



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

FALLIMENTARE

10/2001

GIUDICE:

Dott. Intravaia Mirko

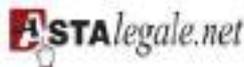
CURATORE:

Dott. Avv. Biagio Parmaliana

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 15

del 28/11/2022



TECNICO INCARICATO:

NUNZIATINA TORRE

CF: TRRNZT71E67Z700F

con studio in TERME VIGLIATORE (ME) Alberto Perroni 2

telefono: 3470104707

email: ing.nancytorre@live.it

PEC: nunziatina.torre@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - FALLIMENTARE 10/2001

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A attività commerciale a FURNARI Contrada Saiatine snc. La zona dove è ubicato il bene oggetto di stima ricade all'interno del Complesso "IL PORTICO", circondato dal verde e dalla piscina condominiale a solo 1.0 Km dal mare. Il complesso edilizio è stato realizzato a partire dal 1994. L'immobile oggetto di stima è situato nella zona sud del comune di Furnari ad ovest della direttrice ferroviaria come evidenziato nella documentazione fotografica All.A, il contesto Urbano in cui si colloca l'immobile è a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzato da tipologie edilizia schiera che si sviluppano su 2 piani fuori terra ed 1 piano interrato. L'edificio è costituito da un fabbricato realizzato con una struttura portante di cemento armato in opera e murature di tamponamento in mattoni di laterizio. L'edificio in esame è costituito da due piani fuori terra ed un piano piano sotto strada accessibile da una scala esterna, l'edificio nel suo complesso si presenta in uno stato di manutenzione scadente, il tutto evidenziato nella documentazione fotografica All.A.

.Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1274 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 12, consistenza 155 mq, rendita 4642,65 Euro, indirizzo catastale: Contrada Saiatine, piano: S1-T-1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	155,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 149.714,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 149.714,50
Data della valutazione:	28/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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:

(vedi relazione Fallimento).

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.*



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA: (vedi relazione Fallimento).4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Vedi spese condominiali anno 2022

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

EDIL TO.SI. SAS DI [REDACTED] E C.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Edil To.Si SAS di [REDACTED] per la quota di 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- Convenzione di lottizzazione depositati il 5 marzo 1991 Registrati il 15 marzo 1991 al N. 1442 ; ed il 12 gennaio 1994 Registrati il 28 gennaio 1994 al N. 316

- lottizzazione Convenzionata in Contrada Saiatine del Comune di Furnari - Autorizzazione legge 64/74 del n°21180 del 26/08/1991 e n°29111 del 28/11/1991, per la quale l'Ufficio del Genio Civile di Messina ha certificato ai sensi dell'art. 28 della legge 02/02/1974 n. 64 l'avvenuta osservanza delle norme sismiche e la "conformità delle opere al progetto approvato" rilasciando il relativo attestato in data 30/03/2012.

- Concessione edilizia N.15 del 05/06/1994 ai sensi dell'ex art. 13 legge 47/85 a seguito della variante alla convenzione relativa al piano di lottizzazione ricadente in contrada Salatine, della ditta EDIL TO.SI. di [REDACTED] s.a.s. Registrata a Messina il 28/01/1994 al n. 316 Serie 1°.

- Gli immobili sono sprovvisti di certificazione di agibilità e/o abitabilità poiché le opere di lottizzazione non sono state acquisite dal comune per variazioni in fase di esecuzione dovute ad un sopraggiunto decreto di esproprio (da parte di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.) di alcune aree che dovevano esser cedute e che ha di fatto modificato il progetto di lottizzazione originariamente approvato dal Comune. Il Comune però ha rilasciato la C.E. per la costruzione dei singoli immobili, nonostante non avesse acquisito la consegna delle aree di lottizzazione da cedere secondo il progetto originario.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO

L'attuale planimetria catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento. **Vedi All. A**

BENI IN FURNARI CONTRADA SAIATINE SNC,

ATTIVITA' COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

attività commerciale a FURNARI Contrada Saiatine snc. La zona dove è ubicato il bene oggetto di Stima ricade all'interno del Complesso "IL PORTICO", circondato dal verde e dalla piscina condominiale a solo 1.0 Km dal mare. Il complesso edilizio è stato realizzato a partire dal 1994. L'immobile oggetto di stima è situato nella zona sud del comune di Furnari ad ovest della direttrice ferroviaria come evidenziato nella documentazione fotografica All.A, il contesto Urbano in cui si colloca l'immobile è a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzato da tipologie edilizia schiera che si sviluppano su 2 piani fuori terra ed 1 piano interrato. L'edificio è costituito da un fabbricato realizzato con una struttura portante di cemento armato in opera e murature di tamponamento in mattoni di laterizio. L'edificio in esame è costituito da due piani fuori terra ed un piano sotto strada accessibile da una scala esterna, l'edificio nel suo complesso si presenta in uno stato di manutenzione scadente, il tutto evidenziato nella documentazione fotografica All.A.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1274 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 12, consistenza 155 mq, rendita 4642,95 Euro, indirizzo catastale: Contrada Saiatine, piano: S1-T-1

