

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA**  
contro

N. Gen. Rep. 189/16

Giudice Dott. **Antonino Orifici**

**ELABORATO PERITALE**

**Lotto 2**  
**Locale commerciale**  
**Via Circuito - Villaggio Torre Faro - Messina**

*Tecnico incaricato: Arch. Nunziatina Pino*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 265*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1713*  
*C.F. PNINZI57L55F158F*

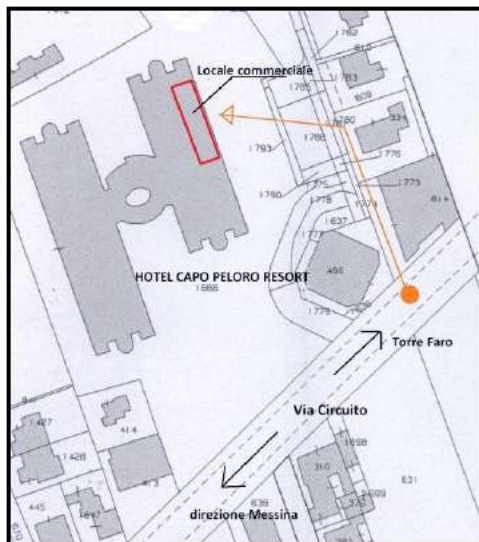
*con studio in Messina Via Centonze, 87*  
*telefono: 090670465*  
*cellulare: 3396579935*  
*fax: 090670465*  
*email: nunziatina.pino@archiworldpec.it npinoarch@yahoo.com*



## Locale commerciale in Messina, via Circuito, villaggio Torre Faro Lotto 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale commerciale sito in Messina, villaggio Torre Faro, via Circuito, c/da Margi.



Composto da un grande ambiente, posto al piano seminterrato dell'immobile destinato ad albergo "Capo Peloro Resort", ha una superficie complessiva lorda di circa 724,00 mq., il parcheggio ha una superficie di 720 mq.. Si ha la possibilità di accedere al lotto dalla via Circuito Torre Faro attraverso un accesso privato.

La costruzione è stata completata nel 2009.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] (C. fisc. [redacted]) con sede in [redacted] foglio 46 mappale 1666 subalterno 2, categoria D/8, posto al piano S1, - rendita: 18.076,00.

In visura non è riportata la superficie catastale (All. 1-4-6-9-10).

#### Accesso da via Circuito

Confina con:

- nord: part. 1666 sub. 4 albergo,
- est: partt. 14 - 17 stessa ditta area parcheggio,
- sud: part. 1666 area di pertinenza stessa ditta,
- ovest: part. 1666 sub. 4 portico albergo.

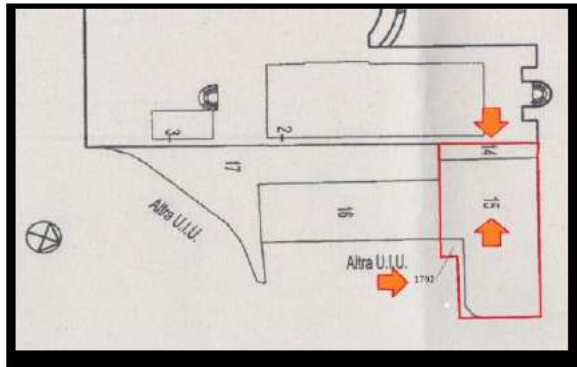


Corpo di fabbrica est, la freccia indica il locale commerciale oltre il portico

- A.1. **Parcheggio:** Catasto fabbricati: foglio 46 mappale 1666 sub. 14 categoria C/6, classe 1, consistenza superficie 71 mq., catastale 71 mq., posto al piano S1, - rendita: 44,00 (All. 2-7-10). Confina con:  
nord: part 1666 sub. 4 stessa ditta - albergo,  
est: part 1666 sub. 15 stessa ditta,  
sud: part 1666 sub. 17 stessa ditta,  
ovest: part 1666 sub. 4 stessa ditta - portico aperto albergo.

Catasto fabbricati: foglio 46 mappale 1666 sub. 15 categoria C/6, classe 1, consistenza 618 mq, superficie catastale 618 mq, posto al piano S1, - rendita: 383,01 (All. 2-8-10). Confina con:  
nord: part. 1666 sub. 4 stessa ditta - albergo,  
est: part. 1792 stessa ditta - parcheggio,  
sud: part. 1666 sub. 16 - 17 stessa ditta - parcheggi,  
ovest: part. 1666 sub. 4 stessa ditta - portico aperto albergo.

Catasto fabbricati: foglio 46 mappale 1792 categoria C/6, classe 1, consistenza 31 mq, superficie catastale 31 mq, posto al piano S1, - rendita: 19,21 (All. 3-4). Confina con:  
nord: part. 1666 sub. 15 stessa ditta,  
est: part. 1782 stessa ditta,  
sud: partt. 1785 - 1783 stessa ditta,  
ovest: part. 1666 sub. 15 stessa ditta.



