

TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.

Fallimento n. 04/13 N. R. F.

Giudice Delegato:

Curatore del fallimento:

Consulente Tecnico d'Ufficio: ARCHITETTO PATRIZIA OTERA

PERIZIA ESTIMATIVA UNICA

dei beni mobili ed immobili facenti parte dell'attivo fallimentare

PREMESSA

La presente relazione di stima viene redatta dalla sottoscritta Architetto Patrizia Otera iscritta all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Messina al n. 941 e a quello dei CTU del Tribunale di Barcellona P.G. su incarico del Curatore del fallimento in oggetto.

Al fine di compiere il mandato conferito, sono state svolte indagini e reperiti documenti presso gli Uffici del Territorio di Messina (Catasto Fabbricati e Terreni e Servizio di Pubblicità Immobiliare ex Conservatoria dei pubblici registri), presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Barcellona P.G., di Milazzo e di Furnari e presso l'Ufficio delle Entrate del Comune di Barcellona P.G., oltre alle indagini per la determinazione del valore degli immobili e sopralluoghi.

Sulla scorta di quanto rilevato, la sottoscritta c.t.u., redige la seguente "Relazione Tecnica di Stima".

Poiché si tratta di più beni con caratteristiche diverse, i beni mobili ed immobili facenti parte della massa attiva del fallimento così come da verbale di inventario vengono elencati e si individuano in lotti:

Lotto 001 - Beni mobili, proprietà 1/1, siti in Via Operai n. 187, nel Comune di Barcellona P.G. (ME);

Lotto 002 – Magazzino – Opificio al piano terra, proprietà 1/1, sito in Via Operai n. 187, nel Comune di Barcellona P.G. (Me), in Catasto al fg. 53 part. 59, part. 53 e part. 938 sub 2;

Lotto 003 - Abitazione al piano primo, proprietà 1/1, in Via Operai n. 189, nel Comune di Barcellona P.G. (Me), in Catasto al fg. 53 part. 938 sub 3;

Lotto 004 – Terreno coltivato, proprietà 1/7, in C/da Carone, nel Comune di Furnari (Me), fg. 5 part. 466;

Lotto 005 - Abitazione indipendente al piano terra e primo, proprietà 1/1, sita in Vico I Nettuno n. 7, nel Comune di Milazzo (Me), in Catasto al fg. 4 part. 509;

Lotto 006 - Abitazione al piano terra rialzato sita in Via Tenente Tito Minniti n. 107, nel Comune di Milazzo (Me), in Catasto al fg. 6 part. 799 (ex 779) sub 11.



LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI MOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

I beni mobili rinvenuti in Barcellona P.G. in Via Operai n. 187 durante l'accesso sui luoghi così come da inventario del 05 e 12 febbraio 2016 e sopralluogo del 06 maggio 2016 sono: **n. 1 carrello elevatore, n. 1 sega circolare e legname grezzo di varie dimensioni.**

La stima è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni mobili alla data del sopralluogo nello stato di fatto e di diritto in cui si sono rilevati.

Per la valutazione di questi beni è stato d'obbligo tenere in considerazione l'attuale stato d'uso e condizione e quindi soprattutto per i macchinari la obsolescenza tecnologica, mentre per il legname lo stato di conservazione.

Tenendo conto di tutto ciò, si è potuto effettuare la seguente stima:

- | | |
|--|------------|
| 1) Carrello elevatore (marca Italforni) di circa 30 anni - funzionante - del Valore Commerciale di | €2.000,00; |
| 2) Sega circolare di circa 30 anni - funzionante - del Valore Commerciale di | €150,00; |
| 3) Legnami grezzi di varie dimensioni - del Valore Commerciale a corpo di | €3.000,00. |

I beni sono meglio indicati alle foto ai nn. 1 : 5 della documentazione fotografica allegata (All. B - lotto 001), e sono ubicati nei locali commerciali in Via Operai n. 187, in Barcellona Pozzo di Gotto, in quanto facenti parte dell'ex attività di vendita di legnami che vi si svolgeva.

Il prezzo base d'asta del Lotto 001:

valore dei beni mobili in totale nello stato di fatto in cui si trovano: **€5.150,00.**

Precisazioni

Trattandosi di vendita conseguente a procedura fallimentare si precisa che essa avviene, come di consueto, secondo il criterio "visto e piaciuto", senza alcuna garanzia per vizi occulti e/o visibili e pertanto si considera che ogni onere di adeguamento, verifica preventiva e/o acquisizione o integrazione di documentazione eventualmente non completa siano a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

A tal proposito si precisa che, al momento del sopralluogo, come da prassi nella procedura fallimentare, è stato eseguito esclusivamente un rilievo visivo dei beni senza alcuna verifica in merito alla funzionalità degli stessi.

Pertanto, è fatto obbligo la preventiva visione dei cespiti prima dell'esperimento dell'asta; per converso nulla potrà essere opposto alla Procedura.

I beni vengono venduti nello stato di fatto e consistenza in cui si trovano e tale vendita implica a carico dell'aggiudicatario l'assunzione dell'onere del trasferimento dei beni.



LOTTO 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Locale Commerciale adibito alla vendita di legnami, sito in Barcellona P.G. (Me).

Quota e tipologia del diritto: Piena proprietà 1000/1000

Identificato al Catasto Fabbricati: al foglio 53, particella 59, Categoria D/1, Rendita Euro 3.117,18; indirizzo: Via Operai n. civico 187 (ex Via Littorio), piano T.

