

**TRIBUNALE DI MESSINA
SEZIONE FALLIMENTARE**

N. Gen. Rep. 34/17 R.G.F.

Giudice Delegato
dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano

Curatore
Avv. Giuseppe Cucinotta

ELABORATO PERITALE BENI IMMOBILI

Allo scopo di indirizzare meglio la lettura della C.T.U. , ho ordinato la relazione secondo i seguenti paragrafi:

- MANDATO
- OPERAZIONI PERITALI
- LOTTI DI VENDITA BENI IMMOBILI:
 - immobile in Villafranca Tirrena, Via Baronia
 - impianto industriale in Villafranca Tirrena
 - immobile residenziale in Milazzo
 - immobili in Messina, s.s. 113 Km. 32,500 – villaggio Ortoliuzzo -
 - fabbricato rurale nel comune di Saponara e terreni di pertinenza
 - ½ di un posto barca e relativi servizi
- TABELLA RIEPILOGATIVA
- Elenco Allegati

MANDATO

Con istanza del 30.06.2017, il curatore Avv. Giuseppe C. Cucinotta chiedeva “ *che la curatela sia autorizzata ad avvalersi di un professionista per la stima dei predetti beni mobili, mobili registrati ed immobili. In caso di accoglimento della presente, si comunica che lo scrivente intenderà avvalersi dell’ing. Domenico Lupo’ di Messina*”.

Il Giudice Delegato, dott. Antonino Orifici, con provvedimento dello 02.07.2017, ha così disposto: “ *Letta l’istanza trasmessa in data, ritenuto che appare necessario, ai sensi della disposizione di cui all’art. 32 secondo comma legge fallimentare, autorizzare il curatore a farsi coadiuvare da tecnico, per la stima dei beni mobili ed immobili ; ritenuto che il comitato dei creditori non è stato ancora costituito: Autorizza il curatore ad avvalersi di tecnico per la stima dei beni mobili ed immobili appresi alla massa, nella persona indicata nella istanza depositata.*”

In data 16.10.2017, il Giudice Delegato, giusta istanza trasmessa dal curatore, autorizzava “ *il ctu ad accedere presso gli uffici pubblici e privati per acquisire gli atti necessari in modo da poter evidenziare eventuali difformità urbanistiche e quanto necessario, a procedere all’aggiornamento catastale, ove necessario, redigendo in caso di difformità idonee planimetria del bene; a redigere la certificazione A.P.E., ove necessario*”.

Inoltre, in data 09.11.2017, il curatore chiedeva al Giudice Delegato “ *di avvalersi dello stesso CTU incaricato della stima degli immobili per valutare la congruità del canone di locazione pari ad € 300,00 mensili corrisposto dalla ██████████ in forza del contratto di locazione*”.

Il Giudice Delegato autorizzava, in data 15.11.2017, “ *l’estensione del mandato al ctu all’accertamento della congruità del canone*”.

In data 23.04.2018 il G.D. autorizzava “ *il c.t.u. ad avvalersi di un tecnico dotato di strumentazione satellitare per le operazioni di rilievo di un fabbricato in Saponara*”.

In data 18.09.2018, letta l’istanza trasmessa dal curatore in data 23.06.2018, considerate le difficoltà urbanistiche relative al lotto individuato in perizia con il nr. 4, il G.D. autorizzava lo stesso ad avvalersi dell’avvocato Franco Scattareggia Marchese, nella qualità di esperto nel settore amministrativo.

OPERAZIONI PERITALI

Si riportano le operazioni peritali, **relative ai beni immobili**, svolte dal sottoscritto, in modo da poter rispondere al mandato conferito:

- **Villafranca Tirrena, via Baronìa** - : il giorno 29.09.2017 il sottoscritto ha eseguito l’accesso e preso visione del lotto in oggetto, integrando l’osservazione diretta con documentazione fotografica ed il rilievo dei luoghi.
- **impianto industriale in Villafranca Tirrena**- : i giorni 12.07.2017, 02.09.2017, il sottoscritto si recava presso l’immobile in oggetto eseguendo il rilievo dei luoghi e scattando fotografie, mentre i giorni 14.05.2018, 24.05.2018 venivano acquisiti presso l’ufficio tecnico le documentazioni tecnico- amministrative necessarie per rispondere al mandato.
- **residenziale in Milazzo**- : il giorno 26.10.2017, mi recavo, alla presenza dell’architetto ██████████, figlia del fallito, presso l’immobile in oggetto, scattando fotografie, prendendo visione dei luoghi ed eseguendo il rilievo dell’immobile. In data 09.05.2018 acquisivo, presso l’ufficio tecnico del comune di Milazzo, la documentazione tecnico-amministrativa relativa al citato lotto.
- **industriale s.s. 113 Km. 32,500, villaggio Ortoliuzzo**: nei giorni 04.11.2017, accompagnato dall’arch ██████████, 03.10.2018, 20.11.2018 mi recavo presso gli immobili oggetto del

presente lotto, scattavo fotografie, eseguivo il rilievo dei luoghi e prendevo appunti in separati fogli.

- **fabbricato rurale e terreni, comune di Saponara** -: Nei giorni 21.11.2017(accompagnato dall'architetto ██████████), 14.05.2018 e 31.05.2018 (accompagnato dall'ausiliario ing. ██████████), e 28.09.2018(congiuntamente al curatore), sono stati eseguiti sopralluoghi presso l'immobile in oggetto, scattate fotografie e presi appunti in separati fogli, inoltre, in data 24.05.2018 il sottoscritto, previa comunicazione pec all'ufficio tecnico di Saponara, ha acquisito la documentazione tecnico-amministrativa relativa al bene in oggetto .
- **½ di un posto barca e relativi servizi**: il giorno 21.11.2017, congiuntamente all'architetto ██████████, mi recavo presso il bene ubicato presso la struttura turistica di Portorosa, dove prendevo appunti e scattavo foto relative al lotto in oggetto.

Metodologia di stima e suddivisione in lotti

Si è accertato il valore di mercato dei beni della società, indicando il criterio e la metodologia seguita per la determinazione della stima del bene, si è proceduto alla suddivisione in lotti, in base alla loro alienabilità, commerciabilità e tipologia.

Per la **stima dei beni immobili** il valore di mercato è stato determinato tramite un'attenta indagine presso tecnici del settore, notai, agenzie immobiliari, consultando la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Ai valori determinati da tali analisi sono successivamente stati applicati dei coefficienti dovuti alla vetustà, allo stato di conservazione, alle finiture ed all'esposizione. Verrà riportato per ogni singolo lotto la consistenza immobiliare, la descrizione del lotto, la regolarità urbanistica e catastale, la valutazione della Banca Dati dell'osservatorio immobiliare e tutte le caratteristiche utili ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

Bene nel comune di Villafranca Tirrena, Via Baronìa, piano terzo
- **Identificato al catasto edilizio nel foglio 1 particella 1334 sub. 16 –**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000, in ditta ██████████ di un appartamento sito in Villafranca Tirrena Via Baronìa, piano terzo.
Costituito da un ampio ingresso, pranzo-soggiorno, due camere da letto oltre cucina e servizi. Le condizioni generali dell'immobile sono discrete, sebbene abbia bisogno di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come la pitturazione di diversi ambienti.
Non sono stati consegnati documenti relativamente agli impianti esistenti.
Il fabbricato è dotato di ascensore condominiale e di vano scala in c.a., che serve quattro appartamenti a piano.
La struttura portante del fabbricato è in c.a., la muratura è in mattoni forati con malta cementizia, di spessori pari a 30 cm. I solai, come riportato nella relazione tecnica depositata presso l'ufficio tecnico, sono del tipo misto in forati e travetti gettati in opera a nervature parallele.
posto al piano terzo, quarta elevazione f.t.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 1 mappale 1334 subalterno 16, categoria A/2, classe 5, superficie catastale totale 124 mq. comprese aree scoperte, composto da vani 6 vani, posto al piano 3, - rendita: € 108,46.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale, residenziale, a traffico locale
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e
secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

Il Tribunale Fallimentare ha autorizzato il ██████████ a occupare l'immobile di abitazione sino alla liquidazione del bene.