Parcheggio part. 14 - 15 - 1792

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Villaggio Torre Faro residenziale, a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi della zona: bar (buono), ristoranti (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), negozi (sufficienti).  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, i principali centri limitrofi sono: Villaggio Ganzirri e Villaggio Torre Faro.  
Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Laghi di Ganzirri, Stretto di Messina, "Pilone", lidi balneari, locali di ristorazione.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,10).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da attività commerciale di supermercato [redacted] in forza di un contratto di affitto stipulato in data 3-3-2009 con [redacted] (All. 20-21).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo di € 3.500.000,00 durata 17 anni a favore di **MPS BANCA PER L'IMPRESA S.P.A. SEDE FIRENZE, COD FISC. 00816350482**, contro [REDACTED] [REDACTED] sede [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] a firma del Notaio dott. Silverio Magno in data 25/07/2005 ai nn. rep. n. 22465/5558 iscritto a Messina in data 27/07/2005 ai nn. 28594/9596. Importo ipoteca: € 7.000.000,00.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo di € 1.500.000,00 durata 17 anni a favore di **MONTE DEI PASCHI DI SIENA BANCA PER L'IMPRESA S.P.A. SEDE FIRENZE, CO. FISC. 00816350482**, contro [REDACTED] [REDACTED], a firma del Notaio dott. Silverio Magno in data 12/06/2007 ai nn. 24417/6750 in data 15/06/2007 ai nn. 25567/7632. Importo ipoteca: € 3.000.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di **MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A.** sede Firenze cod. fisc. 00816350482 contro [REDACTED] [REDACTED] sede [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Messina in data 23/06/2016 ai nn. 1529/2016 in data 26/07/2016 ai nn. 19302/14783.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento derivante da sentenza n° 14/2014 del 18/04/2014 Tribunale di Messina a favore di massa dei creditori del **fallimento** [REDACTED] contro [REDACTED] p. IVA [REDACTED], n° [REDACTED] [REDACTED], con sede presso lo studio del curatore Avv. Marco Merenda, via Cesare Battisti, n. 191 c. fisc. 02512870839.

Decreto ingiuntivo a favore di **Miscela d'Oro S.p.A.** sede Messina cod. fisc. 00360380836. Domicilio eletto in Messina, via Fermi ZIR Zona Industriale contro [REDACTED] [REDACTED] sede [REDACTED] con atto registrato a Tribunale di Messina in data 22/10/2011 ai nn. 1597/2011 in data 17/03/2014 ai nn. 6092/494 - Sorte Capitale di € 18.000,00 - Ipoteca di € 30.000,00 su Albergo in Messina vill. Torre Faro, via Circuito.

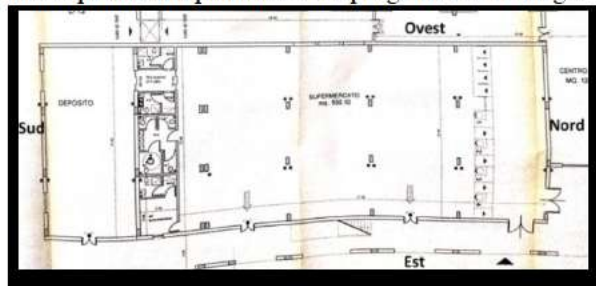
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Gli uffici preposti hanno accertato la rispondenza: "Rapporto dell'Ufficio Tecnico datato 02/08/2010 dal quale si evince che a seguito degli accertamenti effettuati il 27/07/2010, l'immobile è stato eseguito in conformità al progetto".

Dal progetto presente presso gli uffici di urbanistica del Comune di Messina, la sottoscritta CTU ha potuto constatare che l'attuale sistemazione del locale commerciale non risponde alla planimetria di progetto che si allega.



Planimetria di progetto depositata negli Uffici Comunali

Dai sopralluoghi effettuati risulta composto da un unico ambiente zona esposizione e vendita e, verso sud, in planimetria a sinistra, da un ambiente destinato a reparto confezionamento carni. Ha accessi sul fronte principale verso est sul piccolo spazio porticato, i bagni sono posti sulla parete ad est.

Confina con: sud passaggio coperto agli ambienti accessori dell'albergo; ovest portico; nord ambiente a servizio della piscina; est portico e parcheggio.

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: da come riportato nel contratto di affitto €600,00 al mese oltre IVA.

Spese straordinarie di gestione immobile: da quantificare ma di competenza della società [REDACTED]

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] via [REDACTED] c.f. [REDACTED], proprietario dal 04/02/2005 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma di notaio Mariagrazia Minutoli in data 04/02/2005 ai nn. 40653/3377, trascritto a Messina in data 08/02/2005 ai nn. 4878/3022(All. 12).