Intestazione: xxxxxxxxxx nato a Milazzo il 02/01/1952 e ~~xxxxxx~~ nata a Milazzo il ~~22/11/1958~~ – usufrutto (All. C 1)

NOTA: intestazione non aggiornata, in quanto ~~xxxxxx~~ è deceduta il 04/02/1999, lasciando l'intera proprietà al primo intestato giusta denuncia di successione (All. E – visure ipotecarie e F);

Identificato al Catasto Fabbricati: al foglio 53, particella 53, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 106 mq, Rendita Euro 181,79; indirizzo: Via Operai n. civico 187 (ex Via Littorio), piano T.

Intestazione: ~~xxxxxx~~; fu Francesco proprietà per ½; ~~xxxxxx~~, fu Francesco proprietà per ½ (All. C 1 bis)

NOTA: Intestazione non aggiornata, si veda atto di permuta All. G1, dove la proprietà viene trasferita a ----- nato a Milazzo il 23/12/1909 deceduto il 15/11/1978 lasciando l'immobile giusta successione All. F al nipote xxxxxxxxx ed alla moglie Fuduli Giuseppa, al decesso di quest'ultima giusta successione All. E, il fallito eredita tutta la proprietà; non risulta il n. della part.lla 53 nella successione in quanto non è stata effettuata la visura e l'aggiornamento del mappale; originariamente l'intero magazzino era censito al catasto terreni fg. 52 particelle 1538/b e 1539/b, con nota 6/574 del 4.2.1953 passano al catasto fabbricati (All. G1).

Identificato al Catasto Fabbricati: al foglio 53, particella 938 sub 2, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 164 mq, Superficie Catastale 188 mq, Rendita Euro 3.786,04; Indirizzo: Via Operai n. civico 187 (ex 185), piano T.

Intestazione: xxxxxxxxxx nato a Milazzo il 02/01/1952 (All. C2);

Confini delle particelle 59, 53 e 938 sub 2 rilevati dalla mappa catastale e sui luoghi:

a nord con proprietà alla particella n. 835

a est con fabbricato di proprietà alla particella n. 58 (~~xxxxxx~~) e proprietà alla particella 1017

a sud con Via Operai

a ovest con vicolo cieco pubblico.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale, commerciale, pubblici servizi, alberghi, artigianali e terziario a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali, commerciali e residenziali.

Principali collegamenti pubblici: Statale 113 e autostrade.

3. STATO DI POSSESSO:

l'immobile non risulta occupato.



4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CHE SARANNO DA CANCELLARE

Alla data del 19.02. e 01.03.2016 sono state rilevate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina le seguenti formalità:

4.1 Iscrizione contro del 16.02.2005 – registro particolare 1751 Registro Generale 5709:

Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R.602/73 a favore del Montepaschi Se.Ri.T. Servizio Riscossione Tributi contro xxxxxxxxx nato il 02/01/1952 a Milazzo; per un capitale di € 62.153,79, un totale di € 124.307,58, gravante sugli immobili identificati in:

Comune di Barcellona Pozzo di Gotto foglio 53 particella 938 sub 2 e 3 (Negozii e botteghe e abitazione); Comune di Milazzo foglio 4 particella 509 abitazione.

4.2 Iscrizione contro del 11/11/2010 registro particolare 6598 registro generale 35593:

ipoteca volontaria in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di mutuo del 24/01/1991 a rogito del Notaio Comito Amilcare a favore del Credito Fondiario SPA contro xxxxxxxxx nato il 02/01/1952 a Milazzo e **XXXXXXXXXX** nata il 27/11/1918 a Milazzo per un capitale di € 67.139,39, un totale € 181.276,37 per la durata di 15 anni gravante sugli immobili identificati in:

Comune di Barcellona P.G. (Me) foglio 53 particella 938 sub 2.

4.3 Iscrizione contro del 08.08.2016 – registro particolare 11439 registro generale 34305:

Ipoteca legale derivante da Ruolo Esattoriale (Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R.602/73) a favore del Montepaschi Se.Ri.T. Servizio Riscossione Tributi contro xxxxxxxxx nato il 02/01/1952 a Milazzo; per un capitale di € 50.625,83, un totale di € 101.251,66, gravante sugli immobili identificati in:

Comune di Barcellona Pozzo di Gotto foglio 53 particella 938 sub 2 e 3 (Negozii e botteghe e abitazione); Comune di Milazzo foglio 4 particella 509 abitazione.

4.4 Trascrizione contro del 23/05/2014 – registro particolare 8721 registro generale 11332:

trascrizione del Decreto di sentenza del fallimento del 20/06/2013 rep. 4/2013 a favore della Massa dei Creditori di xxxxxxxxx.

Il tutto è meglio rilevabile all'allegato E (visure Ipotecarie).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: per 1/1 in forza di atto di successione, giusta Denuncia di Successione del 08/05/1979 reg. a Barcellona P.G. n. 166 vol. VII (All. F).

Al Catasto fabbricati In data 30 maggio 1986 è stata presentata la divisione della particella 59 del foglio 53, dalla divisione nasce il n. di part. 938 con i sub 2 e 3 (All. D).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle indagini effettuate presso gli uffici preposti del Comune di Barcellona P.G., risulta in ditta xxxxxxxxx nato a Milazzo 02/01/1952 e per l'immobile oggetto della suddetta procedura fallimentare le concessioni edilizie ai n. 945280582 e n. 1218050983 rilasciate in data 04 5. 09. 1983 relativa al piano terra e piano primo (All. G1 - G2).

Successivamente la stessa ditta ha presentato istanza di sanatoria edilizia in data 02. 04. 1986 con n. prot. 12190 al piano terra per aumento di volume, al piano primo per modifiche interne ed ai piani secondo e terzo per sopraelevazione.



