nome)  
Runci Letterio  
Architetto  
della provincia di Messina n. 278  
data \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

RISERVATO ALL'UFFICIO

mapa 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/03/2022 - Comune di MESSINA (F158) - < Foglio 123 - Particella 406 - Subalterno 5 >  
VIA TIRONE n. 3 Piano I

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

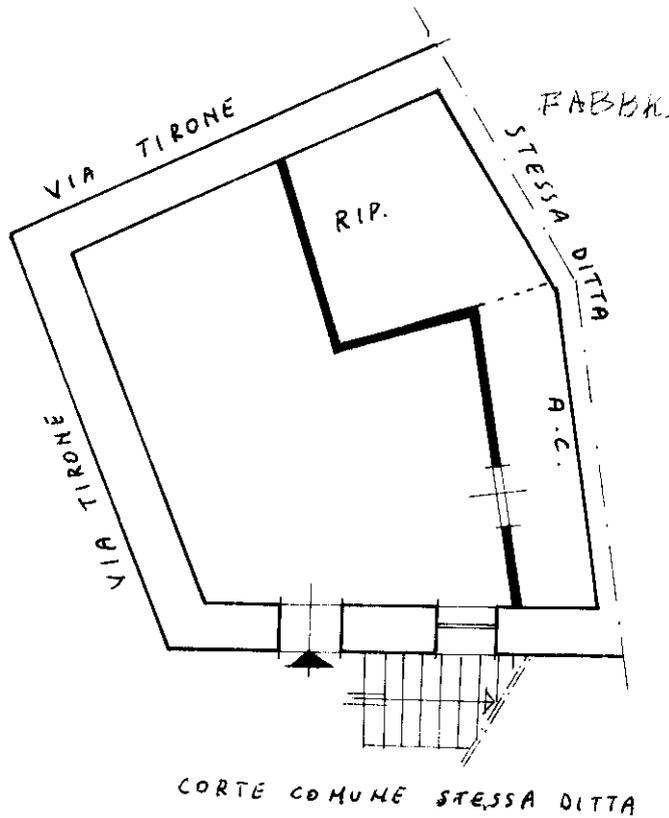
MOD. **BN** (CEU)

LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina via Vicolo III° Tirione civ. 1

ALLEGATO 3

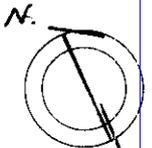
PiANO SOTTOSTRADA  
h = 2.70



0219131



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/03/2022 - Comune di MESSINA(F158) - < Foglio 123 - Particella 407 - Subalterno 2 >  
Vicolo III° TIRONE n. 1 Piano S1

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria in atti   
Denuncia di variazione

Compilata da P. Architetto  
(Titolo, cognome e nome)  
Runci Letterio

Data presentazione: 16/07/1992 - Data: 17/03/2022 - n. T197780 - Richiedente: MGRNDR85H18E897X  
Totale schede identificativi catastali: 423  
Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

F. 407 sub. 2  
della provincia di Messina n. 278  
data \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

RISERVATO ALL'UFFICIO

PROT. N. \_\_\_\_\_  
II RICEVENTE

ALLEGATO 4

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVI n. 632)

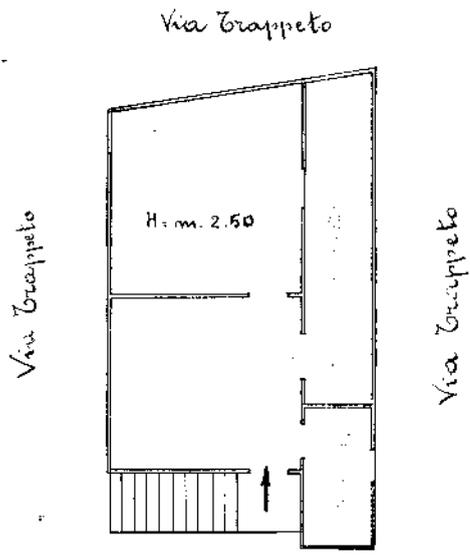
Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N.° 12677060  
Comune Messina Ditta De Luca Luigi fu. Omiceo  
Via Villaggio Santo via il Tonico n. 36  
Seguire cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
(R.D.L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652)

COMUNE  
di Messina

Talloncino di riscontro  
DELLA  
SCHEDA NUMERO  
**12677060**  
*Luigi De Luca*

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 100

Compilata da:

(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

Iscritto all'Albo de  
della Provincia di

Data: ..... Firma *f. De Luca Luigi*

Ultima planimetria in atti

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/03/2022 - Comune di MESSINA(F158) - < Foglio 123 - Particella 367 - Subalterno 1 >  
VIA TRAPPETO n. 14 Piano 1