Immobili pervenuti da potere di [REDACTED] per la [REDACTED] e [REDACTED].

Per gli immobili in Catasto al f. 46 part. 1630 (ex 164) 1631 (ex 164) 1632 (ex 164) 1633 (ex 164) 1634 (ex 164) 1635 (ex 164) 1636 (ex 164) 1637 (ex 164) 1638 (ex 303) 1639 (ex 303) 1640 (ex 946 ex 164) 1641 (ex 946 ex 164) 1642 (ex 946 ex 164).

Nota: la [REDACTED] risulta iscritta nel Registro Generale dei Fallimenti del Tribunale di Messina al n°14/2014.

[REDACTED], proprietario dal 05/03/2007 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma di notaio dott. Silverio Magno in data 05/03/2007 ai nn. 24112/6542 in data 14/03/2007 ai nn. 11367/6886. Immobile censito in Messina fg. 46 part. 1660 (ex 481) da potere di [REDACTED] (All. 13).  
Per l'immobile in catasto f. 46 part 1666 (ex 481).

**6.2 Precedenti proprietari:**

[REDACTED] proprietari da data antecedente il ventennio al 03/02/2005 in forza di atto di donazione a firma di notaio dott. Guido Monforte in data 03/02/1982 trascritto in data 27/02/1982 ai nn. 5429/4833, da potere di [REDACTED], nato a [REDACTED].

Per gli immobili in Catasto al f. 46 part. 1630 (ex 164) 1631 (ex 164) 1632 (ex 164) 1633 (ex 164) 1634 (ex 164) 1635 (ex 164) 1636 (ex 164) 1637 (ex 164) 1638 (ex 303) 1639 (ex 303) 1640 (ex 946 ex 164) 1641 (ex 946 ex 164) 1642 (ex 946 ex 164).

[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio al 13/03/2007 in forza di denuncia di successione in data 17/01/1978 ai nn. den. n. 28 vol 1416 Ufficio Registro di Messina trascritto a Messina in data 03/07/1978 ai nn. 11984/11291 Testamento olografo del 13/10/1974 depositato e pubblicato dal notaio G.B. Macrì Pellizzeri, reg.to 9/8/1977 al n. 4694, trascritto il 3/7/1977 al n. 11779. Risulta trascritta in data 6/9/2016 al nn. 23010/17848 accettazione tacita d'eredità in morte di [REDACTED], da parte dell'erede sig [REDACTED] nascente da atto Notaio Silverio Magno del 5/3/2007. Per l'immobile censito in Messina fg. 46 part. 1660 (ex 481).

**6.3 Altri atti**



**Contratto preliminare di vendita** a firma di notaio dott. Bernardo Maiorana in data 29/11/2012 ai nn. rep. 8350/4778, trascritto in data 12/12/2012 ai nn. 31496/25052, a favore [REDACTED] e contro [REDACTED], con il quale la società [REDACTED] con ogni garanzia di legge, promette e si obbliga ad acquistare, per se e/o per persona o società da nominare entro il 31/12/2013 - comunque prima della stipula dell'atto definitivo - la proprietà in ragione dell'intero di una porzione dell'immobile sito nel territorio del Comune di Messina, c/da Margi villaggio Torre Faro, facente parte della struttura alberghiera denominata Capo Peloro Resort, in catasto fg. 46 part. 1666 sub 4 - 18.  
Nota: tale atto non può avere seguito per le condizioni per cui la concessione edilizia è stata rilasciata.

**Atto preliminare di servitù** a firma di Notaio Dott. Bernardo Maiorana in data 29/11/2012 ai nn. rep. 8350/4778 trascritto in data 12/12/2012 ai nn. 31497/25053 a favore e contro [REDACTED] sede a Roma cod. fisc. 08590821008 e [REDACTED]. Con tale atto per espressa pattuizione tra le parti la porzione di portico oggetto di questo preliminare (fg. 46 part. 1666 sub 18) sarà trasferita libera da ogni e qualsiasi vincolo dovuto alla esistenza, a confine sud del portico medesimo, dell'uscita di sicurezza e le stesse si obbligano a costituire, in sede di stipula di atto definitivo di vendita; servitù perpetua di passaggio anche carrabile, da esercitare con ogni mezzo di trasporto su ruote, in favore della porzione di corte promessa in vendita alla società [REDACTED] ed a carico della strada di accesso, che si diparte da via Circuito, che resterà di proprietà della società [REDACTED]

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Concessione Edilizia** per lavori di Costruzione di un fabbricato a quattro el. f.t. costituito da cinque corpi di fabbrica, separati da giunto tecnico, con la prima elevazione parzialmente interrata, destinato a Motel, con porzione del piano terreno (seminterrato) destinato ad uso commerciale, e la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel P.d.L. intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia rilasciata in data 11/05/2005- n. prot. 73/2005 l'agibilità è stata rilasciata in data 02/08/2010- n. prot. 1/3122 Costruzione di un fabbricato a quattro el. f.t., costituito da cinque corpi di fabbrica ,separati da giunto tecnico, con prima elevazione parzialmente interrata, destinato a Motel con porzione del piano terreno (seminterrato) destinato ad uso commerciale, e la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel P.d.L. in Messina c/da Margi, Torre Faro ricadenti nel P.R.G. vigente in zona "F1f".