4.1. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.1.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'immobile è dotato di agibilità, non sono presenti variazioni che inficino la regolarità urbanistica dell'immobile, ma esclusivamente lievi variazioni distributive.

4.1.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: sono presenti piccole variazioni rispetto alla planimetria presente nella banca dati del catasto edilizio urbano, tali da non inficiare sulla rendita o sulla superficie catastale dell'immobile.

Le difformità riscontrate sono la variazione di una porta e lievi difformità planimetriche, che non comportano variazioni della superficie catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Non risultano, come riportato nel verbale di accesso del 29.09.2017 da parte del sig. ██████████ particolari pendenze condominiali fino alla data sopra riportata.

Si allega alla presente l'atto di compravendita del 21.08.1969 del not. Paderni, da cui si evince che " è compreso nella vendita anche l'uso, in comune con gli altri appartamenti dell'intero edificio, della terrazza di copertura e della banchina della larghezza di 1 metro che circonda l'edificio stesso".

6. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta all'esecuzione dei lavori del 30.05.1966 e successive varianti per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione a 5 elevazioni f.t., intestato alla ditta ██████████. L'agibilità è stata rilasciata in data 03/01/1968, mentre il progetto di variante era stato trasmesso in data 21.09.1967, di cui si allegano gli elaborati tecnici.

Autorizzazione dell' ufficio Genio Civile di Messina per lavori di progetto per la costruzione di un fabbricato a 5 elevazioni f.t., prot. nr. 11474 del 11.05.1966 intestata a ██████████.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, in ditta ██████████ di un appartamento sito in Villafranca Tirrena Via Baronica, piano terzo.

Costituito da un ampio ingresso, pranzo-soggiorno, due camere da letto oltre cucina e servizi. Le condizioni generali dell'immobile sono discrete, sebbene abbia bisogno di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come la pitturazione di diversi ambienti.

Non sono stati consegnati documenti relativamente agli impianti esistenti.

Il fabbricato è dotato di ascensore condominiale e di vano scala in c.a., che serve quattro appartamenti a piano.

La struttura portante del fabbricato è in c.a., la muratura è in mattoni forati con malta cementizia, di spessori pari a 30 cm. I solai, come riportato nella relazione tecnica, sono del tipo misto in forati e travetti gettati in opera, a nervature parallele.

Posto al piano terzo, quarta elevazione f.t.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 1 mappale 1334 subalterno 16, categoria A/2, classe 5, superficie catastale totale 124 mq., composto da vani 6 vani, posto al piano 3, - rendita: € 108,46.

L'edificio è stato costruito negli anni 1967-1968. La facciata del fabbricato necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,10 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
residenziale	Sup. reale lorda	116,00	1,00	116,00
balcone 1	Sup. reale lorda	15,00	0,30	4,50
balcone 2	Sup. reale lorda	13,50	0,30	4,05
	Sup. reale lorda	144,50		124,55

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, ubicazione in prossimità del centro urbano 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, relativamente al secondo semestre dell'anno 2017, che riporta per la zona in oggetto un valore per le abitazioni civili compreso tra euro 850 ed euro 1250.

Considerando le condizioni del mercato immobiliare e dell'immobile si ritiene congruo considerare il valore minimo degli importi sopra indicati, per cui avremo un valore al mq. pari ad euro 850 /mq.

7.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Villafranca.

7.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
residenziale	116,00	€ 850,00	€ 98.600,00
balcone 1	4,50	€ 850,00	€ 3.825,00

balcone 2	4,05	€ 850,00	€ 3.442,50
	124,55		€ 105.867,50

- Valore corpo:	€ 105.867,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 105.867,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 105.867,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	/	€ 105.867,50	€ 105.867,50

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese tecniche e condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 15.880,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	/
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
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:	€ 89.987,38
--	--------------------

**Beni in Villafranca Tirrena, Viale Peppino Mondello (già Viale Mare Monti angolo Viale dello Sport e Viale dei parcheggi) — al catasto via Antonello da Messina -
- Identificato nel catasto edilizio nel foglio 2 part. 1641 sub. 1 e 2 e part. 1616
- Partt. 1593 , 1500 e 1603 TUTTE soppresse per duplicazione -**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un opificio, in ditta [REDACTED] destinato alla produzione di porte in legno, sito in Villafranca Tirrena (Messina) Viale Peppino Mondello (già Viale Mare Monti angolo Viale dello Sport e Viale dei parcheggi), consistente in un capannone industriale e terreno circostante.

Il fabbricato è un opificio sito nell'area Ex Pirelli lotto nr. 16 del Piano Asi , del comune di Villafranca Tirrena.

Si articola su tre livelli: riscontriamo un piano seminterrato, destinato a deposito, a cui è possibile accedere per il carico e scarico merce tramite una rampa interna, dove è ubicato anche un locale tecnico per i serbatoi e per l'antincendio, ha interpiano pari a circa 4,50 m. Al piano terra riscontriamo una zona lavorazione, con annessi i servizi per i dipendenti, quali spogliatoi, bagni e depositi, allo stesso piano la zona show-room o locale esposizione con i relativi servizi igienici.

Da questo livello è possibile accedere tramite collegamenti verticali sia al piano seminterrato che al piano primo.

Quest'ultimo livello è utilizzato sempre come sala esposizione ed è dotato dei servizi igienici.

Il piano cantinato, la porzione di piano terra destinata a show-room ed il piano primo sono realizzati in c.a., le tamponature sono costituite principalmente da pareti in vetro, mentre i tramezzi sono prevalentemente in mattoni forati.

La zona destinata alla lavorazione è realizzata con struttura tipica dei capannoni, cioè in acciaio con pilastri, travi e capriate formanti una maglia chiusa, copertura e pareti del capannone sono realizzati con pannelli coibentati.

Il pavimento del piano seminterrato è del tipo industriale in calcestruzzo, mentre nelle aree di esposizione in ceramica. Gli infissi sono in alluminio anodizzato preverniciato, gli intonaci per interni del tipo pronto con finitura in gesso, mentre gli esterni a base di silicati traspiranti. I locali igienici sono dotati di idonei pezzi igienico sanitari in porcellana. L'ascensore non è stato installato, così come non è stato possibile verificare la funzionalità di tutti gli impianti . L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

La zona lavoro, posta al piano terra, è dotata di servizi igienico sanitari, di spogliatoi, depositi, ma necessita, considerando il notevole rischio di incendio presente, di interventi necessari per il rilascio del nuovo Certificato di Prevenzione incendi, essendo stato acquisito l'ultimo con parere di conformità prot. nr. 16751/12754 del 12.04.2006 e successiva variante con prot. nr. 12992/12174 del 17.01.2008.

E' stato rilasciato il C.P.I. in data 04.03.2008 dal comando dei Vigili del Fuoco di Messina, che andrà comunque rinnovato. Non è stata consegnata documentazione relativamente agli impianti esistenti; sarà onere dell'acquirente verificarne l'idoneità in funzione della destinazione di uso e delle normative vigenti.

Nell'area esterna di pertinenza dell'opificio insiste un immobile destinato alla guardiania ed un corpo di fabbrica prefabbricato privo delle necessarie autorizzazioni. Si allega il verbale di accertamento sullo stato dei luoghi del comune di Villafranca ordinanza nr. 06/12, il verbale di accertamento di inadempienza nr. 63/12 del Corpo di Polizia Municipale, verbale nr. 52/12 del corpo di Polizia municipale, per inosservanza delle norme sulla disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature, da cui si evince che il prefabbricato è allacciato abusivamente all'opificio industriale come per l'allaccio fognario e idrico.

Si allega il decreto penale di condanna del Tribunale di Messina nr. 4499/12 R.G..N.R., in cui si ordina la demolizione delle opere abusive e dispone il dissequestro delle opere abusive allorquando il decreto di condanna diverrà esecutivo.

Identificato in catasto urbano:

- fabbricati: foglio 2 mappale 1641 subalterno 1, categoria D/1, posto al piano S1-T-1, - rendita: 17.676,00. (in merito trattandosi di categorie speciali si evidenzia che l'ufficio preposto potrebbe variare in aumento la rendita sopra indicata) – al catasto via Antonello da Messina;
- fabbricati: foglio 2 mappale 1641 subalterno 2, categoria: lastrico solare.
- fabbricati: foglio 2 mappale 1500, 1593 e 1603 tutte soppresse per duplicazione ed accorpate nella particella 1641.
- fabbricati: foglio 2 mappale 1616 categoria area urbana, consistenza 1117 mq.

