



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

NUOVO RITO FALLIMENTARE

10/2020

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

[REDACTED]

CURATORE:

Avv. Daniele Passaro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/03/2021

[REDACTED]

TECNICO INCARICATO:

GAETANO DE LORENZO

[REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 10/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a VALDINA Via San Nicola, frazione Fondachello, della superficie commerciale di **9.132,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
L'immobile in questione è parte del compendio immobiliare, costituito da capannoni con struttura in acciaio, tettoie e aree scoperte adibite a deposito, che vengono attualmente utilizzati per svolgere l'attività industriale di produzione di laterizi. I fabbricati principali sono stati costruiti tra gli anni 80 e 90.

In catasto i fabbricati risultano censiti nel comune di Valdina al foglio 1 particella 156 sub. 1.

Per la suddivisione in lotti il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche strutturali degli immobili, della regolarità edilizia o sanabilità e della utilizzabilità; ciò nell'ottica di una massimizzazione dei ricavi in caso di parziale alienazione e/o di vendita forzata di tutto il compendio.

Il Lotto 1 è costituito da un gruppo di capannoni e tettoie, alcuni dei quali già esistenti prima del 1967, e altri realizzati, o ricostruiti, negli anni 80 e 90 con Concessione Edilizia n. 1/82 del 15/05/1982 e successive varianti ed ampliamenti in forza di Concessione Edilizia n. 6/83 del 16/01/1984, Concessione Edilizia n. 3/87 del 18/06/1987 e Autorizzazione Edilizia n. 16/92 del 26/10/1992.

Ad incastro tra il confine nord della struttura realizzata con Autorizzazione Edilizia n. 16/92 e il confine ovest della struttura realizzata con Concessione Edilizia n. 1/82 e successive varianti, è stato realizzato un capannone di circa 755 mq di cui non è stata rintracciata alcuna autorizzazione, nè presso il comune di Valdina, nè presso il Genio Civile di Messina. La copertura di tale capannone appoggia sui pilastri lato nord del capannone realizzato con Aut. Ed. n. 16/92, che ne viene quindi compromesso dal punto di vista sismico.

Tale costruzione risulta insanabile anche sotto il profilo urbanistico in quanto, nelle more della redazione di un Piano degli Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971 n° 865, nella zona in questione "non è permesso alcun tipo di intervento se non quelli di ristrutturazione dei capannoni pericolanti, rifacimenti di pareti o coperture, consolidamento, ripristino di parti mancanti, manutenzione ordinaria e straordinaria". Interventi che, mancando la legittimità dello stato di fatto, non possono essere effettuati nel caso in questione.

Nello specifico delle singole autorizzazioni con cui sono state realizzate le strutture facenti parte dell'Immobile 1:

Con Concessione Edilizia n. 1/82 e successiva variante n. 6/83 è stato realizzato un capannone che ha fondazioni in cemento armato, pilastri in acciaio e capriate circolari in acciaio. La copertura è costituita da pannelli ondulati in fibrocemento. Misura in pianta circa mq 7.165.

Presso il Genio civile è stato trovato il progetto autorizzato con prot. 7355 del 14.05.1982. Tale autorizzazione riguarda il solo capannone autorizzato con Concessione Edilizia n. 1/82 e non l'ampliamento autorizzato dal comune con Concessione edilizia n. 6/83. Anche il Certificato ex art. 28 L. 2.2.74 n° 64 rilasciato dal Genio Civile con prot. 22663 del 04.01.1989 fa riferimento al solo progetto prot. 7355 del 14.05.1982.

Il capannone necessita pertanto di importanti interventi di adeguamento sismico, sia per l'ampliamento non autorizzato sotto il profilo sismico e sia per alcune modifiche strutturali risultanti nella parte autorizzata dal Genio Civile.

Con medesima variante n. 6/83 è stato realizzato un corpo servizi in muratura di circa mq 125 che risulta anch'esso privo dell'autorizzazione del Genio Civile.

Con Concessione Edilizia n. 3/87 sono stati realizzati alcuni ampliamenti dei capannoni: nel lato nord

di circa mq 188 per deposito di carbone; nell'angolo nord-est di circa mq 647 per deposito attrezzi. Per tali ampliamenti si ritiene opportuno e possibile un intervento di demolizione ricostruzione, anche perchè in parte realizzati in appoggio alle strutture portanti dei capannoni principali.

Con Autorizzazione Edilizia n. 16/92 è stato realizzato un capannone con fondazioni in c.a., pilastri in acciaio e capriate circolari in acciaio. La copertura è costituita da lastre ondulate in fibrocemento. Misura in pianta circa mq 620. Tale costruzione è stata autorizzata anche dal Genio Civile con provvedimento prot. 13184 del 10.06.1993.

Ad est dei capannoni principali sono stati rilevati piccoli ampliamenti che non risultano nei progetti autorizzati.

Sono presenti gli impianti di illuminazione e di distribuzione di energia, questi hanno un basso valore, sia perchè non a norma e sia perchè funzionali all'attività industriale oggi svolta e poco recuperabili in una ipotesi di rimodulazione degli spazi interni ai capannoni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 6. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 156 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 27.888,67 Euro, indirizzo catastale: Via San Nicola, piano: T, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 04/05/2000 protocollo n. 35474 in atti dal 10/07/2000 DIVISIONE- RETTIFICA (n. 16796.1/2000)
La superficie che compone il lotto è una parte della particella, che quindi deve essere frazionata prima della vendita.
- foglio 1 particella 667 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 250, reddito agrario 1,29 € reddito dominicale 1,61 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 668 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 4490, reddito agrario 12,75 € reddito dominicale 51,02 € intestato a [REDACTED]
la particella catastale comprende una porzione destinata a strada, che è necessario realizzare per creare l'accesso al capannone di cui al lotto n. 4. La particella è stata considerata e valutata per la parte confinate con i capannoni che risulterà residua alla costruzione della strada di PRG.
- foglio 1 particella 543 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 1880, reddito agrario 9,71 € reddito dominicale 12,14 € intestato a [REDACTED]
la particella catastale comprende una porzione destinata a strada, che è necessario realizzare per creare l'accesso al capannone di cui al lotto n. 4. La particella è stata considerata e valutata per la parte confinate con i capannoni che risulterà residua alla costruzione della strada di PRG.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1983.

B capannone industriale a VALDINA Via San Nicola, frazione Fondachello, della superficie commerciale di **2.930,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
Il corpo B del Lotto 1 rientra catastalmente nella particella 156 sub. 1 ed è composto da una porzione di capannone industriale con struttura in acciaio della superficie di circa 620 mq ed un piazzale su cui fino a circa un anno fa insisteva una tettoia di vecchia costruzione di circa mq 1.800, con pilastri in mattoni pieni e copertura a doppia falda in acciaio, che secondo quanto dichiarato è crollata autonomamente. Tale tettoia, pur essendo crollata, risulta nei progetti approvati ed in particolare nell'Autorizzazione Edilizia n. 16/92 come capannone preesistente, e pertanto sarebbe possibile ricostruirla e può essere considerata ai fini della stima come area edificabile, benchè l'ottenimento delle autorizzazioni presenti notevole criticità e si presenta incerto, dovendosi di ciò, quindi, tenere conto nella valutazione riducendo il valore del 50%.

Il capannone di 620 mq è stato realizzato con Autorizzazione Edilizia n. 16/92 ed ha fondazioni in c.a., pilastri in acciaio e capriate circolari in acciaio. La copertura è costituita da lastre ondulate in fibrocemento. Tale costruzione è stata autorizzata anche dal Genio Civile con provvedimento prot. 13184 del 10.06.1993.

Nella ricostruzione della tettoia crollata si potrà rimodulare posizionamento e forma al fine di rendere meglio accessibile e frazionabile il corpo A, che per questa ragione si è ritenuto debba far parte del

medesimo lotto di vendita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 5. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 156 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, indirizzo catastale: Via San Nicola, piano: Terra, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 04/05/2000 protocollo n. 35474 in atti dal 10/07/2000 DIVISIONE- RETTIFICA (n. 16796.1/2000)
- foglio 1 particella 1092 (catasto terreni), qualita/classe area urbana, superficie 190, intestato a [REDACTED] si tratta di un rottame di particella limitrofo al lotto n. 1 e privo di valore venale, ma che si è ritenuto di accorpere al lotto n. 1 potendo costituire una utilità

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12.062,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.084.777,16
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.084.777,16
Data della valutazione:	08/03/2021

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:

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune VALDINA identificata al foglio 1 particella 156 , stipulato il 05/12/2006 a firma di Notaio [REDACTED] , trascritto il 15/12/2006 a Messina ai nn. 52780/29682, a favore di [REDACTED] , contro [REDACTED] derivante da atto di costituzione di servitù.

La formalità è riferita solamente a la trascrizione pregiudizievole riguarda la particella 156 del lotto 1. Vedi anche il paragrafo F della relazione notarile

atto di asservimento dell'area sita nel comune VALDINA identificata al foglio 1 part. 156 + altre , stipulato il 11/07/2010 a firma di Assessorato Regione Siciliana ai nn. 44/2010 di repertorio, trascritto il 22/04/2011 a Messina ai nn. 13328/9706, a favore di [REDACTED] , contro [REDACTED]

██████████, derivante da decreto assessoriale di costituzione di servitù coattiva.
La formalità è riferita solamente a L'asservimento riguarda le particelle al foglio 1 nn. 1123, 215, 214, 211, 212, 1134, 1141, 1128 del lotto 9 corpo A, la particella n. 156 del lotto 1 e le particelle nn. 162, 166, 167, 168 e 169 del lotto 9 corpo D.
Vedi anche il paragrafo F della relazione notarile

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 30/03/2020 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 11/2020 di repertorio, trascritta il 08/07/2020 a Messina ai nn. 14243/10159, a favore di massa dei creditori della società ██████████ contro ██████████ derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Messina

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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 28/12/1981), con atto stipulato il 28/12/1981 a firma di Notaio ██████████, trascritto il 30/12/1981 a Capo d'Orlando ai nn. 27779/23970.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda la particella 156 sub. 1, sub. 2 e sub. 3 del lotto 1 corpi A e B del lotto 2 corpo A e del lotto 3 corpo A.

Vedi anche il punto C1 della relazione notarile

██████████ (dal 20/09/1982), con atto stipulato il 20/09/1982 a firma di Notaio ██████████, trascritto il 25/09/1982 a Capo d'Orlando ai nn. 22712/20417.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda la particella 156 sub. 1, sub. 2 e sub. 3 del lotto 1 corpi A e B del lotto 2 corpo A e del lotto 3 corpo A.

Vedi anche il punto C1 della relazione notarile

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 28/06/1983), con atto stipulato il 28/06/1983 a firma di Notaio ██████████ ██████████ trascritto il 07/07/1983 a Capo d'Orlando ai nn. 15754/13997.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda la particella 156 sub. 1, sub. 2 e sub. 3 del lotto 1 corpi A e B del lotto 2 corpo A e del lotto 3 corpo A.

Vedi anche il punto C1 della relazione notarile

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 30/03/1989), con atto stipulato il 30/03/1989 a firma di Notaio ██████████, trascritto il 21/04/1989 a Milazzo

ai nn. 10811/9042.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda la particella 156 sub. 1, sub. 2 e sub. 3 del lotto 1 corpi A e B del lotto 2 corpo A e del lotto 3 corpo A.

Vedi anche il punto C1 della relazione notarile

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 30/03/1989), con atto stipulato il 30/03/1989 a firma di Notaio ██████████, trascritto il 21/04/1989 a Milazzo ai nn. 10810/9041.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda la particella 156 sub. 1, sub. 2 e sub. 3 del lotto 1 corpi A e B del lotto 2 corpo A e del lotto 3 corpo A.

Vedi anche il punto C1 della relazione notarile

████████████████████ per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita (dal 31/12/1991), con atto stipulato il 31/12/1991 a firma di Notaio ██████████, trascritto il 28/01/1992 a Messina ai nn. 4043/3554.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda la particella 156 sub. 1, sub. 2 e sub. 3 del lotto 1 corpi A e B del lotto 2 corpo A e del lotto 3 corpo A.

Vedi anche il punto C1 della relazione notarile

████████████████████ per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita (dal 31/12/1991), con atto stipulato il 31/12/1991 a firma di Notaio ██████████, trascritto il 28/12/1992 a Messina ai nn. 4042/3553.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda la particella 156 sub. 1, sub. 2 e sub. 3 del lotto 1 corpi A e B del lotto 2 corpo A e del lotto 3 corpo A.

Vedi anche il punto C1 della relazione notarile

████████████████████ per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita (dal 01/04/2003), con atto stipulato il 01/04/2003 a firma di Notaio ██████████, trascritto il 11/04/2003 a Milazzo ai nn. 10286/8215.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda la particella 156 sub. 1, sub. 2 e sub. 3 del lotto 1 corpi A e B del lotto 2 corpo A e del lotto 3 corpo A.

