
TRIBUNALE DI MESSINA
FALLIMENTARE

Fallimento
Concordato Fallimentare della [REDACTED]

N. Gen. Rep. 000021/96

Giudice Delegato Dr. [REDACTED]

Curatore AVV. [REDACTED]

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Francesco Muschera'

con studio in Messina (Messina) [REDACTED]

telefono: [REDACTED]

cellulare: [REDACTED]

fax: [REDACTED]

email: [REDACTED]

[REDACTED]

**Beni in Messina (Messina) C.da Conca d'Oro- Via Del Fante - Complesso Garden
House II
Lotto 014**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Lastrico Solare sito in Messina (Messina) frazione Villaggio Annunziata C.da Conca d'Oro- Via Del Fante - Complesso Garden House II.

Composto da Terrazzo calpestabile con parapetto perimetrale e panorama sullo stretto di Messina e monti Peloritani per complessivi lordi mq. 103,00 circa.

L'immobile è posto al piano terzo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **103**

Identificato al catasto fabbricati: partita 70906 intestata a [REDACTED] foglio 102 mappale 2303 subalterno 23, categoria F/5, consistenza 103 mq, posto al piano 3.

Coerenze: L'immobile confina a nord, sud e ovest con area condominiale, a est con altro lastrico solare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi della zona: centro sportivo (ottimo), ospedali (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), università (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Monti Peloritani.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (4), tram (2).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig. [REDACTED] senza alcun titolo, ma non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione

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: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti: *Nessuna*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: E' stato realizzato un box in alluminio delle dimensioni di 2,20 x 1,45 m ed altezza pari a 2,35 m in assenza di autorizzazione edilizia. regolarizzabili mediante Demolizione del manufatto.

Demolizione manufatto in alluminio: €300,00

Oneri totali: €300,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale è corretta.

Giudice Dr. [REDACTED]
Curatore/Custode: Avv. [REDACTED]
Perito: Ing. Francesco Muschera'

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: €0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: I prospetti esterni del
fabbricato, le pareti e le coperture dei vani scala condominiali necessitano di lavori di
manutenzione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **Lastrico Solare** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Lastrico Solare sito in Messina (Messina) frazione Villaggio Annunziata C.da Conca d'Oro- Via Del Fante - Complesso Garden House II.
Composto da Terrazzo calpestabile con parapetto perimetrale e panorama sullo stretto di Messina e monti Peloritani per complessivi lordi mq. 103,00 circa.

L'immobile è posto al piano terzo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **103**

Identificato al catasto fabbricati: partita 70906 intestata a [REDACTED] foglio 102
mappale 2303 subalterno 23, categoria F/5, consistenza 103 mq, posto al piano 3.

Coerenze: L'immobile confina a nord, sud e ovest con area condominiale, a est con altro lastrico solare.

L'edificio è stato costruito nel 1990.

L'unità immobiliare è identificata con il numero Scala B di interno.

All'unità immobiliare si accede da vano scala, l'ascensore si ferma al piano sottostante. E' posta al piano terzo e non è comunicante con altri appartamenti presenti nel fabbricato.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.D.R. n. 686 del 02/09/2002 l'immobile è identificato nella zona B4b (mantenimento stato di fatto) del P.P.R. Ambito A

Norme tecniche ed indici: La zona è saturata non sono possibili nuovi insediamenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terrazzo calpestabile	Sup. reale lorda	103,00	1,00	103,00
	Sup. reale lorda	103,00		103,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Note: Si fa presente che le pareti dei balconi presentano degli ammaloramenti, è consigliabile una manutenzione.

Strutture verticali:

materiale: mattoni forati e malta cementizia, condizioni: sufficienti.

Note: Le pareti esterne e quelle dei vani scala necessitano di manutenzione.

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Note: Si fa presente che la copertura dei vani scala presenta delle infiltrazioni pertanto è necessario ripristinare il manto di copertura in guaina bituminosa.

Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti. Note: Le pareti dei vani scala necessitano di manutenzione in quanto ammalorate in alcune parti dalle infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura dei vani scala.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Pavim. Esterna: materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo) che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadrato commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è stato comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da offerte di vendita, riferiti ad immobili siti in Messina nella zona dell'immobile oggetto di stima, ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore.

Dette indagini hanno permesso di reperire valori di mercato relativi ad immobili con destinazione analoga. Tenendo conto, inoltre, delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili si è ottenuto un valore di mercato del lastrico solare pari a €100,00 mq.

Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: [REDACTED] - [REDACTED]

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	lastrico solare	103	€10.300,00	€10.300,00

8.4. 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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€1.545,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€8.755,00

Relazione lotto 014 creata in data 09/03/2015
Codice documento: F080-96-000021-014