

---

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

**Fallimento**  
**Concordato fallimentare della [REDACTED] -**  
**Immobili complesso Baronia Villafranca Tirrena**

N. Gen. Rep. **000021/96**

**Giudice Delegato Dr.** [REDACTED]  
**Curatore Avv.** [REDACTED]

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Francesco Muschera'*

[REDACTED]

*con studio in Messina (Messina)* [REDACTED]  
*telefono:* [REDACTED]  
*cellulare:* [REDACTED]  
*fax:* [REDACTED]  
*email:* [REDACTED]

---

[REDACTED]



**Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Complesso Baronia  
Lotto 001**

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

**Y.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Villafranca Tirrena (Messina) frazione Via Baronia, 95 Complesso Baronia.

Composto da Ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camere, due balconi e corridoio. Per una superficie commerciale complessiva pari a 77,00 mq. L'immobile dista 400 metri dal mare e tre chilometri dallo svincolo autostradale. E' posto al piano primo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 77.

Identificato al catasto fabbricati: partita 2247 intestata a ██████████ foglio 1 mappale 381 subalterno 6, categoria A/2, classe 6, composto da vani 5 vani, posto al piano 1, - rendita: €105,87.

Coerenze: L'immobile confina a nord con corridoio condominiale, a sud ed est con area condominiale a ovest con via Baronia

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Servizi della zona: centro commerciale (buono), municipio (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (3).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Sig.ra ██████████ 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.

4.3.2. Conformità catastale:

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€336,00**

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:

**€336,00**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

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



### Descrizione appartamento di cui al punto Y

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Villafranca Tirrena (Messina) frazione Via Baronia, 95 Complesso Baronia.

Composto da Ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camere, due balconi e corridoio. Per una superficie commerciale complessiva pari a 77,00 mq. L'immobile dista 400 metri dal mare e tre chilometri dallo svincolo autostradale. L'immobile è posto al piano primo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 77

Identificato al catasto fabbricati: partita 2247 intestata a ██████████ foglio 1 mappale 381 subalterno 6, categoria A/2, classe 6, composto da vani 5 vani, posto al piano 1, -rendita: €105,87.

Coerenze: L'immobile confina a nord con corridoio condominiale, a sud ed est con area condominiale a ovest con via Baronia

L'edificio è stato costruito nel 1988, ristrutturato nel 2014

L'unità immobiliare è sita nel corpo Y Scala A; ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

L'appartamento è posto al primo piano del corpo Y Scala A. I soffitti del bagno, della camera e della cucina presentano delle macchie di muffa e degli scrostamenti di pittura provocati da infiltrazioni d'acqua provenienti dai prospetti del fabbricato che sono stati mantenuti da poco. Si rende necessaria la tinteggiatura degli ambienti citati.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. 04/02/2008 l'immobile è identificato nella zona B1 di completamento e conservazione

Norme tecniche ed indici: non è possibile aumentare le volumetrie già esistenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno	Sup. reale lorda	21,50	1,00	21,50
Cucina	Sup. reale lorda	12,60	1,00	12,60
Bagno	Sup. reale lorda	5,20	1,00	5,20
camera	Sup. reale lorda	9,80	1,00	9,80
camera da letto	Sup. reale lorda	14,50	1,00	14,50
corridoio	Sup. reale lorda	3,50	1,00	3,50
Ingresso	Sup. reale lorda	4,00	1,00	4,00
balcone adiacente soggiorno	Sup. reale lorda	12,25	0,30	3,68
balcone adiacente camera da letto	Sup. reale lorda	8,75	0,30	2,63
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>92,10</b>		<b>77,40</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 950,00 €/mq. Questo valore tiene conto dei lavori di tinteggiatura 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 Villafranca Tirrena, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: ██████████ - Villafranca Tirrena.

## 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Y	appartamento	77	€73.530,00	€73.530,00

## 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:

€11.029,50

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:

€62.500,50

Relazione lotto 001 creata in data 11/03/2015  
Codice documento: F080-96-000021-001

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



**Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Complesso Baronia  
Lotto 002**

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

**Y.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Villafranca Tirrena (Messina) frazione Via Baronia, 95 Complesso Baronia.

Composto da Ingresso, soggiorno-cucina, bagno, due camere, un balcone e terrazzo a livello. Per una superficie commerciale complessiva pari a 70,00 mq. L'immobile dista 400 metri dal mare e tre chilometri dallo svincolo autostradale.

posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **70**

Identificato al catasto fabbricati: partita 2247 intestata a ██████████ foglio 1 mappale 381 subalterno 10, categoria A/2, classe 6, composto da vani 3,5 vani, posto al piano 2, - rendita: €74,11.