Vedi anche il punto C1 della relazione notarile

████████████████████ per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita (dal 03/11/2005), con atto stipulato il 03/11/2005 a firma di Notaio ██████████, trascritto il 18/11/2005 a Milazzo ai nn. 44215/23842.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda la particella 156 sub. 1, sub. 2 e sub. 3 del lotto 1 corpi A e B del lotto 2 corpo A e del lotto 3 corpo A.

Vedi anche il punto C1 della relazione notarile

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 21/02/2006), con atto stipulato il 21/02/2006 a firma di Notaio ██████████, trascritto il 01/03/2006 a Milazzo ai nn. 8756/4682.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda le particelle 543, 667, 668 del lotto 1 corpo A e la particella 1448 (ex 396, 397, 669 e 135) del lotto 4.

Vedi anche il punto C8 della relazione notarile

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di permuta (dal 25/09/2015), con atto stipulato il 25/09/2015 a firma di Notaio ██████████, trascritto il 29/09/2015 a Milazzo ai nn. 24660/18086.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda la particella 156 sub. 1, sub. 2 e sub. 3 del lotto 1 corpi A e B del lotto 2 corpo A e del lotto 3 corpo A.

Vedi anche il punto C1 della relazione notarile

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 15/04/1959), con atto stipulato il 15/04/1959 a firma di Notaio ██████████, trascritto il 21/04/1959 a Messina ai nn. 6273/5797.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda la particella 156 sub. 1, sub. 2 e sub. 3 del

lotto 1 corpi A e B del lotto 2 corpo A e del lotto 3 corpo A.

Vedi anche il punto C1 della relazione notarile

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 27/08/1977 fino al 22/05/2001), con atto stipulato il 27/08/1977 a firma di Notaio ██████████, trascritto il 26/09/1977 a Spadafora ai nn. 17506/15186.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda le particelle 543, 667, 668 del lotto 1 corpo A e la particella 1448 (ex 396, 397, 669 e 135) del lotto 4.

Vedi anche il punto C8 della relazione notarile

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento (dal 22/05/2001 fino al 03/11/2005), con atto stipulato il 22/05/2001 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 927/2001 di repertorio, trascritto il 06/08/2001 a Messina ai nn. 20666/17191.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda le particelle 543, 667, 668 del lotto 1 corpo A e la particella 1448 (ex 396, 397, 669 e 135) del lotto 4.

Vedi anche il punto C8 della relazione notarile

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 03/11/2005 fino al 21/02/2006), con atto stipulato il 03/11/2005 a firma di Notaio ██████████, trascritto il 18/11/2005 a Milazzo ai nn. 44216/23843.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda le particelle 543, 667, 668 del lotto 1 corpo A e la particella 1448 (ex 396, 397, 669 e 135) del lotto 4.

Vedi anche il punto C8 della relazione notarile

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **1/82**, intestata a ██████████ Amm/re unico della società ██████████ per lavori di costruzione di una fabbrica di laterizi (capannone industriale con annesso forno Hoffman), presentata il 21/01/1982, rilasciata il 15/05/1982 con il n. 1/82 - prot. 203 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia N. **6/83**, intestata a ██████████ Amm/re unico della società ██████████ per lavori di Variante alla Concessione Edilizia n. 1/82, in ampliamento costruzione di un capannone da adibire ad essiccatoio ed impianti vari ed un edificio da destinare a refettorio, presentata il 01/08/1983, rilasciata il 16/01/1984 con il n. 6/83 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia N. **3/87**, intestata a ██████████ Amm/re unico della società ██████████ per lavori di Ampliamento di completamento di una fabbrica di laterizi, presentata il 22/02/1987 con il n. 612 di protocollo, rilasciata il 18/06/1987 con il n. 3 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Autorizzazione Edilizia N. **16/92**, intestata a ██████████ per lavori di Ampliamento di essiccatoio all'interno dell'industria; demolizione e ricostruzione di un tratto di capannone; costruzione di cabina per la riduzione di GAS metano., presentata il 23/07/1992 con il n. 2919 di protocollo, rilasciata il 26/10/1992 con il n. 16/92 di protocollo, agibilità del 14/11/1992

Autorizzazione Edilizia N. **7/90**, intestata a ██████████ per lavori di ammodernamento dell'industria per la produzione di laterizi sita in Fondachello di Valdina via San Nicola, presentata il 26/02/1990 con il n. 706 di protocollo, rilasciata il 06/04/1991 con il n. 7/90 di protocollo, agibilità del 14/11/1992.

L'agibilità si riferisce ai lavori realizzati con le Autorizzazioni Edilizie n. 7/90 e n. 16/92

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona D per insediamenti produttivi.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 37 – Zona D per insediamenti produttivi Definizione: si tratta della vasta area compresa tra linea ferrata e l'autostrada, dove sono ubicate le fabbriche di laterizi e derivati con vicino le cave di estrazione dell'argilla. E' un'area che non ha mai avuto un piano urbanistico generale e che perciò presenta notevoli fenomeni di scempio e degrado territoriale (le cave) oltre ad un notevole disordine urbanistico (viabilità oltremodo precaria e confusa). Strumento di attuazione: si ritiene assolutamente necessario un apposito Piano degli Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971 n° 865. Per la zona perimetrale non è permesso alcun tipo di intervento se non quelli di ristrutturazione dei capannoni pericolanti, rifacimenti di pareti o coperture, consolidamento, ripristino di parti mancanti, manutenzione ordinaria e straordinaria.. Art. 37 – Zona D per insediamenti produttivi - Definizione: si tratta della vasta area compresa tra linea ferrata e l'autostrada, dove sono ubicate le fabbriche di laterizi e derivati con vicino le cave di estrazione dell'argilla. E' un'area che non ha mai avuto un piano urbanistico generale e che perciò presenta note-voli fenomeni di scempio e degrado territoriale (le cave) oltre ad un notevole disordine urbanistico (viabilità oltremodo precaria e confusa). - Strumento di attuazione: si ritiene assolutamente necessario un apposito Piano degli In-sediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971 n° 865. Per la zo-na perimetrale non è permesso alcun tipo di intervento se non quelli di ristrutturazione dei capannoni pericolanti, rifacimenti di pareti o coperture, consolidamento, ripristino di parti mancanti, manutenzione ordinaria e straordinaria.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: é stato realizzato un capannone di circa 750 mq adiacente al lato nord di quello costruito con Autorizzazione Edilizia n. 16/92. Tale costruzione compromette anche staticamente il capannone regolarmente autorizzato. (normativa di riferimento: L.R. 10 agosto 2016, n. 16)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Smontaggio del capannone, recupero dei materiali e ripristino dei capannoni limitrofi: €38.000,00
- Oneri tecnici di progettazione e direzione dei lavori: €15.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VALDINA VIA SAN NICOLA, FRAZIONE FONDACHELLO

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a VALDINA Via San Nicola, frazione Fondachello, della superficie commerciale di **9.132,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'immobile in questione è parte del compendio immobiliare, costituito da capannoni con struttura in acciaio, tettoie e aree scoperte adibite a deposito, che vengono attualmente utilizzati per svolgere l'attività industriale di produzione di laterizi. I fabbricati principali sono stati costruiti tra gli anni 80 e

90.

In catasto i fabbricati risultano censiti nel comune di Valdina al foglio 1 particella 156 sub. 1.

Per la suddivisione in lotti il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche strutturali degli immobili, della regolarità edilizia o sanabilità e della utilizzabilità; ciò nell'ottica di una massimizzazione dei ricavi in caso di parziale alienazione e/o di vendita forzata di tutto il compendio.

Il Lotto 1 è costituito da un gruppo di capannoni e tettoie, alcuni dei quali già esistenti prima del 1967, e altri realizzati, o ricostruiti, negli anni 80 e 90 con Concessione Edilizia n. 1/82 del 15/05/1982 e successive varianti ed ampliamenti in forza di Concessione Edilizia n. 6/83 del 16/01/1984, Concessione Edilizia n. 3/87 del 18/06/1987 e Autorizzazione Edilizia n. 16/92 del 26/10/1992.

Ad incastro tra il confine nord della struttura realizzata con Autorizzazione Edilizia n. 16/92 e il confine ovest della struttura realizzata con Concessione Edilizia n. 1/82 e successive varianti, è stato realizzato un capannone di circa 755 mq di cui non è stata rintracciata alcuna autorizzazione, nè presso il comune di Valdina, nè presso il Genio Civile di Messina. La copertura di tale capannone appoggia sui pilastri lato nord del capannone realizzato con Aut. Ed. n. 16/92, che ne viene quindi compromesso dal punto di vista sismico.

Tale costruzione risulta insanabile anche sotto il profilo urbanistico in quanto, nelle more della redazione di un Piano degli Insempiamenti Produttivi ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971 n° 865, nella zona in questione "non è permesso alcun tipo di intervento se non quelli di ristrutturazione dei capannoni pericolanti, rifacimenti di pareti o coperture, consolidamento, ripristino di parti mancanti, manutenzione ordinaria e straordinaria". Interventi che, mancando la legittimità dello stato di fatto, non possono essere effettuati nel caso in questione.

Nello specifico delle singole autorizzazioni con cui sono state realizzate le strutture facenti parte dell'Immobile 1:

Con Concessione Edilizia n. 1/82 e successiva variante n. 6/83 è stato realizzato un capannone che ha fondazioni in cemento armato, pilastri in acciaio e capriate circolari in acciaio. La copertura è costituita da pannelli ondulati in fibrocemento. Misura in pianta circa mq 7.165.

Presso il Genio civile è stato trovato il progetto autorizzato con prot. 7355 del 14.05.1982. Tale autorizzazione riguarda il solo capannone autorizzato con Concessione Edilizia n. 1/82 e non l'ampliamento autorizzato dal comune con Concessione edilizia n. 6/83. Anche il Certificato ex art. 28 L. 2.2.74 n° 64 rilasciato dal Genio Civile con prot. 22663 del 04.01.1989 fa riferimento al solo progetto prot. 7355 del 14.05.1982.

Il capannone necessita pertanto di importanti interventi di adeguamento sismico, sia per l'ampliamento non autorizzato sotto il profilo sismico e sia per alcune modifiche strutturali risultanti nella parte autorizzata dal Genio Civile.

Con medesima variante n. 6/83 è stato realizzato un corpo servizi in muratura di circa mq 125 che risulta anch'esso privo dell'autorizzazione del Genio Civile.

Con Concessione Edilizia n. 3/87 sono stati realizzati alcuni ampliamenti dei capannoni: nel lato nord di circa mq 188 per deposito di carbone; nell'angolo nord-est di circa mq 647 per deposito attrezzi. Per tali ampliamenti si ritiene opportuno e possibile un intervento di demolizione ricostruzione, anche perchè in parte realizzati in appoggio alle strutture portanti dei capannoni principali.

Con Autorizzazione Edilizia n. 16/92 è stato realizzato un capannone con fondazioni in c.a., pilastri in acciaio e capriate circolari in acciaio. La copertura è costituita da lastre ondulate in fibrocemento. Misura in pianta circa mq 620. Tale costruzione è stata autorizzata anche dal Genio Civile con provvedimento prot. 13184 del 10.06.1993.

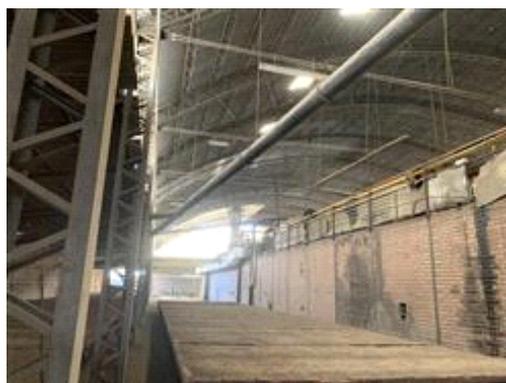
Ad est dei capannoni principali sono stati rilevati piccoli ampliamenti che non risultano nei progetti autorizzati.

Sono presenti gli impianti di illuminazione e di distribuzione di energia, questi hanno un basso valore, sia perchè non a norma e sia perchè funzionali all'attività industriale oggi svolta e poco recuperabili in una ipotesi di rimodulazione degli spazi interni ai capannoni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 6. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 156 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 27.888,67 Euro, indirizzo catastale: Via San Nicola, piano: T, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 04/05/2000 protocollo n. 35474 in atti dal 10/07/2000 DIVISIONE- RETTIFICA (n. 16796.1/2000)
La superficie che compone il lotto è una parte della particella, che quindi deve essere frazionata prima della vendita.
- foglio 1 particella 667 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 250, reddito agrario 1,29 € reddito dominicale 1,61 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 668 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 4490, reddito agrario 12,75 € reddito dominicale 51,02 € intestato a [REDACTED]
la particella catastale comprende una porzione destinata a strada, che è necessario realizzare per creare l'accesso al capannone di cui al lotto n. 4. La particella è stata considerata e valutata per la parte confinate con i capannoni che risulterà residua alla costruzione della strada di PRG.
- foglio 1 particella 543 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 1880, reddito agrario 9,71 € reddito dominicale 12,14 € intestato a [REDACTED]
la particella catastale comprende una porzione destinata a strada, che è necessario realizzare per creare l'accesso al capannone di cui al lotto n. 4. La particella è stata considerata e valutata per la parte confinate con i capannoni che risulterà residua alla costruzione della strada di PRG.