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, mista artigianale/industriale con parcheggi sufficienti alle esigenze attuali dell'opificio.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Collegamenti pubblici (km): autobus .

3.STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla ditta [redacted]

4.1. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.1.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'immobile prefabbricato ubicato nell'area di pertinenza del lotto, come accertato dal comando dei Vigili Urbani di Villafranca e giusta ordinanza di demolizione del Tribunale di Messina è di natura abusiva, pertanto dovrà essere demolito.

Anche l'immobile di pertinenza dell'opificio, destinato ad alloggio per il custode, risulta ampliato rispetto alle condizioni progettuali ed all'autorizzazione di agibilità nr. 3801/2010, per cui dovranno essere ripristinate le condizioni di cui al suddetto provvedimento autorizzativo e demolite le opere non autorizzate.

L'opificio, destinato alla produzione di porte in legno, è dotato di agibilità, risultano lievi difformità distributive rispetto al progetto autorizzato.

Presso la sede della ditta è presente la seguente documentazione tecnica:

- stralcio del progetto di " richiesta di autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del t.u. nr. 380 06.06.2001, per la realizzazione di alcuni corpi tecnici a servizio del capannone adibito a lavorazione e produzione di arredi in legno, nell'area ex Pirelli" (allegato all'autorizzazione nr. 37/2009).

- stralcio della variante in corso di opera al progetto per la realizzazione di un opificio da adibire a lavorazione e produzione di porte ed arredi in legno da realizzarsi nell'area ex Pirelli del comune di Villafranca;

- opere di completamento al progetto per la realizzazione di un opificio da adibire a lavorazione e produzione di porte ed arredi in legno da realizzarsi nell'area ex Pirelli del comune di Villafranca;

Oneri per demolizione opere abusive, compresi oneri di discarica, oneri amministrativi e tecnici e quanto previsto per legge: € 7.000,00 (a corpo) ;

Oneri totali: € 7.000,00

4.1.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria presente nella banca dati del catasto edilizio risultava difforme rispetto ai luoghi oggetto di perizia, per cui è stato eseguito un nuovo docfa per l'immobile identificato nel foglio 2 particella 1641 sub. 1.

Sono state eseguite, inoltre, operazioni di soppressione per duplicazione per le particelle identificate nel foglio 2 particelle 1593, 1500 e 1603.

operazioni catastali e spese già affrontate per la redazione dei docfa: -€ 1.000,00

5.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute /

al momento della perizia: /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: - Atto di concessione nr. 64 del 27.01.2005 per il servizio di acqua potabile;
-E' stata pagata la Tari fino all'anno 2016; non risultano pagamenti successivi.
- La ditta è stata autorizzata dall'ufficio Genio Civile di Messina in data 15.12.2014 prot. nr. 203951 per lo sfruttamento delle acque sotterranee esclusivamente secondo l'art. 93 del T.U. nr. 1775 del 1993, a condizione che la distribuzione non avvenga dall'acquedotto comunale e con il divieto al consumo umano.
Sull'area in oggetto è presente una cabina elettrica, che risulta anche presente nell'estratto di mappa del catasto edilizio nel foglio 2.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia nr.30/2004 per lavori di realizzazione di un opificio da adibire a lavorazione e produzione di porte ed arredi in legno da realizzarsi nell'area ex Pirelli intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia

Concessione edilizia nr. 10/2006 del 09 Febbraio 2006 , in variante alla C.E. nr. 30 del 07.05.2004 per lavori di Variante in corso di opera al progetto per la realizzazione di un opificio da adibire a lavorazione e produzione di porte ed arredi in legno intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia

Opere di completamento al progetto per la realizzazione di un opificio da adibire a lavorazione e produzione di porte ed arredi in legno per lavori di completamento intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia nr. 37/2008

Autorizzazione in sanatoria, nr. 37/2009 per lavori di realizzazione di alcuni corpi tecnici a servizio del capannone adibito a lavorazione e produzione di arredi in legno, nell'area ex Pirelli. intestata a [REDACTED] Autorizzazione in sanatoria

Autorizzazione di agibilità, prot. nr. 3801 del 04.03.2010 per lavori di agibilità dell'opificio con destinazione alla lavorazione ed alla produzione di porte ed arredi in legno

Progetto per l' ampliamento di uno stabilimento produttivo ai sensi della legge regionale 23/03/2010 nr. 6 , sito nell'area A.S.I. ex Pirelli La concessione edilizia non è stata rilasciata a causa del mancato pagamento di euro 1166,00 , alla data del 27.10.2015, come da comunicazione dell'ufficio tecnico prot. nr. 19840.

Relazione a strutture ultimate depositata in data 15/05/2006 presso il Genio Civile di Messina

Art. 28 legge 64/74 del 18.09.2006 prot. nr. 16611 Copia in forma cartacea del certificato di collaudo e della relazione a strutture ultimate sono presenti presso l'immobile in oggetto.

PRATICA VIGILI DEL FUOCO NR. 12174.

Descrizione **opificio, destinato alla produzione di porte in legno** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di opificio, in ditta [REDACTED], destinato alla produzione di porte in legno sito in Villafranca Tirrena (Messina) Viale Peppino Mondello (già Viale Mare Monti angolo Viale dello Sport e Viale dei parcheggi).

L'immobile è un opificio sito nell'area Ex Pirelli lotto nr. 16 del Piano Asi , del comune di Villafranca Tirrena.

Si articola su più livelli, in particolare riscontriamo un piano seminterrato , destinato a deposito, a cui è possibile accedere per il carico e scarico merce tramite una rampa interna, dove è ubicato anche un locale tecnico per i serbatoi e per l'antincendio, ha interpiano pari a circa 4,50 m.

Al piano terra riscontriamo una zona lavorazione, con annessi i servizi per i dipendenti, quali spogliatoi, bagni e depositi, allo stesso piano riscontriamo la zona show-room o locale esposizione con i relativi servizi igienici.

Da questo livello è possibile accedere tramite collegamenti verticali sia al piano seminterrato che al piano primo.

Quest'ultimo livello è utilizzato sempre come sala esposizione ed è dotato dei servizi igienici.

Il piano cantinato, la porzione di piano terra destinata a show-room ed il piano primo sono realizzati in c.a., le tamponature sono costituite da pareti in vetro principalmente, mentre i tramezzi sono principalmente in mattoni forati.

La zona destinata alla lavorazione è realizzata con struttura tipica dei capannoni, cioè in acciaio con pilastri, travi e capriate formanti una maglia chiusa, copertura e pareti del capannone sono realizzati con pannelli coibentati.

Il pavimento del piano seminterrato è del tipo industriale in calcestruzzo, mentre nelle aree di esposizione è in ceramica. Gli infissi sono in alluminio anodizzato preverniciato, gli intonaci per interni del tipo pronto con finitura in gesso, mentre gli esterni a base di silicati traspiranti. I locali igienici sono dotati di idonei pezzi igienico sanitari in porcellana. L'ascensore non è stato installato , così come non è stato possibile verificare le apparecchiature .

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

La zona lavoro, posta al piano terra, è dotata di servizi igienico sanitari , di spogliatoi, depositi, ma necessita ,considerando il notevole carico di incendio presente, di interventi necessari per il rilascio del nuovo Certificato di Prevenzione incendi, che è stato acquisito con parere di conformità prot. nr. 16751/12754 del 12.04.2006 e successiva variante con prot. nr. 12992/12174 del 17.01.2008.

E' stato rilasciato il C.P.I. in data 04.03.2008 dal comando dei Vigili del Fuoco di Messina.

Non è stata consegnata documentazione relativamente agli impianti esistenti, sarà onere dell'acquirente verificarne l'idoneità in funzione della destinazione di uso e delle normative vigenti.