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

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Servizi della zona: centro commerciale (buono), municipio (sufficiente), ( ).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (3).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Sig.ra ██████████ 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: Il terrazzo a livello è stato coperto con una tettoia chiusa sui tre lati senza licenza edilizia. Regularizzabili mediante demolizione del manufatto abusivo non essendo possibile sanarlo dovrà essere demolito.

demolizione tettoia abusiva su terrazzino: €1.500,00

Oneri totali: €1.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale è corretta. La tettoia del terrazzino non può essere indicata in quanto abusiva ed oggetto di demolizione.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€330,00**

Giudice Dr. ██████████  
Curatore/Custode: Avv. ██████████  
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: **€220,00**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione **appartamento** di cui al punto **Y**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Villafranca Tirrena (Messina) frazione Via Baronia, 95 Complesso Baronia.

Composto da Ingresso, soggiorno-cucina, bagno, due camere, un balcone e terrazzo a livello. Per una superficie commerciale complessiva pari a 70,00 mq. L'immobile dista 400 metri dal mare e tre chilometri dallo svincolo autostradale.

L'immobile è posto al piano secondo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **70**  
 Identificato al catasto fabbricati: partita 2247 intestata a ██████████ foglio 1 mappale 381 subalterno 10, categoria A/2, classe 6, composto da vani 3,5 vani, posto al piano 2, - rendita: €74,11.

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

L'edificio è stato costruito nel 1988, ristrutturato nel 2014

L'unità immobiliare è sita nel corpo Y Scala A; ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

L'appartamento è posto al secondo piano del corpo Y Scala A.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. 04/02/2008 l'immobile è identificato nella zona B1 di completamento e conservazione

Norme tecniche ed indici: non è possibile aumentare le volumetrie già esistenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina-Soggiorno	Sup. reale lorda	25,00	1,00	25,00
Bagno	Sup. reale lorda	4,80	1,00	4,80
camera da letto	Sup. reale lorda	15,00	1,00	15,00
corridoio	Sup. reale lorda	1,80	1,00	1,80
Ingresso	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
balcone adiacente soggiorno	Sup. reale lorda	12,25	0,30	3,68
balcone adiacente camera da letto	Sup. reale lorda	14,14	0,30	4,24
terrazzo a livello	Sup. reale lorda	36,40	0,30	10,92
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>114,39</b>		<b>70,44</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 1.000,00 €/mq. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

Per la veranda coperta, trattandosi di opera abusiva da demolire si ritiene congruo considerare come stima il 50% della superficie abusiva visto che i beni continuano ad essere goduti.

## 8.2. Fonti di informazione

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

## 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Y	appartamento	70	€70.437,00	€70.437,00

## 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:

€10.565,55

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€1.500,00

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:

€59.871,45

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:

€58.371,45



**Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Complesso Baronia  
Lotto 003**

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

**Y.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Lastrico solare sito in Villafranca Tirrena (Messina) frazione Via Baronia, 95 Complesso Baronia.

Composto da Terrazzo calpestabile con parapetto perimetrale e vista panoramica sulle isole Eolie. Per una superficie commerciale complessiva pari a 180,00 mq. L'immobile dista 400 metri dal mare e tre chilometri dallo svincolo autostradale.

L'unità immobiliare è posta al piano terzo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **180**

Identificato al catasto fabbricati: partita 2247 intestata a ██████████ foglio 1 mappale 381 subalterno 48, categoria F/5, consistenza 180 mq, posto al piano 3.

Coerenze: L'immobile confina a nord e sud area privata di proprietà di altra ditta, a ovest ed est con area condominiale e vano scala.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Servizi della zona: centro commerciale (buono), municipio (sufficiente), ( ).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (3).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da sig.ra ██████████ (Scala A) 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. La planimetria depositata al comune è corretta.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale non è corretta in quanto non è stato indicato il muro divisorio realizzato al centro del lastrico solare. Lo scrivente ha aggiornato la planimetria catastale ricavando dal sub. 15 i due sub. 48 e 49.

**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**

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





## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Descrizione **Lastrico solare** di cui al punto **Y**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Lastrico solare sito in Villafranca Tirrena (Messina) frazione Via Baronia, 95 Complesso Baronia.

Composto da Terrazzo calpestabile con parapetto perimetrale e vista panoramica sulle isole Eolie. Per una superficie commerciale complessiva pari a 180,00 mq. L'immobile dista 400 metri dal mare e tre chilometri dallo svincolo autostradale.

L'immobile è posto al piano terzo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **180**

Identificato al catasto fabbricati: partita 2247 intestata a ██████████ foglio 1 mappale 381 subalterno 48, categoria F/5, consistenza 180 mq, posto al piano 3.