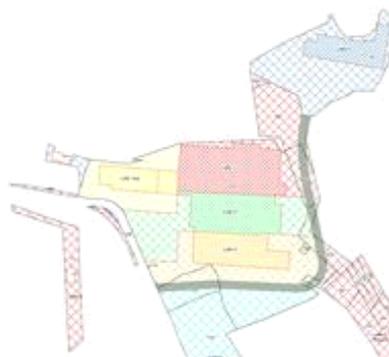
L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1983.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

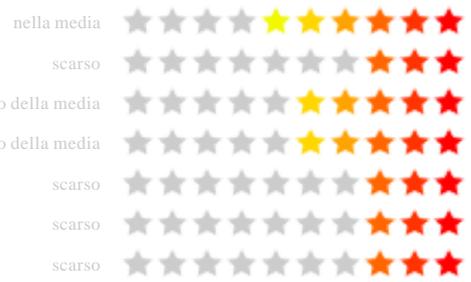
luminosità:

panoramicità:

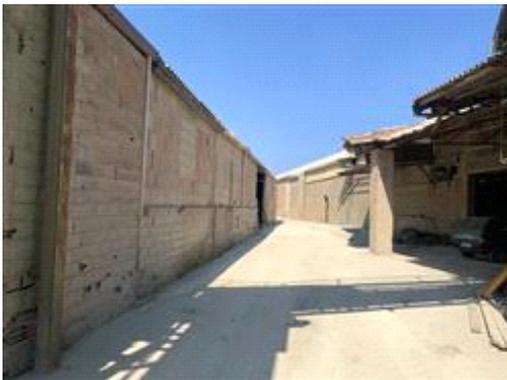
impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

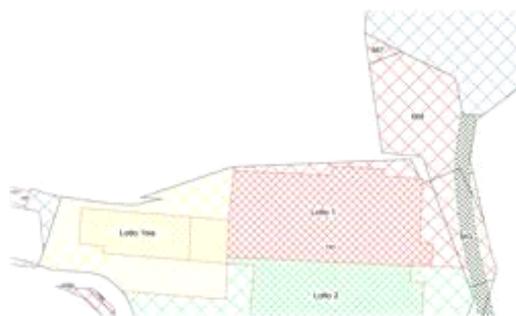


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone realizzato con Concessione Edilizia n. 1/82	3.551,30	x	100 %	=	3.551,30
Ampliamento capannone realizzato con Concessione Edilizia n. 6/83	3.597,40	x	100 %	=	3.597,40
Corpo servizi in muratura realizzato con Concessione Edilizia n. 6/83	125,00	x	100 %	=	125,00
Ampliamento capannoni realizzato con Concessione Edilizia n. 3/87	835,80	x	100 %	=	835,80
Capannoni preesistenti risultanti dalla Concessione Edilizia n. 6/83	450,00	x	100 %	=	450,00
Superficie esterna piazzali	5.730,00	x	10 %	=	573,00
Totale:	14.289,50				9.132,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/11/2018

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: capannone industriale comprensivo di locale deposito, bagni ed antibagni al pianoterra e di un piano ammezzato composto da ufficio , magazzino e bagno.

Indirizzo: Via Fiorentino, Villafranca Tirrena (ME)

Superfici principali e secondarie: 710

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 40.800,00 pari a 57,46 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 34.680,00 pari a 48,85 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/11/2018

Fonte di informazione: Annuncio di privato sul sito [REDACTED]

Descrizione: capannone di 550mq con uffici, spogliatoio e area carico e scarico di pertinenza esclusiva di 450 mq.

Indirizzo: Villaggio Larderìa - Messina

Superfici principali e secondarie: 550

Superfici accessorie: 90

Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 46,88 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 25.500,00 pari a 39,84 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/11/2018

Fonte di informazione: Annuncio di privato sul sito [REDACTED]

Descrizione: Capannone artigianale altezza ml 8 circa, composto da zona produttiva, zona espositiva, uffici, soppalco e terreno circostante.

Indirizzo: Via Stretto Marro - Terme Vigliatore (ME)

Superfici principali e secondarie: 550

Superfici accessorie: 80

Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 23,81 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 12.750,00 pari a 20,24 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/11/2018

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: capannone uso deposito

Indirizzo: Villaggio Contesse - Messina

Superfici principali e secondarie: 800

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 48.000,00 pari a 60,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 40.800,00 pari a 51,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/03/2018

Fonte di informazione: Contratto di locazione registrato

Descrizione: Porzione di capannone industriale

Indirizzo: Valdina - zona industriale artigianale

Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.000,00 pari a 25,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del compendio immobiliare, valutate le condizioni di mercato e la crisi nel settore edile e della produzione di laterizi, si ritiene che il valore dei capannoni in questione sia influenzato dalla possibilità di dividerli in unità più piccole. Peraltro, il vantaggio che deriva dal frazionamento, giustifica in parte i costi per la totale ristrutturazione e la ricostruzione delle parti in cui tale intervento sia necessario sotto il profilo tecnico-legale e/o economico.

Nella valutazione dei comparabili si è potuto riscontrare il gap dei collegamenti viari della zona di Valdina rispetto ad altre zone della provincia di Messina, che per questa tipologia di immobili rappresenta un serio svantaggio in termini economici. E in effetti, a parte la tradizionale attività della produzione di laterizi, il tessuto economico di Valdina non è ricco di aziende manifatturiere.

L'immobile comparabile sito nel comune di Terme Vigliatore è similmente svantaggiato dalla sua collocazione e il suo prezzo di locazione, leggermente più basso rispetto al comparabile di Valdina, si giustifica per la metratura più ampia: 630 mq quello di Terme Vigliatore contro 240 mq quello di Valdina.

Tuttavia, benchè il compendio immobiliare oggetto di valutazione risulti frazionabile, non è possibile arrivare a metrature di poche centinaia di mq a causa della necessità di realizzare gli accessi. A meno di creare parti comuni interne ai capannoni e quindi rinunciare a buona parte di superficie commerciale.

A prescindere dalla ricadenza catastale, l'individuazione e delimitazione dei singoli Lotti è soprattutto condizionata dalle strutture portanti dei fabbricati autorizzati, dalla necessità di agevolare gli interventi di ristrutturazione e di adeguamento sismico e dalla possibile divisione in unità immobiliari più piccole.

Risultando poco accessibile e divisibile, per la stima del "corpo 1" si è ritenuto opportuno ridurre del 40% il valore di locazione indicato nel contratto di affitto dell'immobile limitrofo, adottando un valore di 15 €/mq annui da applicare alla superficie commerciale di mq 9.132,5 che comprende la superficie coperta legittimamente realizzata e quindi regolarizzabile e la superficie omogeneizzata al 10% dei piazzali. Ottenendo un canone annuo pari ad €136.987,50.

Per la stima dei costi di ristrutturazione, o ricostruzione dei capannoni, sono stati considerati i prezzi medi al mq per la costruzione al nuovo di immobili con simile tipologia costruttiva:

Scavo di fondazione 20,00 €

Calcestruzzo armato in fondazione 35,00 €

Pavimentazione industriale 30,00 €

Struttura portante 70,00 €

Copertura 35,00 €

Tamponamento perimetrale 40,00 €

Impianto idrico, antincendio ed elettrico 20,00 €

Infissi 20,00 €

Oneri tecnici di progettazione e direzione dei lavori 10,00 €

Nel caso specifico, nella parte soggetta a ristrutturazione ed adeguamento, non sono considerati i costi per lo scavo di fondazione e la copertura, mentre, anche in considerazione della previsione di frazionare gli immobili e della necessità di adeguarli sismicamente e impiantisticamente, vengono considerati al 50% i costi per le strutture portanti, il calcestruzzo armato in fondazione e per il tamponamento perimetrale, ed interamente i costi per la pavimentazione industriale, gli impianti e gli infissi.

Il totale dei costi necessari alla valorizzazione degli immobili è quindi pari ad €152,50/mq per le parti che risulta conveniente ristrutturare la cui superficie è di circa mq 7.150, mentre è pari a €280,00 €/mq per le parti che è necessario o conveniente ricostruire la cui superficie è pari a circa mq 1.410.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	136.987,50
Tasso di capitalizzazione:	5,43%
Valore immobile:	2.522.790,06

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Lavori di adeguamento, frazionamento e finitura (tramezzatura, pavimentazione, collocazione di infissi, impiantistica, ecc.)	-1.225.000,00
Lavori di ricostruzione dei capannoni	-570.000,00
Demolizione dei capannoni che devono essere ricostruiti	-45.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 682.790,06
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 682.790,06

BENI IN VALDINA VIA SAN NICOLA, FRAZIONE FONDACHELLO

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO B

capannone industriale a VALDINA Via San Nicola, frazione Fondachello, della superficie commerciale di **2.930,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████). Il corpo B del Lotto 1 rientra catastalmente nella particella 156 sub. 1 ed è composto da una porzione di capannone industriale con struttura in acciaio della superficie di circa 620 mq ed un piazzale su cui fino a circa un anno fa insisteva una tettoia di vecchia costruzione di circa mq 1.800, con pilastri in mattoni pieni e copertura a doppia falda in acciaio, che secondo quanto dichiarato è crollata autonomamente. Tale tettoia, pur essendo crollata, risulta nei progetti approvati ed in particolare nell'Autorizzazione Edilizia n. 16/92 come capannone preesistente, e pertanto sarebbe possibile ricostruirla e può essere considerata ai fini della stima come area edificabile, benchè l'ottenimento

delle autorizzazioni presenti notevole criticità e si presenta incerto, dovendosi di ciò, quindi, tenere conto nella valutazione riducendo il valore del 50%.

Il capannone di 620 mq è stato realizzato con Autorizzazione Edilizia n. 16/92 ed ha fondazioni in c.a., pilastri in acciaio e capriate circolari in acciaio. La copertura è costituita da lastre ondulate in fibrocemento. Tale costruzione è stata autorizzata anche dal Genio Civile con provvedimento prot. 13184 del 10.06.1993.

Nella ricostruzione della tettoia crollata si potrà rimodulare posizionamento e forma al fine di rendere meglio accessibile e frazionabile il corpo A, che per questa ragione si è ritenuto debba far parte del medesimo lotto di vendita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 5. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 156 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, indirizzo catastale: Via San Nicola, piano: Terra, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 04/05/2000 protocollo n. 35474 in atti dal 10/07/2000 DIVISIONE- RETTIFICA (n. 16796.1/2000)
- foglio 1 particella 1092 (catasto terreni), qualita/classe area urbana, superficie 190, intestato a [REDACTED] si tratta di un rottame di particella limitrofo al lotto n. 1 e privo di valore venale, ma che si è ritenuto di accorparsi al lotto n. 1 potendo costituire una utilità

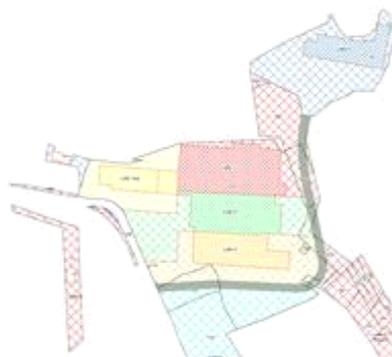
L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1992.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie tettoia preesistente che è possibile ricostruire	1.800,00	x	100 %	=	1.800,00
Superficie piazzali	5.060,00	x	10 %	=	506,00
Capannone realizzato con Autorizzazione Edilizia n. 16/92	624,00	x	100 %	=	624,00
Totale:	7.484,00				2.930,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione di questa porzione del compendio immobiliare vengono adottate le stesse ricerche di mercato e criteri di stima.

Tuttavia questa parte di immobile risulta molto più facilmente frazionabile ed accessibile rispetto al Corpo A e pertanto si ritiene corretto adottare un valore di locazione pari a quello del comparabile di 25 €/mq.

Il canone presunto di locazione sarà pertanto pari ad €73.250,00.

Il costo di demolizione della parte residua della tettoia è di circa 20 €/mq e quello di ricostruzione di 280 €/mq, quello di ristrutturazione di 120,00 €/mq non essendo necessario adeguare sismicamente la parte di capannone legittimamente realizzata dopo che sarà eseguita la demolizione della parte adiacente non autorizzata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	73.250,00
Tasso di capitalizzazione:	5,43%
Valore immobile:	1.348.987,11

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Ricostruzione del capannone crollato	-504.000,00
Demolizione parte residua del vecchio capannone crollato	-15.000,00
Ristrutturazione del capannone in acciaio	-75.000,00
Decurtazione valore per alea di rischio per l'ottenimento delle autorizzazioni per la ricostruzione della tettoia crollata.	-300.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 454.987,11**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 454.987,11**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile, utilizzabile unicamente per lo svolgimento di attività di tipo economico, si è ritenuto più attendibile ed appropriato adottare il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito.

Le fonti di informazione sono stati gli annunci immobiliari e i contratti di affitto di immobili con simili caratteristiche e destinazione d'uso.

