
TRIBUNALE DI PATTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI
CREDITO S.p.A.

contro



N. Gen. Rep. 000114/14

Giudice Dr. Ugo SCAVUZZO
Custode Giudiziario Avv. Lidia Di Blasi

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Biagio Petrisi
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. B/4
iscritto all'Albo del Tribunale di Patti
C.F. PTRBG172D261199F- P.Iva 02770270839

con studio in Torrenova (Messina) via G. Nicolosi, 9
telefono: 0941784061
cellulare: 3926014286
fax: 0941784061
email: studiotecnicopetrisi@tiscali.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



Beni in Gioiosa Marea (Messina)
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di centro sportivo polifunzionale sito in Gioiosa Marea (Messina) frazione c/da Schino.

Composto da **Centro sportivo polifunzionale** su due livelli (foto 1,2), dotato altresì, di autorizzazione dell'ASP all'esercizio di poliambulatorio medico limitatamente all'aspetto clinico (presidio ambulatoriale di recupero e riabilitazione funzionale, medicina dello sport, reumatologia, urologia, radiologia diagnostica-limitatamente all'ecografia diagnostica-). Il piano terra risulta destinato principalmente a piscina coperta riscaldata (foto 3,4), con la possibilità di svolgere diverse attività motorie amatoriali come ad esempio avviamento al nuoto, aquagym, idromassaggi, riabilitazione motoria assistita da personale specializzato (foto 5,6,7,8). A completamento vi sono spogliatoi (foto 9,10), docce (foto 11) e w.c. (foto 12), ovviamente differenziati, uomini/donne/disabili, locale di pronto soccorso con w.c. ed un vano destinato alla visione dei natanti. Sono altresì presenti il locale centrale termica con accesso esclusivamente dall'esterno e la corte destinata in parte a parcheggio ed in parte a verde (foto 13).

Tramite il vano scale interno è possibile raggiungere il piano primo. Tale livello è possibile raggiungerlo anche tramite la scala esterna (foto 14) che dalla corte del livello inferiore porta a quella superiore anch'essa destinata in parte a parcheggio ed in parte a verde (foto 15). A questo piano tramite un portico (foto 16), dalla veduta panoramica (foto 17), si giunge all'ingresso/hall (foto 18) che articola una reception, un archivio (foto 19), i bagni (foto 20), il locale direzione (foto 21) e la zona snack-bar. Da tale ambiente (ingresso) è possibile raggiungere, con percorsi differenziati due zone distinte dell'impianto, ovvero la zona destinata allo sport e quella alla parte medica.

L'area destinata allo sport risulta composta da un area palestra/cardio-fitness/training pesistica/tennis tavolo (foto 22), dalla palestra correttiva/corpo libero (foto 23), dalla palestra di riabilitazione (foto 24) e dalla sala danza (foto 25) adibita anche a karate/judo; un corridoio disimpegno tali vani e gli spogliatoi (foto 26), docce (foto 27) e w.c. (foto 28), ovviamente differenziati, uomini/donne, un ripostiglio ed il vano scala che permette l'accesso alla zona piscina del livello inferiore.

L'area destinata alla parte medica, invece, risulta organizzata da un zona d'attesa (foto 29), raggiungibile anche da un ulteriore accesso indipendente esterno, una reception un bagno e due vani destinati a visite mediche (foto 30,31). Un disimpegno (foto 32) articola quattro sale per fisioterapia (foto 33,34); questi ultimi ambienti sono comunicanti con la palestra di riabilitazione e la zona spogliatoi, docce e w.c..

Sempre dalla corte esterna del primo piano è possibile accedere ad una struttura precaria in legno (foto 35) adibito a piccolo centro estetico (foto 36) dotato di piccole salette (foto 37,38,39) e w.c. con antibagno (foto 40), mentre a quota superiore è ubicata la zona dei serbatoi, macchine ed impianti di climatizzazione (foto 41).

Tutti gli ambienti della struttura sono realizzati in modo tale da consentire l'uso da parte dei disabili.

Sulla copertura del fabbricato è presente un impianto solare termico.

Sia dal portico d'ingresso che dai parcheggi del piano terra (unici accessi praticabili) è possibile giungere alla particella 1110 di proprietà della stessa debitrice, ma non pignorata, sulla quale sono stati realizzati dei campetti polivalenti di cui uno in sintetico.