Coerenze: L'immobile confina a nord e sud area privata di proprietà di altra ditta, a ovest ed est con area condominiale e vano scala.

L'edificio è stato costruito nel 1988, ristrutturato nel 2014.

L'unità immobiliare è sita nel Corpo Y Scala A.

All'unità immobiliare si accede dal vano scala, è posta al piano terzo e non è comunicante con altri appartamenti presenti nel fabbricato.

### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. 04/02/2008 l'immobile è identificato nella zona B1 di completamento e conservazione

Norme tecniche ed indici: non è possibile aumentare le volumetrie già esistenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Lastrico solare	Sup. reale lorda	180,00	1,00	180,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>180,00</b>		<b>180,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

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

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 lastrico solare è pari a 100,00 €/mq. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Villafranca Tirrena, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: ██████████ - Villafranca Tirrena.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Y	lastrico solare	180	€18.000,00	€18.000,00

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

**€2.700,00**

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:

**€15.300,00**

Relazione lotto 003 creata in data 11/03/2015  
 Codice documento: F080-96-000021-003

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



**Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Complesso Baronia  
Lotto 004**

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

**Y.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Lastrico solare sito in Villafranca Tirrena (Messina) frazione Via Baronia, 95 Complesso Baronia.

Composto da Terrazzo calpestabile con parapetto perimetrale e vista panoramica sulle isole Eolie. Per una superficie commerciale complessiva pari a 130,00 mq. L'immobile dista 400 metri dal mare e tre chilometri dallo svincolo autostradale.

L'unità immobiliare è sita al piano terzo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **130**.

Identificato al catasto fabbricati: partita 2247 intestata a ██████████ foglio 1 mappale 381 subalterno 49, categoria F/5, consistenza 130 mq, posto al piano 3.

Coerenze: L'immobile confina a nord e sud area privata di proprietà di altra ditta, a ovest ed est con area condominiale e vano scala.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Servizi della zona: centro commerciale (buono), municipio (sufficiente), ( ).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (3).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da sig.ra ██████████ (Scala A) 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. La planimetria depositata presso l'ufficio urbanistica è corretta.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale non è corretta in quanto non è stato indicato il muro divisorio realizzato al centro del lastrico solare. Lo scrivente ha aggiornato la planimetria catastale ricavando dal sub. 15 i due sub. 48 e 49.

**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**

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



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Descrizione **Lastrico solare** di cui al punto **Y**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Lastrico solare sito in Villafranca Tirrena (Messina) frazione Via Baronia, 95 Complesso Baronia.

Composto da Terrazzo calpestabile con parapetto perimetrale e vista panoramica sulle isole Eolie. Per una superficie commerciale complessiva pari a 130,00 mq. L'immobile dista 400 metri dal mare e tre chilometri dallo svincolo autostradale.

L'immobile è posto al piano terzo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **130**.

Identificato al catasto fabbricati: partita 2247 intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 381 subalterno 49, categoria F/5, consistenza 130 mq, posto al piano 3.

Coerenze: L'immobile confina a nord e sud area privata di proprietà di altra ditta, a ovest ed est con area condominiale e vano scala.

L'edificio è stato costruito nel 1988, ristrutturato nel 2014

L'unità immobiliare è sita nel Corpo Y Scala B.

All'unità immobiliare si accede dal vano scala, è posta al piano terzo e non è comunicante con altri appartamenti presenti nel fabbricato.

### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. 04/02/2008 l'immobile è identificato nella zona B1 di completamento e conservazione

Norme tecniche ed indici: non è possibile aumentare le volumetrie già esistenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Lastrico solare	Sup. reale lorda	130,00	1,00	130,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>130,00</b>		<b>130,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

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

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 del lastrico solare è pari a 100,00 €/mq. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Villafranca Tirrena, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: ██████████ - Villafranca Tirrena.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Y	lastrico solare	130	€13.000,00	€13.000,00

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

**€1.950,00**

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:

**€11.050,00**

Relazione lotto 004 creata in data 11/03/2015  
 Codice documento: F080-96-000021-004

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



**Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Complesso Baronia  
Lotto 005**

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

**Y.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Lastrico solare sito in Villafranca Tirrena (Messina) frazione Via Baronia, 95 Complesso Baronia.  
Composto da Terrazzo calpestabile con parapetto perimetrale e vista panoramica sulle isole Eolie. Per una superficie commerciale complessiva pari a 60,00 mq. L'immobile dista 400 metri dal mare e tre chilometri dallo svincolo autostradale.  
posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **60**  
Identificato al catasto fabbricati: partita 2247 intestata a ██████████ foglio 1 mappale 381 subalterno 50, categoria F/5, consistenza 60 mq, posto al piano 3.  
Coerenze: L'immobile confina a nord con lastrico solare di proprietà di altra ditta, a est con vano scala, a sud ed ovest con area di proprietà della stessa ditta.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.  
Servizi della zona: centro commerciale (buono), municipio (sufficiente), ().  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
Collegamenti pubblici (km): autostrada (3).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Sig.ra ██████████ 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.  
4.3.2. *Conformità catastale:*  
Sono state riscontrate le seguenti difformità: La visura catastale non era corretta in quanto indicava una superficie pari a 45 mq mentre dai rilievi è stata misurata una superficie pari a 60 mq. La visura catastale è stata aggiornata.