Al livello del piano terra e nell'area esterna di pertinenza dell'opificio insiste un immobile destinato alla guardiania ed un corpo di fabbrica prefabbricato privo delle necessarie autorizzazioni. Si allega il verbale di accertamento sullo stato dei luoghi del comune di Villafranca ordinanza nr. 06/12, il verbale di accertamento di inadempienza nr. 63/12 del corpo di polizia municipale, verbale nr. 52/12 del corpo di polizia municipale, per inosservanza delle norme sulla disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature, da cui si evince che il prefabbricato è allacciato abusivamente all'opificio industriale come per l' allaccio fognario e idrico.

Si allega il decreto penale di condanna del Tribunale di Messina nr. 4499/12 R.G..N.R. , in cui si ordina la demolizione delle opere abusive e dispone il dissequestro delle opere abusive allorquando il decreto di condanna diverrà esecutivo.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera DIR. 557/d.r.u. DEL 26.07.2002 e DIR. nr. 910/ del 31.10.2002 e Dir. nr. 954 del 2004 - Delibera Commissariale del p.r.g. Consortile nr. 15 del 2007; l'immobile è identificato nella zona D2.3 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore industriale

Norme tecniche ed indici: zona di intervento : area industriale, ex Pirelli - lotto di intervento nr. 16
superficie lotto : 6.975 mq;

area di pertinenza : 1.233,40

superficie coperta : 2.745

Area complessiva di intervento : 8.208,40.

I dati sopra riportati sono riportati negli elaborati progettuali approvati dagli uffici competenti.

Le misurazioni riportate nella tabella sottostante sono state ricavate da misurazioni CAD.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
piano cantinato : deposito e locale tecnico	Sup. reale lorda	1.383,00	1,00	1.383,00
piano primo: sala esposizione	Sup. reale lorda	472,00	1,00	472,00
balconi al piano primo	Sup. reale lorda	6,00	0,30	1,80
piano terra : show room	Sup. reale lorda	443,00	1,00	443,00
piano terra : zona lavorazione, locali tecnici, accessori e soppalchi	Sup. reale lorda	2.577,00	1,00	2.577,00
area esterna destinata alla viabilità, verde, area parcheggi : 8.208,40 - 2.745 (superficie coperta) - 270 = 5.193 mq.	Sup. reale lorda	5.193,00	0,10	519,30
	Sup. reale lorda	10.074,00		5.396,10

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, ubicazione in prossimità del centro urbano 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 in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

In particolare, per la valutazione del più probabile valore di mercato è stata considerata la banca dati delle quotazioni immobiliari, relativamente al secondo semestre dell'anno 2017, che riporta per la zona in oggetto un valore per :

- capannoni, in uno stato conservativo normale, un valore di mercato compreso tra 400 - 600 euro/mq ; ai fini della valutazione, considerando le caratteristiche dimensionali e costruttive, oltre le difficoltà che attraversa il mercato immobiliare, si è ritenuto congruo considerare il valore minimo, cioè 400 euro/mq;

- magazzini, in uno stato conservativo normale, un valore di mercato compreso tra 340 - 500 euro/mq; ai fini della valutazione, considerando le caratteristiche dimensionale e costruttive, oltre le difficoltà che attraversa il mercato immobiliare, si è ritenuto congruo considerare un valore medio, pari a 420 euro/mq;

- sala esposizione / show-room : in uno stato conservativo normale, un valore di mercato minimo compreso tra 800 - 900 euro/mq, la prima valutazione è relativa ad uffici, mentre la seconda si riferisce a negozi; ai fini della valutazione, considerando le caratteristiche dimensionale e costruttive, oltre le difficoltà che attraversa il mercato immobiliare, si è ritenuto congruo considerare il valore più basso, cioè 800 euro/mq.

La superficie esterna, determinata dagli elaborati progettuali, è stata omogeneizzata alla superficie del capannone, considerandone il 10% della superficie totale, come previsto nel manuale della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare.

7.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di Villafranca Tirrena.

7.3. Valutazione corpi

A. ufficio, destinato alla produzione di porte in legno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
piano cantinato : deposito e locale tecnico	1.383,00	€ 420,00	€ 580.860,00
piano primo: sala esposizione	472,00	€ 800,00	€ 377.600,00
balconi al piano primo	1,80	€ 800,00	€ 1.440,00
piano terra : show room	443,00	€ 800,00	€ 354.400,00
piano terra : zona lavorazione, locali tecnici, accessori e soppalchi	2.577,00	€ 400,00	€ 1.030.800,00
area esterna destinata alla viabilità, verde, area parcheggi : 8.208,40 - 2.745 (superficie coperta) - 270 = 5.193 mq.	519,30	€ 400,00	€ 207.720,00
	5.396,10		€ 2.552.820,00

- Valore corpo:	€ 2.552.820,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 2.552.820,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 2.552.820,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	opificio, destinato alla produzione di porte in legno	/	€ 2.552.820,00	€ 2.552.820,00

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per spese insolite urbanistiche ed amministrative da affrontarsi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 382.923,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e demolizione opere abusive (vedasi punto 4.3.1 e 4.3.2.):

€ 6.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna**7.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, visto e piaciuto nelle condizioni in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione e demolizione a carico dell'acquirente:

€ 2.163.897,00

**Beni in Milazzo, Via Mariano Maio , piano 3 , interno 8, scala C ,
– identificato nel catasto edilizio urbano nel foglio 6 particella 2393 subb. 93 e 181 -**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000, in ditta [redacted] di un appartamento sito in Milazzo (Messina) Via Mariano Maio, piano 3 , interno 8, scala C .
Posto al terzo piano di un complesso edilizio costituito da tre corpi di fabbrica a sei elevazioni f.t. oltre piano cantinato. E' ubicato al terzo piano del corpo denominato in progetto " corpo C". Il fabbricato è di recente costruzione, buone le finiture sia degli immobili che dei prospetti, come delle parti condominiali.
E' stato acquistato nell'anno 2016 dal signor [redacted]. Costituito da un pranzo soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un w.c.
Buone le finiture dell'appartamento, dotato di impianto termico con radiatori, impianto elettrico sottotraccia e di videocitofono.
Di pertinenza dell'immobile vi è un posto auto, identificato al catasto con il foglio 6 part. 93 sub. 181.

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 6 mappale 2393 subalterno 93, categoria A/2, classe 7, superficie catastale 59 mq. totali, composto da vani 3 vani, posto al piano 3, - rendita: 162,68.
- fabbricati: foglio 6 mappale 2393 subalterno 181, categoria c/6, classe 1, composto da vani 14 mq., - rendita: 33,98.

- A.1. **Posto auto:** fabbricati: foglio 6 mappale 2393 subalterno 181, categoria c/6, classe 1, composto da vani 14 mq., posto al piano T, - rendita: 33,98.

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale, a destinazione prevalentemente residenziale, traffico sostenuto;
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus .

3.STATO DI POSSESSO:

L'accesso è avvenuto alla presenza dall'architetto [redacted], figlia del signor [redacted] e risulta libero.

4.1. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.1.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'immobile è conforme alle autorizzazioni edilizie rilasciate.

4.1.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'immobile è conforme alla planimetria catastale acquisita nella banca dati del catasto edilizio urbano.

5.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Come riportato nel verbale di sopralluogo dalla figlia del [redacted] " non sussistono particolari pendenze condominiali", alla data del 26.10.2017.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia nr. 155/2009 per lavori di costruzione di un complesso edilizio costituito da tre corpi di fabbrica a sei elevazioni f.t. e piano cantinato. intestata a [redacted] [redacted] A far data dal 20.10.2009 la C.E. è stata cointestata nella titolarità alla società " CO.STE.SON. s.r.l.".

Concessione edilizia nr. 97/2012 in variante per lavori di Variante alla costruzione di un complesso edilizio costituito da tre corpi di fabbrica a sei elevazioni f.t. oltre piano cantinato. Intestata a [redacted]

Autorizzazione Edilizia NR. 243/2012 per lavori di completamento per il corpo di fabbrica " C " intestata a [redacted] srl, [redacted] autorizzazione edilizia del 21.12.2012

Abitabilità nr. 44/2016 per lavori di autorizzazione di abitabilità relativa ai piani 1 , 2, 3 oltre cantinato, relativamente al corpo di fabbrica C intestata a [redacted] del 27.07.2016

Agibilita' nr. 79/2014 - corpo c - cantinato

Genio civile - art. 28 legge 64/74 - per lavori di costruzione di un complesso edilizio in c.a. composto da nr. 3 fabbricati a 6 elevazioni f.t. oltre piano seminterrato. intestata a CO.STE.SON. s.r.l..