Tra i dati disponibili, trattandosi di un valore reale proveniente dal mercato, maggior peso si è dato al canone annuo di locazione di una porzione di capannone industriale che si trova nelle immediate vicinanze di quello oggetto di valutazione.

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce - R_n - per un saggio r che definiremo saggio di capitalizzazione

$$V_m = R_n / r$$

• Il reddito capitalizzabile o reddito netto " R_n " è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile " R_l " al netto di tutte le spese a carico della proprietà " S "

$$R_n = R_l - S$$

Per la stima del saggio di capitalizzazione " r " si procede a confrontare i redditi con i valori di mercato secondo la formula:

$$r = (R_1 + R_2 + R_3 + \dots + R_n) / (V_1 + V_2 + V_3 + \dots + V_n)$$

Il calcolo del saggio di capitalizzazione è stato effettuato attraverso i valori di locazione e di vendita forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Annunci di locazione, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Contratti di locazione di immobili simili posti nelle vicinanze

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	capannone industriale	9.132,50	0,00	682.790,06	682.790,06

B	capannone industriale	2.930,00	0,00	454.987,11	454.987,11
				1.137.777,16 €	1.137.777,16 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 53.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.084.777,16**

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: **€ 1.084.777,16**

- foglio 1 particella 1093 (catasto terreni), qualita/classe canneto, superficie 15, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,10 € intestato a [REDACTED] si tratta di un rottame di particella limitrofo al lotto n. 2 e privo di valore venale, ma che unitamente alle particelle 1106 si è ritenuto di accorpate al lotto n. 2 potendo costituire una utilità

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.790,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 742.805,71
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 742.805,71
Data della valutazione:	08/03/2021

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:

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune VALDINA identificata al foglio 1 particella 156 , stipulato il 05/12/2006 a firma di Notaio [REDACTED] , trascritto il 15/12/2006 a Messina ai nn. 52780/29682, a favore di [REDACTED] , contro [REDACTED] derivante da atto di costituzione di servitù.

La formalità è riferita solamente a la trascrizione pregiudizievole riguarda la particella 156 del lotto 1. Vedi anche il paragrafo F della relazione notarile

atto di asservimento dell'area sita nel comune VALDINA identificata al foglio 1 part. 156 + altre , stipulato il 11/07/2010 a firma di Assessorato Regione Siciliana ai nn. 44/2010 di repertorio, trascritto il 22/04/2011 a Messina ai nn. 13328/9706, a favore di [REDACTED] , contro [REDACTED] derivante da decreto assessoriale di costituzione di servitù coattiva.

La formalità è riferita solamente a L'asservimento riguarda le particelle al foglio 1 nn. 1123, 215, 214, 211, 212, 1134, 1141, 1128 del lotto 9 corpo A, la particella n. 156 del lotto 1 e le particelle nn. 162, 166, 167, 168 e 169 del lotto 9 corpo D.

Vedi anche il paragrafo F della relazione notarile

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 30/03/2020 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 11/2020 di repertorio, trascritta il 08/07/2020 a Messina ai nn. 14243/10159, a favore di massa dei creditori della società [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Messina

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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 28/12/1981), con atto stipulato il 28/12/1981 a firma di Notaio [REDACTED], trascritto il 30/12/1981 a Capo d'Orlando ai nn. 27779/23970.

L'atto di compravendita riguarda il terreno al foglio 1 particella 975 oggi inglobata nella particella 156

[REDACTED] (dal 20/09/1982), con atto stipulato il 20/09/1982 a firma di Notaio [REDACTED], trascritto il 25/09/1982 a Capo d'Orlando ai nn. 22712/20417

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 28/06/1983), con atto stipulato il 28/06/1983 a firma di Notaio [REDACTED], trascritto il 07/07/1983 a Capo d'Orlando ai nn. 15754/13997

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 30/03/1989), con atto stipulato il 30/03/1989 a firma di Notaio [REDACTED], trascritto il 21/04/1989 a Milazzo ai nn. 10811/9042.

La particella di terreno in oggetto, nel catasto del comune di Valdina al foglio 1 part. 429, risulta soppressa ed ha originato/variato la particella 156

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 30/03/1989), con atto stipulato il 30/03/1989 a firma di Notaio [REDACTED], trascritto il 21/04/1989 a Milazzo ai nn. 10810/9041.

La particella di terreno in oggetto, in catasto del comune di Valdina foglio 1 part. 1073 risulta soppressa ed ha generato /variato i seguenti immobili foglio 1 particella 158 - foglio 1 particella 993 - foglio 1 particella 151 - foglio 1 particella 156

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita (dal 31/12/1991), con atto stipulato il 31/12/1991 a firma di Notaio [REDACTED], trascritto il 28/01/1992 a Messina ai nn. 4043/3554

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita (dal 31/12/1991), con atto stipulato il 31/12/1991 a firma di Notaio [REDACTED], trascritto il 28/12/1992 a Messina

ai nn. 4042/3553

████████████████████ per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita (dal 01/04/2003), con atto stipulato il 01/04/2003 a firma di Notaio ██████████, trascritto il 11/04/2003 a Milazzo ai nn. 10286/8215

████████████████████ per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita (dal 03/11/2005), con atto stipulato il 03/11/2005 a firma di Notaio ██████████, trascritto il 18/11/2005 a Milazzo ai nn. 44215/23842

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di permuta (dal 25/09/2015), con atto stipulato il 25/09/2015 a firma di Notaio ██████████, trascritto il 29/09/2015 a Milazzo ai nn. 24660/18086

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 15/04/1959), con atto stipulato il 15/04/1959 a firma di Notaio ██████████, trascritto il 21/04/1959 a Messina ai nn. 6273/5797

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **1/90**, intestata a ██████████ n.q. di amministratore unico della società "████████████████████", per lavori di Demolizione e ricostruzione di un tratto di capannone industriale per la realizzazione di una nuova industria di laterizi, presentata il 10/01/1990 con il n. 107 di protocollo, rilasciata il 13/07/1990 con il n. 1/90 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Autorizzazione sismica del Genio Civile N. **12209**, intestata a ██████████ n.q. di amministratore unico della società "████████████████████", per lavori di Lavori di demolizione e ricostruzione di un capannone industriale sito in Valdina frazione Fondachello, rilasciata il 02/07/1990 con il n. 12209 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona D per insediamenti produttivi. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 37 – Zona D per insediamenti produttivi Definizione: si tratta della vasta area compresa tra linea ferrata e l'autostrada, dove sono ubicate le fabbriche di laterizi e derivati con vicino le cave di estrazione dell'argilla. E' un'area che non ha mai avuto un piano urbanistico generale e che perciò presenta notevoli fenomeni di scempio e degrado territoriale (le cave) oltre ad un notevole disordine urbanistico (viabilità oltremodo precaria e confusa). Strumento di attuazione: si ritiene assolutamente necessario un apposito Piano degli Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971 n° 865. Per la zona perimetrale non è permesso alcun tipo di intervento se non quelli di ristrutturazione dei capannoni pericolanti, rifacimenti di pareti o coperture, consolidamento, ripristino di parti mancanti, manutenzione ordinaria e straordinaria.. Art. 37 – Zona D per insediamenti produttivi - Definizione: si tratta della vasta area compresa tra linea ferrata e l'autostrada, dove sono ubicate le fabbriche di laterizi e derivati con vicino le cave di estrazione dell'argilla. E' un'area che non ha mai avuto un piano urbanistico generale e che perciò presenta note-voli fenomeni di scempio e degrado territoriale (le cave) oltre ad un notevole disordine urbanistico (viabilità oltremodo precaria e confusa). - Strumento di attuazione: si ritiene assolutamente necessario un apposito Piano degli In-sediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971 n° 865. Per la zo-na perimetrale non è permesso alcun tipo di intervento se non quelli di ristrutturazione dei capannoni pericolanti, rifacimenti di pareti o coperture, consolidamento, ripristino di parti mancanti, manutenzione ordinaria e straordinaria.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il progetto approvato dal comune è diverso da quello presentato ed approvato dal Genio Civile. Le strutture portanti realizzate sono difformi da quelle approvate dal Genio Civile e la sola parte conforme è quella del corpo centrale con copertura circolare. (normativa di riferimento: Legge 2.2.74 n. 64)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Progetto di adeguamento sismico e demolizione e ricostruzione delle tettoie laterali al capannone centrale con copertura circolare

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Progetto di adeguamento sismico e Direzione Lavori: €20.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stato realizzato un piccolo capannone di mq 185 ad est del capannone realizzato con Concessione Edilizia n. 1/90 di cui non è stata trovata autorizzazione

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione del capannone: €4.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VALDINA VIA SAN NICOLA SNC, FRAZIONE FONDACHELLO

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a VALDINA Via San Nicola snc, frazione Fondachello, della superficie commerciale di **6.790,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

La porzione immobiliare in questione è costituita da un capannone in acciaio il cui corpo centrale presenta copertura circolare ed una luce di circa 25 ml.

Lateralmente al corpo centrale vi sono tettoie le cui strutture risultano compromesse da manomissioni e superfetazioni e che necessitano di essere adeguate dal punto di vista sismico ed in buona parte demolite e ricostruite, ripristinando le condizioni previste nel progetto che era stato approvato dal Genio Civile con prot. 12209 del 02.07.1990 e dal comune di Valdina con Concessione Edilizia n. 1/90.

Non è stata trovata l'autorizzazione da parte del Genio Civile relativamente alle tettoie ad una e a due falde poste a est e a nord del capannone principale.

Lungo il perimetro est è stata realizzata una tettoia più piccola di circa mq 185 che non risulta tra le superfici coperte nei progetti depositati presso il comune di Valdina e deve essere demolita.

Il corpo centrale con copertura circolare, il cui progetto era stato approvato dal Genio Civile e che necessita di pochi interventi di ripristino, misura circa mq 2.360. Lateralmente a questo, sui lati sud e nord, erano state autorizzate e realizzate due tettoie della larghezza di 6 ml. Queste, come già detto,

sono state in buona parte modificate in particolare sul lato nord. La superficie complessivamente coperta, che risulta dal progetto autorizzato dal comune e che può quindi essere ristrutturata e ricostruita è di circa mq 6.152.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 6. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 156 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 18.075,99 Euro, indirizzo catastale: Via San Nicola, piano: Terra, intestato a [REDACTED]

Il lotto 2 comprende una parte della particella 156 sub 2

- foglio 1 particella 579 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 1730, reddito agrario 2,68 € reddito dominicale 8,93 € indirizzo catastale: Valdina, intestato a [REDACTED]

La particella rientra solo in parte

- foglio 1 particella 1106 (catasto terreni), qualita/classe canneto, superficie 620, reddito agrario 1,28 € reddito dominicale 4,00 € indirizzo catastale: Valdina, intestato a [REDACTED]

si tratta di un rottame di particella limitrofo al lotto n. 2 e privo di valore venale, ma che unitamente alla particella 1093 si è ritenuto di accorpere al lotto n. 2 potendo costituire una utilità

- foglio 1 particella 156 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 5.319,51 Euro, indirizzo catastale: Valdina (ME), piano: T, intestato a [REDACTED]

- foglio 1 particella 543 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 1880, reddito agrario 9,71 € reddito dominicale 12,14 € indirizzo catastale: Valdina, intestato a [REDACTED]

la particella rientra solo in parte

- foglio 1 particella 1093 (catasto terreni), qualita/classe canneto, superficie 15, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,10 € intestato a [REDACTED]

si tratta di un rottame di particella limitrofo al lotto n. 2 e privo di valore venale, ma che unitamente alle particelle 1106 si è ritenuto di accorpere al lotto n. 2 potendo costituire una utilità

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

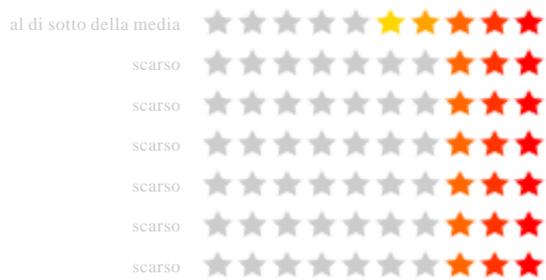
luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



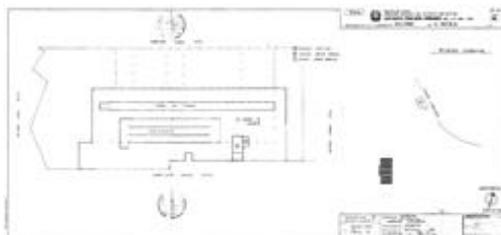


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corpo centrale con copertura circolare	2.360,00	x	100 %	=	2.360,00
Capannoni con copertura ad una e due falde in buona parte da demolire e ricostruire	3.792,00	x	100 %	=	3.792,00
Superficie piazzali	6.380,00	x	10 %	=	638,00
Totale:	12.532,00				6.790,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/11/2018

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: capannone industriale comprensivo di locale deposito, bagni ed antibagni al pianoterra e di un piano ammezzato composto da ufficio , magazzino e bagno.