La struttura è collegata dalla strada condominiale nella parte sud del complesso il portico, si trova in una porzione del complesso isolata circondata oltre agli edifici, le aree di sosta a servizio delle abitazioni contornate dalla strada condominiale a servizio della viabilità interna del complesso residenziale. Il complesso commerciale è collocato in un lotto con superficie di 550 mq, nel quale la superficie coperta complessiva è di 155 mq. L'edificio è costituito da un fabbricato realizzato con una struttura portante di cemento armato in opera e murature di tamponamento in mattoni di laterizio. L'edificio in esame è costituito da due piani fuori terra ed un piano piano sotto strada accessibile da una scala /rampa esterna, l'edificio nel suo complesso si presenta in uno stato di manutenzione scadente e il piano cantinato allo stato rustico, il tutto evidenziato nella documentazione fotografica All.A.



Vedi All. A





Vedi All. A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

attività commerciale a FURNARI Contrada Saiatine snc. La zona dove è ubicato il bene oggetto di Stima ricade all'interno del Complesso "IL PORTICO, circondato dal verde e dalla strada condominiale a solo 1.0 Km dal mare. Il complesso edilizio è stato realizzato a partire dal 1994. L'immobile oggetto di stima è situato nella zona sud del comune di Furnari ad ovest della direttrice ferroviaria come evidenziato nella documentazione fotografica **All.A**, il contesto Urbano in cui si colloca l'immobile è a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzato da tipologie edilizia schiera che si sviluppano su 2 piani fuori terra ed 1 piano interrato. L'edificio è costituito da un fabbricato realizzato con una struttura portante di cemento armato in opera e murature di tamponamento in mattoni di laterizio. L'edificio in esame è costituito da due piani fuori terra ed un piano piano sotto strada accessibile da una scala e rampa esterna. L'edificio nel suo complesso si presenta in uno stato di manutenzione scadente il piano cantinato allo stato rustico, il tutto evidenziato nella documentazione fotografica **All.A**.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
locale commerciale	100,00	x	100 %	=	100,00



corte esterna (oltre i 25mq)	250,00	x	10 %	=	25,00
piano s1	100,00	x	20 %	=	20,00
lastrico solare (oltre i 25mq)	100,00	x	10 %	=	10,00
Totale:	550,00				155,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE: Fascia/zona: Suburbana/FURNARI MARINA: LOCALITA' TONNARELLA, PORTOROSA, BAZIA, SAIATINE, SIENA

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsino immobiliari

Superfici principali e secondarie: 155

Superfici accessorie:

Prezzo: 201.500,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Descrizione: locale commerciale

Superfici principali e secondarie: 155

Superfici accessorie:

Prezzo: 294.500,00 pari a 1.900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 155

Superfici accessorie:

Prezzo: 265.670,00 pari a 1.714,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 155

Superfici accessorie:

Prezzo: 159.650,00 pari a 1.030,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

si osserva che per la determinazione del valore di mercato , per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerato inoltre l'andamento attuale dei prezzi e alle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare il valore unitario medio pari a euro 1.486,00/mq - valore medio/minimo - calcolato



Al fine del calcolo della superficie commerciale complessiva sono stati applicati dei coefficienti di ragguaglio che tengono conto dello stato di manutenzione degli stessi ,l'esposizione /vista e lo stato di manutenzione .