Descrizione appartamento di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, in ditta [redacted] di un appartamento sito in Milazzo (Messina) Via Mariano Maio , piano 3 , interno 8, scala C ,.

Posto al terzo piano di un complesso edilizio costituito da tre corpi di fabbrica a sei elevazioni f.t. oltre piano cantinato.

E' ubicato al terzo piano del corpo denominato in progetto " corpo C".

Il fabbricato è di recente costruzione, buone le finiture sia degli immobili che dei prospetti, come delle parti condominiali.

E' stato acquistato nell'anno 2016 dal signor [redacted]

E' costituito da un pranzo soggiorno, con angolo cottura, una camera da letto e w.c.

Buone le finiture dell'appartamento, dotato di impianto termico con radiatori, impianto elettrico sottotraccia e di videocitofono.

Di pertinenza dell'immobile vi è un posto auto, identificato al catasto con il foglio 6 part. 93 sub. 181.

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 6 mappale 2393 subalterno 93, categoria A/2, classe 7, superficie catastale 59 mq. totali, composto da vani 3 vani, posto al piano 3, - rendita: 162,68.
- fabbricati: foglio 6 mappale 2393 subalterno 181, categoria c/6, classe 1, composto da vani 14 mq., - rendita: 33,98.

il fabbricato è di recente costruzione

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75 m.

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: indice di fabbricabilità : 5 mc/mq;

Area parcheggi previsti in variante 2.015,15 mq > 1.865 mq necessari per legge; come riportato negli elaborati progettuali.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	54,00	1,00	54,00
balcone	Sup. reale lorda	16,50	0,30	4,95
	Sup. reale lorda	70,50		58,95

Accessori:

A.1. Posto auto: fabbricati: foglio 6 mappale 2393 subalterno 181, categoria c/6, classe 1, composto da vani 14 mq., posto al piano T, - rendita: 33,98.

è posto al piano terra.
Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq, come da visura catastale allegata.

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, ubicazione in prossimità del centro urbano 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, è stata considerata la banca dati delle quotazioni immobiliari, relativamente al secondo semestre dell'anno 2017, che riporta per la zona in oggetto un valore compreso tra euro 1.000 ed euro 1.500 per mq., considerando un valore medio avremo 1.250 euro/mq.

Visto che l'immobile è di nuova realizzazione, terminato nell'anno 2016, considerate le finiture, la metratura ed il buono stato di conservazione si ritiene opportuno e congruo incrementare il valore medio del 10%, per cui avremo un valore di riferimento pari a 1.375 euro/mq.

7.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di Milazzo.

7.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	54,00	€ 1.375,00	€ 74.250,00
balcone	4,95	€ 1.375,00	€ 6.806,25
	58,95		€ 81.056,25

- Valore corpo:	€ 81.056,25
- Valore accessori:	€ 5.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 86.056,25
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 86.056,25

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso posto auto.	/	€ 86.056,25	€ 86.056,25

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali e tecniche insolute e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 12.908,44

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

/

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

/

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

/

Giudizio di comoda divisibilità: **l'immobile non è divisibile**

7.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 73.147,81

**-Beni in Messina, s.s. 113 Km 32,500, vill. Ortoliuzzo –
Identificati al catasto nel foglio 63 part. 225 subb. 3 -4- 5 (porzione del sub. 2)- 6 (porzione del sub. 2) oltre terreno di pertinenza della part. 225 e terreno partt. 993 - 226**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un edificio a due elevazioni f.t. , a destinazione industriale, più precisamente la destinazione di uso autorizzata giusto certificato di agibilità risulta essere attività produttiva al piano terra – sub. 5 - (produzione di mobili) ed esposizione mobili senza contatto con il pubblico, al piano primo – sub. 3 - .

Costituito da nr. 2 piani, di tipo duplex, in quanto all'interno di ciascun immobile esiste un soppalco. Il piano primo (identificato con il sub. 3) oggi è destinato abusivamente a locale commerciale, mentre il piano terra (oggi sub. 5) mantiene le condizioni di cui alle autorizzazioni già rilasciate.

L'immobile è in buone condizioni ed è ubicato in Messina, Via Nazionale , villaggio Ortoliuzzo - s.s. 113, Km 32,500 .

Comprensivo del lotto vi sono, inoltre, il terreno identificato al catasto nel foglio 63 partt. 993, 226 e quello di pertinenza della particella 225, oltre gli immobili abusivi identificati nel foglio 63 part. 225 subb. 4 e 6, oltre dei piccoli manufatti abusivi (da demolire) e non catastati.

Identificazione in in catasto:

-fabbricati: foglio 63 mappale 225 subalterno 3, categoria D/8, posto al piano 1, - rendita: 10.950.

-fabbricati: foglio 63 mappale 225 subalterno 5 (già sub 2) , categoria d/7, posto al piano T-1, - rendita: € 4.758,00. - la variazione catastale può essere oggetto di verifiche e variazioni (in aumento) dell'ufficio competente-;

terreni: foglio 63 mappale 226 qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 1240, - reddito agrario: 7,04, - reddito domenicale: 7,68.

terreni: foglio 63 mappale 993, area urbana, superficie 51 mq.;

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: -mista artigianale/industriale, con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria,
-in prossimità della ex zona A.S.I. del comune di Villafranca Tirrena;

Caratteristiche zonemiste artigianali/industriali

limitrofe:

Collegamenti pubblicautobus .

(km):

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da :

- ditta [redacted] il sub. 3, ove viene svolta abusivamente un'attività commerciale;
- architetto [redacted] subb. 5 e 6 (già sub 2) , in forza di un contratto di affitto registrato a Messina in data 14/07/2016 ai nn. 2820, oggetto di revocatoria fallimentare .

4.1. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.1.1. Conformità urbanistico edilizia:

E' stato richiesto accesso agli atti del Comune di Messina giusto prot. nr. 134639 del 25.05.2018, dalle ricerche eseguite **non sono stati trovati i progetti relativi ai fabbricati oggi indetificati in catasto con il sub. 4 e sub. 6.**

In merito ai beni individuati con i subb. 4 e 6 (individuati in progetto depositato al Comune come Edificio 3 ed Edificio 2) è stato presentato un progetto ai sensi dell'art. 13 legge 47/85 giusto prot. 1/3312 del 07.07.2004 presso l'ufficio tecnico comunale, che non ha avuto alcun esito da parte dell'ufficio.

Nel progetto si precisa che l'Edificio 2 (oggi sub 6) era stato oggetto di richiesta di condono edilizio ai sensi delle legge 724/94 con prot. nr. 1371 del 28.02.1995, alla quale si è rinunciato a favore del progetto protocollato nel 2004 e mai esitato.

-Pertanto, **i subb. 4 e 6 sono ABUSIVI**, gli stessi ricadono in zona soggetta a vincolo ambientale Z.P.S., la cui autorizzazione è *preliminare rispetto a qualsiasi procedimento autorizzatorio o concessorio inerente la realizzazione di un piano/progetto/intervento e costituisce presupposto necessario per il rilascio delle successive autorizzazioni, nulla osta, pareri o altri atti di analoga natura, da acquisire ai fini della realizzazione e dell'esercizio dell'opera o intervento.*

Pertanto, **dall'ufficio comunale competente, oggi, non si riuscirebbe ad avere il necessario nulla-osta preventivo all'esame del progetto.** In merito, si allega il parere dell'avvocato Francesco Scattareggia, che riporta a pag. 4 " ove i vincoli siano imposti successivamente, la sanatoria nei presupposti di legge sarà possibile ") si aggiunge a pagina 5 "sempre che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento di presentazione della domanda, sicchè, da un lato, ove l'immobile non sia in regola con le previsioni normative anzidette, non potrà ottenere la sanatoria".