Indirizzo: Via Fiorentino, Villafranca Tirrena (ME)

Superfici principali e secondarie: 710

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 40.800,00 pari a 57,46 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 34.680,00 pari a 48,85 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/11/2018

Fonte di informazione: Annuncio di privato sul sito [REDACTED]

Descrizione: capannone di 550mq con uffici, spogliatoio e area carico e scarico di pertinenza esclusiva di 450 mq.

Indirizzo: Villaggio Larderìa - Messina

Superfici principali e secondarie: 550

Superfici accessorie: 90

Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 46,88 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 25.500,00 pari a 39,84 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/11/2018

Fonte di informazione: Annuncio di privato sul sito [REDACTED]

Descrizione: Capannone artigianale altezza ml 8 circa, composto da zona produttiva, zona espositiva, uffici, soppalco e terreno circostante.

Indirizzo: Via Stretto Marro - Terme Vigliatore (ME)

Superfici principali e secondarie: 550

Superfici accessorie: 80

Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 23,81 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 12.750,00 pari a 20,24 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/11/2018

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: capannone uso deposito

Indirizzo: Villaggio Contesse - Messina

Superfici principali e secondarie: 800

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 48.000,00 pari a 60,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 40.800,00 pari a 51,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/03/2018

Fonte di informazione: Contratto di locazione registrato

Descrizione: Porzione di capannone industriale

Indirizzo: Valdina - zona industriale artigianale

Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.000,00 pari a 25,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione di questa porzione del compendio immobiliare si adottano le stesse ricerche di mercato e criteri di stima.

L'immobile presenta proporzionalmente una divisibilità leggermente migliore rispetto al "corpo A" del "lotto 1" e pertanto si ritiene corretto adottare il valore di locazione di 17,50 €/mq annui, per tenere conto della maggiore superficie rispetto al comparabile sito nella medesima zona di Valdina.

Il canone presunto di locazione sarà pertanto pari ad €118.825,00 €/mq annui.

Il costo di demolizione è di circa 20 €/mq, quello di ricostruzione di 280 €/mq, quello di ristrutturazione della parte centrale di €120,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	118.825,00
Tasso di capitalizzazione:	5,43%
Valore immobile:	2.188.305,71

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ristrutturazione del corpo centrale con copertura circolare	-283.000,00
demolizione delle parti da ricostruire	-76.000,00
ricostruzione dei capannoni	-1.062.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 767.305,71
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 767.305,71

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile, utilizzabile unicamente per lo svolgimento di attività di tipo economico, si è ritenuto più attendibile ed appropriato adottare il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito.

Le fonti di informazione sono stati gli annunci immobiliari e i contratti di affitto di immobili con simili caratteristiche e destinazione d'uso.

Tra i dati disponibili, trattandosi di un valore reale proveniente dal mercato, maggior peso si è dato al canone annuo di locazione di una porzione di capannone industriale che si trova nelle immediate vicinanze di quello oggetto di valutazione.

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce - R_n - per un saggio r che definiremo saggio di capitalizzazione

$$V_m = R_n / r$$

• Il reddito capitalizzabile o reddito netto " R_n " è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile " R_l " al netto di tutte le spese a carico della proprietà " S "

$$R_n = R_l - S$$

Per la stima del saggio di capitalizzazione " r " si procede a confrontare i redditi con i valori di mercato secondo la formula:

$$r = (R_1 + R_2 + R_3 + \dots + R_n) / (V_1 + V_2 + V_3 + \dots + V_n)$$

Il calcolo del saggio di capitalizzazione è stato effettuato attraverso i valori di locazione e di vendita forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Annunci di locazione, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Contratti di locazione di immobili simili posti nelle vicinanze

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	capannone industriale	6.790,00	0,00	767.305,71	767.305,71
				767.305,71 €	767.305,71 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 24.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 742.805,71**

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:	€ 742.805,71

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 10/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a VALDINA Via San Nicola snc, frazione Fondachello, della superficie commerciale di **10.193,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (████████████████████). L'immobile è composto da tre strutture a capannone in acciaio con copertura circolare e un capannone più piccolo con copertura a falde.

Sotto il profilo urbanistico un corpo di mq 528 risulta autorizzato con Concessione Edilizia n 3/87, altri due di mq 1.770 e mq 525 con Autorizzazione Edilizia n. 1/92, ed uno di mq 2.280 risulta indicato come preesistente nelle Concessioni Edilizie a partire dalla n. 3/87.

E' stata trovata l'autorizzazione sismica per il solo capannone a copertura circolare di mq 1.770.

I capannoni risultano in diverse parti danneggiati e necessitano di importanti interventi di ripristino strutturale ed adeguamento sismico.

Si ritiene conveniente la ristrutturazione del solo capannone realizzato con autorizzazione sismica del Genio Civile, mentre si ritiene conveniente la demolizione e ricostruzione della parte in elevazione degli altri capannoni, recuperando le strutture in fondazione.

Dal punto di vista commerciale i capannoni presentano una migliore accessibilità rispetto agli altri e risultano anche meglio frazionabili. Al lotto è stata unito il terreno particella 1113 che risulta attualmente utilizzato come area di deposito esterna. Parte del terreno e dei piazzali sono interessati dalla costruzione della strada di previsione del PRG che è peraltro indispensabile alla valorizzazione del lotto 4 particella 1448. Del presente lotto fa quindi parte il solo terreno che esiste tra i capannoni e la strada di previsione del PRG sulle cui aree è stato impresso il vincolo preordinato all'esproprio. Per maggiore chiarezza si rimanda alla planimetria generale dei lotti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 6. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 162 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto - 2, superficie 270, reddito agrario 1,12 € reddito dominicale 3,00 € intestato a ████████████████████
In caso di vendita la particella deve essere frazionata in quanto ricade in parte nel piazzale del Lotto 3 in parte in strada di previsione e in parte resterà unita all'appezzamento di terreno che può essere venduto ed è valutato separatamente.
- foglio 1 particella 156 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 18.075,99 Euro, indirizzo catastale: Via San Nicola, piano: T, intestato a ████████████████████
Il lotto 3 ricade parzialmente sulla particella 156 sub 2
- foglio 1 particella 156 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 5.319,51 Euro, indirizzo catastale: Via San Nicola, piano: terra, intestato a ████████████████████
- foglio 1 particella 1113 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto Arb. - 2, superficie 2720, reddito agrario 7,02 € reddito dominicale 22,48 € intestato a ████████████████████
- foglio 1 particella 1110 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 5, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,03 € indirizzo catastale: Valdina, intestato a ████████████████████
- foglio 1 particella 579 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 173, reddito agrario 2,68 € reddito dominicale 8,93 € indirizzo catastale: Valdina, intestato a ████████████████████

La particella rientra solo in parte

- foglio 1 particella 542 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 100, reddito agrario 0,52 € reddito dominicale 0,65 € indirizzo catastale: Valdina, intestato a

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10.193,00 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:	€ 528.471,45
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 528.471,45
Data della valutazione:	08/03/2021

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:

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune VALDINA identificata al foglio 1 particella 156 , stipulato il 05/12/2006 a firma di Notaio , trascritto il 15/12/2006 a Messina ai nn. 52780/29682, a favore di , contro derivante da atto di costituzione di servitù.

La formalità è riferita solamente a la trascrizione pregiudizievole riguarda la particella 156 del lotto 1.

Vedi anche il paragrafo F della relazione notarile

atto di asservimento dell'area sita nel comune VALDINA identificata al foglio 1 part. 156 + altre , stipulato il 11/07/2010 a firma di Assessorato Regione Siciliana ai nn. 44/2010 di repertorio, trascritto il 22/04/2011 a Messina ai nn. 13328/9706, a favore di , contro derivante da decreto assessoriale di costituzione di servitù coattiva.

La formalità è riferita solamente a L'asservimento riguarda le particelle al foglio 1 nn. 1123, 215, 214, 211, 212, 1134, 1141, 1128 del lotto 9 corpo A, la particella n. 156 del lotto 1 e le particelle nn. 162, 166, 167, 168 e 169 del lotto 9 corpo D.

Vedi anche il paragrafo F della relazione notarile

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 30/03/2020 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 11/2020 di repertorio, trascritta il 08/07/2020 a Messina ai nn. 14243/10159, a favore di massa dei creditori della società [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Messina

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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 28/12/1981), con atto stipulato il 28/12/1981 a firma di Notaio [REDACTED], trascritto il 30/12/1981 a Capo d'Orlando ai nn. 27779/23970.

L'atto di compravendita riguarda il terreno al foglio 1 particella 975 oggi inglobata nella particella 156

[REDACTED] (dal 20/09/1982), con atto stipulato il 20/09/1982 a firma di Notaio [REDACTED], trascritto il 25/09/1982 a Capo d'Orlando ai nn. 22712/20417

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 28/06/1983), con atto stipulato il 28/06/1983 a firma di Notaio [REDACTED], trascritto il 07/07/1983 a Capo d'Orlando ai nn. 15754/13997

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 30/03/1989), con atto stipulato il 30/03/1989 a firma di Notaio [REDACTED], trascritto il 21/04/1989 a Milazzo ai nn. 10810/9041.

La particella di terreno in oggetto, in catasto del comune di Valdina foglio 1 part. 1073 risulta soppressa ed ha generato /variato i seguenti immobili foglio 1 particella 158 - foglio 1 particella 993 - foglio 1 particella 151 - foglio 1 particella 156

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 30/03/1989), con atto stipulato il 30/03/1989 a firma di Notaio [REDACTED], trascritto il 21/04/1989 a Milazzo ai nn. 10811/9042.

La particella di terreno in oggetto, nel catasto del comune di Valdina al foglio 1 part. 429, risulta soppressa ed ha originato/variato la particella 156

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita (dal 31/12/1991), con atto stipulato il 31/12/1991 a firma di Notaio [REDACTED], trascritto il 28/12/1992 a Messina ai nn. 4042/3553

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita (dal 31/12/1991),

con atto stipulato il 31/12/1991 a firma di Notaio [REDACTED], trascritto il 28/01/1992 a Messina ai nn. 4043/3554

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 29/10/2002), con atto stipulato il 29/10/2002 a firma di Notaio [REDACTED], trascritto il 11/11/2002 a Milazzo ai nn. 28427/23393.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda la particella 1113 (ex 159) del lotto 3 e del lotto 9 corpo A e la particella 162 inserita in parte nel lotto 3 e in parte nel lotto 9 corpo A.

Vedi anche il punto C6 e C9 della relazione notarile

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita (dal 05/03/2003), con atto stipulato il 05/03/2003 a firma di Notaio [REDACTED], trascritto il 12/03/2003 a Milazzo ai nn. 6652/5441.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda la particella 1113 (ex 159) del lotto 3 e del lotto 9 corpo A.

Vedi anche il punto C9 della relazione notarile

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita (dal 01/04/2003), con atto stipulato il 01/04/2003 a firma di Notaio [REDACTED], trascritto il 11/04/2003 a Milazzo ai nn. 10286/8215

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita (dal 03/11/2005), con atto stipulato il 03/11/2005 a firma di Notaio [REDACTED], trascritto il 18/11/2005 a Milazzo ai nn. 44215/23842.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda le particelle 156 sub 1 del lotto 1, 156 sub 2 del lotto 2 e 156 sub 3 del lotto 3, la particella 1113 (ex 159) del lotto 3 e del lotto 9 corpo A e la particella 162 inserita in parte nel lotto 3 e in parte nel lotto 9 corpo A.

Vedi anche i punti C1, C6 e C9 della relazione notarile

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 09/05/2007), con atto stipulato il 09/05/2007 a firma di Notaio [REDACTED], trascritto il 25/05/2007 a Milazzo ai nn. 22438/13159.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda la particella 162 inserita in parte nel lotto 3 e in parte nel lotto 9 corpo A.

Vedi anche il punto C6 della relazione notarile

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di permuta (dal 25/09/2015), con atto stipulato il 25/09/2015 a firma di Notaio [REDACTED], trascritto il 29/09/2015 a Milazzo ai nn. 24660/18086

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 15/04/1959 fino al 18/11/2005), con atto stipulato il 15/04/1959 a firma di Notaio [REDACTED], trascritto il 21/04/1959 a Messina ai nn. 6273/5797

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 19/10/1961 fino al 03/11/2005), con atto stipulato il 19/10/1961 a firma di Notaio [REDACTED], trascritto il 15/11/1961 a Milazzo ai nn. 20628/17943.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda la particella 1113 (ex 159) del lotto 3 e del lotto 9 corpo A.

Vedi anche il punto C9 della relazione notarile

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 3/87, intestata a [REDACTED] n.q. di amministratore della società "[REDACTED]"

"██████████", per lavori di Ampliamento di completamento di una fabbrica di laterizi in Valdina, presentata il 22/02/1987 con il n. 612 di protocollo, rilasciata il 18/06/1987 con il n. 3/87 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Autorizzazione Edilizia N. 1/92, intestata a ██████████, per lavori di Demolizione e ricostruzione di un capannone industriale in FondacheIlo di Valdina, presentata il 04/01/1992 con il n. 204 di protocollo, rilasciata il 27/04/1992 con il n. 1/92 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Il titolo è riferito solamente a Capannone con copertura circolare di misura 92,20 x 19,20 ml oltre a capannone con copertura a falde di misura 24,20 x 21,50 ml.

