

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**FALLIMENTARE**

**Fallimento**  
**Concordato fallimentare della [REDACTED] -**  
**Immobili Via Torrente Trapani - Cpl Città Nuova**

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]*



**Beni in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova  
Lotto 001**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, salone, 2 camere, 2 bagni, cucina, corridoio, 2 balconi, cantina, porzione di lastrico solare e box auto. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 122,00 mq oltre box auto. posto al piano secondo della Pal. A8 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **122**

Identificato al catasto fabbricati: partita 68061 intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 1545 subalterno 47, categoria A/2, classe 11, superficie catastale Totale 126 mq. Totale escluse aree scoperte: 117 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 2-4-S1, - rendita: €298,25.

Coerenze: L'immobile confina a nord con strada interna condominiale, a sud con strada comunale, ad est con appartamento di proprietà di altra ditta ed a ovest con appartamento della palazzina A7 di proprietà di altra ditta.

Note: La porzione di lastrico solare di proprietà non è ben identificata in quanto non sono state realizzate le strisce di delimitazione della superficie delle singole porzioni private.

**A.1. Box:**

fabbricati: intestata a comune di Messina foglio 108 mappale 1545 subalterno 37, categoria C/6, classe 8, superficie catastale Totale: 24 mq, composto da vani 22 mq, posto al piano S1, - rendita: €48,86.

Coerenze: L'immobile confina a nord con terrapieno, a sud con strada comunale, ad est con cantina di proprietà di altra ditta ed a ovest con immobile della palazzina A7 di proprietà di altra ditta.

Note: Nonostante l'immobile nella visura catastale sia intestato al comune di Messina, così come riportato nella relazione notarile redatta dal notaio [REDACTED] l'immobile non risulta oggetto di trascrizioni.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: piscina (ottimo), centro sportivo (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Famiglia [REDACTED] - [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**

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



- 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: Non sono stati rilevati abusi. regolarizzabili mediante
- 4.3.2. *Conformità catastale:*  
Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale è corretta. regolarizzabili mediante

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€650,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, salone, 2 camere, 2 bagni, cucina, corridoio, 2 balconi, cantina, porzione di lastrico solare e box auto. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 122,00 mq oltre box auto. posto al piano secondo della Pal. A8 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **122**

Identificato al catasto fabbricati: partita 68061 intestata a ██████████ foglio 108 mappale 1545 subalterno 47, categoria A/2, classe 11, superficie catastale Totale 126 mq. Totale escluse aree scoperte: 117 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 2-4-S1, - rendita: € 298,25.

Coenze: L'immobile confina a nord con strada interna condominiale, a sud con strada comunale, ad est con appartamento di proprietà di altra ditta ed a ovest con appartamento della palazzina A7 di proprietà di altra ditta.

Note: La porzione di lastrico solare di proprietà non è ben identificata in quanto non sono state realizzate le strisce di delimitazione della superficie delle singole porzioni private.

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

L'appartamento è posto al secondo piano della palazzina A8.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Piano di lottizzazione vigente: in forza di delibera Piano di lottizzazione P.L. 53 l'immobile è identificato nella zona C2d

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Camera da letto	Sup. reale lorda	20,10	1,00	20,10
Bagno 1	Sup. reale lorda	3,80	1,00	3,80
Corridoio	Sup. reale lorda	4,60	1,00	4,60

Giudice Dr. ██████████  
Curatore/Custode: Avv. ██████████  
Perito: Ing. Francesco Muschera'



Bagno	Sup. reale lorda	11,50	1,00	11,50
camera	Sup. reale lorda	15,00	1,00	15,00
salone	Sup. reale lorda	28,90	1,00	28,90
cucina	Sup. reale lorda	21,00	1,00	21,00
balcone lato strada	Sup. reale lorda	9,30	0,30	2,79
balcone interno	Sup. reale lorda	8,60	0,30	2,58
Ingresso	Sup. reale lorda	6,00	1,00	6,00
lastrico solare	Sup. reale lorda	25,00	0,15	3,75
Cantina	Sup. reale lorda	9,80	0,25	2,45
<b>Sup. reale lorda</b>		<b>163,60</b>		<b>122,47</b>

### Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

*Termico:* tipologia: non presente.

*Condizionamento:* tipologia: non presente.

### Accessori:

#### A.1. Box:

fabbricati: intestata a comune di Messina foglio 108 mappale 1545 subalterno 37, categoria C/6, classe 8, superficie catastale Totale: 24 mq, composto da vani 22 mq, posto al piano S1, - rendita: €48,86.

Coerenze: L'immobile confina a nord con terrapieno, a sud con strada comunale, ad est con cantina di proprietà di altra ditta ed a ovest con immobile della palazzina A7 di proprietà di altra ditta.

Note: Nonostante l'immobile nella visura catastale sia intestato al comune di Messina, così come riportato nella relazione notarile redatta dal notaio [REDACTED] l'immobile non risulta oggetto di trascrizioni.

è posto al piano seminterrato, è composto da un vano.

Svilupa una superficie complessiva di 20

## 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 dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato dell'immobile pari a 1.200,00 €/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] - Via Garibaldi, 235 - Messina.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso box.	122	€163.964,00	€163.964,00

**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:

€24.594,60

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:

€139.369,40

Relazione lotto 001 creata in data 17/05/2016  
Codice documento: F080-96-000021-001

Giudice Dr. [REDACTED]

Curatore/Custode: Avv. [REDACTED]

Perito: Ing. Francesco Muschera'



**Beni in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova  
Lotto 002**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale deposito sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.  
Composto da Vano cantina. Per una superficie commerciale complessiva pari a 18,00 mq posto al piano seminterrato della palazzina A8 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **36**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 1545 subalterno 42, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 22 mq, composto da vani 18 mq, posto al piano S1, - rendita: €27,89.  
Coerenze: L'immobile confina a nord con strada interna condominiale, a sud con strada comunale, ad ed ovest con immobile di proprietà di altre ditte.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.  
Servizi della zona: piscina (ottimo), centro sportivo (sufficiente), ().  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
Collegamenti pubblici (km): autostrada (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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: In prossimità dello spazio antistante la porta che collega il vano scala all'area parcheggi è stata ampliata, abusivamente, la superficie del deposito occupando una porzione di area di proprietà di terzi. regolarizzabili mediante Demolizione del manufatto abusivo con ripristino dello stato originario e rifacimento muro del locale deposito  
Demolizione porzione abusiva e ripristino muro: €1.000,00  
Oneri totali: €1.000,00

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale è corretta a meno dell'abuso realizzato in prossimità dello spazio antistante la porta che collega il vano scala all'area parcheggi. E' stata ampliata la superficie del deposito occupando abusivamente una porzione di area di proprietà di terzi. regolarizzabili mediante Demolizione del manufatto abusivo con ripristino dello stato originario e rifacimento muro del locale deposito

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

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



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€114,00
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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Descrizione **Locale deposito** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale deposito sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Vano cantina. Per una superficie commerciale complessiva pari a 18,00 mq posto al piano seminterrato della palazzina A8 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **36** Identificato al catasto fabbricati: intestata a ██████████ foglio 108 mappale 1545 subalterno 42, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 22 mq, composto da vani 18 mq, posto al piano S1, - rendita: €27,89.

Coerenze: L'immobile confina a nord con strada interna condominiale, a sud con strada comunale, ad ed ovest con immobile di proprietà di altre ditte.

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

Il deposito è posto nel piano seminterrato della palazzina A8.

### **Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Piano di Lottizzazione vigente: in forza di delibera Piano di lottizzazione P.L. 53 l'immobile è identificato nella zona C2d

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina	Sup. reale lorda	18,00	1,00	18,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>18,00</b>		<b>18,00</b>

### **Caratteristiche descrittive:**

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.

### **Accessori:**

## 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 dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato dell'immobile pari a 350,00 €/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] - Via Garibaldi, 235 - Messina.

## 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	locale deposito	36	€6.300,00	€6.300,00

## 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:

€945,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€1.000,00

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:

€5.355,00

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 dell'acquirente:

€4.355,00

Relazione lotto 002 creata in data 17/05/2016  
Codice documento: F080-96-000021-002

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



**Beni in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova  
Lotto 003**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, salone, 2 camere, 2 bagni, cucina, corridoio, 2 balconi, cantina e posto auto. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 120,00 mq oltre posto auto. posto al piano primo della palazzina A9 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **120**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 1545 subalterno 63, categoria A/2, classe 11, superficie catastale Totale 123 mq. Totale escluse aree scoperte: 118 mq, composto da vani 6 vani, posto al piano 1-S1, - rendita: € 325,37.

Coerenze: L'immobile confina a nord con strada interna condominiale, a sud con strada comunale, ad est con area a verde di proprietà della [REDACTED] ed a ovest con appartamento di proprietà di altra ditta.

**A.1. Posto auto:** fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 1545 subalterno 57, categoria C/6, classe 8, superficie catastale Totale: 15 mq, composto da vani 14 mq, posto al piano S1, - rendita: €31,09.

Coerenze: L'immobile confina a nord con cantina di proprietà di altra ditta, a sud con strada comunale, ad est con area condominiale ed a ovest con immobile di proprietà di altra ditta.

Note: Il posto auto non è ben identificato in quanto non sono state realizzate le strisce di delimitazione della superficie dei singoli posti auto privati.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: piscina (ottimo), centro sportivo (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Sig.ra [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:

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



Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non sono stati rilevati abusi.  
regolarizzabili mediante

4.3.2. *Conformità catastale:*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€1.120,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, salone, 2 camere, 2 bagni, cucina, corridoio, 2 balconi, cantina e posto auto. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 120,00 mq oltre posto auto. posto al piano primo della palazzina A9 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **120**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 108 mappale 1545 subalterno 63, categoria A/2, classe 11, superficie catastale Totale 123 mq. Totale escluse aree scoperte: 118 mq, composto da vani 6 vani, posto al piano 1-S1, - rendita: €325,37.

Coerenze: L'immobile confina a nord con strada interna condominiale, a sud con strada comunale, ad est con area a verde di proprietà della [redacted] ed a ovest con appartamento di proprietà di altra ditta.

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

L'appartamento è posto al primo piano della palazzina A9.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Piano di Lottizzazione vigente: in forza di delibera Piano di lottizzazione P.L. 53 l'immobile è identificato nella zona C2d

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina	Sup. reale lorda	15,00	1,00	15,00
Camera da letto	Sup. reale lorda	19,00	1,00	19,00
camera	Sup. reale lorda	15,40	1,00	15,40
Salone	Sup. reale lorda	44,00	1,00	44,00
Bagno	Sup. reale lorda	3,50	1,00	3,50
corridoio	Sup. reale lorda	4,50	1,00	4,50
balconi	Sup. reale lorda	19,40	0,30	5,82
bagno 1	Sup. reale lorda	6,30	1,00	6,30
Ingresso	Sup. reale lorda	5,10	1,00	5,10
Cantina	Sup. reale lorda	7,15	0,25	1,79
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>139,35</b>		<b>120,41</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Scale:*

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

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



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

Componenti edilizie e costruttive:

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

#### Accessori:

##### A.1. Posto auto:

fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 1545 subalterno 57, categoria C/6, classe 8, superficie catastale Totale: 15 mq, composto da vani 14 mq, posto al piano S1, - rendita: € 31,09.

Coerenze: L'immobile confina a nord con cantina di proprietà di altra ditta, a sud con strada comunale, ad est con area condominiale ed a ovest con immobile di proprietà di altra ditta.

Note: Il posto auto non è ben identificato in quanto non sono state realizzate le strisce di delimitazione della superficie dei singoli posti auto privati.

è posto al piano seminterrato.

Sviluppa una superficie complessiva di 14

## 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 dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato dell'appartamento pari a 1200,00 €/mq. Questo valore tiene conto dei lavori di rifacimento della tinteggiatura che dovranno essere eseguiti sul soffitto del bagno dell'immobile. 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] - Via Garibaldi, 235 - Messina.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso posto auto.	120	€154.489,00	€154.489,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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



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:

**€23.173,35**

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:

**€131.315,65**

Relazione lotto 003 creata in data 17/05/2016  
Codice documento: F080-96-000021-003

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



**Beni in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova  
Lotto 004**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, soggiorno, 3 camere, 2 bagni, cucina, corridoio, 2 balconi, cantina, porzione di lastrico solare e posto auto. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 122,00 mq oltre posto auto. posto al piano primo della palazzina A10 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **122**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 417 subalterno 13, categoria A/2, classe 11, superficie catastale Totale 124 mq. Totale escluse aree scoperte: 116 mq, composto da vani 6,5, posto al piano 1-4-S1, - rendita: € 325,48.