In seguito è stata rilasciata dal Comune di Barcellona P.G. la Concessione in Sanatoria n. 56/ 2003 del 18 febbraio 2003 in ditta xxxxxxxxxxxx, ai sensi dell'art. 31 comma 3° - della Legge n°47/85 per le opere abusive consistenti nel piano terra, primo, secondo e terzo di un fabbricato in c.a. a quattro elevazioni f.t., in catasto al foglio 53 part. 938 (All. G3). Certificato di agibilità e/o abitabilità non presente.

7.1. Conformità edilizia:

dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi e lo stato di fatto non sono state riscontrate difformità.

7.2 Destinazione urbanistica:

Piano Regolatore Generale: Zona omogenea B.1 – zona del tessuto urbano esistente e di completamento.

Descrizione: locali commerciali per la vendita di legnami, sita in Via Operai, civico 187 di cui al punto 1.

La costruzione originaria del fabbricato è antecedente al 1941, inizialmente era censito nella sua intera superficie alla part. n. 53 e 59. Successivamente la part. 59 viene divisa e alla porzione di fabbricato ristrutturato negli anni 1982/83 con relativa sopraelevazione anch'essa del 1983, viene attribuito il n. di part. 938.

L'immobile alla particella 938 sub 2 è costituito da un corpo al piano terra suddiviso nel seguente modo: locale ufficio, vano scale e vano ascensore, soppalco di circa 12,00 mq e reparti di lavorazione e di deposito. Superficie complessiva di circa 188,00 mq (All. B – lotto 002 foto ai n. 1:17).

Il tutto è meglio rilevabile dalla planimetria catastale (All. C2).

L'immobile alla particella 59 è costituito da un corpo risalente all'epoca originaria della costruzione avente altezza di 5,00 mq, suddiviso in due magazzini di lavorazione, alla part. n. 53 vi sono altro deposito e locali servizi della Superficie complessiva di mq 436 circa, nella stessa particella vi è un terreno libero di circa 242,00 mq. Il tutto è meglio rilevabile dalla planimetria catastale (All. C1).

Caratteristiche descrittive: l'immobile, essendo stato edificato in tempi diversi, presenta diverse tipologie costruttive: Il fabbricato originario costruito sulla part. n. 59 e 53 ha struttura in muratura e copertura a due falde con arcareggi in legno con altezza interna di mt 5,00 circa; il fabbricato costruito alla part. n. 938 sub 2 ha struttura portante in c.a. e solaio di copertura in latero cemento con altezza interna di mt 6,00 circa.

Serramenti di finestre assenti, portone di accesso in ferro scorrevole, pavimentazione zona lavoro in battuto di cemento, servizi assenti alle part. 938 e 59, presenti in stato conservativo fatiscente alla part. 53.

Impianto elettrico con cavi fuori traccia in canalette esterne: esistente.

Impianto di riscaldamento assente.

Impianto idrico – sanitario allacciato alla condotta comunale: esistente.

Impianto antincendio alla part. 938: esistente.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricato Commerciale Artigianale alla Part.IIa 938 sub 2, alla Part.IIa 59 e 53	sup. reale lorda	188,00	1,00	188,00
Terreno libero part. 53	“	436,00	“	436,00
area parcheggio	242,00	242,00	“	242,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta ha provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, quali lo stato di conservazione, l'ubicazione, la vetustà, la superficie, la tipologia costruttiva, il grado di finitura, la dotazione di impianti tecnologici, la destinazione d'uso, la destinazione urbanistica.

Al fine della determinazione del più probabile valore, relativamente alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia dell'entrate, gli ultimi dati pubblicati sono relativi al 2° semestre 2015:

min. €. 300,00/mq max. €. 450,00/mq.

Valore di stima:

€450,00/mq per il Magazzino alla particella 938;

€350,00/mq per l'Opificio alla particella 59 e 53;

€100/mq per il terreno libero area parcheggio alla particella 53.

Valore immobile €84.600,00+€152.600,00 fabbricato + €24.200,00 terreno = **€261.400,00.**

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Messina. Operatori economici della zona. Conoscenza diretta.

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: aggiornamento mappale e intestati della part.IIa 53 = €1.400,00 circa.

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€260.000,00.**



LOTTO 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento al piano primo di un fabbricato a quattro elevazioni f.t., **sito in Via Operai n. 189, Comune di Barcellona P.G. (Me).**

Quota e tipologia del diritto: Piena proprietà 1000/1000.

Identificato al Catasto Fabbricati: al foglio 53, particella 938 sub 3, categoria A/2, classe 10, Consistenza vani 7, Superficie Catastale Totale: 161 mq. Totale escluse aree scoperte: 150 mq., Rendita €451,90. Indirizzo: Via Operai n. civico 189, piano 1.

intestazione: xxxxxxxxxxx nato a Milazzo il 02/01/1952

Confini della particella 938 sub 3 rilevati dalla mappa catastale e sui luoghi:

a nord con area sovrastante magazzino alla particella al n. 59 stessa ditta

a est con fabbricato in altra ditta alla particella n. 58 (George Hotel)

a sud con Via Operai

a ovest con vicolo Legnano.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale, commerciale, artigianale, alberghiera, a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali, commerciali e residenziali.

Principali collegamenti pubblici: Statale 113 e Autostrade.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile non risulta occupato.

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CHE SARANNO DA CANCELLARE

Alla data del 19.02. e 01.03.2016 sono state rilevate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina le seguenti formalità:

4.1 Iscrizione contro del 16.02.2005 – registro particolare 1751 Registro Generale 5709:

Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R.602/73 a favore del Montepaschi Se.Ri.T. Servizio Riscossione Tributi contro xxxxxxxxxxx nato il 02/01/1952 a Milazzo; per un capitale di € 62.153,79, un totale di € 124.307,58, gravante sugli immobili identificati in:

Comune di Barcellona Pozzo di Gotto foglio 53 particella 938 sub 2 e 3 (Negozi e botteghe e abitazione); Comune di Milazzo foglio 4 particella 509 abitazione.