Il progetto autorizzato dal Genio Civile riguarda il solo Capanno con copertura circolare. Il certificato di agibilità, benché rilasciato, non tiene conto della mancanza di un progetto autorizzato da parte del Genio Civile relativamente al capannone con tetto a falde.

Autorizzazione sismica del Genio Civile N. 5943, intestata a ██████████ n.q. di amministratore unico della società "██████████", per lavori di Costruzione di un capannone in ferro e c.a., rilasciata il 02/04/1992 con il n. 5943 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Capannone con copertura circolare di misura in pianta di 92,20 x 19,20 ml

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona D per insediamenti produttivi. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 37 – Zona D per insediamenti produttivi Definizione: si tratta della vasta area compresa tra linea ferrata e l'autostrada, dove sono ubicate le fabbriche di laterizi e derivati con vicino le cave di estrazione dell'argilla. E' un'area che non ha mai avuto un piano urbanistico generale e che perciò presenta notevoli fenomeni di scempio e degrado territoriale (le cave) oltre ad un notevole disordine urbanistico (viabilità oltremodo precaria e confusa). Strumento di attuazione: si ritiene assolutamente necessario un apposito Piano degli Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971 n° 865. Per la zona perimetrale non è permesso alcun tipo di intervento se non quelli di ristrutturazione dei capannoni pericolanti, rifacimenti di pareti o coperture, consolidamento, ripristino di parti mancanti, manutenzione ordinaria e straordinaria.. Art. 37 – Zona D per insediamenti produttivi - Definizione: si tratta della vasta area compresa tra linea ferrata e l'autostrada, dove sono ubicate le fabbriche di laterizi e derivati con vicino le cave di estrazione dell'argilla. E' un'area che non ha mai avuto un piano urbanistico generale e che perciò presenta note-voli fenomeni di scempio e degrado territoriale (le cave) oltre ad un notevole disordine urbanistico (viabilità oltremodo precaria e confusa). - Strumento di attuazione: si ritiene assolutamente necessario un apposito Piano degli In-sediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971 n° 865. Per la zo-na perimetrale non è permesso alcun tipo di intervento se non quelli di ristrutturazione dei capannoni pericolanti, rifacimenti di pareti o coperture, consolidamento, ripristino di parti mancanti, manutenzione ordinaria e straordinaria.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alcuni capannoni risultano sprovvisti di autorizzazione da parte del Genio Civile di Messina (normativa di riferimento: Legge 2.2.74 n. 64)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Progetto di adeguamento sismico: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VALDINA VIA SAN NICOLA SNC, FRAZIONE FONDACHELLO

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a VALDINA Via San Nicola snc, frazione Fondachello, della superficie commerciale di **10.193,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
L'immobile è composto da tre strutture a capannone in acciaio con copertura circolare e un capannone più piccolo con copertura a falde.

Sotto il profilo urbanistico un corpo di mq 528 risulta autorizzato con Concessione Edilizia n 3/87, altri due di mq 1.770 e mq 525 con Autorizzazione Edilizia n. 1/92, ed uno di mq 2.280 risulta indicato come preesistente nelle Concessioni Edilizie a partire dalla n. 3/87.

E' stata trovata l'autorizzazione sismica per il solo capannone a copertura circolare di mq 1.770.

I capannoni risultano in diverse parti danneggiati e necessitano di importanti interventi di ripristino strutturale ed adeguamento sismico.

Si ritiene conveniente la ristrutturazione del solo capannone realizzato con autorizzazione sismica del Genio Civile, mentre si ritiene conveniente la demolizione e ricostruzione della parte in elevazione degli altri capannoni, recuperando le strutture in fondazione.

Dal punto di vista commerciale i capannoni presentano una migliore accessibilità rispetto agli altri e risultano anche meglio frazionabili. Al lotto è stata unito il terreno particella 1113 che risulta attualmente utilizzato come area di deposito esterna. Parte del terreno e dei piazzali sono interessati dalla costruzione della strada di previsione del PRG che è peraltro indispensabile alla valorizzazione del lotto 4 particella 1448. Del presente lotto fa quindi parte il solo terreno che esiste tra i capannoni e la strada di previsione del PRG sulle cui aree è stato impresso il vincolo preordinato all'esproprio. Per maggiore chiarezza si rimanda alla planimetria generale dei lotti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 6. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 162 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto - 2, superficie 270, reddito agrario 1,12 € reddito dominicale 3,00 € intestato a [REDACTED]
In caso di vendita la particella deve essere frazionata in quanto ricade in parte nel piazzale del Lotto 3 in parte in strada di previsione e in parte resterà unita all'appezzamento di terreno che può essere venduto ed è valutato separatamente.
- foglio 1 particella 156 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 18.075,99 Euro, indirizzo catastale: Via San Nicola, piano: T, intestato a [REDACTED]
Il lotto 3 ricade parzialmente sulla particella 156 sub 2
- foglio 1 particella 156 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 5.319,51 Euro, indirizzo catastale: Via San Nicola, piano: terra, intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 1113 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto Arb. - 2, superficie 2720, reddito agrario 7,02 € reddito dominicale 22,48 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 1110 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 5, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,03 € indirizzo catastale: Valdina, intestato a [REDACTED]

- foglio 1 particella 579 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 173, reddito agrario 2,68 € reddito dominicale 8,93 € indirizzo catastale: Valdina, intestato a [REDACTED]

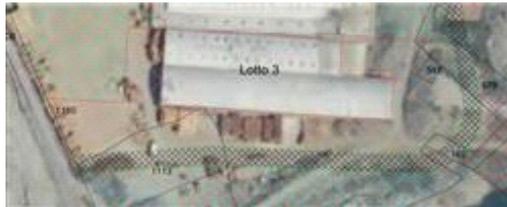
La particella rientra solo in parte

- foglio 1 particella 542 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 100, reddito agrario 0,52 € reddito dominicale 0,65 € indirizzo catastale: Valdina, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



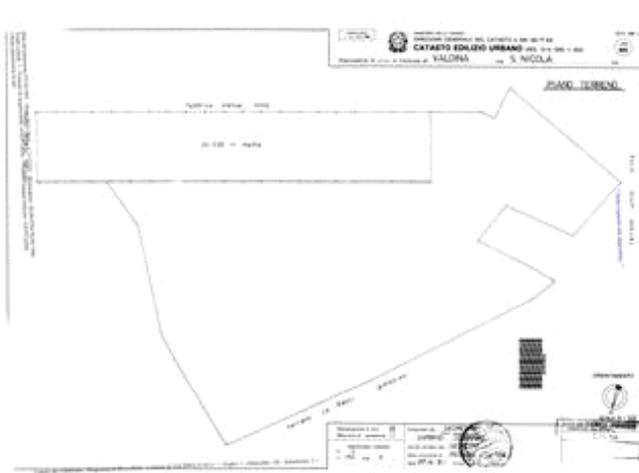
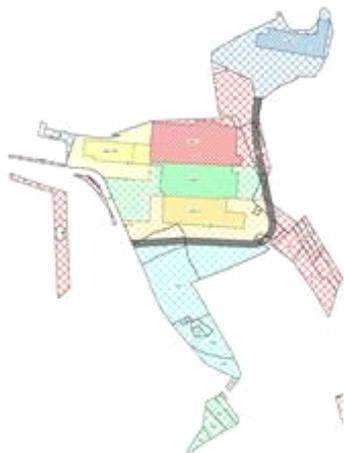
CONSISTENZA:

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
Capannone realizzato con concessione edilizia n. 3/87	528,00	x	100 %	=	528,00
Capannoni realizzati con Autorizzazione Edilizia n. 1/90	2.295,00	x	100 %	=	2.295,00
Capannone che risulta					

preesistente nella Concessione Edilizia n. 3/87	2.280,00	x	100 %	=	2.280,00
Superficie del terreno e dei piazzali	5.090,00	x	100 %	=	5.090,00
Totale:	10.193,00				10.193,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/11/2018

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: capannone industriale comprensivo di locale deposito, bagni ed antibagni al pianoterra e di un piano ammezzato composto da ufficio, magazzino e bagno.

Indirizzo: Via Fiorentino, Villafranca Tirrena (ME)

Superfici principali e secondarie: 710

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 40.800,00 pari a 57,46 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 34.680,00 pari a 48,85 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/11/2018

Fonte di informazione: Annuncio di privato sul sito [REDACTED]

Descrizione: capannone di 550mq con uffici, spogliatoio e area carico e scarico di pertinenza

esclusiva di 450 mq.

Indirizzo: Villaggio Larderìa - Messina

Superfici principali e secondarie: 550

Superfici accessorie: 90

Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 46,88 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 25.500,00 pari a 39,84 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/11/2018

Fonte di informazione: Annuncio di privato sul sito [REDACTED]

Descrizione: Capannone artigianale altezza ml 8 circa, composto da zona produttiva, zona espositiva, uffici, soppalco e terreno circostante.

Indirizzo: Via Stretto Marro - Terme Vigliatore (ME)

Superfici principali e secondarie: 550

Superfici accessorie: 80

Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 23,81 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 12.750,00 pari a 20,24 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/11/2018

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: capannone uso deposito

Indirizzo: Villaggio Contesse - Messina

Superfici principali e secondarie: 800

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 48.000,00 pari a 60,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 40.800,00 pari a 51,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/03/2018

Fonte di informazione: Contratto di locazione registrato

Descrizione: Porzione di capannone industriale

Indirizzo: Valdina - zona industriale artigianale

Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.000,00 pari a 25,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione di questa porzione del compendio immobiliare si adottano le stesse ricerche di mercato e criteri di stima.

Tuttavia, come già detto, il lotto si avvantaggia di una migliore accessibilità e divisibilità e pertanto si ritiene corretto adottare il valore di locazione di 17,50 €/mq, per tenere conto delle diverse caratteristiche rispetto al comparabile.

Il canone presunto di locazione è pertanto pari $5.612 \text{ mq} \times 17,50 \text{ €/mq} = \text{€}98.210,00 \text{ €/mq annui}$.

Il costo di demolizione è di circa 20 €/mq, quello di ricostruzione di 280 €/mq, quello di ristrutturazione di €152,50 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	98.200,00
Tasso di capitalizzazione:	5,43%
Valore immobile:	1.808.471,45

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Demolizione e ricostruzione dei capannoni di circa 3.330 mq	-1.000.000,00
Ristrutturazione e divisione del capannone di circa mq 1.770	-270.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 538.471,45
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 538.471,45

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile, utilizzabile unicamente per lo svolgimento di attività di tipo economico, si è ritenuto più attendibile ed appropriato adottare il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito.

Le fonti di informazione sono stati gli annunci immobiliari e i contratti di affitto di immobili con simili caratteristiche e destinazione d'uso.

Tra i dati disponibili, trattandosi di un valore reale proveniente dal mercato, maggior peso si è dato al canone annuo di locazione di una porzione di capannone industriale che si trova nelle immediate vicinanze di quello oggetto di valutazione.

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce - R_n - per un saggio r che definiremo saggio di capitalizzazione

$$V_m = R_n / r$$

• Il reddito capitalizzabile o reddito netto " R_n " è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile " R_l " al netto di tutte le spese a carico della proprietà " S "

$$R_n = R_l - S$$

Per la stima del saggio di capitalizzazione " r " si procede a confrontare i redditi con i valori di mercato secondo la formula:

$$r = (R_1 + R_2 + R_3 + \dots + R_n) / (V_1 + V_2 + V_3 + \dots + V_n)$$

Il calcolo del saggio di capitalizzazione è stato effettuato attraverso i valori di locazione e di vendita forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Annunci di locazione, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Contratti di locazione di immobili simili posti nelle vicinanze

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	capannone industriale	10.193,00	0,00	538.471,45	538.471,45
				538.471,45 €	538.471,45 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 528.471,45**

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: **€ 528.471,45**

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 10/2020

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **capannone industriale** a VALDINA Strada Provinciale Fondachello Valdina, della superficie commerciale di **4.098,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████). Trattasi di un capannone in acciaio con fondazioni in c.a.. Il tamponamento perimetrale è realizzato in muratura di laterizi forati intanacata dalla parte interno e lasciata al rustico sull'esterno.

La struttura del capannone è in buono stato e non risulta necessario eseguire interventi di ristrutturazione importanti. E' tuttavia necessario eseguire degli interventi di protezione dalle acque del limitrofo torrente.

La pavimentazione è in terra battuta. La copertura è stata recentemente sostituita con pannelli in fobrocemento di tipo ONDABAND della ██████████.