La concessione è stata rilasciata a condizione che:

1) che le destinazioni dei vari locali (sala mensa, cucina, centro fitness, ecc.) siano pertinentialmente legate alle attività del motel e considerato che l'intervento è previsto in deroga, ai sensi dell'art. 66 delle N.A. vigenti, vengano mantenute le destinazioni e le attività nel suo complesso. All. 14.

La sottoscritta rileva che la concessione di cui sopra è stata rilasciata per la realizzazione di un Motel, dai successivi atti e dai sopralluoghi e dallo stato di fatto è stato realizzato un Hotel Resort 4 stelle.

**Comunicazione di inizio lavori** del 12/05/2005.

Come si rileva dal certificato di agibilità acquisito e allegato al n° 19.

**Atto di Convenzione Edilizia** Atto di convenzione edilizia presentata in data 25/02/2005- n. prot. rep. 23308 in Notaio Maria Flora Puglisi trascritto il 23/03/2005 al nn. 10407/5949 a favore del Comune di Messina e contro [REDACTED] e [REDACTED]. Con tale atto la ditta lottizzante si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria sugli immobili. Come si rileva dal certificato di agibilità acquisito e allegato al n°. 19



**D.I.A.** per lavori di modifica dei locali accessori di pertinenza di una struttura alberghiera(cucina, bar, centro fitness, ecc.) realizzati in deroga ai sensi dell'art. 66 delle N.T.A., e per lavori di sistemazione esterna con spostamento piscina. Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 27/04/2009- n. prot. 1/2512 integrata il 17/03/2010, prot. 66357, verificata dall'Ufficio il 23/03/2010.

Come si rileva dal certificato di agibilità acquisito e allegato al n° 19.

**Autorizzazione paesaggistica** rilasciata a condizione prot. 9482/cc del 08/11/2004 (All.15).

**Comunicazione di fine lavori** del 01/07/2008 prot. N. 1/1481.

Come si rileva dal certificato di agibilità acquisito e allegato al n° 19.

**Fine lavori e collaudo** per lavori di Dichiarazione di fine lavori e collaudo delle opere presentata in data 12/06/2009- n. prot. 1/3461. Come si rileva dal certificato di agibilità acquisito e allegato al n° 19.

**Certificato di rispondenza dell'opera, L. 64 art. 28** rilasciata in data 02/07/2008- n. prot. 23279.

Certificato di attestazione dei lavori relativi alla costruzione di una struttura ricettiva costituita da un villaggio turistico a 4 stelle denominato "Torre Faro Village" e da attrezzatura commerciale, composta da sei corpi di fabbrica, di cui i corpi A,B,C,D, E a tre el. f.t. oltre cantinato e di un corpo F ad una el. seminterrata in via Circuito c.da Margi del Vill. Torre Faro, non danno luogo ad osservazioni in ordine alla L. 02/02/1974, n. 64, art. 28.

Come si rileva dal certificato di agibilità acquisito e allegato al n° 19.

**Conformità degli impianti** per lavori di Dichiarazione di conformità relativa alle norme di sicurezza degli impianti presentata in data 12/09/2008- n. prot. 1/3122.

Dichiarazione di conformità relativa alle norme di sicurezza degli impianti ex L. 05/03/90 n° 46 art. 7 oggi art 9 D.M. 37/08, integrata in data 13/03/2009 prot. 1/1645.

Come si rileva dal certificato di agibilità acquisito e allegato al n° 19.

**Sezione Tecnica Impianti** presentata in data 13/05/2005- n. prot. 03378 rilasciata in data 20/03/2009- n. prot. RUI/051/09/IMP Rapporto della Sezione Tecnica Impianti nel quale si evince che la ditta ha ottemperato a quanto previsto dall' art.9 D.M. 37/08 e succ. modifiche e integr. e dall'art. 28 della L. 10/91.

Come si rileva dal certificato di agibilità acquisito e allegato al n° 19.

**Autocertificazione scarichi** presentata in data 05/05/2010.

Autocertificazione a firma della ditta titolare dell'attività da cui origina lo scarico, in cui si evince che l'immobile è destinato ad attività i cui scarichi sono assimilabili a quelli domestici, giusta disposizione del Dipartimento 08 - Settore sanità prot. 432/D del 04/05/2004.

Come si rileva dal certificato di agibilità acquisito e allegato al n° 19.