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



### Descrizione **Lastrico solare** di cui al punto **Y**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Lastrico solare sito in Villafranca Tirrena (Messina) frazione Via Baronia, 95 Complesso Baronia.

Composto da Terrazzo calpestabile con parapetto perimetrale e vista panoramica sulle isole Eolie. Per una superficie commerciale complessiva pari a 60,00 mq. L'immobile dista 400 metri dal mare e tre chilometri dallo svincolo autostradale.

L'immobile è posto al piano terzo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **60**

Identificato al catasto fabbricati: partita 2247 intestata a ██████████ foglio 1 mappale 381 subalterno 50, categoria F/5, consistenza 60 mq, posto al piano 3.

Coerenze: L'immobile confina a nord con lastrico solare di proprietà di altra ditta, a est con vano scala, a sud ed ovest con area di proprietà della stessa ditta.

L'edificio è stato costruito nel 1988, ristrutturato nel 2014

L'unità immobiliare è sita nel corpo Y scala A e B.

All'unità immobiliare si accede dal vano scala, è posta al piano terzo e non è comunicante con altri appartamenti presenti nel fabbricato.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. 04/02/2008 l'immobile è identificato nella zona B1 di completamento e conservazione

Norme tecniche ed indici: non è possibile aumentare le volumetrie già esistenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Lastrico solare	Sup. reale lorda	60,00	1,00	60,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>60,00</b>		<b>60,00</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 del lastrico solare è pari a 100,00 €/mq. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

### **8.2. Fonti di informazione**

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



Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Villafranca Tirrena, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: ██████████ - Villafranca Tirrena.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Y	lastrico solare	60	€6.000,00	€6.000,00

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

**€900,00**

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:

**€5.100,00**

Relazione lotto 005 creata in data 11/03/2015  
Codice documento: F080-96-000021-005

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





**Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Complesso Baronia**  
**Lotto 006**

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

**Y.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Lastrico solare sito in Villafranca Tirrena (Messina) frazione Via Baronia, 95 Complesso Baronia.

Composto da Terrazzo calpestabile con parapetto perimetrale e vista panoramica sulle isole Eolie. Per una superficie commerciale complessiva pari a 70,00 mq. L'immobile dista 400 metri dal mare e tre chilometri dallo svincolo autostradale.

L'immobile è posto al piano terzo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **70**.

Identificato al catasto fabbricati: partita 2247 intestata a ██████████ foglio 1 mappale 381 subalterno 44, categoria F/5, consistenza 70 mq, posto al piano 3.

Coerenze: L'immobile confina a est con vano scala, ad ovest e sud con lastrico solare di proprietà di altra ditta, a nord con area condominiale.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Servizi della zona: centro commerciale (buono), municipio (sufficiente), ( ).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (3).

**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 stati rilevati abusi.

4.3.2. Conformità catastale:

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

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



Descrizione **Lastrico solare** di cui al punto **Y**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Lastrico solare sito in Villafranca Tirrena (Messina) frazione Via Baronia, 95 Complesso Baronia.

Composto da Terrazzo calpestabile con parapetto perimetrale e vista panoramica sulle isole Eolie. Per una superficie commerciale complessiva pari a 70,00 mq. L'immobile dista 400 metri dal mare e tre chilometri dallo svincolo autostradale.

L'immobile è posto al piano terzo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **70**.

Identificato al catasto fabbricati: partita 2247 intestata a ██████████ foglio 1 mappale 381 subalterno 44, categoria F/5, consistenza 70 mq, posto al piano 3.

Coerenze: L'immobile confina a est con vano scala, ad ovest e sud con lastrico solare di proprietà di altra ditta, a nord con area condominiale.

L'edificio è stato costruito nel 1988, ristrutturato nel 2014

L'unità immobiliare è sita nel corpo Y Scala B.