Coerenze: L'immobile confina a nord ed a sud con strada interna condominiale ad ovest con appartamento di proprietà di altra ditta ed a est con appartamento della palazzina A11 di proprietà di altra ditta.

Note: La porzione di lastrico solare di proprietà non è ben identificata in quanto non sono state realizzate le strisce di delimitazione della superficie delle singole porzioni private.

**A.1. Posto auto:**

fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 417 subalterno 7, categoria C/6, classe 8, superficie catastale Totale: 15 mq, composto da vani 15 mq, posto al piano S1, - rendita: €33,31.

Coerenze: L'immobile confina a nord con cantina di proprietà di altra ditta, a sud con strada condominiale, ad est con area condominiale ed a ovest con immobile di proprietà di altra ditta.

Note: Il posto auto non è ben identificato in quanto non sono state realizzate le strisce di delimitazione della superficie dei singoli posti auto privati.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: piscina (ottimo), centro sportivo (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Sig.ra [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**

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



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: Non sono stati rilevati abusi. regolarizzabili mediante

4.3.2. *Conformità catastale:*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€840,00**  
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**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, soggiorno, 3 camere, 2 bagni, cucina, corridoio, 2 balconi, cantina, porzione di lastrico solare e posto auto. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 122,00 mq oltre posto auto. posto al piano primo della palazzina A10 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **122**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ██████████ foglio 108 mappale 417 subalterno 13, categoria A/2, classe 11, superficie catastale Totale 124 mq. Totale escluse aree scoperte: 116 mq, composto da vani 6,5, posto al piano 1-4-S1, - rendita: €325,48.

Coerenze: L'immobile confina a nord ed a sud con strada interna condominiale ad ovest con appartamento di proprietà di altra ditta ed a est con appartamento della palazzina A11 di proprietà di altra ditta.

Note: La porzione di lastrico solare di proprietà non è ben identificata in quanto non sono state realizzate le strisce di delimitazione della superficie delle singole porzioni private.

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

L'appartamento è posto al primo piano della palazzina A10.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Piano di Lottizzazione vigente: in forza di delibera Piano di lottizzazione P.L. 53 l'immobile è identificato nella zona C2d

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina	Sup. reale lorda	13,20	1,00	13,20
Bagno 1	Sup. reale lorda	6,00	1,00	6,00
Camera	Sup. reale lorda	15,20	1,00	15,20
Camera da letto	Sup. reale lorda	20,30	1,00	20,30
Camera 1	Sup. reale lorda	9,70	1,00	9,70
Bagno	Sup. reale lorda	3,45	1,00	3,45
Ingresso	Sup. reale lorda	4,40	1,00	4,40
Corridoio	Sup. reale lorda	6,60	1,00	6,60
Soggiorno	Sup. reale lorda	27,00	1,00	27,00
Cantina	Sup. reale lorda	7,15	0,25	1,79

Giudice Dr. ██████████  
Curatore/Custode: Avv. ██████████  
Perito: Ing. Francesco Muschera'



Lastrico solare	Sup. reale lorda	60,00	0,15	9,00
Balconi	Sup. reale lorda	19,40	0,30	5,82
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>192,40</b>		<b>122,46</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

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

#### Accessori:

##### A.1. Posto auto:

fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 417 subalterno 7, categoria C/6, classe 8, superficie catastale Totale: 15 mq, composto da vani 15 mq, posto al piano S1, - rendita: €33,31. Coerenze: L'immobile confina a nord con cantina di proprietà di altra ditta, a sud con strada condominiale, ad est con area condominiale ed a ovest con immobile di proprietà di altra ditta. Note: Il posto auto non è ben identificato in quanto non sono state realizzate le strisce di delimitazione della superficie dei singoli posti auto privati.

è posto al piano seminterrato.  
Sviluppa una superficie complessiva di 14

## 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 dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato pari a 1200,00 €/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] - Via Garibaldi, 235 - Messina.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso posto auto.	122	€156.949,00	€156.949,00

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



**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:

€23.542,35

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:

€133.406,65

Relazione lotto 004 creata in data 17/05/2016  
Codice documento: F080-96-000021-004

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



**Beni in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova  
Lotto 005**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, 2 camere, bagno, wc, cucina, corridoio, balcone, cantina, porzione di lastrico solare e posto auto. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 81,00 mq oltre posto auto. posto al piano secondo della palazzina A10 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **81**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 417 subalterno 15, categoria A/2, classe 11, superficie catastale Totale: 82 mq. Totale escluse aree scoperte: 74 mq, composto da vani 6,5 vani, posto al piano 2-4-1S, - rendita: €352,48.

Coerenze: L'immobile confina a nord ed a sud con strada interna condominiale ad ovest con appartamento di proprietà di altra ditta ed a est con appartamento della palazzina A11 di proprietà di altra ditta.

Note: La porzione di lastrico solare di proprietà non è ben identificata in quanto non sono state realizzate le strisce di delimitazione della superficie delle singole porzioni private.

**A.1. Posto auto:**

fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 417 subalterno 4, categoria C/6, classe 8, superficie catastale Totale: 15 mq, composto da vani 15 mq, posto al piano S1, - rendita: €33,31.

Coerenze: L'immobile confina a nord con area condominiale, a sud con strada condominiale, ad est con posto auto di altra ditta ed a ovest con terreno di proprietà della [REDACTED]

Note: Il posto auto non è ben identificato in quanto non sono state realizzate le strisce di delimitazione della superficie dei singoli posti auto privati.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: piscina (ottimo), centro sportivo (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Sig.ra [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**

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



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

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Chiusura del balcone lato strada interna con elementi in alluminio e vetro senza autorizzazione comunale. regolarizzabili mediante Demolizione delle opere abusive e ripristino dello stato iniziale in quanto l'abuso non è sanabile.

Demolizione delle opere in alluminio e vetro inerenti la chiusura del balcone: € 700,00

Oneri totali: €700,00

##### 4.3.2. Conformità catastale:

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€840,00
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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

##### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, 2 camere, bagno, wc, cucina, corridoio, balcone, cantina, porzione di lastrico solare e posto auto. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 81,00 mq oltre posto auto. posto al piano secondo della palazzina A10 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **81**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 417 subalterno 15, categoria A/2, classe 11, superficie catastale Totale: 82 mq. Totale escluse aree scoperte: 74 mq, composto da vani 6,5 vani, posto al piano 2-4-1S, - rendita: €352,48.

Coerenze: L'immobile confina a nord ed a sud con strada interna condominiale ad ovest con appartamento di proprietà di altra ditta ed a est con appartamento della palazzina A11 di proprietà di altra ditta.

Note: La porzione di lastrico solare di proprietà non è ben identificata in quanto non sono state realizzate le strisce di delimitazione della superficie delle singole porzioni private.

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

L'appartamento è posto al secondo piano della palazzina A10.

#### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Lottizzazione vigente: in forza di delibera Piano di lottizzazione P.L. 53 l'immobile è identificato nella zona C2d

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina	Sup. reale lorda	13,20	1,00	13,20
Camera	Sup. reale lorda	15,20	1,00	15,20
camera da letto	Sup. reale lorda	20,50	1,00	20,50
Bagno	Sup. reale lorda	6,00	1,00	6,00
Ingresso	Sup. reale lorda	4,40	1,00	4,40

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



Corridoio	Sup. reale lorda	6,63	1,00	6,63
balcone	Sup. reale lorda	9,30	0,30	2,79
W.C.	Sup. reale lorda	3,45	1,00	3,45
Cantina	Sup. reale lorda	7,15	0,25	1,79
Lastrico solare	Sup. reale lorda	50,00	0,15	7,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>135,83</b>		<b>81,46</b>

### Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

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

### Accessori:

#### A.1. Posto auto:

fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 417 subalterno 4, categoria C/6, classe 8, superficie catastale Totale: 15 mq, composto da vani 15 mq, posto al piano S1, - rendita: €33,31.

Coerenze: L'immobile confina a nord con area condominiale, a sud con strada condominiale, ad est con posto auto di altra ditta ed a ovest con terreno di proprietà della [REDACTED]

Note: Il posto auto non è ben identificato in quanto non sono state realizzate le strisce di delimitazione della superficie dei singoli posti auto privati.

è posto al piano seminterrato.

Sviluppa una superficie complessiva di 13,50

## 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 dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato dell'appartamento pari a 1200,00 €/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] - Via Garibaldi, 235 - Messina.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso posto auto.	81	€75.166,00	€75.166,00

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



**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:

**€11.274,90**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€700,00**

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:

**€63.891,10**

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 dell'acquirente:

**€63.191,10**

Relazione lotto 005 creata in data 17/05/2016  
Codice documento: F080-96-000021-005

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



**Beni in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova  
Lotto 006**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Camera, bagno, cucina, corridoio, balcone. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 50,00 mq. posto al piano secondo della palazzina A10 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **85**

Identificato al catasto fabbricati: partita 68061 intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 417 subalterno 69, categoria A/4, classe 14, superficie catastale Totale 56 mq. Totale escluse aree scoperte: 53 mq, composto da vani 3 vani, posto al piano 2, - rendita: €139,44.

Coerenze: L'immobile confina a nord ed a sud con strada interna condominiale ad est ed a ovest con appartamento di proprietà di altra ditta.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: piscina (ottimo), centro sportivo (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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: Non sono state riscontrate irregolarità. regolarizzabili mediante

4.3.2. Conformità catastale:

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€500,00**

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**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

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



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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Camera, bagno, cucina, corridoio, balcone. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 50,00 mq. posto al piano secondo della palazzina A10 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **85**

Identificato al catasto fabbricati: partita 68061 intestata a ██████████ foglio 108 mappale 417 subalterno 69, categoria A/4, classe 14, superficie catastale Totale 56 mq. Totale escluse aree scoperte: 53 mq, composto da vani 3 vani, posto al piano 2, - rendita: €139,44.

Coerenze: L'immobile confina a nord ed a sud con strada interna condominiale ad est ed a ovest con appartamento di proprietà di altra ditta.

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

L'appartamento è posto al secondo piano della palazzina A10.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Piano di Lottizzazione vigente: in forza di delibera Piano di lottizzazione P.L. 53 l'immobile è identificato nella zona C2d

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina	Sup. reale lorda	10,40	1,00	10,40
Camera 1	Sup. reale lorda	23,70	1,00	23,70
Camera 2	Sup. reale lorda	18,60	1,00	18,60
Camera 3	Sup. reale lorda	13,00	1,00	13,00
Bagno	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
Ripostiglio	Sup. reale lorda	3,00	1,00	3,00
Corridoio	Sup. reale lorda	6,20	1,00	6,20
Balcone	Sup. reale lorda	16,00	0,30	4,80
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>95,90</b>		<b>84,70</b>

#### **Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

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

#### **Accessori:**

## **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 dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato dell'appartamento pari a 1200,00 €/mq. Questo valore tiene conto dei lavori di ristrutturazione che dovranno essere eseguiti all'interno dell'immobile. 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] - Via Garibaldi, 235 - Messina.

## 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	85	€42.350,00	€42.350,00

## 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:

€6.352,50

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:

€35.997,50



**Beni in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova  
Lotto 007**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, salone, 3 camere, 2 bagni, cucina, corridoio, 2 balconi, cantina, porzione di lastrico solare e box auto. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 118,00 mq oltre box auto. posto al piano secondo della palazzina A11 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **118**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 417 subalterno 31, categoria A/2, classe 11, superficie catastale Totale 125 mq. Totale escluse aree scoperte: 115 mq, composto da vani 6,5 vani, posto al piano 2-4-S1, - rendita: €352,48.

Coerenze: L'immobile confina a nord ed a sud con strada interna condominiale ad est con appartamento di proprietà di altra ditta ed a ovest con appartamento della palazzina A10 di proprietà di altra ditta.

Note: La porzione di lastrico solare di proprietà non è ben identificata in quanto non sono state realizzate le strisce di delimitazione della superficie delle singole porzioni private.

**A.1. Box:** fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 417 subalterno 19, categoria C/6, classe 8, superficie catastale Totale: 22 mq, composto da vani 20 mq, posto al piano S1, - rendita: €44,42.