ALLEGATO 5

MINISTERO DELLE FINANZE  
E. - 59 - Mod. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

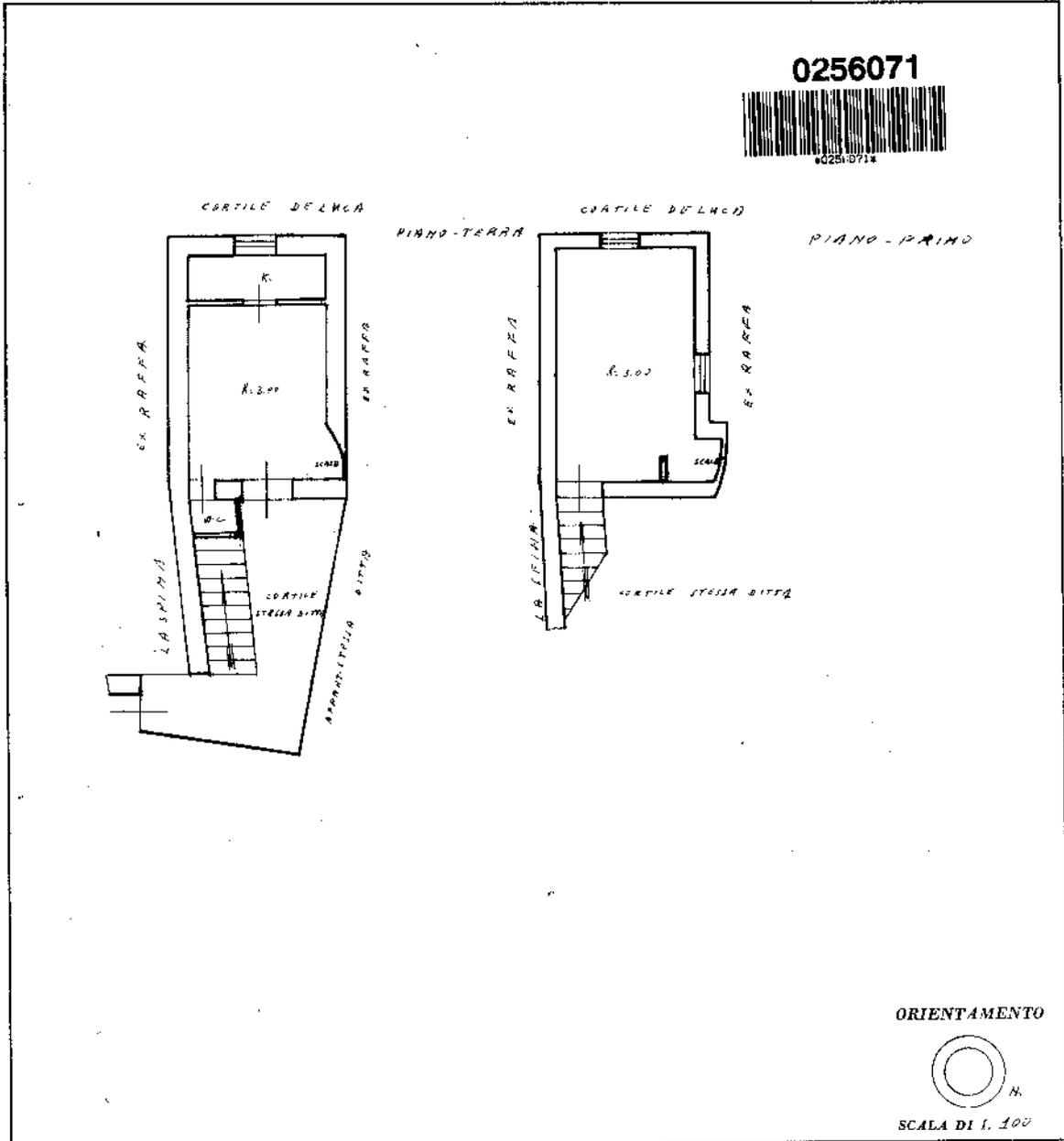
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-L. 13 APRILE 1976, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MESSINA (RM. IANIO) Via TRAPPETO

Ditta ARENA SIMILIPA N.A. MESSINA R.E.S.-1232

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MESSINA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 14-9-83  
PROT. N° 19066

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
SIDYTI PINTO SIMILIPA

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di MESSINA

DATA \_\_\_\_\_  
Firma: Geometra Sidyti Pinto

linea 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/03/2022 - Comune di MESSINA(F158) - < Foglio 123 - Particella 1199 - Subalterno >  
VIA TRAPPETO Piano T - 1