4.2 Iscrizione contro del 30/12/2013 registro particolare 5401 registro generale 39756:

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/12/2003 a rogito del Notaio Cutrupia Salvatore a favore del Credito Siciliano Società per Azioni contro xxxxxxxx nato il 02/01/1952 a Milazzo per un capitale di € 53,000,00, un totale € 106.000,00 per la durata di 10 anni gravante sugli immobili identificati in:

Comune di Barcellona P.G. (Me) foglio 53 particella 938 sub 3 abitazione di tipo civile consistenza 7 vani, piano 1 in Via Operai.

4.3 Iscrizione contro del 08.08.2016 – registro particolare 11439 registro generale 34305:

Ipoteca legale derivante da Ruolo Esattoriale (Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R.602/73) a favore del Montepaschi Se.Ri.T. Servizio Riscossione Tributi contro xxxxxxxx nato il 02/01/1952 a Milazzo; per un capitale di € 50.625,83, un totale di € 101.251,66, gravante sugli immobili identificati in:

Comune di Barcellona Pozzo di Gotto foglio 53 particella 938 sub 2 e 3 (Negozii e botteghe e abitazione); Comune di Milazzo foglio 4 particella 509 abitazione.

4.4 Trascrizione contro del 23/05/2014 – registro particolare 8721 registro generale 11332:

trascrizione del Decreto di sentenza del fallimento del 20/06/2013 rep. 4/2013 a favore della Massa dei Creditori di xxxxxxxxxxxx

Il tutto è meglio rilevabile all'Allegato E (Visure ipotecarie)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Certificato energetico non presente

Avvertenze ulteriori non conosciute

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: per 1/1 in forza di atto di successione, giusta Denuncia di Successione del 08/05/1979 reg. a Barcellona P.G. n. 166 vol. VII (All. E: Visure ipotecarie).

Al Catasto fabbricati In data 30 maggio 1986 è stata presentata la divisione della particella 59 del foglio 53, dalla quale viene generata la particella 938 ed i sub 2 e 3 (All. D).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle indagini effettuate presso gli uffici preposti del Comune di Barcellona P.G., risulta in ditta xxxxxxxx nato a Milazzo 2/01/952 e per l'immobile oggetto della suddetta procedura fallimentare le concessioni edilizie ai n. 945280582 e n. 1218050983 rilasciate in data 04 5. 09. 1983 relativa al piano terra e piano primo (All. G1 – G2). Successivamente la stessa ditta ha presentato istanza di sanatoria edilizia in data 02. 04.1986 con n. prot. 12190 al piano terra per aumento di volume, al piano primo per modifiche interne ed ai piani secondo e terzo per sopraelevazione. In seguito è stata rilasciata dal Comune di Barcellona P.G. la Concessione in Sanatoria n. 56/ 2003 del 18 febbraio 2003 in ditta xxxxxxxxxxxx, ai sensi dell'art. 31 comma 3° - della Legge n°47/85 per le opere abusive consistenti nel piano terra, primo, secondo e terzo di un fabbricato in c.a. a quattro elevazioni f.t. (All. G3).

Certificato di agibilità non presente.



7.1. Conformità edilizia:

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi e lo stato di fatto non sono state riscontrate difformità.

7.2 Destinazione urbanistica:

Piano Regolatore Generale: Zona omogenea B.1 – zona del tessuto urbano esistente e di completamento.

Descrizione: appartamento al piano primo di un fabbricato a 4 elev. F.t., sito in Via Operai, civico 187 di cui al punto 1

Il fabbricato dove è collocato l'appartamento in esame è costituito da 4 piani fuori terra: il piano terra è ad attività commerciale, gli altri piani ad abitazione costruiti nell'anno 1983.

L'immobile è costituito da cinque vani più servizi, avente altezza di 2,90 ml; è servito da ampi balconi. Superficie complessiva di circa mq 216,00 di cui mq 150,00 abitazione, mq 48,00 verande o balconi e mq 18,00 vano scale.

Il tutto è meglio rilevabile dalla planimetria catastale (All. C3), Documenti Sanatoria (All. G3) e dal rilievo fotografico (All. B – lotto 003: foto ai nn. 1:15).

Caratteristiche descrittive:

appartamento risale agli anni '80, avente struttura portante in c.a., copertura a terrazzo. L'immobile è servito da una scala condominiale attraverso la quale si accede direttamente all'appartamento.

L'edificio e l'appartamento nel suo complesso si presenta in un buono stato di manutenzione e non sono presenti segni di degrado.

Serramenti di finestre in legno con persiane, porte e portone di accesso in legno, pavimentazione in ceramica, servizi in ceramica.

Gli impianti di riscaldamento (con caldaia murale a gas), elettrico e sanitario si presentano in buono stato di manutenzione.

Impianto di riscaldamento autonomo a cui si allacciano sei radiatori in alluminio posti per la prevalenza nel sottofinestra.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup. reale lorda	150,00	1,00	150,00
Balconi - verande	"	48,00	0,25	12,00
Vano scala	"	18,00	0,10	1,80

Superficie Commerciale mq 163,80



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta ha provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, quali lo stato di conservazione, l'ubicazione, la vetustà, la superficie, la tipologia costruttiva, il grado di finitura, la dotazione di impianti tecnologici, la destinazione d'uso, la destinazione urbanistica.

Al fine della determinazione del più probabile valore,

Relativamente alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia dell'entrate, gli ultimi dati pubblicati sono relativi al 2° semestre 2015:

min. €.750,00/mq max. €.1.100,00/mq.