Coerenze: L'immobile confina a nord con terrapieno, a sud con area condominiale, ad est con cantina di proprietà di altra ditta ed a ovest con immobile della palazzina A10 di proprietà di altra ditta.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: piscina (ottimo), centro sportivo (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1).

**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:

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



Sono state riscontrate le seguenti difformità: E' stata realizzata la chiusura del balcone lato interno con elementi in alluminio e vetro senza licenza edilizia. regolarizzabili mediante Demolizione dei manufatti abusivi I manufatti realizzati sono abusivi non essendo possibile sanarli dovranno essere demoliti.

demolizione manufatti abusivi: €700,00

Oneri totali: €700,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€1.080,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, salone, 3 camere, 2 bagni, cucina, corridoio, 2 balconi, cantina, porzione di lastrico solare e box auto. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 118,00 mq oltre box auto. posto al piano secondo della palazzina A11 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **118**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 417 subalterno 31, categoria A/2, classe 11, superficie catastale Totale 125 mq. Totale escluse aree scoperte: 115 mq, composto da vani 6,5 vani, posto al piano 2-4-S1, - rendita: €352,48.

Coerenze: L'immobile confina a nord ed a sud con strada interna condominiale ad est con appartamento di proprietà di altra ditta ed a ovest con appartamento della palazzina A10 di proprietà di altra ditta.

Note: La porzione di lastrico solare di proprietà non è ben identificata in quanto non sono state realizzate le strisce di delimitazione della superficie delle singole porzioni private.

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

L'appartamento è posto al secondo piano della palazzina A11.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Piano di Lottizzazione vigente: in forza di delibera Piano di lottizzazione P.L. 53 l'immobile è identificato nella zona C2d

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina	Sup. reale lorda	14,10	1,00	14,10
camera 1	Sup. reale lorda	11,50	1,00	11,50
camera	Sup. reale lorda	15,20	1,00	15,20
camera da letto	Sup. reale lorda	20,40	1,00	20,40
bagno	Sup. reale lorda	3,75	1,00	3,75
Bagno 1	Sup. reale lorda	6,50	1,00	6,50
corridoio	Sup. reale lorda	4,70	1,00	4,70
balconi	Sup. reale lorda	19,40	0,30	5,82
Cantina	Sup. reale lorda	8,50	0,25	2,13
Lastrico solare	Sup. reale lorda	13,00	0,15	1,95

Giudice Dr. [REDACTED]

Curatore/Custode: Avv. [REDACTED]

Perito: Ing. Francesco Muschera'



Ingresso	Sup. reale lorda	4,20	1,00	4,20
Salone	Sup. reale lorda	28,00	1,00	28,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>149,25</b>		<b>118,24</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

*Termico:* tipologia: non presente.

*Condizionamento:* tipologia: non presente.

**Accessori:****A.1. Box:**

fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 417 subalterno 19, categoria C/6, classe 8, superficie catastale Totale: 22 mq, composto da vani 20 mq, posto al piano S1, - rendita: €44,42.  
Coerenze: L'immobile confina a nord con terrapieno, a sud con area condominiale, ad est con cantina di proprietà di altra ditta ed a ovest con immobile della palazzina A10 di proprietà di altra ditta.  
è posto al piano seminterrato.  
Svilupa una superficie complessiva di 20

**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 dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato dell'appartamento pari a 1200,00 €/mq. Questo valore tiene conto dei lavori di ristrutturazione che dovranno essere eseguiti all'interno dell'immobile. 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] - Via Garibaldi, 235 - Messina.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	------------------	-------------------------------	------------------------

Giudice Dr. [REDACTED]

Curatore/Custode: Avv. [REDACTED]

Perito: Ing. Francesco Muschera'



<b>A</b>	<b>appartamento con annesso box.</b>	118	€158.894,00	<b>€158.894,00</b>
----------	--	-----	-------------	--------------------

**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:

**€23.834,10**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€700,00**

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:

**€135.059,90**

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 dell'acquirente:

**€134.359,90**

Relazione lotto 007 creata in data 17/05/2016  
Codice documento: F080-96-000021-007

Giudice Dr. ██████████  
Curatore/Custode: Avv. ██████████  
Perito: Ing. Francesco Muschera'



**Beni in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova  
Lotto 008**

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

**B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Camera, bagno, cucina-soggiorno, balcone e porzione di lastrico solare. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 43,00 mq. posto al piano primo della palazzina B. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **43** Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 1458 subalterno 27, categoria A/4, classe 14, superficie catastale Totale 45 mq. Totale escluse aree scoperte: 42 mq, composto da vani 3 vani, posto al piano 1-4, - rendita: € 139,44.

Coerenze: L'immobile confina a nord ed ovest con parcheggio condominiale, a sud ed a est con appartamento di proprietà di altra ditta.

Note: La porzione di lastrico solare di proprietà non è ben identificata in quanto non sono state realizzate le strisce di delimitazione della superficie delle singole porzioni private.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: piscina (ottimo), centro sportivo (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Sig.ra Aucello Peluso Paola 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: Non sono stati rilevati abusi regolarizzabili mediante

4.3.2. Conformità catastale:

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€600,00**

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: **€600,00**

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



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Descrizione appartamento di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Camera, bagno, cucina-soggiorno, balcone e porzione di lastrico solare. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 43,00 mq. posto al piano primo della palazzina B. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **43**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ██████████ foglio 108 mappale 1458 subalterno 27, categoria A/4, classe 14, superficie catastale Totale 45 mq. Totale escluse aree scoperte: 42 mq, composto da vani 3 vani, posto al piano 1-4, - rendita: €139,44.

Coerenze: L'immobile confina a nord ed ovest con parcheggio condominiale, a sud ed a est con appartamento di proprietà di altra ditta.

Note: La porzione di lastrico solare di proprietà non è ben identificata in quanto non sono state realizzate le strisce di delimitazione della superficie delle singole porzioni private.

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

L'appartamento è posto al primo piano della palazzina B.

### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Lottizzazione vigente: in forza di delibera Piano di lottizzazione P.L. 53 l'immobile è identificato nella zona C2d

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina-soggiorno	Sup. reale lorda	18,40	1,00	18,40
Camera	Sup. reale lorda	14,00	1,00	14,00
Bagno	Sup. reale lorda	3,30	1,00	3,30
corridoio	Sup. reale lorda	1,70	1,00	1,70
balcone	Sup. reale lorda	8,76	0,30	2,63
Lastrico solare	Sup. reale lorda	23,00	0,15	3,45
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>69,16</b>		<b>43,48</b>

### Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

*Termico:* tipologia: non presente.

*Condizionamento:* tipologia: non presente.

### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. ██████████  
Curatore/Custode: Avv. ██████████  
Perito: Ing. Francesco Muschera'



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 dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato dell'appartamento pari a 1200,00 €/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] - Via Garibaldi, 235 - Messina.

## 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	appartamento	43	€52.173,60	€52.173,60

## 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:

**€7.826,04**

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:

**€44.347,56**

Relazione lotto 008 creata in data 17/05/2016  
Codice documento: F080-96-000021-008

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



**Beni in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova  
Lotto 009**

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

**B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, soggiorno, 2 camere, bagno, cucina, corridoio, ripostiglio, 2 balconi e porzione di lastrico solare. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 90,00 mq. posto al piano secondo della palazzina B. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **90**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 1458 subalterno 35, categoria A/2, classe 10, superficie catastale Totale 92 mq. Totale escluse aree scoperte: 84 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 2-4, - rendita: € 255,65.

Coerenze: L'immobile confina a nord ed ovest con parcheggio condominiale, a sud con appartamento di proprietà di altra ditta ad est con vano scala.

Note: La porzione di lastrico solare di proprietà non è ben identificata in quanto non sono state realizzate le strisce di delimitazione della superficie delle singole porzioni private.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: piscina (ottimo), centro sportivo (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Sg. [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' stata realizzata la chiusura del balcone lato interno con elementi in alluminio e vetro senza licenza edilizia. regolarizzabili mediante I manufatti realizzati sono abusivi non essendo possibile sanarli dovranno essere demoliti.

Demolizione manufatti abusivi: €700,00

Oneri totali: €700,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

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

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

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



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€685,00
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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Descrizione appartamento di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, soggiorno, 2 camere, bagno, cucina, corridoio, ripostiglio, 2 balconi e porzione di lastrico solare. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 90,00 mq. posto al piano secondo della palazzina B. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **90**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ██████████ foglio 108 mappale 1458 subalterno 35, categoria A/2, classe 10, superficie catastale Totale 92 mq. Totale escluse aree scoperte: 84 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 2-4, - rendita: €255,65.

Coerenze: L'immobile confina a nord ed ovest con parcheggio condominiale, a sud con appartamento di proprietà di altra ditta ad est con vano scala.

Note: La porzione di lastrico solare di proprietà non è ben identificata in quanto non sono state realizzate le strisce di delimitazione della superficie delle singole porzioni private.

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

L'appartamento è posto al secondo piano della palazzina B.

### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Lottizzazione vigente: in forza di delibera Piano di lottizzazione P.L. 53 l'immobile è identificato nella zona C2d

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Lastrico solare	Sup. reale lorda	56,00	0,15	8,40
Cucina	Sup. reale lorda	9,40	1,00	9,40
bagno	Sup. reale lorda	6,00	1,00	6,00
Ripostiglio	Sup. reale lorda	4,00	1,00	4,00
Balconi	Sup. reale lorda	16,32	0,30	4,90
Soggiorno	Sup. reale lorda	21,00	1,00	21,00
Camera da letto	Sup. reale lorda	13,70	1,00	13,70
camera	Sup. reale lorda	11,20	1,00	11,20
Ingresso	Sup. reale lorda	4,60	1,00	4,60
Corridoio	Sup. reale lorda	7,00	1,00	7,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>149,22</b>		<b>90,20</b>

### Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

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

### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. ██████████  
Curatore/Custode: Avv. ██████████  
Perito: Ing. Francesco Muschera'



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 Mesisna 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 dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato dell'appartamento pari a 1200,00 €/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] - Via Garibaldi, 235 - Messina.

## 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	appartamento	90	€108.235,20	€108.235,20

## 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:

€16.235,28

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€700,00

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:

€91.999,92

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 dell'acquirente:

€91.299,92



**Beni in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova  
Lotto 010**

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

**B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, soggiorno, 2 camere, bagno, cucina, corridoio, ripostiglio, 2 balconi e porzione di lastrico solare. Bagno e cucina necessitano di tinteggiatura. Per una superficie commerciale complessiva pari a 90,00 mq. posto al piano secondo della palazzina B. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **90**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 1458 subalterno 36, categoria A/2, classe 10, superficie catastale Totale 92 mq. Totale escluse aree scoperte: 84 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 2-4, - rendita: € 255,65.

Coerenze: L'immobile confina a nord ed est con parcheggio condominiale, a sud con appartamento di proprietà di altra ditta ad ovest con vano scala.

Note: La porzione di lastrico solare di proprietà non è ben identificata in quanto non sono state realizzate le strisce di delimitazione della superficie delle singole porzioni private.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: piscina (ottimo), centro sportivo (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Sg.re [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' stata realizzata la chiusura del balcone lato interno con elementi in alluminio e vetro senza licenza edilizia. regolarizzabili mediante I manufatti realizzati sono abusivi non essendo possibile sanarli dovranno essere demoliti.

Demolizione manufatti abusivi: €700,00

Oneri totali: €700,00

4.3.2. Conformità catastale:

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

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

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



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€685,00
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:	€685,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Descrizione appartamento di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, soggiorno, 2 camere, bagno, cucina, corridoio, ripostiglio, 2 balconi e porzione di lastrico solare. Bagno e cucina necessitano di tinteggiatura. Per una superficie commerciale complessiva pari a 90,00 mq. posto al piano secondo della palazzina B. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 90

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 1458 subalterno 36, categoria A/2, classe 10, superficie catastale Totale 92 mq. Totale escluse aree scoperte: 84 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 2-4, - rendita: €255,65.

Coerenze: L'immobile confina a nord ed est con parcheggio condominiale, a sud con appartamento di proprietà di altra ditta ad ovest con vano scala.

Note: La porzione di lastrico solare di proprietà non è ben identificata in quanto non sono state realizzate le strisce di delimitazione della superficie delle singole porzioni private.

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

L'appartamento è posto al secondo piano della palazzina B.

### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Lottizzazione vigente: in forza di delibera Piano di lottizzazione P.L. 53 l'immobile è identificato nella zona C2d

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Lastrico solare	Sup. reale lorda	54,00	0,15	8,10
Cucina	Sup. reale lorda	9,40	1,00	9,40
Bagno	Sup. reale lorda	6,00	1,00	6,00
Ripostiglio	Sup. reale lorda	4,00	1,00	4,00
Balconi	Sup. reale lorda	16,32	0,30	4,90
Soggiorno	Sup. reale lorda	21,00	1,00	21,00
Camera da letto	Sup. reale lorda	13,70	1,00	13,70
Camera	Sup. reale lorda	11,20	1,00	11,20
Ingresso	Sup. reale lorda	4,60	1,00	4,60
Corridoio	Sup. reale lorda	7,00	1,00	7,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>147,22</b>		<b>89,90</b>

### Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna:

materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.

### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

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



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 dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato pari a 1100,00 €/mq. Questo valore tiene conto dei lavori di rifacimento della tinteggiatura che dovranno essere eseguiti nei bagni e nella cucina dell'immobile. 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] - Via Garibaldi, 235 - Messina.

## 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	appartamento	90	€98.885,60	€98.885,60

## 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:

€14.832,84

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€700,00

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:

€84.052,76

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 dell'acquirente:

€83.352,76

Relazione lotto 010 creata in data 17/05/2016  
Codice documento: F080-96-000021-010

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



**Beni in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova  
Lotto 011**

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

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito commerciale sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Deposito e bagno. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 34,00 mq. posto al piano terra della palazzina C2. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 34

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 411 subalterno 31, categoria C/2, classe 3, superficie catastale Totale 39 mq., composto da vani 34 mq, posto al piano T, - rendita: €63,21.

Coerenze: L'immobile confina a nord, sud ed ovest con aree condominiali ed a est con immobile della palazzina C3 di proprietà di altra ditta.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: piscina (ottimo), centro sportivo (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Sg.ra Castrovinci 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: Non è stato rilevato alcun abuso. regolarizzabili mediante

4.3.2. Conformità catastale:

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

**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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

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



Descrizione **deposito commerciale** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito commerciale sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Deposito e bagno. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 34,00 mq. posto al piano terra della palazzina C2. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **34**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 411 subalterno 31, categoria C/2, classe 3, superficie catastale Totale 39 mq., composto da vani 34 mq, posto al piano T, - rendita: €63,21.

Coerenze: L'immobile confina a nord, sud ed ovest con aree condominiali ed a est con immobile della palazzina C3 di proprietà di altra ditta.

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

Il deposito è posto al piano terra della palazzina C2.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Piano di Lottizzazione vigente: in forza di delibera Piano di lottizzazione P.L. 53 l'immobile è identificato nella zona C2d

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Bagno	Sup. reale lorda	4,00	1,00	4,00
Deposito	Sup. reale lorda	30,40	1,00	30,40
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>34,40</b>		<b>34,40</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

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

**Accessori:**

**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 dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato del deposito pari a 450,00 €/mq. Questo valore tiene conto dei lavori di rifacimento della tinteggiatura che dovranno essere eseguiti nel bagno. 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: ██████████ - Via Garibaldi, 235 - Messina.

## 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	deposito commerciale	34	€15.480,00	<b>€15.480,00</b>

## 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:

**€2.322,00**

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:

**€13.158,00**



**Beni in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova  
Lotto 012**

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

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito commerciale sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Deposito. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 14,00 mq. posto al piano seminterrato della palazzina C2. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **14**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 411 subalterno 52, categoria C/2, classe 2, superficie catastale Totale 18 mq., composto da vani 14 mq, posto al piano S1, - rendita: €21,69.

Coerenze: L'immobile confina a nord con vano scala, a est ed ovest con cantine di proprietà di altre ditte, a sud con strada interna condominiale.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: piscina (ottimo), centro sportivo (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Sig. Latella 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: Non è stato rilevato alcun abuso. regolarizzabili mediante

4.3.2. Conformità catastale:

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

**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**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

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



### Descrizione **deposito commerciale** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito commerciale sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Deposito. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 14,00 mq. posto al piano seminterrato della palazzina C2. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **14**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 411 subalterno 52, categoria C/2, classe 2, superficie catastale Totale 18 mq., composto da vani 14 mq, posto al piano S1, - rendita: €21,69.

Coerenze: L'immobile confina a nord con vano scala, a est ed ovest con cantine di proprietà di altre ditte, a sud con strada interna condominiale.

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,50 m.

Il deposito è posto al piano seminterrato della palazzina C2.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Piano di Lottizzazione vigente: in forza di delibera Piano di lottizzazione P.L. 53 l'immobile è identificato nella zona C2d

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito	Sup. reale lorda	14,40	1,00	14,40
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>14,40</b>		<b>14,40</b>

#### **Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

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

#### **Accessori:**

## **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 dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato dell'immobile pari a 320,00 €/mq. Questo valore tiene conto dei lavori di rifacimento della tinteggiatura delle pareti e del soffitto dell'immobile. 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] - Via Garibaldi, 235 - Messina.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	deposito commerciale	14	€4.608,00	€4.608,00

**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:

€691,20

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:

€3.916,80

Relazione lotto 012 creata in data 17/05/2016  
Codice documento: F080-96-000021-012

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



**Beni in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova  
Lotto 013**

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

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito commerciale sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Deposito. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 14,00 mq. posto al piano seminterrato della palazzina C4. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **14**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 411 subalterno 69, categoria C/2, classe 2, superficie catastale Totale 16 mq., composto da vani 14 mq, posto al piano S1, - rendita: €21,69.

Coerenze: L'immobile confina a nord con vano scala, a est ed ovest con cantine di proprietà di altre ditte, a sud con strada interna condominiale.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: piscina (ottimo), centro sportivo (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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: Non è stato rilevato alcun abuso. regolarizzabili mediante

4.3.2. Conformità catastale:

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

**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**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

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



Descrizione **deposito commerciale** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito commerciale sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Deposito. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 14,00 mq. posto al piano seminterrato della palazzina C4. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **14**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 411 subalterno 69, categoria C/2, classe 2, superficie catastale Totale 16 mq., composto da vani 14 mq, posto al piano S1, - rendita: €21,69.

Coerenze: L'immobile confina a nord con vano scala, a est ed ovest con cantine di proprietà di altre ditte, a sud con strada interna condominiale.

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,50 m.

Il deposito è posto al piano seminterrato della palazzina C4.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Piano di Lottizzazione vigente: in forza di delibera Piano di lottizzazione P.L. 53 l'immobile è identificato nella zona C2d

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito	Sup. reale lorda	14,10	1,00	14,10
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>14,10</b>		<b>14,10</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

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

**Accessori:**

**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 dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato dell'immobile pari a 350,00 €/mq. Questo valore tiene conto dei lavori di rifacimento della tinteggiatura delle pareti e del soffitto dell'immobile. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

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



**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] - Via Garibaldi, 235 - Messina.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	deposito commerciale	14	€4.935,00	€4.935,00

**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:

€740,25

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:

€4.194,75

Relazione lotto 013 creata in data 17/05/2016  
Codice documento: F080-96-000021-013

Giudice Dr. [REDACTED]

Curatore/Custode: Avv. [REDACTED]

Perito: Ing. Francesco Muschera'



**Beni in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova  
Lotto 014**

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

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, salone, 3 camere, 2 bagni, cucina-soggiorno, corridoio, due balconi, cantina e posto auto. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 135,00 mq oltre posto auto. posto al piano secondo della palazzina C5. sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **135**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 416 subalterno 14, categoria A/2, classe 11, superficie catastale Totale 140 mq. Totale escluse aree scoperte: 133 mq, composto da vani 7 vani, posto al piano 2-S1, - rendita: € 379,60.

Coerenze: L'immobile confina a nord e sud con strada interna condominiale, ad est con appartamento di proprietà di altra ditta ed a ovest con terreno libero di proprietà della [REDACTED]

**C.1. Posto auto:**

fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 416 subalterno 4, categoria C/6, classe 8, superficie catastale 13 mq, composto da vani Totale 12 mq., posto al piano S1, - rendita: €26,65.

Coerenze: L'immobile confina a nord con cantina di proprietà di altra ditta, ad ovest con area condominiale, a sud con strada interna condominiale ed a est con immobili di altra ditta.

Note: Il posto auto non è ben identificato in quanto non sono state realizzate le strisce di delimitazione della superficie dei singoli posti auto privati.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: piscina (ottimo), centro sportivo (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1).

**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:

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



Sono state riscontrate le seguenti difformità: E' stata realizzata la chiusura del balcone lato interno con elementi in alluminio e vetro senza licenza edilizia. regolarizzabili mediante I manufatti realizzati sono abusivi non essendo possibile sanarli dovranno essere demoliti.

Demolizione manufatti abusivi sul balcone: €700,00

Oneri totali: €700,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€380,00**  
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**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Descrizione appartamento di cui al punto C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, salone, 3 camere, 2 bagni, cucina-soggiorno, corridoio, due balconi, cantina e posto auto. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 135,00 mq oltre posto auto. posto al piano secondo della palazzina C5. sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **135**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ██████████ foglio 108 mappale 416 subalterno 14, categoria A/2, classe 11, superficie catastale Totale 140 mq. Totale escluse aree scoperte: 133 mq, composto da vani 7 vani, posto al piano 2-S1, - rendita: €379,60.

Coerenze: L'immobile confina a nord e sud con strada interna condominiale, ad est con appartamento di proprietà di altra ditta ed a ovest con terreno libero di proprietà della ██████████

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

L'appartamento è posto al secondo piano della palazzina C5.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Piano di Lottizzazione vigente: in forza di delibera Piano di lottizzazione P.L. 53 l'immobile è identificato nella zona C2d

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina-soggiorno	Sup. reale lorda	18,33	1,00	18,33
Bagno	Sup. reale lorda	5,50	1,00	5,50
Balconi	Sup. reale lorda	25,60	0,30	7,68
Salone	Sup. reale lorda	39,30	1,00	39,30
Camera da letto	Sup. reale lorda	18,80	1,00	18,80
Camera	Sup. reale lorda	14,60	1,00	14,60
Ingresso	Sup. reale lorda	4,25	1,00	4,25
Corridoio	Sup. reale lorda	6,24	1,00	6,24
Cantina	Sup. reale lorda	5,50	0,25	1,38
Bagno 1	Sup. reale lorda	4,40	1,00	4,40
Camera 1	Sup. reale lorda	15,00	1,00	15,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>157,52</b>		<b>135,47</b>

Giudice Dr. ██████████  
Curatore/Custode: Avv. ██████████  
Perito: Ing. Francesco Muschera'



**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

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

**Accessori:**

**C.1. Posto auto:**

fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 416 subalterno 4, categoria C/6, classe 8, superficie catastale 13 mq, composto da vani Totale 12 mq., posto al piano S1, - rendita: €26,65.  
Coerenze: L'immobile confina a nord con cantina di proprietà di altra ditta, ad ovest con area condominiale, a sud con strada interna condominiale ed a est con immobili di altra ditta.  
Note: Il posto auto non è ben identificato in quanto non sono state realizzate le strisce di delimitazione della superficie dei singoli posti auto privati.

è posto al piano seminterrato, è composto da posto auto.  
Sviluppa una superficie complessiva di 12

**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 dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato pari a 1200,00 €/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] - Via Garibaldi, 235 - Messina.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	appartamento con annesso posto auto.	135	€172.570,00	€172.570,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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



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:

**€25.885,50**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€700,00**

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:

**€146.684,50**

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 dell'acquirente:

**€145.984,50**

Relazione lotto 014 creata in data 17/05/2016  
Codice documento: F080-96-000021-014

Giudice Dr. [REDACTED]

Curatore/Custode: Avv. [REDACTED]

Perito: Ing. Francesco Muschera'



**Beni in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova  
Lotto 015**

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

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, salone, 3 camere, 2 bagni, cucina, corridoio, ripostiglio due balconi, cantina e posto auto. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 115,00 mq oltre posto auto. posto al piano secondo della palazzina C5. sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **115**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 416 subalterno 15, categoria A/2, classe 11, superficie catastale Totale 118 mq. Totale escluse aree scoperte: 111 mq, composto da vani 6 vani, posto al piano 2-S1, - rendita: € 325,37.

Coerenze: L'immobile confina a nord e sud con strada interna condominiale ad ovest con appartamento di proprietà di altra ditta ed a est con appartamento della palazzina C6 di proprietà di altra ditta.