**Allaccio rete fognaria** Autorizzazione rilasciata in data 19/06/2008- n. prot. 54/2008.

Come si rileva dal certificato di agibilità acquisito e allegato al n° 19.

**Allaccio rete idrica** Attestazione di avvenuto allaccio alla rete idrica comunale rilasciata in data 25/07/2008.

Come si rileva dal certificato di agibilità acquisito e allegato al n° 19.

**Certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie** rilasciata in data 29/04/2010- n. prot. 111488 e certificato integrativo del 05/05/2010 prot. 117615.

Rilasciato dal Dipartimento Urbanizzazioni primarie e secondarie Indagini Geognostiche e Arredo Urbano.

Come si rileva dal certificato di agibilità acquisito e allegato al n° 19.



**Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco** DIA presentata in data 1/9/08 n. prot. 139488. Come si rileva dal certificato di agibilità acquisito e allegato al n° 19.

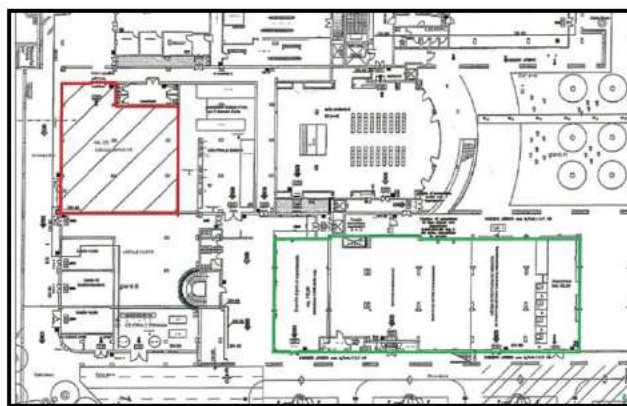
**Ufficio Tecnico** Rapporto dell'Ufficio Tecnico datato 02/08/2010 dal quale si evince che a seguito degli accertamenti effettuati il 27/07/2010, l'immobile è stato eseguito in conformità al progetto.

Come si rileva dal certificato di agibilità acquisito e allegato al n° 19.

**Agibilità** presentata in data 12/09/08 rilasciata in data 2/08/10- n. prot. 1/3122 - 21287 (All.19).

### Descrizione **locale commerciale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale commerciale sito in Messina, frazione Torre Faro, via Circuito, c/da Margi. Occupato da attività commerciale in forza di contratto di affitto.



**Planimetria locale commerciale (in verde) e deposito in uso (in rosso)**

Posizionato al piano sottostrada dell'albergo "Capo Peloro Resort" di villaggio Torre Faro, con ingresso indipendente direttamente dall'area parcheggio alla quale si arriva da via Circuito, grazie ad una strada privata di proprietà [redacted] (Foto n. 4 - 5) creando servitù di passaggio.

La zona è a destinazione prevalentemente residenziale, Torre Faro e il villaggio limitrofo di Ganzirri sono famosi centri balneari della città, con un forte incremento demografico nei mesi estivi.

Il locale non ha visibilità diretta in quanto non prospetta direttamente sulla pubblica via (via Circuito), la posizione è sottostrada e rientrata dalla via principale (foto n. 3 All. 5).

Sulla base dei sopralluoghi effettuati, in data 9/12/16 e 15/2/17, si è constatato che l'unità immobiliare risulta costituita un unico grande vano destinato a supermercato, nel disegno evidenziato in verde. La ditta che ha in affitto il locale ne ha in locazione un altro, nello stesso immobile sullo stesso livello, che ha destinato a deposito, nel disegno in alto evidenziato in rosso. I due ambienti non sono direttamente collegati tra loro.

Il locale commerciale ha una superficie lorda catastale di 724,00 mq. circa, altezza catastale 3,40 ml, il deposito 293,00 mq., l'accesso al lotto avviene attraverso la strada privata di proprietà [redacted] (All. 5).

L'ingresso al locale avviene dall'area parcheggio attraverso la porta a doppio battente in alluminio preverniciato, oltrepassando il portico lato est della struttura alberghiera (foto n.1). Su questa facciata sono presenti altre due porte con apertura verso l'esterno che fungono da uscite di sicurezza (foto n.2). I motori per le celle frigorifere sono posizionati nell'area parcheggio.

Il locale confina: a nord con ambienti dell'Albergo Capo Peloro Resort, ad ovest con uno spazio di isolamento e locali tecnici, a sud con il corridoio dei locali a servizio dell'albergo, ad est, superando il breve portico, con l'area parcheggio.



Risulta affittato alla ditta [REDACTED] con destinazione supermercato, con zona esposizione merci, zona macelleria separata dal resto dell'ambiente con una struttura vetrata in alluminio, l'attività commerciale rientra tra le **medie strutture di vendita**, non fornito di vetrine di esposizione esterne.

Durante i sopralluoghi gli ambienti sono stati di difficile esplorazione in quanto gli scaffali e la controsoffittatura impedivano una corretta ispezione.