All'unità immobiliare si accede dal vano scala, è posta al piano terzo e non è comunicante con altri appartamenti presenti nel fabbricato.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. 04/02/2008 l'immobile è identificato nella zona B1 di completamento e conservazione

Norme tecniche ed indici: non è possibile aumentare le volumetrie già esistenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Lastrico solare	Sup. reale lorda	70,00	1,00	70,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>70,00</b>		<b>70,00</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 del lastrico solare è pari a 100,00 €/mq. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

**8.2. Fonti di informazione**

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



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

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Y	lastrico solare	70	€7.000,00	€7.000,00

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

€1050,00

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:

€5.950,00

Relazione lotto 006 creata in data 11/03/2015  
Codice documento: F080-96-000021-006

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



**Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Complesso Baronia  
Lotto 007**

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

**Y.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Lastrico solare sito in Villafranca Tirrena (Messina) frazione Via Baronia, 95 Complesso Baronia.

Composto da Terrazzo calpestabile con parapetto perimetrale e vista panoramica sulle isole Eolie. Per una superficie commerciale complessiva pari a 70,00 mq. L'immobile dista 400 metri dal mare e tre chilometri dallo svincolo autostradale.

L'immobile è posto al piano terzo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **70**

Identificato al catasto fabbricati: partita 2247 intestata a ██████████ foglio 1 mappale 381 subalterno 45, categoria F/5, consistenza 70 mq, posto al piano 3.

Coerenze: L'immobile confina a sud con lastrico solare di altra ditta, a nord area condominiale, a est con vano scala ad ovest con via Baronia.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Servizi della zona: centro commerciale (buono), municipio (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (3).

**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 stati rilevati abusi. regolarizzabili mediante

4.3.2. Conformità catastale:

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

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



### Descrizione **Lastrico solare** di cui al punto **Y**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Lastrico solare sito in Villafranca Tirrena (Messina) frazione Via Baronia, 95 Complesso Baronia.

Composto da Terrazzo calpestabile con parapetto perimetrale e vista panoramica sulle isole Eolie. Per una superficie commerciale complessiva pari a 70,00 mq. L'immobile dista 400 metri dal mare e tre chilometri dallo svincolo autostradale.

posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **70**

Identificato al catasto fabbricati: partita 2247 intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 381 subalterno 45, categoria F/5, consistenza 70 mq, posto al piano 3.

Coerenze: L'immobile confina a sud con lastrico solare di altra ditta, a nord area condominiale, a est con vano scala ad ovest con via Baronia.

L'edificio è stato costruito nel 1988, ristrutturato nel 2014

L'unità immobiliare è sita nel Corpo Y Scala A.

All'unità immobiliare si accede dal vano scala, è posta al piano terzo e non è comunicante con altri appartamenti presenti nel fabbricato.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. 04/02/2008 l'immobile è identificato nella zona B1 di completamento e conservazione

Norme tecniche ed indici: non è possibile aumentare le volumetrie già esistenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Lastrico solare	Sup. reale lorda	70,00	1,00	70,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>70,00</b>		<b>70,00</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 del lastrico solare è pari a 100,00 €/mq. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

### **8.2. Fonti di informazione**

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



Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Villafranca Tirrena, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: ██████████ - Villafranca Tirrena.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Y	lastrico solare	70	€7.000,00	€7.000,00

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

€1050,00

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:

€5.950,00

Relazione lotto 007 creata in data 11/03/2015  
Codice documento: F080-96-000021-007

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



**Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Complesso Baronia  
Lotto 008**

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

X. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Villafranca Tirrena (Messina) frazione Via Baronia, 95 Complesso Baronia.

Composto da Soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, corridoio, corte a livello. Per una superficie commerciale complessiva pari a 125,00 mq di cui 95 mq coperti dall'appartamento. L'immobile dista 400 metri dal mare e tre chilometri dallo svincolo autostradale.

L'immobile è posto al piano terra e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **125**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: partita 2247 intestata a ██████████ foglio 1 mappale 975 subalterno 2, categoria A/2, classe 9, composto da vani 6 vani, posto al piano T, - rendita: €204,52.

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

- fabbricati: partita 2247 intestata a ██████████ foglio 1 mappale 382 subalterno 15, categoria A/2, classe 9, composto da vani 6 vani, posto al piano T, - rendita: €204,52.