C.1. **Posto auto:** fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 416 subalterno 6, categoria C/6, classe 8, superficie catastale Totale 20 mq, composto da vani 18 mq, posto al piano S1, - rendita: €39,97.

Coerenze: L'immobile confina a nord con strada interna condominiale, a ovest con cantina di proprietà di altra ditta, a sud con area condominiale, ad est con posto auto di proprietà di altra ditta.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: piscina (ottimo), centro sportivo (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Sig.ra [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' stata realizzata la chiusura del balcone lato salone con elementi in alluminio e vetro senza licenza edilizia. regolarizzabili mediante I manufatti realizzati sono abusivi non essendo possibile sanarli dovranno essere demoliti.

Demolizione manufatti abusivi: €700,00

Oneri totali: €700,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€840,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Descrizione appartamento di cui al punto C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, salone, 3 camere, 2 bagni, cucina, corridoio, ripostiglio due balconi, cantina e posto auto. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 115,00 mq oltre posto auto. posto al piano secondo della palazzina C5. sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **115**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ██████████ foglio 108 mappale 416 subalterno 15, categoria A/2, classe 11, superficie catastale Totale 118 mq. Totale escluse aree scoperte: 111 mq, composto da vani 6 vani, posto al piano 2-S1, - rendita: €325,37.

Coerenze: L'immobile confina a nord e sud con strada interna condominiale ad ovest con appartamento di proprietà di altra ditta ed a est con appartamento della palazzina C6 di proprietà di altra ditta.

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

L'appartamento è posto al secondo piano della palazzina C5.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Piano di Lottizzazione vigente: in forza di delibera Piano di lottizzazione P.L. 53 l'immobile è identificato nella zona C2d

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina	Sup. reale lorda	12,50	1,00	12,50
Bagno	Sup. reale lorda	4,35	1,00	4,35
Balconi	Sup. reale lorda	25,60	0,30	7,68
Salone	Sup. reale lorda	32,80	1,00	32,80
Camera da letto	Sup. reale lorda	14,80	1,00	14,80
Camera	Sup. reale lorda	20,30	1,00	20,30
Ingresso	Sup. reale lorda	6,46	1,00	6,46
Corridoio	Sup. reale lorda	6,00	1,00	6,00
Cantina	Sup. reale lorda	5,50	0,25	1,38
Bagno 1	Sup. reale lorda	5,90	1,00	5,90
Ripostiglio	Sup. reale lorda	3,26	1,00	3,26
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>137,47</b>		<b>115,42</b>

Giudice Dr. ██████████  
 Curatore/Custode: Avv. ██████████  
 Perito: Ing. Francesco Muschera'



**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

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

**Accessori:**

**C.1. Posto auto:**

fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 416 subalterno 6, categoria C/6, classe 8, superficie catastale Totale 20 mq, composto da vani 18 mq, posto al piano S1, - rendita: €39,97.

Coerenze: L'immobile confina a nord con strada interna condominiale, a ovest con cantina di proprietà di altra ditta, a sud con area condominiale, ad est con posto auto di proprietà di altra ditta.

è posto al piano seminterrato, è composto da posto auto.

Sviluppa una superficie complessiva di 18

**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 dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato pari a 1200,00 €/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] - Via Garibaldi, 235 - Messina.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	appartamento con annesso posto auto.	115	€149.598,00	€149.598,00

**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:

€22.439,70

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€700,00

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



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: **€127.158,30**

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 dell'acquirente: **€126.458,30**

Relazione lotto 015 creata in data 17/05/2016  
Codice documento: F080-96-000021-015

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



**Beni in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova  
Lotto 016**

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

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, salone, 3 camere, 2 bagni, cucina-soggiorno, corridoio, due balconi, cantina e posto auto. Tre camere necessitano di tinteggiatura. Per una superficie commerciale complessiva pari a 135,00 mq oltre posto auto. posto al piano terzo della palazzina C5. sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **135**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 416 subalterno 16, categoria A/2, classe 11, superficie catastale Totale 140 mq. Totale escluse aree scoperte: 134 mq, composto da vani 7 vani, posto al piano 3-S1, - rendita: € 379,60.

Coerenze: L'immobile confina a nord e sud con strada interna condominiale, ad est con appartamento di proprietà di altra ditta ed a ovest con terreno libero di proprietà della [REDACTED]

C.1. **Posto auto:** fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 416 subalterno 7, categoria C/6, classe 8, superficie catastale Totale 22 mq, composto da vani 21 mq, posto al piano S1, - rendita: €46,64.

Coerenze: L'immobile confina a nord con strada interna condominiale, a ovest con posto auto di proprietà di altra ditta, a sud con area condominiale, ad est con immobile della palazzina C6 di proprietà di altra ditta.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: piscina (ottimo), centro sportivo (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Sig. [REDACTED] Al momento del sopralluogo l'immobile non era abitato. 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: Non sono stati rilevati abusi. regolarizzabili mediante

4.3.2. Conformità catastale:

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



Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale è corretta, regolarizzabili mediante

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€840,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione **appartamento** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, salone, 3 camere, 2 bagni, cucina-soggiorno, corridoio, due balconi, cantina e posto auto. Tre camere necessitano di tinteggiatura. Per una superficie commerciale complessiva pari a 135,00 mq oltre posto auto. posto al piano terzo della palazzina C5. sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **135**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ██████████ foglio 108 mappale 416 subalterno 16, categoria A/2, classe 11, superficie catastale Totale 140 mq. Totale escluse aree scoperte: 134 mq, composto da vani 7 vani, posto al piano 3-S1, - rendita: €379,60.

Coerenze: L'immobile confina a nord e sud con strada interna condominiale, ad est con appartamento di proprietà di altra ditta ed a ovest con terreno libero di proprietà della ██████████

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

L'appartamento è posto al terzo piano della palazzina C5. In tre camere si sono verificate infiltrazioni d'acqua pertanto risultano necessaria la tinteggiatura delle pareti e dei soffitti di detti locali.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Piano di Lottizzazione vigente: in forza di delibera Piano di lottizzazione P.L. 53 l'immobile è identificato nella zona C2d

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina-soggiorno	Sup. reale lorda	16,50	1,00	16,50
Bagno	Sup. reale lorda	5,50	1,00	5,50
Balconi	Sup. reale lorda	25,60	0,30	7,68
Salone	Sup. reale lorda	39,30	1,00	39,30
Camera da letto	Sup. reale lorda	20,40	1,00	20,40
Camera	Sup. reale lorda	14,60	1,00	14,60
Ingresso	Sup. reale lorda	5,35	1,00	5,35
Corridoio	Sup. reale lorda	6,00	1,00	6,00
Cantina	Sup. reale lorda	5,50	0,25	1,38
Bagno 1	Sup. reale lorda	3,30	1,00	3,30
Camera 1	Sup. reale lorda	15,00	1,00	15,00
<b>Sup. reale lorda</b>		<b>157,05</b>		<b>135,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

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

Giudice Dr. ██████████  
Curatore/Custode: Avv. ██████████  
Perito: Ing. Francesco Muschera'



**Accessori:**

- C.1. Posto auto:** fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 416 subalterno 7, categoria C/6, classe 8, superficie catastale Totale 22 mq, composto da vani 21 mq, posto al piano S1, - rendita: €46,64.  
Coerenze: L'immobile confina a nord con strada interna condominiale, a ovest con posto auto di proprietà di altra ditta, a sud con area condominiale, ad est con immobile della palazzina C6 di proprietà di altra ditta.  
è posto al piano seminterrato, è composto da posto auto.  
Sviluppa una superficie complessiva di 21

**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 dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato pari a 1100,00 €/mq. Questo valore tiene conto dei lavori di rifacimento della tinteggiatura che dovranno essere eseguiti in tre ambienti. 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] - Via Garibaldi, 235 - Messina.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	appartamento con annesso posto auto.	135	€163.505,50	€163.505,50

**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:

€24.525,82

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

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



**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

**€138.979,67**

Relazione lotto 016 creata in data 17/05/2016  
Codice documento: F080-96-000021-016

---

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



**Beni in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova  
Lotto 017**

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

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, salone, 3 camere, 2 bagni, cucina, 2 balconi, corridoio, cantina e posto auto. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 122,00 mq oltre posto auto. posto al piano primo della palazzina C11. sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **122**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 421 subalterno 15, categoria A/2, classe 11, superficie catastale Totale 134 mq. Totale escluse aree scoperte: 127 mq, composto da vani 7 vani, posto al piano 1-S1, - rendita: € 379,60.

Coerenze: L'immobile confina a nord e sud con strada interna condominiale, ad est con appartamento di proprietà di altra ditta ed a ovest con terreno libero di proprietà della [REDACTED]

C.1. **Posto auto:** fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 421 subalterno 2, categoria C/6, classe 8, superficie catastale 20 mq, composto da vani 20 mq, posto al piano S1, - rendita: €44,42.

Coerenze: L'immobile confina a nord con strada interna condominiale, a est con posto auto di proprietà di altra ditta, a sud con area condominiale, ad ovest con terreno libero di proprietà [REDACTED]

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: piscina (ottimo), centro sportivo (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1).

**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' stata realizzata la chiusura del balcone lato salone con elementi in alluminio e vetro senza licenza edilizia. Inoltre è stata demolita la parete che separava la cucina dal balcone. regolarizzabili mediante I manufatti realizzati sono abusivi non essendo possibile sanarli dovranno essere demoliti. Dovrà essere ripristinata la parete divisoria che separava la cucina dal balcone.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale non è corretta in quanto non è rappresentata la demolizione della parete divisoria posta tra il balcone interno e la cucina. regolarizzabili mediante La parete deve essere ripristinata.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€720,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione **appartamento** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, salone, 3 camere, 2 bagni, cucina, 2 balconi, corridoio, cantina e posto auto. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 122,00 mq oltre posto auto. posto al piano primo della palazzina C11. sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **122**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 421 subalterno 15, categoria A/2, classe 11, superficie catastale Totale 134 mq. Totale escluse aree scoperte: 127 mq, composto da vani 7 vani, posto al piano 1-S1, - rendita: €379,60.

Coerenze: L'immobile confina a nord e sud con strada interna condominiale, ad est con appartamento di proprietà di altra ditta ed a ovest con terreno libero di proprietà della [REDACTED]

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

L'appartamento è posto al primo piano della palazzina C11.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Piano di Lottizzazione vigente: in forza di delibera Piano di lottizzazione P.L. 53 l'immobile è identificato nella zona C2d

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina	Sup. reale lorda	12,60	1,00	12,60
Bagno	Sup. reale lorda	4,20	1,00	4,20
Balconi	Sup. reale lorda	25,60	0,30	7,68
Salone	Sup. reale lorda	30,00	1,00	30,00
Camera da letto	Sup. reale lorda	20,40	1,00	20,40
Camera	Sup. reale lorda	14,60	1,00	14,60
Ingresso	Sup. reale lorda	4,14	1,00	4,14
Corridoio	Sup. reale lorda	7,10	1,00	7,10
Cantina	Sup. reale lorda	5,50	0,25	1,38
Bagno 1	Sup. reale lorda	6,00	1,00	6,00

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



Camera 1	Sup. reale lorda	14,00	1,00	14,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>144,14</b>		<b>122,10</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

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

#### Accessori:

##### C.1. Posto auto:

fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 421 subalterno 2, categoria C/6, classe 8, superficie catastale 20 mq, composto da vani 20 mq, posto al piano S1, - rendita: €44,42.

Coerenze: L'immobile confina a nord con strada interna condominiale, a est con posto auto di proprietà di altra ditta, a sud con area condominiale, ad ovest con terreno libero di proprietà [REDACTED]

è posto al piano seminterrato, è composto da posto auto.

Sviluppa una superficie complessiva di 18

## 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 dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato pari a 1200,00 €/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] - Via Garibaldi, 235 - Messina.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	appartamento con annesso posto auto.	122	€161.514,00	€161.514,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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



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:

**€24.227,10**

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:

**€137.286,90**

Relazione lotto 017 creata in data 17/05/2016  
Codice documento: F080-96-000021-017

Giudice Dr. [REDACTED]

Curatore/Custode: Avv. [REDACTED]

Perito: Ing. Francesco Muschera'



**Beni in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova  
Lotto 018**

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

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, soggiorno, 2 camere, 2 bagni, cucina, 2 balconi, corridoio, cantina, porzione di lastrico solare e posto auto. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 102,00 mq oltre posto auto. posto al piano primo della palazzina C12. sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **102**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 421 subalterno 33, categoria A/2, classe 11, superficie catastale Totale 102 mq. Totale escluse aree scoperte: 97 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 1-4-S1, - rendita: €298,25.