Posto al piano terra e primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 3.254 - ~~Identificati al catasto~~ fabbricati: partita 02674260837 intestata a ~~ARUBAPEC S.p.A.~~ con sede in Gioiosa Marea (ME) foglio 2 mappale 1108 subalterno 1, categoria D/6, superficie catastale 1.730,00, posto al piano T-1, - rendita: 27.920,00.

Coerenze: a nord, est ed ovest (oltre la propria corte di pertinenza) con strada comunale, a sud con la particella 1110 di proprietà della società debitrice, non pignorata ma accessibile esclusivamente dalla particella 1108.





2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (insufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (sufficiente), vigili del fuoco (insufficiente), polizia (insufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria residenziali i principali centri limitrofi sono Patti, Brolo, Capo d'Orlando.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (1,2), autostrada (30), aeroporto (190).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ██████████ in forza di un contratto di affitto del tipo transitorio per l'importo di € ██████████ (oltre iva) stipulato in data 13/06/2016.

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:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di **BANCO DI SICILIA, SOCIETA PER AZIONI**, contro ██████████ a firma di Notaio Natoli Teresa Maria Luisa in data 28/06/2007 ai nn. Rep.15457. Iscritto a Messina presso l' Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex. Conservatoria RR. II.) in data 04/07/2007 ai nn. Reg. Part. 8152 R.P. e Reg. Gen. 28147.

importo ipoteca: € 750.000,00

importo capitale: € 500.000,00

Ipoteca gravante sull' immobile censito alla particella 600 del foglio di mappa 2 di are 48.10.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.P.A.**, contro ██████████ a firma di Notaio Natoli Teresa Luisa Maria in data 11/02/2009 ai nn. Rep. 15795. Iscritto a Messina presso l' Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex. Conservatoria RR. II.) in data 18/02/2009 ai nn. Reg. Part. 1201 e Reg. Gen. 6213.

importo ipoteca: € 1.900.000,00

importo capitale: € 950.000,00

Ipoteca gravante sull' immobile (fabbricato) censito alla particella 1108, sub. 1 del foglio di mappa 2, piano T-1.

- 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: al piano primo vi è un aumento di superficie di circa mq. 5,00, regolarizzabile mediante Permesso a Costruire in sanatoria i sensi dell' art. 14 della L.R. 16/2016.

oneri e competenze tecniche: 5.000,00 €

Oneri totali: 5.000,00 €

4.3.2. **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: al piano primo vi è un aumento di superficie di circa mq. 5,00, regolarizzabile mediante nuova procedura di accatastamento (Docfa).

oneri e competenze tecniche: 600,00 €

Oneri totali: 600,00 €

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:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] P.I.: 02674260837. Proprietario dal 18/12/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Natoli Teresa Luisa Maria in data 18/12/2003 ai nn. Rep. 14060. Trascritto a Messina presso l' Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex. Conservatoria RR. II.) in data 14/01/2004 ai nn. 971/1204. Tale rogito si riferisce alla ex particella 600 (terreno di sedime sulla quale è stato edificato l' immobile), a sua volta soppressa e sostituita dalla particella 1092 a sua volta soppressa e da cui deriva l' attuale particella 1108 sub. 1 (fabbricato).

Ai fini e per gli effetti della Legge 19 Maggio 1975 n.° 151 (regime patrimoniale della famiglia), si evidenzia quanto segue:

dalla nota di trascrizione 971/1204 del 14/01/2004, risulta che il signor [redacted] al momento della donazione era coniugato in regime di separazione dei beni.

Non risultano trascritte convenzioni matrimoniali nel periodo di riferimento della certificazione notarile.

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] nato a Messina (ME) il [redacted] C.F.: [redacted]. Proprietario da data antecedente il ventennio al 18/12/2003 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Natoli Teresa Luisa Maria in data 10/05/1992 ai nn. Rep. 6730. Trascritto a Messina presso l' Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex. Conservatoria RR. II.) in data 08/06/1992 ai nn. 14388/17162. Ai fini e per gli effetti della Legge 19 Maggio 1975 n.° 151 (regime patrimoniale della famiglia), si evidenzia quanto segue:

dalla nota di trascrizione 14388/17162 del 08/06/1992, risulta che il signor [redacted] al momento della donazione era celibe.