Fornito di bagni con antibagni isolati da porte, bagno per handicappati (foto n. 8-9), spogliatoi per il personale, tali servizi sono rivestiti con mattonelle in ceramica, la pavimentazione di tutti gli ambienti è costituita da piastrelle in ceramica in colore chiaro.



Ambiente interno controsoffittato

Il contratto di locazione stipulato in data 3-3-2009 è la definizione del contratto preliminare di **locazione commerciale per "Attività di supermercato alimentare"** stipulato in data 21/09/2004, con la ditta [REDACTED] il canone annuale di locazione concordato è di €123.648,00 escl. IVA, per la durata di sei anni con termine il 31/3/2015, tacitamente rinnovato per uguale periodo se non disdetto. Sul contratto viene riportata una superficie di mq. 644. Nella locazione è compresa l'area esterna destinata a parcheggio (All. 20).

Il canone annuo di locazione dal terzo anno viene aggiornato nella misura del 75% delle variazioni ISTAT. A titolo di contributo spese relative alla gestione e manutenzione delle parti comuni la ditta versa un contributo mensile forfettario di €600,00 oltre IVA.

Nella locazione è compresa anche l'area esterna all'immobile, di circa 1.220 mq, di cui 650 destinati a parcheggio esclusivo dell'attività commerciale e 570 non esclusivo, per carico e scarico delle merci.

Un altro contratto di affitto (All. 21) per l'importo annuale di €10.800,00 escl. IVA, stipulato in data 02/04/2015 è relativo alla locazione del **locale deposito**, con superficie di circa 255 mq., per la durata di sei anni e fino all'1/4/2021, redatto successivamente alla sentenza di fallimento [REDACTED] sentenza del Tribunale di Messina n° 14/14.

La sottoscritta allega (All. 22) una lettera del 15/2/2016, della ditta [REDACTED] in cui lamenta ai curatori del fallimento della ditta [REDACTED] gravi infiltrazioni che *"provengono dalla soprastante terrazza, la quale terrazza risulta essere smantellata in più punti e in pessimo stato manutentivo che provoca il ripetuto crollo dei pannelli del controsoffitto del supermercato, perdite di acqua vicino al quadro elettrico e sopra il box informazioni con conseguenze negative per l'attività commerciale e soprattutto sulla sicurezza dei clienti"*.

La situazione riportata nella lettera non corrisponde alla realtà in quanto sopra il supermercato sono ubicati i locali del piano terra dell'hotel, precisamente i negozi, il centro benessere, il parrucchiere; ai lati di questi locali vi sono i portici aperti.

Al sopralluogo la sottoscritta CTU ha potuto visionare solo i pannelli del controsoffitto rovinati dal gocciolamento che, così come riferito dall'impiegata, puntualmente avviene ad ogni evento piovoso, dovendo anche provvedere a spostare la merce.





Umido nella pannellatura del controsoffitto sostituiti a metà gennaio

Per la presenza di controsoffitti non è stato possibile verificare l'effettivo stato dei solai di copertura, ma dalla foto n.10 si può comparare lo stato dei soffitti delle zone limitrofe esterne al locale, le immagini evidenziano l'ammaloramento dei ferri dei travetti di orditura dei solai e il distacco della controsoffittatura.

La sottoscritta CTU ha attribuito al presente lotto, quale area parcheggio, le particelle sub. 14 e 15 del foglio 46 part. 1666 e la particella 1792 foglio 46, per una superficie totale di 720 mq. circa. L'edificio è stato completato nel 2009, come attestato dal certificato di fine lavori.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Variante Generale al PRG, approvata con D.D.R. n° 686/2002 l'immobile ricade in zona F1f/P.

Norme di attuazione art. 54 Zone "F1" - Servizi territoriali di progetto, "F1f" attrezzature per trasporti pubblici, centri commerciali, parcheggi multipiano, motels, ecc.

-indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 0,75.

-La delimitazione delle sottozone può essere modificata con deliberazione del Consiglio Comunale, sempre nell'ambito delle zone F1.

Sono ammesse deroghe all'indice volumetrico esclusivamente per edifici pubblici o di interesse pubblico.

In tutte le zone F1, ad eccezione delle sottozone F1b, F1e, ed F1l, è ammesso l'intervento dei privati, nel rispetto delle prescrizioni di appositi Piani Particolareggiati di iniziativa comunale.

In zona F1f, per insediamenti a carattere commerciale, l'intervento è consentito con Piano esecutivo di iniziativa privata, nel rispetto degli indici previsti.

I Piani-quadro di cui al precedente art. 20 possono essere predisposti anche su proposta di privati proprietari di terreni la cui estensione non sia inferiore almeno ai lotti funzionali previsti dalle normative relative agli specifici servizi da realizzare.