Coerenze: L'immobile confina a nord e sud con strada interna condominiale, ad est con vano scala ed a ovest con appartamento della palazzina C11 di proprietà di altra ditta.

C.1. **Posto auto:** fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 421 subalterno 22, categoria C/6, classe 8, superficie catastale Totale: 20 mq, composto da vani 20 mq, posto al piano S1, - rendita: €44,42.

Coerenze: L'immobile confina a nord con strada interna condominiale, a est con posto auto di proprietà di altra ditta, a sud con area condominiale, ad ovest con immobile della palazzina C11 di proprietà di altra ditta.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: piscina (ottimo), centro sportivo (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Sig.ra [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:

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



Sono state riscontrate le seguenti difformità: E' stata realizzata la chiusura del balcone lato salone con elementi in alluminio e vetro senza licenza edilizia. regolarizzabili mediante I manufatti realizzati sono abusivi non essendo possibile sanarli dovranno essere demoliti.

Demolizione manufatti abusivi balcone: €700,00

Oneri totali: €700,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€500,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione **appartamento** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, soggiorno, 2 camere, 2 bagni, cucina, 2 balconi, corridoio, cantina, porzione di lastrico solare e posto auto. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 102,00 mq oltre posto auto. posto al piano primo della palazzina C12. sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **102**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 421 subalterno 33, categoria A/2, classe 11, superficie catastale Totale 102 mq. Totale escluse aree scoperte: 97 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 1-4-S1, - rendita: €298,25.

Coerenze: L'immobile confina a nord e sud con strada interna condominiale, ad est con vano scala ed a ovest con appartamento della palazzina C11 di proprietà di altra ditta.

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

L'appartamento è posto al primo piano della palazzina C12.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Piano di Lottizzazione vigente: in forza di delibera Piano di lottizzazione P.L. 53 l'immobile è identificato nella zona C2d

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina	Sup. reale lorda	17,20	1,00	17,20
Bagno	Sup. reale lorda	3,80	1,00	3,80
Balconi	Sup. reale lorda	18,50	0,30	5,55
Camera da letto	Sup. reale lorda	19,40	1,00	19,40
Camera	Sup. reale lorda	14,60	1,00	14,60
Ingresso	Sup. reale lorda	4,30	1,00	4,30
Corridoio	Sup. reale lorda	6,70	1,00	6,70
Cantina	Sup. reale lorda	5,50	0,25	1,38
Bagno 1	Sup. reale lorda	5,40	1,00	5,40
Soggiorno	Sup. reale lorda	16,80	1,00	16,80
Lastrico solare	Sup. reale lorda	49,00	0,15	7,35
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>161,20</b>		<b>102,48</b>

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



### Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

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

### Accessori:

#### C.1. Posto auto:

fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 421 subalterno 22, categoria C/6, classe 8, superficie catastale Totale: 20 mq, composto da vani 20 mq, posto al piano S1, - rendita: €44,42.  
Coerenze: L'immobile confina a nord con strada interna condominiale, a est con posto auto di proprietà di altra ditta, a sud con area condominiale, ad ovest con immobile della palazzina C11 di proprietà di altra ditta.  
è posto al piano seminterrato, è composto da posto auto.  
Sviluppa una superficie complessiva di 18

## 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 dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato pari a 1200,00 €/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] - Via Garibaldi, 235 - Messina.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	appartamento con annesso posto auto.	102	€129.150,00	€129.150,00

### 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:

€19.372,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€700,00

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



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: **€109.777,50**

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 dell'acquirente: **€109.077,50**

Relazione lotto 018 creata in data 17/05/2016  
Codice documento: F080-96-000021-018

---

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



**Beni in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova  
Lotto 019**

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

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, 2 camere, bagno, cucina-soggiorno, 2 balconi, e porzione di lastrico solare. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 64,00 m. posto al piano primo della palazzina C12. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **64**

Identificato al catasto fabbricati: partita 68061 intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 421 subalterno 34, categoria A/2, classe 10, composto da vani 4 vani, posto al piano 1-4, - rendita: €185,92.

Coerenze: L'immobile confina a nord ed a sud con strada interna condominiale, ad est ed ovest con appartamento di proprietà di altra ditta.

Note: La porzione di lastrico solare di proprietà non è ben identificata in quanto non sono state realizzate le strisce di delimitazione della superficie delle singole porzioni private.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: piscina (ottimo), centro sportivo (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1).

**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' stata realizzata la chiusura del balcone lato salone con elementi in alluminio e vetro senza licenza edilizia. regolarizzabili mediante I manufatti realizzati sono abusivi non essendo possibile sanarli dovranno essere demoliti.

Demolizione manufatti abusivi balcone: €700,00

Oneri totali: €700,00

4.3.2. Conformità catastale:

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€315,00**

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



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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Descrizione appartamento di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, 2 camere, bagno, cucina-soggiorno, 2 balconi, e porzione di lastrico solare. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 64,00 m. posto al piano primo della palazzina C12. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 64

Identificato al catasto fabbricati: partita 68061 intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 421 subalterno 34, categoria A/2, classe 10, composto da vani 4 vani, posto al piano 1-4, -rendita: €185,92.

Coerenze: L'immobile confina a nord ed a sud con strada interna condominiale, ad est ed ovest con appartamento di proprietà di altra ditta.

Note: La porzione di lastrico solare di proprietà non è ben identificata in quanto non sono state realizzate le strisce di delimitazione della superficie delle singole porzioni private.

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

L'appartamento è posto al primo piano della palazzina C12.

### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Lottizzazione vigente: in forza di delibera Piano di lottizzazione P.L. 53 l'immobile è identificato nella zona C2d

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina-soggiorno	Sup. reale lorda	16,80	1,00	16,80
Bagno	Sup. reale lorda	5,50	1,00	5,50
Balconi	Sup. reale lorda	10,50	0,30	3,15
Camera da letto	Sup. reale lorda	18,80	1,00	18,80
Camera	Sup. reale lorda	9,40	1,00	9,40
Ingresso	Sup. reale lorda	6,60	1,00	6,60
Lastrico solare	Sup. reale lorda	22,00	0,15	3,30
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>89,60</b>		<b>63,55</b>

### Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

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

### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

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



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 dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato pari a 1200,00 €/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: ██████████ - Via Garibaldi, 235 - Messina.

## 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	appartamento	64	€76.260,00	€76.260,00

## 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:

**€11.439,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€700,00**

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:

**€64.821,00**

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 dell'acquirente:

**€64.121,00**



**Beni in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova  
Lotto 020**

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

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, 2 camere, bagno, cucina-soggiorno, 2 balconi, cantina, porzione di lastrico solare e posto auto. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 64,00 mq oltre posto auto. posto al piano secondo della palazzina C12. sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **64**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 421 subalterno 37, categoria A/2, classe 10, superficie catastale Totale 67 mq. Totale escluse aree scoperte: 62 mq, composto da vani 4 vani, posto al piano 2-4-S1, - rendita: € 185,92.

Coerenze: L'immobile confina a nord ed a sud con strada interna condominiale, a est ed a ovest con appartamento di proprietà di altra ditta.

C.1. **Posto auto:** fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 421 subalterno 27, categoria C/6, classe 8, superficie catastale Totale: 20 mq, composto da vani 20 mq, posto al piano S1, - rendita: €44,42.

Coerenze: L'immobile confina a nord con strada interna condominiale, a ovest con posto auto di proprietà di altra ditta, a sud con area condominiale, ad est con terreno libero di proprietà della [REDACTED]

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: piscina (ottimo), centro sportivo (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1).

**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: Non sono state riscontrate irregolarità. regolarizzabili mediante

4.3.2. Conformità catastale:

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

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



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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€350,00**  
 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**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione **appartamento** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, 2 camere, bagno, cucina-soggiorno, 2 balconi, cantina, porzione di lastrico solare e posto auto. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 64,00 mq oltre posto auto. posto al piano secondo della palazzina C12. sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **64**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ██████████ foglio 108 mappale 421 subalterno 37, categoria A/2, classe 10, superficie catastale Totale 67 mq. Totale escluse aree scoperte: 62 mq, composto da vani 4 vani, posto al piano 2-4-S1, - rendita: €185,92.

Coerenze: L'immobile confina a nord ed a sud con strada interna condominiale, a est ed a ovest con appartamento di proprietà di altra ditta.

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

L'appartamento è posto al secondo piano della palazzina C12.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Piano di Lottizzazione vigente: in forza di delibera Piano di lottizzazione P.L. 53 l'immobile è identificato nella zona C2d

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina-soggiorno	Sup. reale lorda	16,60	1,00	16,60
Bagno	Sup. reale lorda	5,50	1,00	5,50
Balconi	Sup. reale lorda	10,50	0,30	3,15
Camera da letto	Sup. reale lorda	18,80	1,00	18,80
Camera	Sup. reale lorda	9,25	1,00	9,25
Ingresso	Sup. reale lorda	6,50	1,00	6,50
Cantina	Sup. reale lorda	5,50	0,25	1,38
Lastrico solare	Sup. reale lorda	17,22	0,15	2,58
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>89,87</b>		<b>63,76</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

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

**Accessori:**

Giudice Dr. ██████████  
 Curatore/Custode: Avv. ██████████  
 Perito: Ing. Francesco Muschera'



- C.1. Posto auto:** fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 421 subalterno 27, categoria C/6, classe 8, superficie catastale Totale: 20 mq, composto da vani 20 mq, posto al piano S1, - rendita: €44,42. Coerenze: L'immobile confina a nord con strada interna condominiale, a ovest con posto auto di proprietà di altra ditta, a sud con area condominiale, ad est con terreno libero di proprietà della [REDACTED] è posto al piano seminterrato, è composto da posto auto. Sviluppa una superficie complessiva di 18

## 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 dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato pari a 1200,00 €/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] - Via Garibaldi, 235 - Messina.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	appartamento con annesso posto auto.	64	€91.509,60	€91.509,60

### 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:

€13.726,44

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

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



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

**€77.783,16**

Relazione lotto 020 creata in data 17/05/2016  
Codice documento: F080-96-000021-020

---

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



**Beni in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova  
Lotto 021**

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

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, soggiorno, 2 camere, 2 bagni, cucina, 2 balconi, corridoio, cantina e porzione di lastrico solare. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 96,00 mq. posto al piano secondo della palazzina C12. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **96**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 421 subalterno 36, categoria A/2, classe 11, superficie catastale Totale 102 mq. Totale escluse aree scoperte: 97 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 2-4-S1, - rendita: €298,25.

Coerenze: L'immobile confina a nord e sud con strada interna condominiale, ad est con appartamento di proprietà di altra ditta ed a ovest con appartamento della palazzina C11 di proprietà di altra ditta.

Note: La porzione di lastrico solare di proprietà non è ben identificata in quanto non sono state realizzate le strisce di delimitazione della superficie delle singole porzioni private.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: piscina (ottimo), centro sportivo (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1).

**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' stata realizzata la chiusura del balcone lato salone con elementi in alluminio e vetro senza licenza edilizia. Inoltre è stata demolita la parete che separava la cucina dal balcone. regolarizzabili mediante I manufatti realizzati sono abusivi non essendo possibile sanarli dovranno essere demoliti. Dovrà essere ripristinata la parete divisoria che separava la cucina dal balcone.

Demolizione manufatti abusivi balcone: €700,00

Ricostruzione muro demolito: €1.000,00

Oneri totali: €1.700,00

4.3.2. Conformità catastale:



Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale non è corretta in quanto non è rappresentata la demolizione della parete divisoria posta tra il balcone interno e la cucina. regolarizzabili mediante La parete dovrà essere ripristinata.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€540,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione **appartamento** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, soggiorno, 2 camere, 2 bagni, cucina, 2 balconi, corridoio, cantina e porzione di lastrico solare. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 96,00 mq. posto al piano secondo della palazzina C12. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **96**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 421 subalterno 36, categoria A/2, classe 11, superficie catastale Totale 102 mq. Totale escluse aree scoperte: 97 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 2-4-S1, - rendita: €298,25.