Non risultano trascritte convenzioni matrimoniali nel periodo di riferimento della certificazione notarile.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. n.° 18/2005 e successive varianti per lavori di realizzazione di un centro sportivo polivalente intestata a [redacted]. Concessione Edilizia presentata in data 23/04/2005, rilasciata in data 11/05/2015, l' agibilità è stata rilasciata in data 19/02/2009- n. prot. 08/09.

P.E. n. C.E. n.° 44/2008 per lavori di Variante relativa al progetto per la realizzazione di un centro sportivo polivalente - Rif. C.E. n.° 18/05 intestata a [redacted]. Concessione Edilizia presentata in data 13/11/2008- n. prot. 18085, rilasciata in data 17/11/2008 l' agibilità è stata rilasciata in data 19/02/2009- n. prot. 08/09.

Giudice Dr. Ugo SCAVUZZO
Curatore/Custode: Avv. Lidia Di Blasi
Perito: Ing. Biagio Petris



Descrizione **centro sportivo polifunzionale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di centro sportivo polifunzionale sito in Gioiosa Marea (Messina) frazione c/da Schino .

Composto da **Centro sportivo polifunzionale** su due livelli (foto 1,2), dotato altresì, di autorizzazione dell'ASP all' esercizio di poliambulatorio medico limitatamente all' aspetto clinico (presidio ambulatoriale di recupero e riabilitazione funzionale, medicina dello sport, reumatologia, urologia, radiologia diagnostica-limitatamente all' ecografia diagnostica-). Il piano terra risulta destinato principalmente a piscina coperta riscaldata (foto 3,4), con la possibilità di svolgere diverse attività motorie amatoriali come ad esempio avviamento al nuoto, aquagym, idromassaggi, riabilitazione motoria assistita da personale specializzato (foto 5,6,7,8). A completamento vi sono spogliatoi (foto 9,10), docce (foto 11) e w.c. (foto 12), ovviamente differenziati, uomini/donne/disabili, locale di pronto soccorso con w.c. ed un vano destinato alla visione dei natanti. Sono altresì presenti il locale centrale termica con accesso esclusivamente dall' esterno e la corte destinata in parte a parcheggio ed in parte a verde (foto 13).

Tramite il vano scale interno è possibile raggiungere il piano primo. Tale livello è possibile raggiungerlo anche tramite la scala esterna (foto 14) che dalla corte del livello inferiore porta a quella superiore anch' essa destinata in parte a parcheggio ed in parte a verde (foto 15). A questo piano tramite un portico (foto 16), dalla veduta panoramica (foto 17), si giunge all' ingresso/hall (foto 18) che articola una reception, un archivio (foto 19), i bagni (foto 20), il locale direzione (foto 21) e la zona snak-bar. Da tale ambiente (ingresso) è possibile raggiungere, con percorsi differenziati due zone distinte dell' impianto, ovvero la zona destinata allo sport e quella alla parte medica.

L' area destinata allo sport risulta composta da un area palestra/cardio-fitness/training pesistica/tennis tavolo (foto 22), dalla palestra correttiva/corpo libero (foto 23), dalla palestra di riabilitazione (foto 24) e dalla sala danza (foto 25) adibita anche a karate/judo; un corridoio disimpegna tali vani e gli spogliatoi (foto 26), docce (foto 27) e w.c. (foto 28), ovviamente differenziati, uomini/donne, un ripostiglio ed il vano scala che permette l'accesso alla zona piscina del livello inferiore.

L' area destinata alla parte medica, invece, risulta organizzata da un zona d' attesa (foto 29), raggiungibile anche da un ulteriore accesso indipendente esterno, una reception un bagno e due vani destinati a visite mediche (foto 30,31). Un disimpegno (foto 32) articola quattro sale per fisioterapia (foto 33,34); questi ultimi ambienti sono comunicanti con la palestra di riabilitazione e la zona spogliatoi, docce e w.c..

Sempre dalla corte esterna del primo piano è possibile accedere ad una struttura precaria in legno (foto 35) adibito a piccolo centro estetico (foto 36) dotato di piccole salette (foto 37,38,39) e w.c. con antibagno (foto 40), mentre a quota superiore è ubicata la zona dei serbatoi, macchine ed impianti di climatizzazione (foto 41).