Nell'ambito dei Piani-quadro di cui al precedente comma l'Amministrazione può consentire la formazione di Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata estesi alle intere zone o a parti di esse aventi, comunque, superficie non inferiore ai lotti funzionali previsti dalle normative relative agli specifici servizi da realizzare.

In sede di formazione e attuazione dei Piani Esecutivi dovrà essere preventivamente curata la rilevazione e la tutela delle alberature e, in generale, della vegetazione di pregio esistente, che dovrà essere adeguatamente incrementata.

Deve essere rispettata la L.R. n. 78/76. Gli interventi su complessi sanitari pubblici esistenti sono consentiti direttamente previo rilascio di concessione o autorizzazione edilizia. È ammessa la deroga di cui all'Art. 64 ter della presenti norme.

Disposizioni in esecuzione delle norme di cui alla L.R. n° 16 del 06/04/96, come sostituita, modificata e integrata dalla L.R. 13/99 e dalla L.R. 6/2001. [...]

Tali ultimi interventi sono ammissibili previa deliberazione del Consiglio Comunale e preventivo parere favorevole della soprintendenza BB.CC.AA. e dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste

Destinazione Sup. Lorda	Valore reale	Coefficiente	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore equivalente
	mq.		mq.	€	€
Supermercato	724,00	1,00	724,00	1.400,00	€1.013.600,00
Parcheggio scoperto	720,00	1,00	720,00	250,00	€180.000,00

Giudice Dr. Antonino Orifici  
Perito: Arch. Nunziatina Pino

<b>TOTALE SUPERFICI- VALORE IMMOBILE</b>	<b>1.444,00</b>	<b>1.444,00</b>	<b>€1.193.600,00</b>
--	-----------------	-----------------	----------------------

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali complessive di tutto l'immobile:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. e blocchi in Plastbau Metal Poliespano EPS gettato in opera, condizioni: sufficienti, in alcune parti scarse da ristrutturare.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: scarse. Note: nella hall la coperture è in poli con apertura elettrica al centro
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: scarse. Note: manca la guaina isolante
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: mattonelle flottanti, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: pessime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: calcestruzzo, bitume, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: elettrico.
<i>Attestazione di Prestazione Energetica</i>	In base al DLgs 192/2005 e successive modifiche e integrazioni ad attuazione della direttiva Europea 2002/91/CE, l'attestazione A.P.E. stabilisce la prestazione e la classe energetica dell'immobile, confronta l' EPlimite di ogni classe, definisce il consumo di energia primaria totale (EPtot) per gestire l'immobile, stabilendo, come l'immobile certificato si collochi, rispetto alla classificazione energetica della propria categoria, nella classe <b>F</b> , dati gli indici relativi ai criteri di costruzione (caratteristiche dell'involucro esterno in termini di spessore dei muri esterni, infissi esterni, materiali utilizzati), risalenti alla data di costruzione dell'immobile, allo stato di vetustà e di manutenzione del manufatto. L'Attestazione di Prestazione Energetica per la particella 1666, del foglio 46 sub. 2 è stata redatta in data 6 marzo 2017, seguendo le ultime direttive emanate (All. 23).

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Sull'andamento dei prezzi e delle compravendite riguardo il primo semestre del 2016 il sito Tecnocasa (<http://www.tecnocasa.it>) riporta:

*"Il primo semestre del 2016 ha segnalato una ripresa delle compravendite immobiliari per alcuni comparti grazie non solo agli investitori che stanno tornando ad interessarsi al settore come è stato dimostrato da alcune importanti compravendite che si sono verificate nel corso dell'anno ma anche all'interesse degli stessi imprenditori. Sia sul segmento dei capannoni sia su quello dei negozi si stanno riscontrando intenzioni di acquisto. I primi sei mesi del 2016 segnano un incremento delle transazioni per i capannoni (+18,5%), per gli uffici (+8,2%) e per il settore commerciale che si è dimostrato particolarmente brillante (+13,7%). (Fonte: Agenzia delle Entrate)".*



Il valore dell'immobile sarà di seguito valutato con stima in base al valore di mercato sulla base della destinazione d'uso, dello stato di conservazione, sui parametri fisici come la metratura, le rifiniture, i servizi, la grandezza dei vani, ed infine valutando i parametri estrinseci, quali: l'ubicazione, l'esposizione e le caratteristiche di zona.

Il valore sarà pertanto definito dal valore di mercato sulla base di una stima comparativa, metodo di stima basato sulla comparazione e confronto con altre unità o fabbricati della zona aventi la medesima destinazione commerciale. Aspetti principali considerati nell'esecuzione della stima riguardano:

• **Caratteristiche di posizione estrinseche,**

L'immobile è situato in zona prevalentemente residenziale con sporadiche attività commerciali di vicinato tra le quali bar, giornalaio, negozi al dettaglio, è dotato di possibilità di parcheggio gratuito.