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

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Servizi della zona: centro commerciale (buono), municipio (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (3).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Sig.ra ██████████ 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. ██████████  
Curatore/Custode: Avv. ██████████  
Perito: Ing. Francesco Muschera'



Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'appartamento è stato ampliato con una tettoia chiusa su tre lati e con un bagno esterno, entrambi sono stati realizzati senza licenza edilizia. regolarizzabili mediante Demolizione dei manufatti abusivi I manufatti realizzati sono abusivi non essendo possibile sanarli dovranno essere demoliti.

demolizione manufatti abusivi: €2.500,00

Oneri totali: €2.500,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La superficie del giardino è più grande di circa 65 mq rispetto al progetto approvato con la concessione edilizia. Non è detto che questo abuso sia sanabile in quanto la superficie occupata in più era di proprietà condominiale ed era destinata alla realizzazione di una strada per l'accesso dei vigili del fuoco come si evince dalla planimetria allegata (Tav. 14) che fa parte della concessione edilizia n° 32 del 26/05/1986. Per sanare detto abuso dovrebbe essere presentato un nuovo progetto in sanatoria che coinvolga tutte le aree esterne condominiali dei corpi X e Y dimostrando che le strade e gli accessi carrabili esistenti siano sufficienti a garantire l'accesso ai mezzi antincendio.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale è corretta. L'ampliamento dell'appartamento nel giardino non può essere indicato in quanto abusivo ed oggetto di demolizione. Così come la superficie ampliata del giardino.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€270,00
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:	€270,00

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

#### Descrizione appartamento di cui al punto X

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Villafranca Tirrena (Messina) frazione Via Baronia, 95 Complesso Baronia.

Composto da Soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, corridoio, corte a livello. Per una superficie commerciale complessiva pari a 125,00 mq di cui 95 mq coperti dall'appartamento. L'immobile dista 400 metri dal mare e tre chilometri dallo svincolo autostradale.

L'immobile è posto al piano terra e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 125

Identificato in catasto:

- fabbricati: partita 2247 intestata a ██████████ foglio 1 mappale 975 subalterno 2, categoria A/2, classe 9, composto da vani 6 vani, posto al piano T, - rendita: €204,52.  
Coerenze: L'immobile confina a nord con corridoio condominiale, a sud ed ovest con con via Baronia a est con proprietà di altra ditta.
- fabbricati: partita 2247 intestata a ██████████ foglio 1 mappale 382 subalterno 15, categoria A/2, classe 9, composto da vani 6 vani, posto al piano T, - rendita: €204,52.  
Coerenze: L'immobile confina a nord con corridoio condominiale, a sud ed ovest con con via Baronia a est con proprietà di altra ditta.

L'edificio è stato costruito nel 1988, ristrutturato nel 2014

L'unità immobiliare è sita nel Corpo X Scala A, ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. 04/02/2008 l'immobile è identificato nella zona B1 di completamento e conservazione

Norme tecniche ed indici: non è possibile aumentare le volumetrie già esistenti.

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





Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno	Sup. reale lorda	28,20	1,00	28,20
Bagno	Sup. reale lorda	6,60	1,00	6,60
camera da letto	Sup. reale lorda	16,60	1,00	16,60
corridoio	Sup. reale lorda	7,00	1,00	7,00
camera 1	Sup. reale lorda	10,90	1,00	10,90
camera 2	Sup. reale lorda	11,00	0,30	3,30
corte a livello	Sup. reale lorda	98,00	0,30	29,40
bagno abusivo	Sup. reale lorda	3,50	0,50	1,75
Ampliamento abusivo	Sup. reale lorda	18,00	0,50	9,00
cucina	Sup. reale lorda	11,80	1,00	11,80
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>211,60</b>		<b>124,55</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**

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 1.000,00 €/mq. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

Per la veranda coperta ed il bagno, trattandosi di opera abusiva da demolire si ritiene congruo considerare come stima il 50% della superficie abusiva visto che i beni continuano ad essere goduti.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Villafranca Tirrena, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: ██████████ - Villafranca Tirrena.

**8.3. Valutazione corpi**

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

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



<b>X</b>	<b>appartamento</b>	125	€124.550,00	<b>€124.550,00</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:

**€18.682,50**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€2.500,00**

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:

**€105.867,50**

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:

**€103.367,50**

Relazione lotto 008 creata in data 11/03/2015  
Codice documento: F080-96-000021-008

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



**Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Complesso Baronia  
Lotto 009**

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

**X.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Villafranca Tirrena (Messina) frazione Via Baronia, 95 Complesso Baronia.

Composto da Soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno, camera, terrazzo a livello. Per una superficie commerciale complessiva pari a 87,00 mq di cui 50 mq occupati dall'appartamento. L'immobile dista 400 metri dal mare e tre chilometri dallo svincolo autostradale.

posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **87**

Identificato al catasto fabbricati: partita 2247 intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 975 subalterno 38, categoria A/2, classe 9, composto da vani 3 vani, posto al piano 2, - rendita: €102,26.

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

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Servizi della zona: centro commerciale (buono), municipio (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (3).

**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 stati rilevati abusi

4.3.2. Conformità catastale:

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€480,00**

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: **€480,00**

**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 X

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Villafranca Tirrena (Messina) frazione Via Baronia, 95 Complesso Baronia.