Coefficienti di Differenziazione**STATO DI CONSERVAZIONE****COEFFICIENTE DI MERITO**

Da ristrutturare

- 10%

ESPOSIZIONE E VISTA**COEFFICIENTE DI MERITO**

Completamente interna

- 10%

Posizione poco favorevoli al commercio

- 30%

ETA' EDIFICIO**COEFFICIENTE DI MERITO**

20 – 40 anni stato scadente

- 15%

TOTALE**- 65%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

euro 1.486,00/mq (valore medio calcolato) x 65% = euro 965,90/mq,

Valore superficie principale:

155,00

x

965,90

=

149.714,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 149.714,50****Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):****€. 149.714,50****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, agenzie: Di zona,, osservatori del mercato immobiliare Omi -Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	attività commerciale	155,00	0,00	149.714,500	149.714,50
				149.714,50 €	149.714,50 €



ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
omi	

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.714,50
 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 0% 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:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.714,50

data 28/11/2022

il tecnico incaricato
NUNZIATINA TORRE





TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

FALLIMENTARE

10/2001

GIUDICE:

Dott. Intraiva Mirko

CURATORE:

Dott. Avv. Biagio Parmaliana

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA LOTTO 15-ALL.A

del 28/11/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTA**legale.net

TECNICO INCARICATO:

NUNZIATINA TORRE

CF: TRRNZT71E67Z700F

con studio in TERME VIGLIATORE (ME) Alberto Perroni 2

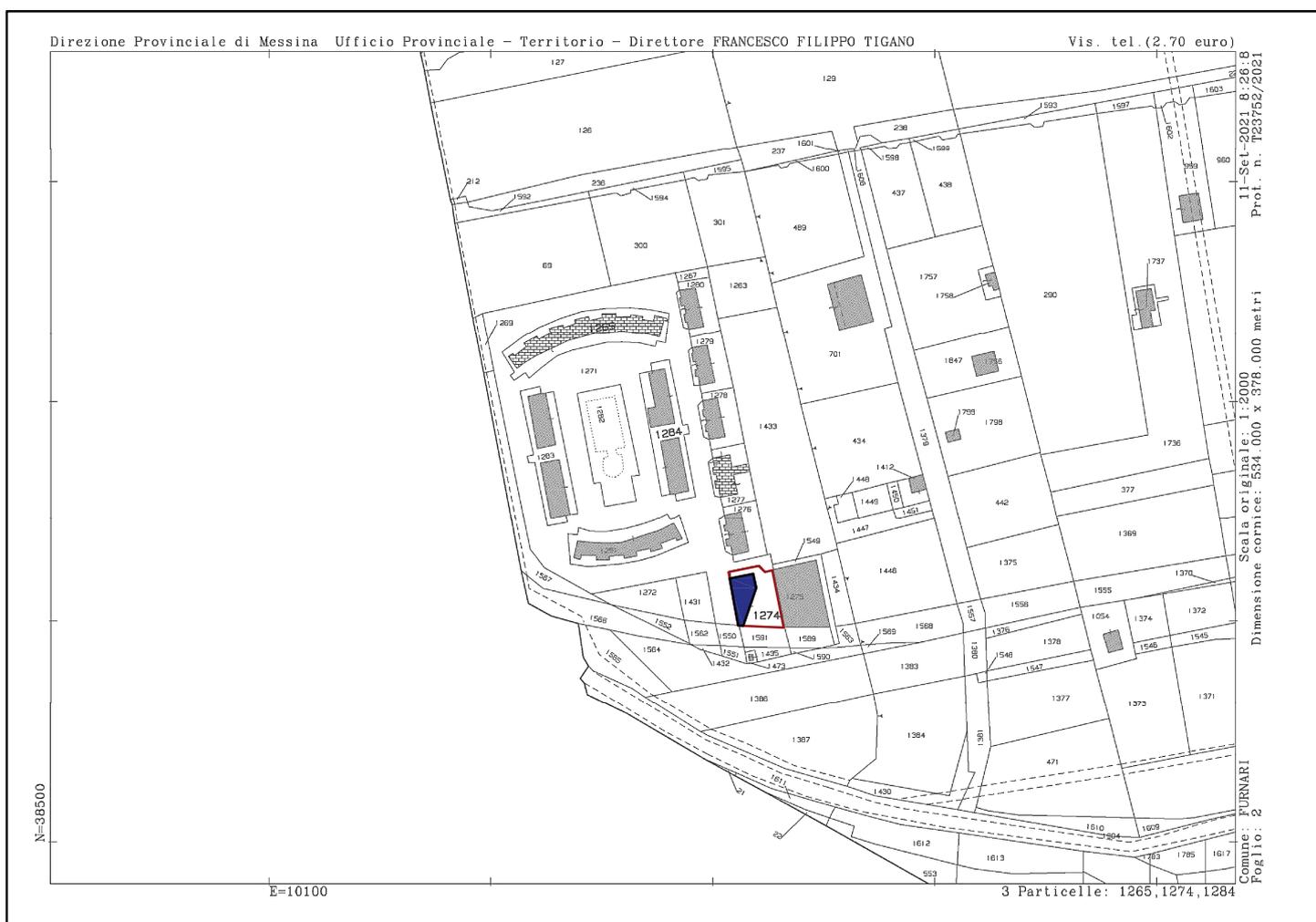
telefono: 3470104707

email: ing.nancytorre@live.it

PEC: nunziatina.torre@ingpec.eu



INQUADRAMENTO TERRITORIALE COMPLESSO IL PORTICO- COMUNE DI FURNARI FG.2 PART.1274



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 15 - FG.2 PART.1274 - ESTERNO e PIANO PRIMO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 15 - FG.2 PART.1274 - PIANO CANTINATO