Coerenze: L'immobile confina a nord e sud con strada interna condominiale, ad est con appartamento di proprietà di altra ditta ed a ovest con appartamento della palazzina C11 di proprietà di altra ditta.

Note: La porzione di lastrico solare di proprietà non è ben identificata in quanto non sono state realizzate le strisce di delimitazione della superficie delle singole porzioni private.

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

L'appartamento è posto al secondo piano della palazzina C12.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Piano di Lottizzazione vigente: in forza di delibera Piano di lottizzazione P.L. 53 l'immobile è identificato nella zona C2d

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina	Sup. reale lorda	15,40	1,00	15,40
Bagno	Sup. reale lorda	3,40	1,00	3,40
Balconi	Sup. reale lorda	18,50	0,30	5,55
Camera da letto	Sup. reale lorda	18,40	1,00	18,40
Camera	Sup. reale lorda	15,30	1,00	15,30
Ingresso	Sup. reale lorda	4,40	1,00	4,40
Corridoio	Sup. reale lorda	6,10	1,00	6,10
Cantina	Sup. reale lorda	6,00	0,25	1,50
Bagno 1	Sup. reale lorda	5,50	1,00	5,50
Soggiorno	Sup. reale lorda	17,30	1,00	17,30
Lastrico solare	Sup. reale lorda	18,00	0,15	2,70
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>128,30</b>		<b>95,55</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

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



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

**Accessori:**

**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 dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato pari a 1200,00 €/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: ██████████ - Via Garibaldi, 235 - Messina.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	appartamento	96	€111.420,00	€111.420,00

**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:

€16.713,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€1.700,00

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:

€94.707,00

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 dell'acquirente:

€93.007,00

Giudice Dr. ██████████  
Curatore/Custode: Avv. ██████████  
Perito: Ing. Francesco Muschera'



Relazione lotto 021 creata in data 17/05/2016  
Codice documento: F080-96-000021-021

---

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



**Beni in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova  
Lotto 022**

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

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, soggiorno, 2 camere, 2 bagni, cucina, 2 balconi, corridoio, ripostiglio e porzione di lastrico solare. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 96,00 mq. posto al piano terzo della palazzina C12. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **96**

Identificato al catasto fabbricati: partita 68061 intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 421 subalterno 41, categoria A/2, classe 11, superficie catastale Totale 104 mq. Totale escluse aree scoperte: 96 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 3-4, -rendita: €298,25.

Coerenze: L'immobile confina a nord e sud con strada interna condominiale, ad est con appartamento di proprietà di altra ditta ed a ovest con terreno libero della [REDACTED]

Note: La porzione di lastrico solare di proprietà non è ben identificata in quanto non sono state realizzate le strisce di delimitazione della superficie delle singole porzioni private.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: piscina (ottimo), centro sportivo (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1).

**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: Non è stato rilevato alcun abuso. regolarizzabili mediante

4.3.2. Conformità catastale:

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€540,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

scadute al momento della perizia: **€0,00**

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



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Descrizione appartamento di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, soggiorno, 2 camere, 2 bagni, cucina, 2 balconi, corridoio, ripostiglio e porzione di lastrico solare. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 96,00 mq. posto al piano terzo della palazzina C12. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 96

Identificato al catasto fabbricati: partita 68061 intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 421 subalterno 41, categoria A/2, classe 11, superficie catastale Totale 104 mq. Totale escluse aree scoperte: 96 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 3-4, - rendita: €298,25.

Coerenze: L'immobile confina a nord e sud con strada interna condominiale, ad est con appartamento di proprietà di altra ditta ed a ovest con terreno libero della [REDACTED]

Note: La porzione di lastrico solare di proprietà non è ben identificata in quanto non sono state realizzate le strisce di delimitazione della superficie delle singole porzioni private.

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

L'appartamento è posto al terzo piano della palazzina C12.

### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Lottizzazione vigente: in forza di delibera Piano di lottizzazione P.L. 53 l'immobile è identificato nella zona C2d

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina	Sup. reale lorda	12,30	1,00	12,30
Bagno	Sup. reale lorda	4,65	1,00	4,65
Balconi	Sup. reale lorda	18,50	0,30	5,55
Camera da letto	Sup. reale lorda	19,30	1,00	19,30
Camera	Sup. reale lorda	14,50	1,00	14,50
Ingresso	Sup. reale lorda	4,70	1,00	4,70
Corridoio	Sup. reale lorda	7,50	1,00	7,50
Bagno 1	Sup. reale lorda	5,30	1,00	5,30
Soggiorno	Sup. reale lorda	16,70	1,00	16,70
Lastrico solare	Sup. reale lorda	15,75	0,15	2,36
Ripostiglio	Sup. reale lorda	3,60	1,00	3,60
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>122,80</b>		<b>96,46</b>

### Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

*Pavim. Esterna:*

materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.

### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

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



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 dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato pari a 1200,00 €/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: ██████████ - Via Garibaldi, 235 - Messina.

## 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	appartamento	96	€108.600,00	<b>€108.600,00</b>

## 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:

**€16.290,00**

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:

**€92.310,00**

Relazione lotto 022 creata in data 17/05/2016  
Codice documento: F080-96-000021-022

Giudice Dr. ██████████  
Curatore/Custode: Avv. ██████████  
Perito: Ing. Francesco Muschera'



**Beni in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova  
Lotto 023**

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

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di posto auto sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Posto auto. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 18,00 mq. posto al piano seminterrato della palazzina C12. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **18**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 421 subalterno 26, categoria C/6, classe 8, superficie catastale Totale 18 mq., composto da vani 18 mq, posto al piano S1, - rendita: €39,97.

Coerenze: L'immobile confina a nord con strada interna condominiale, a sud con area condominiale, ad est con posto auto di proprietà di altra ditta ed a ovest con cantina di proprietà di altra ditta.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: piscina (ottimo), centro sportivo (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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: Non è stato rilevato alcun abuso. regolarizzabili mediante

4.3.2. Conformità catastale:

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

**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**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

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



### Descrizione **posto auto** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di posto auto sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Posto auto. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 18,00 mq. posto al piano seminterrato della palazzina C12. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **18**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 421 subalterno 26, categoria C/6, classe 8, superficie catastale Totale 18 mq., composto da vani 18 mq, posto al piano S1, - rendita: €39,97.

Coerenze: L'immobile confina a nord con strada interna condominiale, a sud con area condominiale, ad est con posto auto di proprietà di altra ditta ed a ovest con cantina di proprietà di altra ditta.

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

Il posto auto è posto al piano seminterrato della palazzina C12.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Piano di Lottizzazione vigente: in forza di delibera Piano di lottizzazione P.L. 53 l'immobile è identificato nella zona C2d

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto	Sup. reale lorda	18,00	1,00	18,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>18,00</b>		<b>18,00</b>

#### **Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

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

#### **Accessori:**

## **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 dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato pari a 500,00 €/mq. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

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



**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] - Via Garibaldi, 235 - Messina.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	posto auto	18	€9.000,00	€9.000,00

**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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€1.350,00

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:

€7.650,00

Relazione lotto 023 creata in data 17/05/2016  
Codice documento: F080-96-000021-023

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



**Beni in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova  
Lotto 024**

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

**D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Cucina-soggiorno, 2 camere, bagno, balcone, corridoio, cantina e porzione di lastrico solare. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 77,00 mq. posto al piano terzo della palazzina D2. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 77

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 1315 subalterno 14, categoria A/2, classe 10, superficie catastale Totale 92 mq. Totale escluse aree scoperte: 84 mq, composto da vani 4 vani, posto al piano 3-4-S1, - rendita: € 185,92.

Coerenze: L'immobile confina a nord e ovest con strada interna condominiale, a sud con appartamento di proprietà di altra ditta ed a ovest con vano scala.

Note: La porzione di lastrico solare di proprietà non è ben identificata in quanto non sono state realizzate le strisce di delimitazione della superficie delle singole porzioni private.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: piscina (ottimo), centro sportivo (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1).

**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: Non è stato rilevato alcun abuso. regolarizzabili mediante

4.3.2. Conformità catastale:

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€380,00**

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**

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



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Descrizione appartamento di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Cucina-soggiorno, 2 camere, bagno, balcone, corridoio, cantina e porzione di lastrico solare. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 77,00 mq. posto al piano terzo della palazzina D2. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 77

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ██████████ foglio 108 mappale 1315 subalterno 14, categoria A/2, classe 10, superficie catastale Totale 92 mq. Totale escluse aree scoperte: 84 mq, composto da vani 4 vani, posto al piano 3-4-S1, - rendita: €185,92.

Coerenze: L'immobile confina a nord e ovest con strada interna condominiale, a sud con appartamento di proprietà di altra ditta ed a ovest con vano scala.

Note: La porzione di lastrico solare di proprietà non è ben identificata in quanto non sono state realizzate le strisce di delimitazione della superficie delle singole porzioni private.

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

L'appartamento è posto al terzo piano della palazzina D2.

### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Lottizzazione vigente: in forza di delibera Piano di lottizzazione P.L. 53 l'immobile è identificato nella zona C2d

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina-soggiorno	Sup. reale lorda	19,60	1,00	19,60
Bagno	Sup. reale lorda	6,20	1,00	6,20
Balcone	Sup. reale lorda	13,35	0,30	4,01
Camera da letto	Sup. reale lorda	18,90	1,00	18,90
Camera	Sup. reale lorda	11,80	1,00	11,80
Corridoio	Sup. reale lorda	6,10	1,00	6,10
Cantina	Sup. reale lorda	24,50	0,25	6,13
Lastrico solare	Sup. reale lorda	28,50	0,15	4,28
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>128,95</b>		<b>77,01</b>

### Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

*Pavim. Esterna:*

materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.

### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. ██████████  
Curatore/Custode: Avv. ██████████  
Perito: Ing. Francesco Muschera'



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 dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato pari a 1200,00 €/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] - Via Garibaldi, 235 - Messina.

## 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D	appartamento	77	€92.406,00	€92.406,00

## 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:

**€13.860,90**

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:

**€78.545,10**

Relazione lotto 024 creata in data 17/05/2016  
Codice documento: F080-96-000021-024

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



**Beni in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova  
Lotto 025**

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

**F.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, salone, 2 camere, 2 bagni, cucina, 2 balconi, corridoio, ripostiglio, locale deposito e giardino di uso esclusivo con superficie pari a 87,00 mq raggiungibile dalla scala collegata al balcone della cucina. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 110,00 mq oltre locale deposito. posto al piano primo della palazzina F2. sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **110**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 1748 subalterno 9, categoria A/2, classe 11, superficie catastale Totale 112 mq. Totale escluse aree scoperte: 98 mq, composto da vani 6 vani, posto al piano 1, - rendita: € 325,37.

Coerenze: L'immobile confina a nord ed est con terreno di proprietà [REDACTED] a sud con strada interna condominiale, ed a ovest con appartamento di proprietà di altra ditta.

**F.1. Locale Deposito:** fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 1748 subalterno 5, categoria C/2, classe 4, superficie catastale Totale: 15 mq, composto da vani 14 mq, posto al piano T edificio F2, - rendita: €31,09.

Coerenze: L'immobile confina a nord con intercapedine, a ovest con vano scala condominiale, a sud con area condominiale, ad est con locale deposito sub. 6 di proprietà di altra ditta.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: piscina (ottimo), centro sportivo (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1).

**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:

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



Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il fabbricato residenziale in cui insiste la palazzina è abusivo. Inoltre nel giardino a piano terra è stato realizzato un gazebo che dovrà essere demolito in quanto abusivo. regolarizzabili mediante Il fabbricato residenziale in cui insiste immobile è abusivo in quanto il piano di lottizzazione prevedeva la costruzione di villette e non di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra. Nel 1993 era stata rilasciata la concessione edilizia per la costruzione del fabbricato (C.E. n° 12097 del 02/08/1993) ma nel 1995, prot. 23097 del 23/09/1995 è stata revocata in autotutela.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale è corretta. L'orientamento del nord è stato rappresentato in modo errato. regolarizzabili mediante

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€570,00
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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione **appartamento** di cui al punto **F**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, salone, 2 camere, 2 bagni, cucina, 2 balconi, corridoio, ripostiglio, locale deposito e giardino di uso esclusivo con superficie pari a 87,00 mq raggiungibile dalla scala collegata al balcone della cucina. Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 110,00 mq oltre locale deposito. posto al piano primo della palazzina F2. sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **110**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 1748 subalterno 9, categoria A/2, classe 11, superficie catastale Totale 112 mq. Totale escluse aree scoperte: 98 mq, composto da vani 6 vani, posto al piano 1, - rendita: €325,37.