Composto da Soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno, camera, terrazzo a livello. Per una superficie commerciale complessiva pari a 87,00 mq di cui 50 mq occupati dall'appartamento. L'immobile dista 400 metri dal mare e tre chilometri dallo svincolo autostradale.

L'immobile è posto al piano terzo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 87

Identificato al catasto fabbricati: partita 2247 intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 975 subalterno 38, categoria A/2, classe 9, composto da vani 3 vani, posto al piano 2, - rendita: €102,26.

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

L'edificio è stato costruito nel 1988, ristrutturato nel 2014

L'unità immobiliare è sita nel Corpo X Scala 3, ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. 04/02/2008 l'immobile è identificato nella zona B1 di completamento e conservazione

Norme tecniche ed indici: non è possibile aumentare le volumetrie già esistenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina-Soggiorno	Sup. reale lorda	29,00	1,00	29,00
Bagno	Sup. reale lorda	4,60	1,00	4,60
camera da letto	Sup. reale lorda	14,50	1,00	14,50
Terrazzo a livello	Sup. reale lorda	126,00	0,30	37,80
disimpegno	Sup. reale lorda	2,16	0,50	1,08
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>176,26</b>		<b>86,98</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



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 1.000,00 €/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 Villafranca Tirrena, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: ██████████ - Villafranca Tirrena.

## 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
X	appartamento	87	€86.980,00	€86.980,00

## 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:

€13.047,00

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:

€73.933,00

Relazione lotto 009 creata in data 11/03/2015  
Codice documento: F080-96-000021-009

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



**Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Complesso Baronia  
Lotto 010**

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

**X.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Lastrico solare sito in Villafranca Tirrena (Messina) frazione Via Baronia, 95 Complesso Baronia.

Composto da Terrazzo calpestabile con parapetto perimetrale e vista panoramica sulle isole Eolie. Per una superficie commerciale complessiva pari a 262,00 mq. L'immobile dista 400 metri dal mare e tre chilometri dallo svincolo autostradale.

L'immobile è posto al piano terzo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **260**

Identificato al catasto fabbricati: partita 2247 intestata a ██████████ foglio 1 mappale 975 subalterno 42, categoria F/5, consistenza 262 mq, posto al piano 3.

Coerenze: L'immobile confina a nord e sud con vano scala ed area condominiale, a ovest ed est con area condominiale.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Servizi della zona: centro commerciale (buono), municipio (sufficiente), ( ).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (3).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da condominiale 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.

4.3.2. Conformità catastale:

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

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



Descrizione **Lastrico solare** di cui al punto **X**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Lastrico solare sito in Villafranca Tirrena (Messina) frazione Via Baronia, 95 Complesso Baronia.

Composto da Terrazzo calpestabile con parapetto perimetrale e vista panoramica sulle isole Eolie. Per una superficie commerciale complessiva pari a 262,00 mq. L'immobile dista 400 metri dal mare e tre chilometri dallo svincolo autostradale.

posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **262**

Identificato al catasto fabbricati: partita 2247 intestata a ██████████ foglio 1 mappale 975 subalterno 42, categoria F/5, consistenza 262 mq, posto al piano 3.

Coerenze: L'immobile confina a nord e sud con vano scala ed area condominiale, a ovest ed est con area condominiale.

L'edificio è stato costruito nel 1988, ristrutturato nel 2014

L'unità immobiliare è sita nel corpo X Scala 2 e 3.

All'unità immobiliare si accede sia dal vano scala 2 sia dal vano scala 3, è posta al piano terzo e non è comunicante con altri appartamenti presenti nel fabbricato.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. 04/02/2008 l'immobile è identificato nella zona B1 di completamento e conservazione

Norme tecniche ed indici: non è possibile aumentare le volumetrie già esistenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Lastrico solare	Sup. reale lorda	262,00	1,00	262,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>262,00</b>		<b>262,00</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 del lastrico solare pari a 100,00 €/mq. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

**8.2. Fonti di informazione**

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



Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Villafranca Tirrena, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: ██████████ - Villafranca Tirrena.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
X	lastrico solare	262	€26.200,00	€26.200,00

### 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:

**€3.930,00**

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:

**€22.270,00**

Relazione lotto 010 creata in data 11/03/2015  
Codice documento: F080-96-000021-010

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





**Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Complesso Baronia  
Lotto 011**

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

**X.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Lastrico solare sito in Villafranca Tirrena (Messina) frazione Via Baronia, 95 Complesso Baronia.

Composto da Terrazzo calpestabile con parapetto perimetrale e vista panoramica sulle isole Eolie. Per una superficie commerciale complessiva pari a 52,00 mq. L'immobile dista 400 metri dal mare e tre chilometri dallo svincolo autostradale.