Il capannone è privo di impianti e servizi igienici, la strada di accesso è attualmente irregolare ed insufficiente poichè è costituita dall'alveo del torrente, ma, ai fini di una valorizzazione e ottenimento dell'agibilità, è possibile realizzare una strada di accesso che è anche prevista dal PRG e che si snoda in gran parte all'interno dei terreni di proprietà della società ██████████ per il resto, se necessario è possibile procedere all'esproprio delle aree gravate dal vincolo preordinato all'esproprio realizzando la strada come Opera di Pubblica Utilità a scomputo degli oneri concessori dovuti per la ristrutturazione ed il frazionamento del compendio immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 7. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1448 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 8.278,00 Euro

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1979.

A.1 **terreno industriale**, composto da Terreno circostante il fabbricato aggraffato alla medesima particella catastale, sviluppa una superficie commerciale di **1.004,00** Mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.098,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1.004,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 828.287,29
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 828.287,29
Data della valutazione:	08/03/2021

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:

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: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 30/03/2020 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 11/2020 di repertorio, trascritta il 08/07/2020 a Messina ai nn. 14243/10159, a favore di massa dei creditori della società [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Messina

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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 21/02/2006), con atto stipulato il 21/02/2006 a firma di Notaio [REDACTED], trascritto il 01/03/2006 a Milazzo ai nn. 8756/4682.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda le particelle 543, 667, 668 del lotto 1 corpo A e la particella 1448 (ex 396, 397, 669 e 135) del lotto 4.

Vedi anche il punto C8 della relazione notarile

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 27/08/1977 fino al 22/05/2001), con atto stipulato il 27/08/1977 a firma di Notaio [REDACTED], trascritto il 26/09/1977 a Spadafora ai nn. 17506/15186.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda le particelle 543, 667, 668 del lotto 1 corpo A e la particella 1448 (ex 396, 397, 669 e 135) del lotto 4.

Vedi anche il punto C8 della relazione notarile

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento (dal 22/05/2001 fino al 03/11/2005), con atto stipulato il 22/05/2001 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 927/2001 di repertorio, trascritto il 06/08/2001 a Messina ai nn. 20666/17191.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda le particelle 543, 667, 668 del lotto 1 corpo A e la particella 1448 (ex 396, 397, 669 e 135) del lotto 4.

Vedi anche il punto C8 della relazione notarile

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 03/11/2005 fino al 21/02/2006), con atto stipulato il 03/11/2005 a firma di Notaio ██████████, trascritto il 18/11/2005 a Milazzo ai nn. 44216/23843.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda le particelle 543, 667, 668 del lotto 1 corpo A e la particella 1448 (ex 396, 397, 669 e 135) del lotto 4.

Vedi anche il punto C8 della relazione notarile

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione del Genio Civile N. **2065** e successive varianti, per lavori di Costruzione di due capannoni metallici e forno in uno stabilimento industriale "██████████" Via Torrente Senia, Valdina (ME), presentata il 30/01/1979, rilasciata il 06/03/1979 con il n. 2065 di protocollo

Autorizzazione del Genio Civile N. **8683** e successive varianti, intestata a ██████████, per lavori di Costruzione di due capannoni metallici e forno in uno stabilimento di laterizi sito in Via Torrente Senia, Valdina (ME), presentata il 24/04/1979, rilasciata il 26/05/1979 con il n. 8683 di protocollo

Concessione Edilizia N. **7/78** e successive varianti, intestata a ██████████, rilasciata il 26/05/1979 con il n. 7/78 di protocollo.

I dati relativi alla Concessione Edilizia sono stati reperiti attraverso informazioni. Non è stato possibile visionare la Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Valdina, nonostante siano state presentate due richieste di accesso agli atti in data 01.10.2018 e in data 25.10.2018. Tuttavia si ritiene che l'immobile sia regolare sotto il profilo Urbanistico, benché privo di agibilità, in quanto conforme alle Autorizzazioni rilasciate dal Genio Civile e conforme alla perizia allegata agli atti del fallimento della ditta ██████████ da cui è pervenuto alla ditta ██████████ con decreto di trasferimento del 22.05.2001 Cron. 2198 Rep. 927. Inoltre, i dati relativi alla Concessione Edilizia n. 7/78 del 30.03.1979 sono stati reperiti dal sottoscritto da una nota trasmessa al comune, in risposta alla nota prot. n. 9306 del 22.11.2012, con cui lo stesso comune aveva richiesto la documentazione per i fabbricati non dichiarati in catasto relativi alla particella n. 1448 del foglio di mappa n. 1, e non risulta che il medesimo comune abbia avviato alcun accertamento o contestato la fondatezza di tale comunicazione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona D per insediamenti produttivi. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 37 – Zona D per insediamenti produttivi Definizione: si tratta della vasta area compresa tra linea ferrata e l'autostrada, dove sono ubicate le fabbriche di laterizi e derivati con vicino le cave di estrazione dell'argilla. E' un'area che non ha mai avuto un piano urbanistico generale e che perciò presenta notevoli fenomeni di scempio e degrado territoriale (le cave) oltre ad un notevole disordine urbanistico (viabilità oltremodo precaria e confusa). Strumento di attuazione: si ritiene assolutamente necessario un apposito Piano degli Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971 n° 865. Per la zona perimetrale non è permesso alcun tipo di intervento se non quelli di ristrutturazione dei capannoni pericolanti, rifacimenti di pareti o coperture, consolidamento, ripristino di parti mancanti, manutenzione ordinaria e straordinaria.. Art. 37 – Zona D per insediamenti produttivi - Definizione: si tratta della vasta area

compresa tra linea ferrata e l'autostrada, dove sono ubicate le fabbriche di laterizi e derivati con vicino le cave di estrazione dell'argilla. E' un'area che non ha mai avuto un piano urbanistico generale e che perciò presenta note-voli fenomeni di scempio e degrado territoriale (le cave) oltre ad un notevole disordine urbanistico (viabilità oltremodo precaria e confusa). - Strumento di attuazione: si ritiene assolutamente necessario un apposito Piano degli In-sediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971 n° 865. Per la zo-na perimetrale non è permesso alcun tipo di intervento se non quelli di ristrutturazione dei capannoni pericolanti, rifacimenti di pareti o coperture, consolidamento, ripristino di parti mancanti, manutenzione ordinaria e straordinaria.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza del Certificato di Agibilità (normativa di riferimento: D.M. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di Agibilità

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per progetti, collaudo e agibilità: €35.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato al deposito della Relazione a Struttura Ultimata ed al Collaudo Statico, all'ottenimento dell'Autorizzazione da parte dei VV.FF., alla realizzazione di una strada di accesso e della conformità degli impianti idrico, antincendio ed elettrico.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VALDINA STRADA PROVINCIALE FONDACHELLO VALDINA

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a VALDINA Strada Provinciale Fondachello Valdina, della superficie commerciale di **4.098,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di un capannone in acciaio con fondazioni in c.a.. Il tamponamento perimetrale è realizzato in muratura di laterizi forati intanacata dalla parte interno e lasciata al rustico sull'esterno.

La struttura del capannone è in buono stato e non risulta necessario eseguire interventi di ristrutturazione importanti. E' tuttavia necessario eseguire degli interventi di protezione dalle acque del limitrofo torrente.

La pavimentazione è in terra battuta. La copertura è stata recentemente sostituita con pannelli in fobrocemento di tipo ONDABAND della ██████████.

Il capannone è privo di impianti e servizi igienici, la strada di accesso è attualmente irregolare ed insufficiente poichè è costituita dall'alveo del torrente, ma, ai fini di una valorizzazione e ottenimento

dell'agibilità, è possibile realizzare una strada di accesso che è anche prevista dal PRG e che si snoda in gran parte all'interno dei terreni di proprietà della società ██████████ per il resto, se necessario è possibile procedere all'esproprio delle aree gravate dal vincolo preordianto all'esproprio realizzando la strada come Opera di Pubblica Utilità a scomputo degli oneri concessori dovuti per la ristrutturazione ed il frazionamento del compendio immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 7. Identificazione catastale:

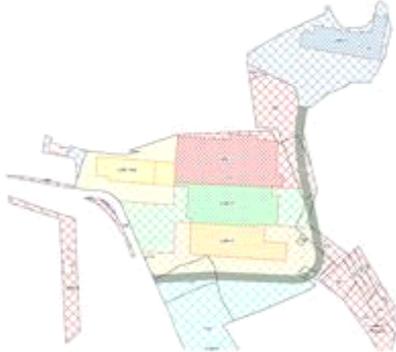
- foglio 1 particella 1448 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 8.278,00 Euro

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1979.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

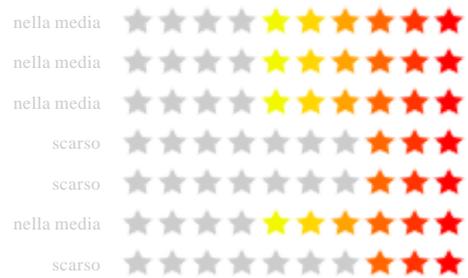
luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



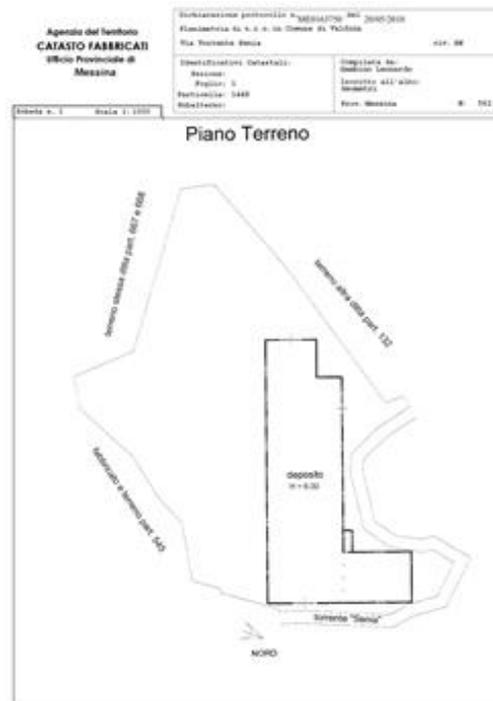


CONSISTENZA:

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
Superficie commerciale	3.580,00	x	100 %	=	3.580,00
Area esterna	5.180,00	x	10 %	=	518,00
Totale:	8.760,00				4.098,00



ACCESSORI:

terreno industriale, composto da Terreno circostante il fabbricato aggraffato alla medesima particella catastale, sviluppa una superficie commerciale di **1.004,00 Mq.**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione di questa porzione del compendio immobiliare si adottano le stesse ricerche di mercato e criteri di stima dei lotti precedenti.

Tuttavia, quando sarà realizzata la nuova strada di accesso, l'immobile risulterà ben accessibile e divisibile e pertanto si ritiene corretto adottare il valore di locazione di 20 €/mq, per tenere conto della maggiore superficie delle frazioni immobiliari realizzabili rispetto a quelle dell'immobile comparabile.

Il canone presunto di locazione sarà pertanto pari a 4.098 mq x 20,00 €/mq = €81.960,00 €/mq annui.

Il costo di frazionamento, completamento e adeguamento impiantistico si considera pari ad €110,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	81.900,00
Tasso di capitalizzazione:	5,43%
Valore immobile:	1.508.287,29

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Realizzazione della strada di accesso	-250.000,00
Lavori di completamento e adeguamento	-395.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 863.287,29
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 863.287,29

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile, utilizzabile unicamente per lo svolgimento di attività di tipo economico, si è ritenuto più attendibile ed appropriato adottare il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito.

Le fonti di informazione sono stati gli annunci immobiliari e i contratti di affitto di immobili con simili caratteristiche e destinazione d'uso.

Tra i dati disponibili, trattandosi di un valore reale proveniente dal mercato, maggior peso si è dato al canone annuo di locazione di una porzione di capannone industriale che si trova nelle immediate vicinanze di quello oggetto di valutazione.

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce - R_n - per un saggio r che definiremo saggio di capitalizzazione

$$V_m = R_n / r$$

- Il reddito capitalizzabile o reddito netto " R_n " è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile " R_l " al netto di tutte le spese a carico della proprietà " S "

$$R_n = R_1 - S$$

Per la stima del saggio di capitalizzazione "r" si procede a confrontare i redditi con i valori di mercato secondo la formula:

$$r = (R_1 + R_2 + R_3 + \dots + R_n) / (V_1 + V_2 + V_3 + \dots + V_n)$$

Il calcolo del saggio di capitalizzazione è stato effettuato attraverso i valori di locazione e di vendita forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Annunci di locazione, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Contratti di locazione di immobili simili posti nelle vicinanze

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	capannone industriale	4.098,00	1.004,00	863.287,29	863.287,29
				863.287,29 €	863.287,29 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 35.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 828.287,29**

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: **€ 828.287,29**

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 10/2020

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a VALDINA Strada Provinciale Fondachello Valdina, della superficie commerciale di **356,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
L'immobile in questione è un capannone con struttura metallica in elevazione e calcestruzzo armato in fondazione. La chiusura perimetrale è realizzata in muratura di laterizi forati, il tetto è a due falde con lastre ondulate in fibrocemento.

All'interno è presente l'impianto di illuminazione ed un servizio igienico.

La pavimentazione è in calcestruzzo. Il fabbricato è circondato da una banchina in calcestruzzo.