Valore di stima € 1.000,00 al mq

€163.800,00

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Messina. Ufficio Tecnico del Comune di Barcellona P.G.. Operatori economici della zona. Conoscenza diretta.

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Certificato di agibilità €1.800,00 circa.

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

valore immobile nello stato di fatto in cui si trova: **€162.000,00.**



LOTTO 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Terreno sito in Comune di Furnari (Me).

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà 1/7 pro indiviso

Identificato al Catasto terreni al foglio 5, particella 466, Qualità Classe Vigneto 1, Superficie 3.680 mq. Reddito Dominicale €63,67 Reddito agrario €19,96; indirizzo: c/da Carone.

intestazione: xxxxxxxxxxxx, Francesco, Giovanni, Irene, Rita, Sesto, Silvia per 1/7.

derivante da: Frazionamento del 05/10/1992 in atti dal 14/07/1997 (All. C4, All. I).

Confini della particella 466 rilevati dalla mappa catastale e sui luoghi:

a nord con fondi alle particelle ai nn. 269, 254, 35, 36

a est con stradella di accesso che si congiunge alla strada comunale e alla statale 113

a sud con fondo alla particella n. 468

a ovest con fondo alla particella n. 467

Note: la stradella di accesso al fondo dei germani xxxxxxxxxxxx è di uso comune e costituisce servitù di passaggio ai proprietari limitrofi della consistenza di 472, 86 mq;

il fondo all'attualità è coltivato ad uliveto, pertanto, la visura catastale non risulta aggiornata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola, artigianato e industria e area di rispetto, a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Principali collegamenti pubblici: strada Comunale, Statale 113 e autostrade

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato dagli intestatari come da visura.

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CHE SARANNO DA CANCELLARE

Alla data del 19.02. e 01.03.2016 sono state rilevate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina le seguenti formalità:

4.1 Trascrizione contro del 23/05/2014 – registro particolare 8721 registro generale 11332:

trascrizione del Decreto di sentenza del fallimento del 20/06/2013 rep. 4/2013 a favore della Massa dei Creditori di xxxxxxxxxxxx

Il tutto è meglio rilevabile all'allegato E

5. TRASCRIZIONI CHE NON SARANNO DA CANCELLARE

Alla data del 19.02.2016 sono state rilevate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina le seguenti formalità:



5.1 Trascrizione a favore del 26/01/2004 - registro particolare 2531 registro generale 3170: atto per causa di morte – certificato di denunciata successione.

5.2 Trascrizione a favore del 31/01/2011 - registro particolare 1918 registro generale 2721: atto per causa di morte – certificato di denunciata successione.

Il tutto è meglio rilevabile all'allegato E

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Avvertenze ulteriori non conosciute

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolari/Proprietari: per la quota di 1/7 i germani xxxxxxxxxxxx in forza di atti di successione. Il tutto è meglio rilevabile agli Allegati: E, I - Frazionamento.

7. DESTINAZIONE URBANISTICA:

A seguito di indagine presso l'Ufficio Tecnico de Comune di FURNARI la sottoscritta ha potuto accertare che il suolo individuato dalla particella 466 del foglio 5 del Comune di Furnari ricade urbanisticamente nel vigente Programma di Fabbricazione approvato con D. A. n. 4/76 del 14/01/1976 nella zona territoriale "E" agricola per circa 740,00 mq, ricade in parte nella zona territoriale "D" artigianato e industria per circa 1.700,00 mq e in parte nell'area di rispetto della zona destinata alla viabilità per circa 870,00 mq, le caratteristiche della zona dove è ubicato il terreno sono indicate all'Allegato H. Sulla scorta di tale risultanza non si è ritenuto necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica per il suolo in oggetto (All. H).

Descrizione: terreno, sito in c/da Carone Gaetana di cui al punto 1

Il terreno pianeggiante è coltivato ad uliveto per l'intera superficie e risulta recintato, ha una superficie complessiva di circa 3.680,00 mq. alla quale bisogna sottrarre la superficie della stradella di accesso al fondo dei germani di uso comune e con servitù di passaggio ai proprietari limitrofi (eredi Scardino) di 472,86 mq (rilievo fotografico All. B - lotto 004: foto ai nn. 1:4).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup. reale lorda	3.310,26	1,00	3.310,26

Superficie commerciale: 3.310,00 mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta ha provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, quali lo stato di conservazione, l'ubicazione, la superficie, la manutenzione, la coltivazione, la destinazione urbanistica.



Al fine della determinazione del più probabile valore, considerando i parametri descritti sopra e le fonti delle indagini dirette,

Il valore di stima viene così espresso:

Valore di stima €12,00 al mq

€39.720,00 = Valore intero superficie

€5.674,00 = Valore quota indivisa di 1/7

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Messina, Operatori economici della zona, Conoscenza diretta.

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Tenendo conto che l'acquirente non potrà subito usufruire dell'immobile, in quanto la quota parte sottoposta a esproprio è quota indivisa, o, per la mancata utilizzazione autonoma del bene che si acquista, la scrivente ritiene congruo ridurre la stima della quota parte della proprietà del 15%, come tale il valore della quota indivisa si riduce a €4.823,00.

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale; spese tecniche di aggiornamento catastale per variazione coltura del fondo e superficie: €800,00 circa.

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova compreso arrotondamento: **€4.000,00.**



LOTTO 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Casa indipendente al piano terra e primo, sito in Milazzo (Me).