Coerenze: L'immobile confina a nord ed est con terreno di proprietà [REDACTED] a sud con strada interna condominiale, ed a ovest con appartamento di proprietà di altra ditta.

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,80 m.

L'appartamento è posto al primo piano della palazzina F2.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Piano di Lottizzazione vigente: in forza di delibera Piano di lottizzazione P.L. 53 l'immobile è identificato nella zona C2d

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina	Sup. reale lorda	13,00	1,00	13,00
Bagno	Sup. reale lorda	5,90	1,00	5,90
Balconi	Sup. reale lorda	16,00	0,30	4,80
Camera da letto	Sup. reale lorda	18,30	1,00	18,30
Camera	Sup. reale lorda	14,30	1,00	14,30
Ingresso	Sup. reale lorda	3,40	1,00	3,40
Corridoio	Sup. reale lorda	4,80	1,00	4,80
Ripostiglio	Sup. reale lorda	3,00	1,00	3,00
Bagno 1	Sup. reale lorda	7,50	1,00	7,50

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



Salone	Sup. reale lorda	26,40	1,00	26,40
Corte ad uso esclusivo	Sup. reale lorda	87,00	0,10	8,70
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>199,60</b>		<b>110,10</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

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

#### Accessori:

**F.1. Locale Deposito:** fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 1748 subalterno 5, categoria C/2, classe 4, superficie catastale Totale: 15 mq, composto da vani 14 mq, posto al piano T edificio F2, - rendita: €31,09.  
Coerenze: L'immobile confina a nord con intercapedine, a ovest con vano scala condominiale, a sud con area condominiale, ad est con locale deposito sub. 6 di proprietà di altra ditta.  
è posto al piano terra, è composto da locale deposito.  
Sviluppa una superficie complessiva di 14

## 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 dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato pari a 1200,00 €/mq. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile. Si fa presente che la palazzina in cui insiste l'immobile è abusiva in quanto la concessione edilizia inizialmente rilasciata è stata revocata in autotutela dal comune di Messina; tuttavia visto che il bene continua ad essere goduto si è ritenuto congruo decurtare del 40% il valore 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] - Via Garibaldi, 235 - Messina.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
F	appartamento con annesso locale deposito.	110	€126.680,00	€126.680,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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



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:	<b>€19.002,00</b>
- Riduzione percentuale: Immobile abusivo	<b>€50.672,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€57.006,00</b>
--	-------------------

Relazione lotto 025 creata in data 17/05/2016  
Codice documento: F080-96-000021-025

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



**Beni in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova  
Lotto 026**

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

**F.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, salone, 2 camere, 2 bagni, cucina, 2 balconi, corridoio, ripostiglio e locale deposito Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 125,00 mq oltre locale deposito. posto al piano secondo della palazzina F2. sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **125**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 1748 subalterno 11, categoria A/2, classe 11, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 2, - rendita: €298,25.

Coerenze: L'immobile confina a nord ed est con terreno di proprietà [REDACTED] a sud con strada interna condominiale, ed a ovest con appartamento di proprietà di altra ditta e vano scala.

**F.1. Locale deposito:** fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 1748 subalterno 6, categoria C/2, classe 4, superficie catastale Totale:15 mq, composto da vani 14 mq, posto al piano T, - rendita: €31,09.

Coerenze: L'immobile confina a nord con intercapedine, a ovest con locale deposito sub. 5 di proprietà di altra ditta, a sud con area condominiale, ad est con locale deposito sub. 7 di proprietà di altra ditta.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: piscina (ottimo), centro sportivo (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1).

**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:

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



Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il fabbricato residenziale in cui insiste la palazzina è abusivo. Inoltre è stata realizzata la chiusura del balcone lato salone con elementi in alluminio e vetro senza licenza edilizia. regolarizzabili mediante I manufatti realizzati nel balcone sono abusivi non essendo possibile sanarli dovranno essere demoliti.

Il fabbricato residenziale in cui insiste immobile è abusivo in quanto il piano di lottizzazione prevedeva la costruzione di villette e non di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra. Nel 1993 era stata rilasciata la concessione edilizia per la costruzione del fabbricato (C.E. n° 12097 del 02/08/1993) ma nel 1995, prot. 23097 del 23/09/1995 è stata revocata in autotutela.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale è corretta. L'orientamento del nord è stato rappresentato in modo errato. regolarizzabili mediante

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€570,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Descrizione appartamento di cui al punto F**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, salone, 2 camere, 2 bagni, cucina, 2 balconi, corridoio, ripostiglio e locale deposito Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 125,00 mq oltre locale deposito. posto al piano secondo della palazzina F2. sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **125**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 1748 subalterno 11, categoria A/2, classe 11, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 2, - rendita: € 298,25.

Coerenze: L'immobile confina a nord ed est con terreno di proprietà [REDACTED] a sud con strada interna condominiale, ed a ovest con appartamento di proprietà di altra ditta e vano scala.

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,80 m.

L'appartamento è posto al secondo piano della palazzina F2.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Piano di Lottizzazione vigente: in forza di delibera Piano di lottizzazione P.L. 53 l'immobile è identificato nella zona C2d

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina	Sup. reale lorda	13,70	1,00	13,70
Bagno	Sup. reale lorda	6,30	1,00	6,30
Balconi	Sup. reale lorda	16,00	0,30	4,80
Camera da letto	Sup. reale lorda	20,10	1,00	20,10
Camera	Sup. reale lorda	16,00	1,00	16,00
Ingresso	Sup. reale lorda	3,80	1,00	3,80
Corridoio	Sup. reale lorda	5,90	1,00	5,90
Ripostiglio	Sup. reale lorda	3,10	1,00	3,10

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



Bagno 1	Sup. reale lorda	9,40	1,00	9,40
Salone	Sup. reale lorda	41,70	1,00	41,70
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>136,00</b>		<b>124,80</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

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

#### Accessori:

**F.1. Locale deposito:** fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 1748 subalterno 6, categoria C/2, classe 4, superficie catastale Totale:15 mq, composto da vani 14 mq, posto al piano T, - rendita: € 31,09.  
Coerenze: L'immobile confina a nord con intercapedine, a ovest con locale deposito sub. 5 di proprietà di altra ditta, a sud con area condominiale, ad est con locale deposito sub. 7 di proprietà di altra ditta.  
è posto al piano terra, è composto da locale deposito.  
Sviluppa una superficie complessiva di 14

## 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 dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato pari a 1200,00 €/mq. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile. Si fa presente che la palazzina in cui insiste l'immobile è abusiva in quanto la concessione edilizia inizialmente rilasciata è stata revocata in autotutela dal comune di Messina; tuttavia visto che il bene continua ad essere goduto si è ritenuto congruo decurtare del 40% il valore 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] - Via Garibaldi, 235 - Messina.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	------------------	-------------------------------	------------------------

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



<b>F</b>	<b>appartamento con annesso locale deposito.</b>	125	€154.760,00	<b>€154.760,00</b>
----------	--	-----	-------------	--------------------

**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:

	<b>€23.214,00</b>
- Riduzione percentuale: Immobile abusivo	<b>€61.904,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

**€69.642,00**

Relazione lotto 026 creata in data 17/05/2016  
Codice documento: F080-96-000021-026

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



**Beni in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova  
Lotto 027**

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

**F.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, salone, 2 camere, 2 bagni, cucina, 2 balconi, corridoio, ripostiglio e locale deposito Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 110,00 mq oltre locale deposito. posto al piano terzo della palazzina F2. sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **110**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 1748 subalterno 13, categoria A/2, classe 11, superficie catastale Totale 102 mq. Totale escluse aree scoperte: 97 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 3, - rendita: € 298,25.

**Coerenze:** L'immobile confina a nord ed ovest con terreno di proprietà [REDACTED] a sud con strada interna condominiale, ed a est con appartamento di proprietà di altra ditta e vano scala.

**F.1. Locale deposito:** fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 1748 subalterno 7, categoria C/2, classe 4, superficie catastale Totale: 19 mq, composto da vani 18 mq, posto al piano T, - rendita: €39,97.

**Coerenze:** L'immobile confina a nord con intercapedine, a est con terreno libero di proprietà della [REDACTED] a sud con area condominiale, ad ovest con locale deposito sub. 6 di proprietà di altra ditta.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: piscina (ottimo), centro sportivo (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1).

**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:*

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



Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il fabbricato residenziale in cui insiste la palazzina è abusivo. Inoltre è stata realizzata la chiusura del balcone lato salone con elementi in alluminio e vetro senza licenza edilizia. regolarizzabili mediante I manufatti realizzati nel balcone sono abusivi non essendo possibile sanarli dovranno essere demoliti. Il fabbricato residenziale in cui insiste immobile è abusivo in quanto il piano di lottizzazione prevedeva la costruzione di villette e non di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra. Nel 1993 era stata rilasciata la concessione edilizia per la costruzione del fabbricato (C.E. n° 12097 del 02/08/1993) ma nel 1995, prot. 23097 del 23/09/1995 è stata revocata in autotutela.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale è corretta. L'orientamento del nord è stato rappresentato in modo errato. regolarizzabili mediante

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€570,00
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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione **appartamento** di cui al punto **F**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Torrente Trapani - Complesso Città Nuova.

Composto da Ingresso, salone, 2 camere, 2 bagni, cucina, 2 balconi, corridoio, ripostiglio e locale deposito Buone condizioni. Per una superficie commerciale complessiva pari a 110,00 mq oltre locale deposito. posto al piano terzo della palazzina F2. sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **110**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 1748 subalterno 13, categoria A/2, classe 11, superficie catastale Totale 102 mq. Totale escluse aree scoperte: 97 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 3, - rendita: €298,25.

Coerenze: L'immobile confina a nord ed ovest con terreno di proprietà [REDACTED] a sud con strada interna condominiale, ed a est con appartamento di proprietà di altra ditta e vano scala. L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,80 m.

L'appartamento è posto al terzo piano della palazzina F2.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Piano di Lottizzazione vigente: in forza di delibera Piano di lottizzazione P.L. 53 l'immobile è identificato nella zona C2d

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina	Sup. reale lorda	13,50	1,00	13,50
Bagno	Sup. reale lorda	5,70	1,00	5,70
Balconi	Sup. reale lorda	16,00	0,30	4,80
Camera da letto	Sup. reale lorda	19,50	1,00	19,50
Camera	Sup. reale lorda	14,50	1,00	14,50
Ingresso	Sup. reale lorda	3,60	1,00	3,60

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



Corridoio	Sup. reale lorda	5,10	1,00	5,10
Ripostiglio	Sup. reale lorda	3,00	1,00	3,00
Bagno 1	Sup. reale lorda	8,20	1,00	8,20
Salone	Sup. reale lorda	31,70	1,00	31,70
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>120,80</b>		<b>109,60</b>

### Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

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

### Accessori:

**F.1. Locale deposito:** fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 108 mappale 1748 subalterno 7, categoria C/2, classe 4, superficie catastale Totale: 19 mq, composto da vani 18 mq, posto al piano T, - rendita: €39,97.  
Coerenze: L'immobile confina a nord con intercapedine, a est con terreno libero di proprietà della [REDACTED] a sud con area condominiale, ad ovest con locale deposito sub. 6 di proprietà di altra ditta.  
è posto al piano terra, è composto da locale deposito.  
Sviluppa una superficie complessiva di 18

## 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 dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato pari a 1200,00 €/mq. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile. Si fa presente che la palazzina in cui insiste l'immobile è abusiva in quanto la concessione edilizia inizialmente rilasciata è stata revocata in autotutela dal comune di Messina; tuttavia visto che il bene continua ad essere goduto si è ritenuto congruo decurtare del 40% il valore 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] - Via Garibaldi, 235 - Messina.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	------------------	-------------------------------	------------------------

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



---

<b>F</b>	<b>appartamento con annesso locale deposito.</b>	110	€137.520,00	<b>€137.520,00</b>
----------	--	-----	-------------	--------------------

---

**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:

	<b>€20.628,00</b>
- Riduzione percentuale: Immobile abusivo	<b>€55.008,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

**€61.884,00**

Relazione lotto 027 creata in data 17/05/2016  
Codice documento: F080-96-000021-027

il perito  
Ing. Francesco Muschera'

---

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