Tutti gli ambienti della struttura sono realizzati in modo tale da consentire l' uso da parte dei disabili. Sulla copertura del fabbricato è presente un impianto solare termico.

Sia dal portico d' ingresso che dai parcheggi del piano terra (unici accessi praticabili) è possibile giungere alla particella 1110 di proprietà della stessa debitrice, ma non pignorata, sulla quale sono stati realizzati dei campetti polivalenti di cui uno in sintetico.

Posto al piano terra e primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 3.254.

Identificato al catasto fabbricati: partita  intestata a 
 con sede in  (ME) foglio 2 mappale 1108 subalterno 1, categoria D/6, superficie catastale 1.730,00, posto al piano T-1, - rendita: 27.920,00.

Coerenze: a nord, est ed ovest (oltre la propria corte di pertinenza) con strada comunale, a sud con la particella 1110 di proprietà della società debitrice, non pignorata ma accessibile esclusivamente dalla particella 1108.

L'edificio è stato costruito nel 2008.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml. 4,40.



Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona PER ATTREZZATURE D'USO COLLETTIVO.

Norme tecniche ed indici: Riguarda le zone destinate ad accogliere edifici pubblici in genere quali asili, scuole di ogni ordine e grado, chiese, centri sociali, attrezzature commerciali, edifici destinati ad uffici anche privati, attrezzature ricreative (cinema, teatri, club, eccetera). Tali zone, articolate sempre con aree di verde, saranno dotate di viabilità appropriata e di sufficienti aree di parcheggio. Nelle zone di preminente interesse paesistico e panoramico la realizzazione di tali attrezzature dovrà venire previo esame del problema da parte della Soprintendenza ai momenti ai sensi della legge 26.6.1939 n.° 1497. Nelle aree destinate alla costruzione degli edifici di uso pubblico e negli spazi ad esse afferenti, nessuna trasformazione edilizia potrà essere eseguita dai proprietari delle aree che possa cambiare la destinazione d'uso prevista dal P.R.G.. Per quanto riguarda gli edifici scolastici ed ospedalieri si rimanda alla osservanza di leggi e regolamenti propri dei settori, mentre per il rimanente si prescrivono i seguenti indici di zona:

- Indice di fabbricabilità $I_f = 0,03$ mc/mq
- Rapporto di copertura $I = 1\%$
- Altezza massima $H = 7,50$ m
- Altezza minima $h = 3,50$ m
- Distanza dai confini $d_1 = 10,00$ m
- Distanza dalle strade $d_2 = 10,00$ m

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Terra-piscina per il nuoto, aquagym, idromassaggi, riabilitazione motoria, spogliatoi, docce e w.c., locale di pronto soccorso con w.c., vano destinato alla visione dei natanti, locale centrale termica.	Sup. reale lorda	939,47	1,00	939,47
Piano Primo -area destinata allo sport (palestra/cardio-fitness/training pesistica/tennis tavolo, palestra correttiva/corpo libero, palestra di riabilitazione e sala danza, spogliatoi, docce e w.c., ripostiglio, vano scale). -area destinata alla parte medica (reception, bagno e vani destinati a visite mediche, sale per fisioterapia).	Sup. reale lorda	875,00	1,00	875,00
corte piano terra	Sup. reale lorda	601,65	0,20	120,33
corte piano primo	Sup. reale lorda	639,68	0,20	127,94
scala esterna	Sup. reale lorda	22,37	0,60	13,42
zona serbatoi, macchine ed impianti di climatizzazione.	Sup. reale lorda	175,85	0,15	26,38
	Sup. reale lorda	3.254,02		2.102,54

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

Strutture verticali:

Travi:

Solai:

Solai:

Copertura:

Scale:

tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

materiale: c.a.p., condizioni: buone.

materiale: legno lamellare, condizioni: sufficienti.

Riferito limitatamente a: tettoie.

tipologia: c.a.p, condizioni: sufficienti.

tipologia: legno, condizioni: sufficienti.

Riferito limitatamente a: tettoie.

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: da normalizzare.