In merito alla conformità sismica dei subb. 4 - 6 è stata presentata richiesta di accesso ai documenti amministrativi del Genio Civile in data 11.12.2018, gli stessi risultano abusivi anche dal punto di vista sismico, giusta nota dell'Ufficio del 16.01.2019 prot. nr. 11082, che riporta " dalle ricerche effettuate non sono state rinvenute altre pratiche oltre quelle relative al fabbricato industriale in acciaio di cui alle autorizzazioni prot. nr. 5951 del 16.06.2003 e successive varianti", pertanto, relativamente ai subb 4 e 6, non sussistono calcoli di stabilità depositati presso l'ufficio competente.

Non risultando gli immobili abusivi, allo stato, sanabili, si computeranno gli oneri per la demolizione degli stessi.

-Relativamente all'immobile identificato al catasto edilizio con il sub. 3, vi è stato un utilizzo difforme rispetto a quanto autorizzato, con realizzazione di alcune opere abusive, per cui dovranno essere riprese le condizioni di cui alla concessione edilizia rilasciata e di cui al certificato di agibilità, con tutte le relative prescrizioni rilasciate dagli enti preposti. In merito, si segnala la realizzazione di un bagno da demolire.

La destinazione di uso dell'immobile prevede spazi di esposizione mobili senza contatto con il pubblico ed è pertinenza della sottostante attività produttiva. Per il cambio di destinazione di uso in sanatoria è stato presentato presso il dipartimento Edilizia Privata un progetto con nr. istanza 17110.00, a cui l'ufficio ha così risposto :
" In riscontro alla richiesta in oggetto, per quanto di competenza si comunica che si è avuto contezza che il competente servizio Valutazioni di incidenza con nota prot. n. 66445 del 13/03/2017 ha ritenuto la richiesta di screening in sanatoria, improcedibile .Poiché il D.A. Territorio e Ambiente del 30/03/07 pubblicato nella GURS n° 20 del 27/04/2007, nella parte motiva testualmente recita "dato atto che il procedimento di valutazione di incidenza è preliminare rispetto a qualsiasi procedimento autorizzatorio o concessorio inerente la realizzazione di un piano/progetto/intervento e costituisce presupposto necessario per il rilascio delle successive autorizzazioni, nulla osta, pareri o altri atti di analoga natura, da acquisire ai fini della realizzazione e dell'esercizio dell'opera o intervento", non è possibile, allo stato, definire l'istanza in oggetto. Pertanto la pratica di che trattasi sarà archiviata e trasmessa al servizio U.O.C. 9 "Repressione Abusivismo" di questo Dipartimento, per gli adempimenti di competenza.

- Sono, inoltre, presenti **manufatti ricadenti nel terreno di pertinenza degli immobili**, non catastati, che risultano **totalmente abusivi, non sanabili e che, pertanto, dovranno essere demoliti.**

4.1.2. *Conformità catastale:* E' stato eseguito il frazionamento catastale del sub. 2, previa autorizzazione del G.D., considerate le difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria presente nella banca dati del catasto, da cui sono stati creati i subb. 5 e 6.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

6. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. concessione edilizia nr. 199/2001 del 09.08.2001 intestata a [REDACTED] n.q.
 Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

P.E. n. concessione edilizia di rettifica nr. 18/2002-199/2001/bis del 23.01.2002 intestata a [REDACTED]
 Concessione Edilizia

P.E. n. concessione edilizia in variante nr. 190/2004 del 29.07.2004 intestata a [REDACTED]
 Concessione Edilizia

P.E. n. D.I.A. PER VARIANTE IN CORSO DI OPERA prot. nr. 2/3201 del 04.10.2004
 intestata a [REDACTED] Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

P.E. n. Certificato di Agibilità del 25.01.2008 prot. nr. 1/5610-3730 intestata a [REDACTED]
 agibilità

P.E. n. progetto in sanatoria per il parziale cambio di destinazione di uso intestata a [REDACTED]
 cambio di destinazione di uso in sanatoria Il cambio di destinazione di uso in sanatoria del sub.3 non è procedibile, come comunicato dall'ufficio tecnico del comune di Messina.

P.E. n. progetto ai sensi dell'art. 13 legge 47/85 per lavori di sanatoria dei corpi di fabbrica denominati 2 e 3 in progetto intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Descrizione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ESPOSIZIONE MOBILI SENZA CONTATTO CON IL PUBBLICO sito in Messina (Messina) frazione Via Nazionale , Ortoliuzzo - s.s. 113, Km 32,500 - piano 1 -.

Il lotto in oggetto, ricadente lungo la s.s. 113, villaggio Ortoliuzzo del comune di Messina, è costituito da nr. 3 corpi di fabbrica, come evidenziato negli elaborati progettuali depositati presso l'ufficio tecnico del comune, denominati 1 , 2 e 3.

Il corpo 1 è prospiciente la ss. 113, avente destinazione industriale.

L'edificio 2 è destinato ad attività produttiva, come falegnameria ed ha finiture e struttura tipica dei capannoni industriali, ma E' ABUSIVO.

L'edificio 3, anch'esso con struttura tipica dei capannoni industriali ed identificato al catasto come sub. 4, risulta anch'esso ABUSIVO.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della delibera del 02.09.2002 e pubblicato nella G.U.R.S. del 18.10.2002 l'immobile ricade nella tavola 8 del p.r.g., classificata parte come zona B3a e parte in zona F1, servizi territoriali.

Successivamente al decreto assessoriale, il ██████████ ha proposto ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale, al fine di ottenere il cambio di destinazione dell'area in zona D1, zona a destinazione produttiva e commerciale.

Con sentenza del 27.01.2004 è stato accolto il ricorso del sig. ██████████ e la sentenza divenuta esecutiva, pertanto l'intera area è classificata come zona D1, cioè parti del territorio comunale, pressoché totalmente edificate, con destinazione prevalentemente commerciale, industriale ed artigianale.

Il consiglio comunale con delibera nr. 62/c del 03.12.2009 ha recepito la sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale di Catania.

Il p.r.g. si attua per intervento diretto nel rispetto degli indici :

Rapporto di copertura 60%;

Hm= 12 m;

Aree da cedere al comune come da art. 5 D.M. 1444 del 02.04.1968; nel progetto presentato presso gli enti preposti viene indicata una superficie pari a 447 mq.

- Nei casi di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione, vanno reperiti parcheggi in misura di 10,00 mq. per ogni 100 mc. di costruzione.

- Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Si riportano nella tabella sottostante i parametri utilizzati per determinare la superficie commerciale di vendita, eventuali difformità di superficie reale non sono responsabilità dell'ufficio fallimentare, ma dovranno essere accettate dall'acquirente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sub. 3 : esposizione di mobili senza contatto con il pubblico	Sup. reale lorda	572,00	1,00	572,00
Sub 3 : soppalco / deposito	Sup. reale lorda	150,00	0,5	75,00
Sub. 3 : balcone	Sup. reale lorda	86,00	0,25	21,50
Sub. 5 : attività produttiva (piano terra)	Sup. reale lorda	572,00	1,00	572,00
Sub. 5 : soppalco del piano terra	Sup. reale lorda	385,00	0,5	192,50
Sub. 4 : (edificio 3) – terreno di sedime -	Sup. reale lorda	458,00	0,1	45,80
Sub 6 : (edificio 2) – terreno di sedime -	Sup. reale lorda	611,00	0,1	61,10
terreno ricadente nella particella 226 , avente superficie pari a 1240 mq., a cui si dovranno sottrarre le eventuali aree da cedere al comune come previsto dall'art. 5 D.M. 1444 del 02.04.1968, evidenziate in progetto ed aventi superficie pari a 450,67 mq..	Sup. reale lorda	789,00	0,10	78,90
Particella 993 : (come da visura)	sup. lorda	51	0,1	5,1
terreno di pertinenza ricadente nella particella 225 3.229 sup. tot. particella – 572 – 458-611 = 1.588 mq	Sup. reale lorda	1.588	0,10	158,80
	Sup. reale lorda			1.782,70 mq

Nota : la superficie dei soppalchi è stata omogeneizzata considerando un coefficiente pari a 0,5, come previsto nel manuale della Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare, con riferimento all'allegato C del D.P.R. 138/98, in casi simili a quello in oggetto.