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà 1000/1000

Identificato al Catasto Fabbricati: foglio 4, particella 509, indirizzo: Vico I Nettuno (ex Via Tono) n. civico 7, piano T - 1, categoria A/4, classe 5, vani 2,5, Superficie Catastale 63 mq, rendita €65,85. intestazione: xxxxxxxxxxxx nato a Milazzo il 02/01/1952 (All. C5: stralcio di mappa, Visura storica e Planimetria).

Confini della particella 509 rilevati dalla mappa catastale e sui luoghi:

a nord con proprietà alla part. 41 in altra ditta

a est con proprietà in altra ditta

a sud con fabbricato in altra ditta

a ovest con Vico I Nettuno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: area di notevole interesse ambientale, architettonico e urbanistico, sottoposta a vincolo paesaggistico.

Area urbanistica: residenziale e turistico alberghiera a traffico locale nel periodo invernale con parcheggi sufficienti e a traffico elevato nel periodo estivo, con parcheggi insufficienti.

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e turistica di notevole interesse ambientale, architettonico e urbanistico.

Principali collegamenti pubblici: Statale 113 e autostrade.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile alla data del sopralluogo (12/02/2016) risultava temporaneamente occupato dal figlio dell'intestatario, in virtù di Contratto di Comodato d'Uso con scadenza al 28/03/2016 (All. K1).

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CHE SARANNO DA CANCELLARE

Alla data del 19.02.2016 e 01.03.2016 sono state rilevate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina le seguenti formalità:

4.1 Iscrizione contro del 16.02.2005 – registro particolare 1751 Registro Generale 5709:

Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R.602/73 a favore del Montepaschi Se.Ri.T. Servizio Riscossione Tributi contro xxxxxxxxxxxx nato il 02/01/1952 a Milazzo; per un capitale di € 62.153,79, un totale di € 124.307,58, gravante sugli immobili identificati in:

Comune di Barcellona Pozzo di Gotto foglio 53 particella 938 sub 2 e 3 (Negozii e botteghe e abitazione); Comune di Milazzo foglio 4 particella 509 abitazione.



4.2 Iscrizione contro del 08.08.2016 – registro particolare 11439 registro generale 34305:

Ipoteca legale derivante da Ruolo Esattoriale (Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R.602/73) a favore del Montepaschi Se.Ri.T. Servizio Riscossione Tributi contro xxxxxxxxxxx nato il 02/01/1952 a Milazzo; per un capitale di € 50.625,83, un totale di € 101.251,66, gravante sugli immobili identificati in:

Comune di Barcellona Pozzo di Gotto foglio 53 particella 938 sub 2 e 3 (Negozzi e botteghe e abitazione); Comune di Milazzo foglio 4 particella 509 abitazione.

4.3 Trascrizione contro del 23/05/2014 – registro particolare 8721 registro generale 11332:

trascrizione del Decreto di sentenza del fallimento del 20/06/2013 rep. 4/2013 a favore della Massa dei Creditori di xxxxxxxxxxx

Il tutto è meglio rilevabile all'Allegato E.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Certificato energetico non presente
Avvertenze ulteriori non conosciute

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: xxxxxxxxxxx per la quota di 1000/1000 dal 1979.

Il tutto è meglio rilevabile all'Allegato C5

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle indagini effettuate presso gli uffici preposti del Comune di Milazzo, non risultano in ditta xxxxxxxxxxx nato a Milazzo 02/01/1952 e per l'immobile oggetto della suddetta procedura fallimentare pratiche edilizie. Il fabbricato in oggetto probabilmente è stato edificato in data antecedente la Legge Urbanistica (17 agosto 1942 n. 1150), cioè quanto nei Comuni i regolamenti edilizi non prescrivevano l'obbligo della Licenza Edilizia. Certificato di agibilità non presente.

7.1. Conformità edilizia: dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati (planimetria catastale) e lo stato di fatto non sono state riscontrate difformità.

7.2 Destinazione urbanistica:

Piano Regolatore Generale: Zona omogenea BOB, sottoposta a vincolo paesaggistico.

Descrizione: fabbricato a 2 elevazioni fuori terra, sito in Vico I Nettuno di cui al punto 1.

Il fabbricato – abitazione è costituito da 2 piani fuori terra: il piano terra è soggiorno cucina e bagno, il piano primo è camera da letto e veranda - terrazzino.

L'immobile è di vetusta costruzione, con probabile ristrutturazione avvenuta negli anni '80. L'immobile al piano terra ha altezza di 2,40 ml, al piano primo di 2,70 ml; è servito da un terrazzino semi coperto (All. B – lotto 005: foto 1:12).



Superficie di circa mq 35,50 il piano terra, mq 24,50 il piano primo, mq 11,00 il terrazzino per un totale di mq 71,00.

Il tutto è meglio rilevabile dalla planimetria catastale (All. C5).

Caratteristiche descrittive:

il fabbricato è di remota costruzione, probabilmente è stata effettuata una ristrutturazione negli anni '80, avente struttura portante in muratura, con copertura mista a terrazzo e tegole.

Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra, il piano primo è servito da una scala interna a chiocciola, attraverso la quale si accede direttamente alla camera da letto ed al terrazzo. La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres, quelle del bagno in ceramica. I serramenti sono in legno con persiane compreso la porta di accesso, le porte interne in legno, il battiscopa è in gres.

Gli impianti elettrico e sanitario si presentano in buono stato di manutenzione.

Impianto di riscaldamento assente.

L'abitazione nel suo complesso si presenta in un buono stato di manutenzione e non sono presenti segni di degrado, tranne qualche possibile infiltrazione nel lanternino del vano cucina e bagno, ed esternamente si evidenzia una lesione nella facciata lato Est, dove è stato effettuato un intervento manutentivo (All. B – lotto 005: foto ai nn. 1 – 12) .