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

servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. Ugo SCAVUZZO
 Curatore/Custode: Avv. Lidia Di Blasi
 Perito: Ing. Biagio Petrisi



<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a.p., condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante scorrevoli, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: fissi, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente e fissi, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante scorrevoli e fissi, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: vasistas, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: da normalizzare in alcuni punti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: scorrevole, materiale: legno tamburato, condizioni: da normalizzare in alcuni punti.
<i>Manto di copertura:</i>	coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: da normalizzare.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: manto bituminoso, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: corte piano terra.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: quarzo, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: corte piano primo.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: parquet, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: sala danza e correttiva.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: laminato, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: sala fitness.
<i>Plafoni:</i>	materiale: tinteggiatura, condizioni: sufficienti.
<i>Plafoni:</i>	materiale: pannelli di polistirolo, condizioni: da normalizzare. Note: da sostituire del tutto nel locale spogliatoio del piano terra (piscina). Riferito limitatamente a: controsoffitto.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: da normalizzare.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: scala esterna.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: scala interna.
Impianti:	



<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: parabola, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Antifurto:</i>	tipologia: a radars e contatti perimetrali, combinatore tel.: presente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: video, condizioni: da ristrutturare.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: ventilatori, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: ventilatori, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da normalizzare in alcuni punti.
<i>Energia solare:</i>	tipologia: pannelli termici solari piani, utilizzazione: riscaldamento e scaldabagno, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termoventilatori, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termoventilatori, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

A partire dalle considerazioni sulla natura dei beni sopra descritti, proceduto ad un'analisi del mercato immobiliare, anche attraverso le informazioni assunte presso operatori economici del settore, si è riscontrato che effettivamente esiste nella zona d'interesse un mercato (di scambio e locazione) di beni aventi analoghe caratteristiche: è quindi possibile applicare il metodo sintetico comparativo, che nel caso in questione appare quello capace di condurre ai risultati più certi ed attendibili. Tale criterio consiste nella determinazione, sulla base dei prezzi riscontrati in reali transazioni di beni, del più probabile valore unitario di immobili aventi caratteristiche tecnico-commerciali simili, ubicati nella stessa zona o in zone vicine, venduti in condizioni ordinarie di mercato e di cui si conoscono i prezzi recenti. Pertanto, stabilite le similitudini tecniche ed economiche, comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni sopra descritti, si è determinato, per ciascuno il prezzo medio unitario più probabile in una libera contrattazione di mercato a cui andrà applicato un coefficiente di degrado di vetustà, riferito agli anni di realizzazione, e, quindi, si è determinato il valore globale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Gioiosa Marea (ME), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Locali.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	centro sportivo polifunzionale	3254	2.102.535,48 €	2.102.535,48 €

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:

315.380,32 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

5.600,00 €

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:

1.787.155,16 €

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:

1.781.555,16 €

Relazione lotto 001 creata in data 02/07/2017
Codice documento: E101-14-000114-001

il perito
Ing. Biagio Petrisi
(firmato digitalmente)

Giudice Dr. Ugo SCAVUZZO
Curatore/Custode: Avv. Lidia Di Blasi
Perito: Ing. Biagio Petrisi



ALLEGATI

Giudice Dr. Ugo SCAVUZZO
Curatore/Custode: Avv. Lidia Di Blasi
Perito: Ing. Biagio Petrisi



Elenco degli allegati

ALLEGATO 1.

Documentazione fotografica

lotto **001** (da foto 1 a foto 41).

ALLEGATO 2.

Documentazione varia

- ✓ Verbale di 1° sopralluogo (08/05/2015);
- ✓ Verbale di 2° sopralluogo (05/08/2015).

ALLEGATO 3.

Documentazione tecnico-amministrativa

- ✓ Copia atto di provenienza;
- ✓ Certificato di destinazione urbanistica (18/05/2016) e relative prescrizioni;
- ✓ Copia Concessione Edilizia n.° 18/2005;
- ✓ Copia Concessione Edilizia n.° 44/2008;
- ✓ Copia Autorizzazione Poliambulatorio Medico;
- ✓ Copia Autorizzazione Agibilità n.° 08/09;
- ✓ Copia estratto di mappa;
- ✓ Visure catastali al 06/07/2015;
- ✓ Copia visura planimetrica al 07/05/2015.

Elenco degli allegati

(solo copia Tribunale)

ALLEGATO 4.

- ✓ Attestazione/Ricevute invio copia perizia alle Parti;
- ✓ Specifica spese ed onorario;
- ✓ Ricevute spese sostenute;
- ✓ Copie Bozze ordinanza di vendita e Verbali di aggiudicazione.