Allo stesso modo, trattandosi di un unico lotto di vendita, il terreno di pertinenza è stato omogeneizzato considerando un coefficiente pari a 0,1, come previsto nel manuale di cui sopra in casi simili.

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 in prossimità dello svincolo autostradale 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 simili, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

E' stata considerata la banca dati delle quotazioni immobiliari, relativamente al primo e secondo semestre dell'anno 2017, che riporta per la zona in oggetto per uffici, negozi e per immobili a destinazione terziaria un valore compreso tra euro 1.100 ed euro 1.600.

Considerando le difficoltà del mercato immobiliare e l'attuale destinazione industriale, ma allo stesso tempo valutate le finiture ed il buono stato di conservazione del bene, la vicinanza allo svincolo autostradale, la potenziale destinazione del bene ad uso commerciale (possibile tramite un cambio di destinazione di uso presso gli enti competenti) , si ritiene congruo il valore minimo degli importi sopra indicati, per cui avremo un valore al mq. pari ad euro 1.100,00 /mq.

Per l'immobile ubicato al piano terra e destinato ad attività industriale (sub. 5), si ritiene opportuno, considerata l'esposizione svantaggiata rispetto all'immobile sovrastante, applicare un coefficiente correttivo (- 25%) che tenga conto di tali aspetti, per cui il più probabile valore di mercato sarà pari a € 825,00/mq.

7.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, banca dati delle quotazioni immobiliari, tecnici ed agenzie immobiliari, ufficio tecnico del comune di Messina.

7.3. Valutazione corpi

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Sub. 3 : esposizione di mobili senza contatto con il pubblico	572,00	€ 1.100,00	
Sub. 3 : soppalco / deposito	75,00	€ 1.100,00	
Sub. 3 : balcone	21,50	€ 1.100,00	
Sub 5 : attività produttiva	572,00	€ 825,00	

Sub. 5 : soppalco	192,50	€ 825,00
Sub. 4 : immobile abusivo	45,80	€ 825,00
Sub. 6 : capannone abusivo	61,10	€ 825,00
terreno particella 226 , avente superficie pari a 1240 mq., a cui si dovranno sottrarre le eventuali aree da cedere al comune come previsto dall'art. 5 D.M. ne. 1444 del 02.04.1968, evidenziate in progetto ed aventi superficie pari a 450,67 mq.	78,90	€ 825,00
Particella 993	5,1	€ 825,00
terreno di pertinenza ricadente nella particella 225 , misurazione avvenuta con CAD – valutazione a corpo -	158,80	€ 825,00
Sommario		
€1.654.565		

- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.654.565,00**

Riepilogo: 629.200 + 82.500 + 23.650 + 471.900 + 158.812,50 + 37.785 + 50.407,50 + 65.092,50 + 4.207,50 + 131.010 = € 1.654.565,00

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e **per rimborso forfetario di eventuali spese che l'acquirente dovrà sostenere** e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 248.184,8**

- Spese per la demolizione del bagno abusivo e dei manufatti ricadenti nell'area di pertinenza, non oggetto di alcuna domanda di sanatoria e non sanabili, ricadenti nelle particelle 225, 993 e 226, oltre rimozione di materiale pericoloso quale eternit (a corpo) **€ 20.000,00**

- Demolizione subb. 4 e 6 :

Si computano le spese che la ditta dovrà affrontare per la demolizione dei subb. 4 -6, considerando il prezzario per i lavori pubblici della regione Sicilia capitolo 1.3 ed applicando un ribasso secondo i prezzi di mercato.

In particolare, avremo per la demolizione vuoto per pieno dei fabbricati in ambito extra urbano un costo pari a € 11,87/ mc, a cui si dovranno aggiungere i costi per trasporto a discarica (1.2.5), gli oneri di discarica, la demolizione della struttura portante in acciaio e delle parti in calcestruzzo armato.

Pertanto, complessivamente si stima un costo, a corpo, per i capannoni abusivi (sub. 4 e sub. 6) pari ad € 70.000 (settantamila/00). - Valutazione a corpo -

€ 70.000,00

7.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 1.316.380,00

*-SOLUZIONE ALTERNATIVA ALLA VENDITA DEL LOTTO UNICO***-LOTTO 4**

La soluzione alternativa al lotto unico, condivisa con la curatela, è rappresentata da un lotto rappresentato dai subb. 3 – 5 e dal terreno individuato dalla particella 225 e da un altro lotto rappresentato dagli immobili abusivi subb. 4 – 6 e dal terreno individuato dalle particelle 226 e 993.

In tal caso avremo:

-sub. 3 – sub. 5 – particella 225 : € 629.200 + 82.500 + 23.650+ 471.900 + 158.812,50 + 131.010 = € 1.497.072,50

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese che l'acquirente dovrà sostenere e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: 224.560,87;

- Spese per la demolizione del bagno abusivo, di potature e scerbature e dei manufatti ricadenti nell'area, non oggetto di alcuna domanda di sanatoria e non sanabili, ricadenti nel terreno individuato nella particella 225, oltre rimozione di materiale pericoloso quale eternit (a corpo)

€ 20.000,00

Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 1.252.512,00

Si dovrà garantire il passaggio sul terreno individuato dalla particella 225, facente parte dell'ipotesi alternativa di formazione del Lotto in questione, per il raggiungimento dei terreni individuati dalle particelle 226 e 993 di cui al successivo Lotto 4 bis; pertanto dovrà costituirsi una servitù di passaggio sul terreno della particella 225 a vantaggio dei terreni sopra citati.

LOTTO 4 BIS :

SUB 4 – SUB. 6 – TERRENO INDIVIDUATO DALLE PARTICELLE 226 e 993:
 € 37.785 + € 50.407,50 + 65.092,50+4.207,50 =

€ 157.492,50

- Demolizione subb. 4 e 6 :

Si computano le spese che la ditta dovrà affrontare per la demolizione dei subb. 4 -6 , eventuali scerbature e potature , per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese che l'acquirente dovrà sostenere, considerando il prezzario per i lavori pubblici della regione Sicilia capitolo 1.3 ed applicando un ribasso secondo i prezzi di mercato.

In particolare, avremo per la demolizione vuoto per pieno dei fabbricati in ambito extra urbano un costo pari a € 11,87/ mc, a cui si dovranno aggiungere i costi per trasporto a discarica (1.2.5), gli oneri di discarica, la demolizione della struttura portante in acciaio e delle parti in calcestruzzo armato.

Pertanto, complessivamente si stima un costo a corpo per i capannoni abusivi (sub. 4 e sub. 6) pari ad € 70.000 (settantamila/00). - Valutazione a corpo

€ 70.000,00

Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 87.492,50

Beni in Saponara
Fabbricato rurale : foglio 3 part. 297 e terreni identificati nel foglio 3 partt. 295 – 309 – 310 445- 669 -

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un fondo rustico sito in Saponara (Messina) frazione contrada Bonasera - Personella - Chiusa.

Il fabbricato rurale ed i terreni oggetto della presente risultano in totale stato di abbandono.

In particolare, il fabbricato rurale è in condizioni assolute di inagibilità, considerando che una porzione del solaio di copertura è crollato e che le pareti portanti dell'immobile presentano un quadro fessurativo preoccupante, tanto da ritenere che la soluzione tecnico-economica più idonea per la procedura fallimentare risulti la demolizione del rudere.

Durante le operazioni peritali difficoltoso è risultato l'accesso all'immobile, visto che lo stesso non può essere raggiunto mediante mezzi meccanici, ma esclusivamente per via pedonale, attraverso una stradella interpoderale che risulta comunque acclive e di difficile accesso.

L'accesso è avvenuto percorrendo il torrente ed i terreni limitrofi di altre ditte, tanto da ritenere che il lotto risulti intercluso.

Visionati gli atti di compravendita presso l'archivio notarile di Messina non è stato possibile evincere nulla relativamente ad eventuali autorizzazioni edilizie del fabbricato rurale, giusto rogito del not. Saija nr. 169059 del repertorio del 18.10.1975.

I terreni di proprietà risultano privi di delimitazioni della proprietà privata.