rampa esterna
accesso piano S1

scala interna
chiusa con blocchi
di laterizio



PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 15 FG.2 PART.1274

Data presentazione: 23/10/1997 - Data: 12/07/2022 - n. T398746 - Richiedente: TRRNZT71E67Z700F

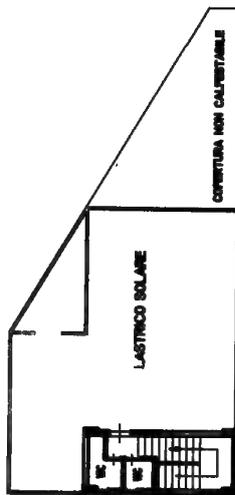
MOD. AR (CEU)
-RE-
300

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 662)
in Comune di **SALATINE** via **C/DA. SALATINE** civ.

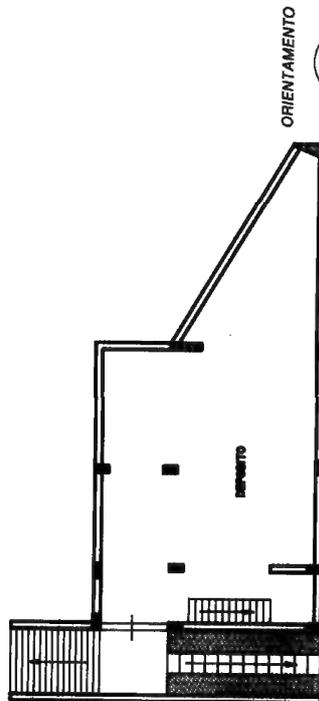
MODULARIO
F. 09. 0010. 000

PIANIMETRIA di u.u.u. in Comune di **F. U. R. N. A. R. I.**

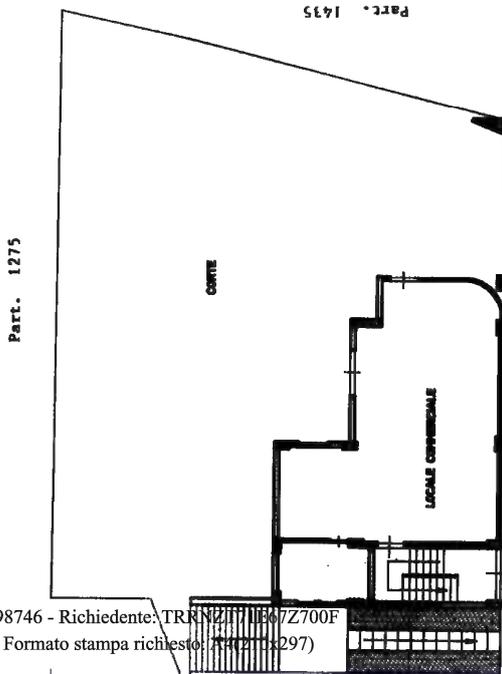
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO CANTINATO



PIANTA PIANO TERRA



Part. 1271

PER RILASCIAMENTO CORTE PL. 2 PART. 1275 ANNESSO PL. 2 PART. 1274

SCALA DI F. 200

RESERVOIR ALL'UFFICIO



Completata dal Geom. Francesco Minico (Titolo, cognome e nome)
iscritto all'albo dei Geometri I. in questa provincia di Me.S.S.I.N. n. 251
F. 1274, sub. 2, in questa provincia di Me.S.S.I.N. n. 251
F. 1274, sub. 2, in questa provincia di Me.S.S.I.N. n. 251
F. 1274, sub. 2, in questa provincia di Me.S.S.I.N. n. 251

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Identificativi catastali

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 23/10/1997 - Data: 12/07/2022 - n. T398746 - Richiedente: TRRNZT71E67Z700F
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

Firmato da: **CONTRADA SALATINE** Piano S1 - T - 1
 Contrada Salatine, 15 - 98021 - Salatine (ME) - Tel. 0943/810001 - Fax 0943/810002
 E-mail: contrada.salatine@comune.salatine.me.it