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup. reale lorda	60,00	1,00	60,00
Veranda	"	11,00	0,25	2,75

Superficie commerciale complessiva: 62,75 mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta ha provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, quali lo stato di conservazione, l'ubicazione, la vetustà, la superficie, la tipologia costruttiva, il grado di finitura, la dotazione di impianti tecnologici, la destinazione d'uso, la destinazione urbanistica.

Al fine della determinazione del più probabile valore,

Relativamente alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia dell'entrate, gli ultimi dati pubblicati sono relativi al 2° semestre 2015:

min. €.900,00/mq max. €.1.350,00/mq.

Valore di stima: €1.050,00 mq

€65.887,00

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Messina. Operatori economici della zona. Conoscenza diretta.

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: non rilevate.

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova compreso arrotondamento: **€65.000,00**



LOTTO 006

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento al piano rialzato di un fabbricato a sei elevazioni f.t., sito in Milazzo (Me).

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà 1000/1000

Identificato al Catasto Fabbricati: foglio 6, particella 799 (ex 779 sub 11), indirizzo: Via Tenente Tito Minniti n. civico 107, piano terra, Categoria A/2, classe 4, Consistenza vani 6, Superficie Catastale mq 134, Rendita €198,32.

intestazione: xxxxxxxxxxxxxx nato a Milazzo il 02/01/1952 (All. C6).

Confini della particella 799 rilevati dalla mappa catastale e sui luoghi:

a nord con Via Tenente Tito Minniti

a est con fabbricato alla part. n.773

a sud con cortile condominiale

a ovest con spazio condominiale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Principali collegamenti pubblici: Statale 113 e autostrade.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile alla data del sopralluogo (12/02/2016) risultava occupato da: ***** e famiglia, giusto contratto di Locazione con scadenza all'01/03/2016 (All. K2).

Alla data del 16 marzo 2016, da quanto osservato con il funzionario dell'Agenzia delle Entrate il contratto di locazione non risultava rinnovato (potendo rinnovare il locatore il contratto entro la data dell'01 aprile 2016), da ulteriore indagine presso l'Agenzia delle Entrate di Barcellona P.G. in data del 06 aprile 2016 il contratto di locazione non risultava rinnovato.

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CHE SARANNO DA CANCELLARE

Alla data del 19.02.2016 e 01.03. 2016 sono state rilevate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina le seguenti formalità:

4.1 Trascrizione a favore e contro del 24/10/2012 – registro particolare 21390 registro generale 26886 trascrizione atto – Costituzione di Fondo Patrimoniale immobile sito in Milazzo

4.2 Trascrizione contro del 23/05/2014 – registro particolare 8721 registro generale 11332:

trascrizione del Decreto di sentenza del fallimento del 20/06/2013 rep. 4/2013 a favore della Massa dei Creditori di xxxxxxxxxxxx

Il tutto è meglio rilevabile all'Allegato E



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Certificato energetico non presente
Avvertenze ulteriori non conosciute

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: xxxxxxxxxxxx nato a Milazzo il 02/01/1952 per testamento olografo pubblicato dal notaio Cutrupia il 04.02.99 e registrato a Barcellona P.G. il 15.02.99. Fino al 31.01.99 la proprietà per 1000/1000 era ~~di Daniela Giuseppa~~ deceduta il 04.02.1999 (zia del beneficiario).

Il tutto è meglio rilevabile all'Allegato E ; Allegato C6.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle indagini effettuate presso gli uffici preposti del Comune di Milazzo, risulta in ditta Francesco e Umberto Andaloro e per l'immobile oggetto della suddetta procedura fallimentare la C.E.C. del 8/9/1962 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione.

Il fabbricato ha pianta rettangolare allungata, diviso in tre corpi denominati: Palazzina "A", "B" e "C". I lavori della Palazzina "C" (dove è ubicato l'appartamento oggetto della Procedura) sono stati ultimati il 10 maggio 1967.

L'Autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata il 31 dicembre 1969 (All. J1).

L'Appartamento in oggetto è conforme a quanto rappresentato nei grafici di progetto approvati dalla Commissione Edilizia nella seduta del 8/9/1962 (All. J2).

7.1. Conformità edilizia: dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi e lo stato di fatto non sono state riscontrate difformità.

7.2 Destinazione urbanistica:

Piano Regolatore Generale: Zona omogenea B1a.

Descrizione: appartamento al piano rialzato di un fabbricato a 6 elev. F.t., Pal. "C", sito in Via Tenente Tito Minniti, civico 107 di cui al punto 1.

Il fabbricato dove è collocato l'appartamento in esame è costituito da 5 piani fuori terra, oltre il piano cantinato, la costruzione è del 1967, di recente è stata effettuata la ristrutturazione dei prospetti e del terrazzo di copertura.

L'immobile è costituito da cinque vani più servizi, avente altezza di 2,95 ml; è servito di un balcone limitrofo al vano cucina (All. B – lotto 006: foto da 1 - 13).

Superficie complessiva di circa mq 135,00 (comprensiva di mq 3,00 di balcone).

Il tutto è meglio rilevabile dalla planimetria catastale e di progetto al n. 2 (All. C6 e All. J2).

Caratteristiche descrittive:

appartamento risale agli anni '60, avente struttura portante in c.a., copertura a terrazzo. L'immobile è servito da una scala condominiale attraverso la quale si accede direttamente all'appartamento.

L'edificio e l'appartamento nel suo complesso si presenta in un buono stato di manutenzione e non sono presenti segni di degrado.