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 3 mappale 297 – fabbricato rurale , superficie 41 mq. ;
- terreni: foglio 3 mappale 295 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 110 mq., - reddito agrario: 0,60, - reddito domenicale: 0,57.
- terreni: foglio 3 mappale 309 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 240 mq., - reddito agrario: 0,50, - reddito domenicale: 1,80.
- terreni: foglio 3 mappale 310 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 240 mq., - reddito agrario: 1,30, - reddito domenicale: 1,24.
- terreni: foglio 3 mappale 445 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 295 mq., - reddito agrario: 1,22, - reddito domenicale: 3,20.

terreni: foglio 3 mappale 669 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 90 mq., - reddito agrario: 0,19, - reddito domenicale: 0,67.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: agricola, non si accede con automezzi, ma l'accesso è pedonale e il fabbricato rurale non è agibile.

Collegamenti pubblici (km): nessuno

3. STATO DI POSSESSO:

l'immobile ed il terreno sono in stato di abbandono e non risultano facilmente raggiungibili.

4.1. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.1.1. *Conformità urbanistico edilizia:* Non risulta agli atti dell'ufficio tecnico archiviata alcuna pratica edilizia relativamente all'immobile oggetto della presente, come comunicato dall'ufficio tecnico del comune di Saponara con nota del 31.05.2018 prot. nr. 5024

4.1.2. *Conformità catastale:* /

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Nel periodo dal 18 Ottobre 1975 al 27 Novembre 2017, a carico dell'immobile risulta trascritta in data 17 marzo 1983 una servitù di metanodotto a favore di [REDACTED], come riportato nella relazione notarile.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Non risulta agli atti dell'ufficio tecnico archiviata alcuna pratica edilizia relativamente all'immobile oggetto della presente, come comunicato dall'ufficio tecnico del comune di Saponara con nota del 31.05.2018 prot. nr. 5024. E' stata inoltrata richiesta di accesso agli atti, giusta pec del 19.04.2018.

Descrizione **fondo rustico** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un fondo rustico sito in Saponara (Messina) frazione contrada Bonasera - Personella - Chiusa .

Il fabbricato rurale ed i terreni oggetto della presente risultano in totale stato di abbandono.

Difficoltoso è risultato l'accesso all'immobile, poichè lo stesso non può essere raggiunto mediante mezzi meccanici, ma esclusivamente via pedonale, attraverso una trazzera interpodereale che risulta comunque particolarmente acclive.

L'accesso è avvenuto percorrendo il torrente ed i terreni limitrofi di altre ditte, tanto da ritenere che il lotto risulti intercluso.

Visionati gli atti di compravendita presso l'archivio notarile di Messina non è stato possibile evincere nulla relativamente ad eventuali autorizzazioni edilizie del fabbricato rurale, giusto rogito del not. Saija nr. 169059 del repertorio del 18.10.1975.

Anche i terreni di proprietà risultano privi di delimitazioni della proprietà privata.

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 3 mappale 297
- terreni: foglio 3 mappale 295 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 110 mq., - reddito agrario: 0,60, - reddito domenicale: 0,57.
- terreni: foglio 3 mappale 309 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 240 mq., - reddito agrario: 0,50, - reddito domenicale: 1,80.
- terreni: foglio 3 mappale 310 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 240 mq., - reddito agrario: 1,30, - reddito domenicale: 1,24.
- terreni: foglio 3 mappale 445 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 295 mq., - reddito agrario: 1,22, - reddito domenicale: 3,20.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. NR. 1110 del 07/12/2007 l'immobile è identificato nella zona di verde – zona agricola -

Norme tecniche ed indici: tavola nr. 9.

Scala della tavola 1: 5000 – revisione generale del P.R.G. -

Zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo, come riporta l'art. 25 delle norme tecniche, che si allegano alla presente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
FABBRICATO RURALE (da demolire)	Sup. reale lorda	41,00	1,00	41,00
ULIVETO, VIGNETO DELLA SUPERFICIE DI : 110 + 240 + 240 + 295= 885 mq.	Sup. reale lorda	885,00	1,00	975,00
	Sup. reale lorda	926,00		926,00

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per quanto sopra esposto relativamente alle lavorazioni da affrontare per il lotto in oggetto, quali la demolizione del rudere per un costo di oltre € 5.000,00, le spese vive per scerbatura, catastazione ed altri incombenti riportati nella nota dell'ausiliario del sottoscritto, ing. Rodolfo Urbani, per un importo pari a in € 2.440,80, **si ritiene che la valutazione del lotto in oggetto, pari a € 5.000,00, sia inferiore alle spese che la procedura fallimentare dovrebbe affrontare per la vendita.**

- ½ di un posto barca e relativi servizi -

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI MOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un compendio mobiliare sito in porto turistico denominato Portorosa, località Tonnarella, frazione del comune di Furnari, su area in concessione demaniale per la durata sino al 23 giugno 2034. Si allega rogito relativo alla cessione del diritto acquisito registrato a Milazzo il 11.06.1998.

Categoria principale: sport e tempo libero

Categoria secondaria: nautica

2. DESCRIZIONE COMPENDIO MOBILIARE:

ID	Descrizione	identificazione posto barca	U.M.	Q.ta	Valore unitario	Coef.	Valore totale
	50 % DI UN POSTO BARCA E RELATIVI SERVIZI, di cui all'atto di cessione di diritto di ormeggio e fornitura di servizi portuali connessi con l'uso di posto barca	CATEGORIA D - NR. 159, ZONA MOLO, LOTTO 4		1	5.000,00	1,00	5.000,00
							5.000,00

3. DISPONIBILITA':

Utilizzato da [REDACTED] nella qualità di comproprietario in qualità di proprietario del bene

4. CONTRATTI DI LEASING: /**5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****5.1. Criterio di Stima**

Oggetto della presente la cessione di diritto di ormeggio e fornitura di servizi portuali connessi con l'uso di posto barca.

Il posto barca è ubicato nel complesso turistico alberghiero di Portorosa (Furnari), "zona Molo, lotto 4, categoria D, nr. 159", ha dimensioni 3 x 8 m.

[REDACTED] proprietario del 50% del suddetto posto barca.

5.2. Fonti di informazione:

Beni simili oggetto di compravendita, ubicati a Portorosa.

5.3. Valutazione lotto

Il valore lordo del compendio mobiliare è pari a: **€ 5.000,00**

5.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

5.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 5.000,00**

TABELLA RIEPILOGATIVA :

	PREZZO BASE D'ASTA
immobile in Villafranca Tirrena, Via Baronìa	€ 89.987,38
impianto industriale in Villafranca Tirrena	€ 2.163.897,00
immobile in Milazzo	€ 73.147,81
immobili in Messina, s.s. 113 Km. 32,500 villaggio Ortoliuzzo	€ 1.316.380,00 € 87.492,00
Il fabbricato rurale ed i terreni nel comune di Saponara	Valutazione inferiore alle spese che la procedura fallimentare dovrebbe affrontare per la vendita.
½ di un posto barca e relativi servizi	€ 5.000,00

Allegati :

- **immobile in Villafranca Tirrena, Via Baronìa**
documentazione fotografica
documentazione catastale
documentazione urbanistica
verbale di sopralluogo
rogito
banca dati delle quotazioni immobiliari
A.P.E.
- **impianto industriale in Villafranca Tirrena**
documentazione fotografica
documentazione catastale
documentazione urbanistica
banca dati delle quotazioni immobiliari
A.P.E.
- **immobile in Milazzo**
documentazione fotografica

documentazione catastale
documentazione urbanistica
verbale di sopralluogo
banca dati delle quotazioni immobiliari
A.P.E.

• **immobili in Messina, s.s. 113 Km. 32,500 – villaggio Ortoliuzzo-**

verbale di sopralluogo
documentazione catastale
documentazione urbanistica
documentazione fotografica
banca dati delle quotazioni immobiliari
parere amministrativo avv. Scattareggia
A.P.E.

▪ **fabbricato rurale e terreni limitrofi nel comune di Saponara**

verbale di sopralluogo
documentazione catastale
documentazione urbanistica
documentazione fotografica
banca dati delle quotazioni immobiliari e valutazioni terreni agricoli

▪ **½ di un posto barca e relativi servizi**

documentazione fotografica
contratto di cessione di diritto di ormeggio e fornitura di servizi
verbale di sopralluogo

**il consulente tecnico
ing. Domenico Lupo'**