• **Caratteristiche di posizione intrinseche,**

Le caratteristiche di posizione intrinseche rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile.

I parametri presi in considerazioni riguardano:

la sua destinazione d'uso;

la sua composizione e disposizione degli ambienti interni;

lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni;

l'età dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione.

• **Caratteristiche Tecniche,**

Le caratteristiche tecniche rappresentano il grado di finitura del fabbricato. Nel caso specifico trattandosi di un immobile sito al piano terreno non verrà valutato tale parametro, in quanto ai fini della presente perizia non risulta rilevante la presenza degli impianti interni del fabbricato quali ascensori, scale di sicurezza, la presenza di posto auto o garage di pertinenza, in quanto quest'ultimo in particolare sarà quotato e valutato in maniera separata.

• **Caratteristiche produttive,**

Le caratteristiche produttive sono caratteristiche correlate con la redditività dell'immobile stesso ed in particolare al reddito da affitto.

**STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO**

Per attribuire all'immobile oggetto di stima, è stata necessaria un'accurata indagine della zona esaminando beni simili a quelli da stimare in modo da potere definire una scala prezzi nella quale inserire i beni, poiché i valori a disposizione non sono numerosi, la sottoscritta ha selezionato compravendite relative a beni massimamente analoghi.

In alcuni casi i dati si riferiscono a prezzi medi applicati a negozi, l'esistente supermercato è tra le tipologie a media struttura di vendita, la fonte è OMI Agenzia delle Entrate, primo semestre 2016, per negozi tra 1.500 €/mq e 2.250 €/mq., posti auto scoperti con valori tra 265 €/mq e 365 €/mq.. Borsino immobiliare pone i valori tra 1.151 €/mq e 1.703 €/mq., posti auto scoperti con valori tra 226 €/mq e 276 €/mq..

Il sito mercato immobiliare ([www.mercato-immobiliare.info/sicilia/messina.html](http://www.mercato-immobiliare.info/sicilia/messina.html)) riporta un valore pari a 1.500 €/mq. per locali commerciali a Messina.

Dalla esame di alcune vendite all'asta, tratte dal sito <https://www.astegiudiziarie.it/>, e da ricerche effettuate presso operatori economici i prezzi di compravendita oscillano tra 1.200 €/mq e 1.800 €/mq..

Eseguita la media di tutti i valori il cui risultato è pari a 1.585,00€/mq., la sottoscritta ha applicato valori percentuali correttivi pari allo 0,90 considerando lo stato di conservazione, l'ubicazione, il bacino di utenza, il contesto sociale.

I coefficienti di correzione sono stati tratti dal sito dell'Agenzia delle entrate, da manuali di stima (G. Castello, Stima degli immobili, ed. Flaccovio; L. Carnevali, M. Curatolo, L. Palladino, Stima degli immobili, ed. DEI) e dal sito Borsino immobiliare.

Tutto ciò considerato si ritiene congruo applicare al presente immobile il valore di € 1.400,00 a mq.. Il parcheggio è valutato a 250 €/mq. media arrotondata per difetto dei valori sopradescritti.



Al valore ottenuto sono state decurtati i costi legati alle spese da affrontare per interventi atti ad eliminare le parti umide ed al loro ripristino in percentuale del 10%.

Nella tabella alle pag. 10 e 11 sono descritti i calcoli applicati e la stima finale pari ad **€1.193.600,00**.

Nella vendita sono compresi tutti i connessi, diritti, accessori, accessioni e pertinenze, nonché parti comuni così come risulta da legge e dal titolo di provenienza.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Borsini immobiliari, siti web di vendita ad aste giudiziarie, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Messina

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Locale commerciale

- Valore locale commerciale:	€1.013.600,00
- Valore accessori: parcheggio:	€ 180.000,00
- Valore complessivo intero:	€1.193.600,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€1.193.600,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	locale commerciale con parcheggio	724,00 720,00	€1.193.600,00	€1.193.600,00

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Adeguamento per lavori di sistemazione compresi imprevisti 10% €119.360,00

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.074.240,00

La cifra si arrotonda per un importo finale pari a € 1.070.000,00

In conclusione:

### LOTTO 2

**Immobile a destinazione commerciale sito in Messina, villaggio Torre Faro, via Circuito, avente superficie lorda di mq. 724,00 circa, posto al piano terra sottostrada di un edificio (Hotel) a 4 el. f.t., dotato di parcheggio scoperto di 720,00 mq. circa, con ingresso da strada interna che si diparte da via Circuito del Villaggio Torre Faro, c/da Margi in Messina, censito al catasto al f. 46 mappale 1666 sub. 2, parcheggio part. 1666 sub 14 - 15 part. 1792. Prezzo base d'asta € 1.070.000,00.**

Messina, 27 marzo 2017

il perito  
Arch. Nunziatina Pino

*Arch. Nunziatina Pino*  