Serramenti di finestre in alluminio con imbottito e avvolgibili, portone condominiale in alluminio, porta di ingresso e porte interne in legno, pavimentazione in marmo e in ceramica nei doppi servizi. Gli impianti: elettrico e sanitario si presentano in buono stato di manutenzione.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup. reale lorda	132,00	1,00	132,00
Balcone	"	3,20	0,25	0,80

Superficie Commerciale totale: 132,80 mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta ha provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, quali lo stato di conservazione, l'ubicazione, la vetustà, la superficie, la tipologia costruttiva, il grado di finitura, la dotazione di impianti tecnologici, la destinazione d'uso, la destinazione urbanistica.

Al fine della determinazione del più probabile valore,

Relativamente alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia dell'entrate, gli ultimi dati pubblicati sono relativi al 2° semestre 2015:

min. €.950,00/mq max. €.1.400,00/mq.

Valore di stima €1.300,00 al mq

€172.640,00

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Messina. Ufficio Tecnico del Comune di Barcellona P.G.. Operatori economici della zona. Conoscenza diretta.

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

dalle indagini effettuate presso l'Amministratore del Condominio risultano alla data della perizia di stima a carico del debitore, spese insolte per un importo di circa €1.200,00, pertanto tale spesa viene sottratta dal valore dell'immobile.

Inoltre, tenendo conto del fatto che l'acquirente non è in grado di usufruire subito dell'immobile in quanto occupato, la scrivente ritiene congruo ridurre la stima dalla quota parte della proprietà dell'immobile del 5%.

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova compreso arrotondamento: €172.640,00 - spese condominiali insolte di €1.200,00 = €171.440,00 - riduzione del 5% per l'occupazione in affitto = €162.868,00

Valore complessivo del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova compreso arrotondamento – prezzo base d'asta: €163.000,00.



9. Conclusioni

Ad evasione dell'incarico ricevuto, la sottoscritta conclude in seguito alle indagini esperite e per quanto indicato, che il più probabile valore di realizzo del compendio immobiliare appreso all'attivo del fallimento, comprende beni ubicati nel Comune di Barcellona P.G., nel Comune di Furnari e nel Comune di Milazzo, si stimano in €659.150,00 e risulta così suddiviso:

1) Beni mobili:	€5.150,00
2) Magazzino in Via Operai n. 187, Barcellona P.G.:	€260.000,00
3) Appartamento p. 1, in Via Operai n. 189, Barcellona P.G.:	€162.000,00
4) Terreno , in c/da Carone, Furnari (1/7 indiviso):	€4.000,00
5) Abitazione indipendente p.T. e 1, in Vico I Nettuno n. 7, Milazzo:	€65.000,00
6) Appartamento al piano Terra, in Via T. Minniti n. 107, Milazzo:	€163.000,00
	<u>Totale €659.150,00</u>

Rassegno la presente relazione della quale fa parte integrante anche la seguente documentazione:

Allegati:

- A) Verbale operazioni peritali;
- B) Rilievo fotografico dei beni;
- C) Documentazione rilasciata Dall'Agenzia del Territorio di Messina:
 - C1) estratto foglio di mappa, visure storica, planimetria immobile al fg. 53 Part. N. 59 Comune di Barcellona P.G.;
 - C1 bis) Visure storiche fg. 53, part.IIa 53;
 - C2) estratto foglio di mappa, visure storica, planimetria immobile al fg. 53 Part. N. 938 sub 2 Comune di Barcellona P.G.;
 - C3) estratto foglio di mappa, visure storica, planimetria immobile al fg. 53 Part. N.938 sub 3 Comune di Barcellona P.G.;
 - C4) estratto foglio di mappa e visura storica terreno al fg. 5 particella 466 Comune di Furnari;
 - C5) estratto foglio di mappa, visure storica, planimetria immobile al fg. 4 Part. N. 509 Comune di Milazzo;
 - C6) estratto foglio di mappa, visure storica, planimetria immobile al fg. 6 Part. N. 799 sub 11, Comune di Milazzo;
- D) Denuncia di cambiamento divisione particella n. 59 foglio 53 del 29/5/1986;
- E) Documentazione rilasciata dalla Conservatoria di Messina:
 - Visure ipotecarie;
- F) Dichiarazione di successione a favore di: Fuduli Giuseppa e xxxxxxxxxxxxxxxxx;
- G) Documentazione rilasciata dal Comune di Barcellona P. di G.:
 - G1) C. E. n. 945280582 e Atto di Permuta del 04 giugno 1962 – Notaio E. Calderone;
 - G2) C. E. e n. 1218050983
 - G3) Concessione Edilizia in sanatoria;
- H) Documentazione rilasciata dal Comune di Furnari: Stralcio del Programma di Fabbricazione e Destinazione delle Zone;
- I) Terreno in Furnari: Frazionamento e denuncia di successione approvata al Catasto il 05 ottobre 1992;
- J) Documentazione rilasciata dal Comune di Milazzo:
 - J1) Autorizzazione di Abitabilità del fabbricato Pal. "C".
 - J2) Planimetria del piano rialzato della Pal. "C", l'Appartamento oggetto della procedura è identificato al n. 2 e Relazione Tecnica.



- K) Documentazione rilasciata dall' Agenzia delle Entrate:
 - K1) Contratto di Comodato d'Uso 2013- 613/53 Uff. di Milazzo;
 - K2) Contratto di Locazione 212/412-53, Uff. di Milazzo.
- L) File perizia di Stima priva del Nominativo del Fallito;
- M) Istanza di liquidazione del Consulente Stimatore.

La presente relazione viene depositata entro i termini stabiliti dal mandato e dalla proroga (di 30 giorni chiesta al curatore della procedura in data 06 aprile 2016) in cancelleria mediante PCT ed al Curatore del Fallimento tramite PEC.

Barcellona P. di G. li, 12 maggio 2016

L'Esperto alla stima
Arch. Patrizia Otera