L'unità immobiliare è posta al piano terzo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **52**.

Identificato al catasto fabbricati: partita 2247 intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 975 subalterno 43, categoria F/5, consistenza 52 mq, posto al piano 3.

Coerenze: L'immobile confina a sud con vano scala, a ovest, est e nord con proprietà della stessa ditta.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Servizi della zona: centro commerciale (buono), municipio (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (3).

**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 stati rilevati abusi.

4.3.2. Conformità catastale:

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

**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 **Lastrico solare** di cui al punto **X**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Lastrico solare sito in Villafranca Tirrena (Messina) frazione Via Baronia, 95 Complesso Baronia.

Composto da Terrazzo calpestabile con parapetto perimetrale e vista panoramica sulle isole Eolie. Per una superficie commerciale complessiva pari a 52,00 mq. L'immobile dista 400 metri dal mare e tre chilometri dallo svincolo autostradale.

posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **52**

Identificato al catasto fabbricati: partita 2247 intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 975 subalterno 43, categoria F/5, consistenza 52 mq, posto al piano 3.

Coerenze: L'immobile confina a sud con vano scala, a ovest, est e nord con proprietà della stessa ditta.

L'edificio è stato costruito nel 1988, ristrutturato nel 2014

L'unità immobiliare è sita nel corpo X scala 3.

All'unità immobiliare si accede dal vano scala 3, è posta al piano terzo e non è comunicante con altri appartamenti presenti nel fabbricato.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. 04/02/2008 l'immobile è identificato nella zona B1 di completamento e conservazione

Norme tecniche ed indici: non è possibile aumentare le volumetrie già esistenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Lastrico solare	Sup. reale lorda	52,00	1,00	52,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>52,00</b>		<b>52,00</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 del lastrico solare è pari a 100,00 €/mq. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

**8.2. Fonti di informazione**

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



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

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
X	lastrico solare	52	€5.200,00	€5.200,00

### 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:

€780,00

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:

€4.420,00

Relazione lotto 011 creata in data 11/03/2015  
Codice documento: F080-96-000021-011

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



**Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Complesso Baronia  
Lotto 012**

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

**X.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Lastrico solare sito in Villafranca Tirrena (Messina) frazione Via Baronia, 95 Complesso Baronia.

Composto da Terrazzo calpestabile con parapetto perimetrale e vista panoramica sulle isole Eolie. Per una superficie commerciale complessiva pari a 101,00 mq. L'immobile dista 400 metri dal mare e tre chilometri dallo svincolo autostradale.

L'immobile è posto al piano terzo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **101**

Identificato al catasto fabbricati: partita 2247 intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 975 subalterno 47, categoria F/5, consistenza 101 mq, posto al piano 3.

Coerenze: L'immobile confina a nord e ovest con area condominiale, a sud ed est con altri lastrici solari.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Servizi della zona: centro commerciale (buono), municipio (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (3).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da condominiale 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.

4.3.2. Conformità catastale:

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

**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 **Lastrico solare** di cui al punto **X**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Lastrico solare sito in Villafranca Tirrena (Messina) frazione Via Baronia, 95 Complesso Baronia.

Composto da Terrazzo calpestabile con parapetto perimetrale e vista panoramica sulle isole Eolie. Per una superficie commerciale complessiva pari a 101,00 mq. L'immobile dista 400 metri dal mare e tre chilometri dallo svincolo autostradale.

posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **101**

Identificato al catasto fabbricati: partita 2247 intestata a ██████████ foglio 1 mappale 975 subalterno 47, categoria F/5, consistenza 101 mq, posto al piano 3.

Coerenze: L'immobile confina a nord e ovest con area condominiale, a sud ed est con altri lastrici solari.

L'edificio è stato costruito nel 1988, ristrutturato nel 2014

L'unità immobiliare è sita nel corpo X scala 1 e 2.

All'unità immobiliare si accede dal vano scala, è posta al piano terzo e non è comunicante con altri appartamenti presenti nel fabbricato.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. 04/02/2008 l'immobile è identificato nella zona B1 di completamento e conservazione

Norme tecniche ed indici: non è possibile aumentare le volumetrie già esistenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Lastrico solare	Sup. reale lorda	101,00	1,00	101,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>101,00</b>		<b>101,00</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 del lastrico solare pari a 100,00 €/mq. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

**8.2. Fonti di informazione**

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



Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Villafranca Tirrena, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: ██████████ - Villafranca Tirrena.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
X	lastrico solare	101	€10.100,00	€10.100,00

### 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:

€1.515,00

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:

€8.585,00

Relazione lotto 012 creata in data 11/03/2015  
Codice documento: F080-96-000021-012

il perito  
Ing. Francesco Muschera'

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