Il fabbricato si presenta in condizioni discrete, ed ha bisogno di qualche intervento di manutenzione agli intonaci.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 5,2. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1449 (catasto fabbricati), categoria C/3, consistenza 0, rendita 608,39 Euro, indirizzo catastale: Strada Provinciale Fondachello Valdina, piano: T, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1991.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	356,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 169.961,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 169.961,33
Data della valutazione:	08/03/2021

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:

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: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 30/03/2020 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 11/2020 di repertorio, trascritta il 08/07/2020 a Messina ai nn. 14243/10159, a favore di massa dei creditori della società [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Messina

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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 21/2002, intestata a [REDACTED] per lavori di Concessione Edilizia di Variante in parziale difformità per la realizzazione di un capannone ad uso industriale, presentata il 04/11/2002 con il n. 7322 di protocollo, rilasciata il 19/11/2003 con il n. 21/2002 di protocollo

Concessione Edilizia N. 20/91 e successive varianti, intestata a [REDACTED] quale amministratore unico della [REDACTED], per lavori di Costruzione di un capannone industriale, rilasciata il 20/06/1991 con il n. 20/91 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona D per insediamenti produttivi.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 37 – Zona D per insediamenti produttivi. Il titolo è riferito solamente al fabbricato ed a parte del terreno posto a nord dello stesso. Art. 37 – Zona D per insediamenti produttivi - Definizione: si tratta della vasta area compresa tra linea ferrata e l'autostrada, dove sono ubicate le fabbriche di laterizi e derivati con vicino le cave di estrazione dell'argilla. E' un'area che non ha mai avuto un piano urbanistico generale e che perciò presenta notevoli fenomeni di scempio e degrado territoriale (le cave) oltre ad un notevole disordine urbanistico (viabilità oltremodo precaria e confusa). - Strumento di attuazione: si ritiene assolutamente necessario un apposito Piano degli In-sediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971 n° 865. Per la zona perimetrale non è permesso alcun tipo di intervento se non quelli di ristrutturazione dei capannoni pericolanti, rifacimenti di pareti o coperture, consolidamento, ripristino di parti mancanti, manutenzione ordinaria e straordinaria.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona di recupero tipo "C". Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 35 – Zona di recupero "C" per insediamenti produttivi e tecnologicamente avanzati. Il titolo è riferito solamente al porzione di terreno posto a sud del fabbricato. Art. 35 – Zona di recupero Prescrizioni particolari relative alle zone di recupero del territorio, degradate da cave esaurite ed abbandonate, che costituiscano deturpamento ambientale e paesaggistico. c) Recupero per insediamenti produttivi e tecnologicamente avanzati ? Definizione: trattasi di una zona compresa fra la S.P. Fondachello – Valdina, la strada comunale che unisce la S.P. alla frazione Tracoccia e la fascia di rispetto autostradale. E' una zona deturpata da cave esaurite ed abbandonate che generano degrado ambientale e paesaggistico. Tale zona, è posta in diretto contatto con la zona industriale e l'abitato di Fondachello, e dista in linea d'aria poche centinaia di metri dalla frazione di Tracoccia. In posizione marginale a questa zona, trova attualmente collocazione un'industria per la produzione di ceramiche e laterizi. L'area di cave esaurite è attualmente soggetta ad interventi di sistemazione da parte dei proprietari, inoltre, una voluminosa porzione di terreno, che alla sua sommità ospita un traliccio, permette di avere a disposizione materiale per la sistemazione del sito. ? Strumento di attuazione: lo strumento di attuazione è il P.I.P., nel contesto del quale deve essere prevista la sistemazione del lotto con movimenti di terra utilizzando le asprità presenti. Il P.I.P., oltre agli elaborati di rito, dovrà inoltre contenere una attenta valutazione dell'impatto dell'intervento, che potrà essere redatta sulla scorta del progetto di massima del P.I.P., in fase preventiva. Il P.I.P. dovrà tenere conto della industria esistente, prevedendone la possibilità di mantenimento in quanto in posizione marginale, ma integrandola contestualmente ai servizi ed agli impianti tecnologici a servizio della zona. ? Attività consentite: non è consentito alcun tipo di attività edilizia nella zona, fatto salvo di interventi di manutenzione e ristrutturazione dell'industria esistente e dei fabbricati e delle aree di pertinenza. E' altresì consentito il rilascio di autorizzazioni temporanee per solo deposito di argilla da utilizzare negli stabilimenti limitrofi. ? Prescrizioni particolari: sono fatte salve le autorizzazioni già rilasciate per piani di coltivazione di cave, così come è obbligatorio il loro successivo ripristino ai sensi delle vigenti leggi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato risulta sprovvisto del certificato di agibilità (normativa di riferimento: D.M. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di S.C.A. per agibilità

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per progetti, collaudo e pratica di agibilità: €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato al deposito della Relazione a Struttura Ultimata ed al Collaudo Statico, all'ottenimento dell'Autorizzazione da parte dei VV.FF. e della conformità degli impianti idrico, antincendio ed elettrico.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta sprovvisto dei certificati di conformità degli impianti idrico ed elettrico (normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Controllo degli impianti e rilascio del certificato di rispondenza

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Controllo impianti e rilascio del certificato di rispondenza: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

BENI IN VALDINA STRADA PROVINCIALE FONDACHELLO VALDINA

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a VALDINA Strada Provinciale Fondachello Valdina, della superficie commerciale di **356,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'immobile in questione è un capannone con struttura metallica in elevazione e calcestruzzo armato in fondazione. La chiusura perimetrale è realizzata in muratura di laterizi forati, il tetto è a due falde con lastre ondulate in fibrocemento.

All'interno è presente l'impianto di illuminazione ed un servizio igienico.

La pavimentazione è in calcestruzzo. Il fabbricato è circondato da una banchina in calcestruzzo.

Il fabbricato si presenta in condizioni discrete, ed ha bisogno di qualche intervento di manutenzione agli intonaci.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 5,2. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1449 (catasto fabbricati), categoria C/3, consistenza 0, rendita 608,39 Euro, indirizzo catastale: Strada Provinciale Fondachello Valdina, piano: T, intestato a [REDACTED]

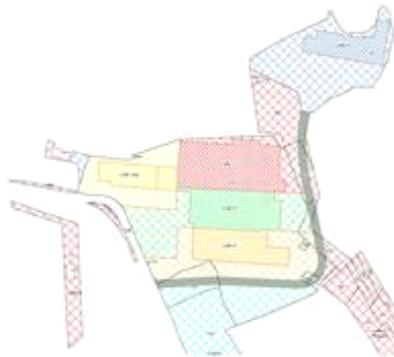
L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1991.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

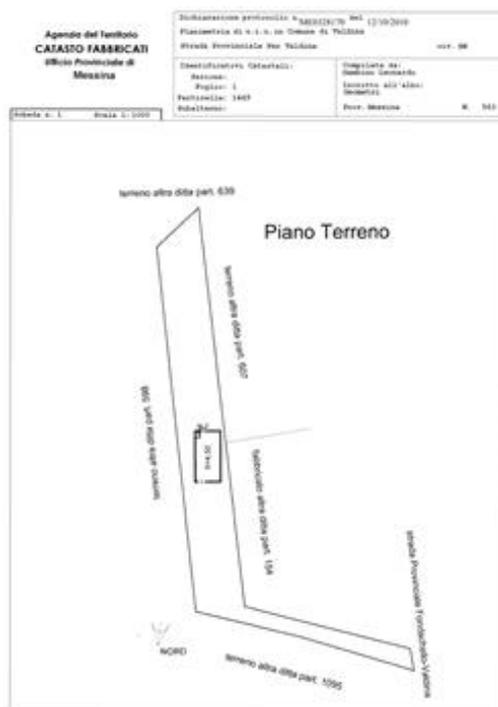


CONSISTENZA:

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	
Superficie commerciale del fabbricato	194,00	x	100 %	=	194,00	
Superficie del terreno	3.250,00	x	5 %	=	162,50	
Totale:	3.444,00				356,50	



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione di questa porzione del compendio immobiliare si adottano le stesse ricerche di mercato e criteri di stima.

L'immobile risulta facilmente accessibile ed ha dimensioni leggermente inferiori rispetto all'immobile comparabile. Rispetto a questo gode anche del vantaggio di essere indipendente e con un'area esterna di esclusiva pertinenza, che, in considerazione della forma e delle dimensioni del fabbricato, è stata valutata applicando un coefficiente del 5%.

Si ritiene pertanto corretto adottare il valore di locazione di 30 €/mq.

Il canone presunto di locazione sarà pertanto pari ad €10.695,00.

Il costo di ristrutturazione è stimato in circa 50 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	10.695,00
Tasso di capitalizzazione:	5,43%
Valore immobile:	196.961,33

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Lavori di manutenzione e adeguamento	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 186.961,33
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 186.961,33

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile, utilizzabile unicamente per lo svolgimento di attività di tipo economico, si è ritenuto più attendibile ed appropriato adottare il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito.

Le fonti di informazione sono stati gli annunci immobiliari e i contratti di affitto di immobili con simili caratteristiche e destinazione d'uso.

Tra i dati disponibili, trattandosi di un valore reale proveniente dal mercato, maggior peso si è dato al canone annuo di locazione di una porzione di capannone industriale che si trova nelle immediate vicinanze di quello oggetto di valutazione.

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce - R_n - per un saggio r che definiremo saggio di capitalizzazione

$$V_m = R_n / r$$

• Il reddito capitalizzabile o reddito netto " R_n " è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile " R_l " al netto di tutte le spese a carico della proprietà " S "

$$R_n = R_l - S$$

Per la stima del saggio di capitalizzazione " r " si procede a confrontare i redditi con i valori di mercato secondo la formula:

$$r = (R_1 + R_2 + R_3 + \dots + R_n) / (V_1 + V_2 + V_3 + \dots + V_n)$$

Il calcolo del saggio di capitalizzazione è stato effettuato attraverso i valori di locazione e di vendita forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Annunci di locazione, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Contratti di locazione di immobili simili posti nelle vicinanze

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	capannone artigianale	356,50	0,00	186.961,33	186.961,33
				186.961,33 €	186.961,33 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 17.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 169.961,33**

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: **€ 169.961,33**

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 10/2020

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a VALDINA Via San Nicola snc, frazione Fondachello, della superficie commerciale di **275,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (████████████████████)

L'immobile si sviluppa al piano terra e primo di un edificio in muratura di vecchia costruzione.

Al piano terra è costituito da una zona ingresso e da un unico grande vano oltre ad un servizio igienico.

Al piano primo c'è una zona ingresso dalla quale si accede ad altri tre vani uno dei quali funge da anticamera e collega al servizio igienico.

Lo stato d'uso è complessivamente mediocre.

I due piani sono collegati da una scala a chiocciola interna, tuttavia il piano superiore dispone di un ingresso indipendente attraverso una scala esterna ed un ballatoio in c.a..

Al piano terra è stata realizzata una tettoia di circa 100 mq.

Il terreno esterno è privo di recinzione ed affaccia sui piazzali delle industrie di ██████████ e ██████████

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,2. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 441 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 12 vani, rendita 1.859,24 Euro, indirizzo catastale: Via San Nicola, snc, piano: T, 1, intestato a ██████████

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	275,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 122.520,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 122.520,00
Data della valutazione:	08/03/2021

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:

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: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 30/03/2020 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 11/2020 di repertorio, trascritta il 08/07/2020 a Messina ai nn. 14243/10159, a favore di massa dei creditori della società ██████████ contro ██████████ derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Messina

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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 08/04/2004), con atto stipulato il 08/04/2004 a firma di Notaio ██████████, trascritto il 03/05/2004 a Milazzo ai nn. 16856/11375.

Vedi anche il punto C10 della relazione notarile

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/08/1954 fino al 27/11/2003), con atto stipulato il 20/08/1954 a firma di Notaio ██████████, trascritto il 14/08/1954 a Messina ai nn. 11539/10801.

Vedi anche il punto C10 della relazione notarile

██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/10/2002 fino al 08/04/2004), con atto stipulato il 29/10/2002 a firma di Notaio ██████████, trascritto il 11/11/2002 a Milazzo ai nn. 28427/23393.

Vedi anche il punto C10 della relazione notarile

██████████ per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 06/03/2003 fino al 08/04/2004), con atto stipulato il 06/03/2003 a firma di Notaio ██████████ trascritto il 12/03/2003 a Milazzo ai nn. 6653/5442.

Vedi anche il punto C10 della relazione notarile

██████████ per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita (dal 27/11/2003 fino al 08/04/2004), con atto stipulato il 27/11/2003 a firma di Notaio ██████████, trascritto il 11/12/2003 a Milazzo ai nn. 37778/29694.

Vedi anche il punto C10 della relazione notarile

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile è sprovvisto di certificazione per gli impianti idrico ed elettrico. (normativa di riferimento: Decreto ministeriale 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Controllo degli impianti e rilascio del certificato di rispondenza

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- redazione del certificato di rispondenza: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

BENI IN VALDINA VIA SAN NICOLA SNC, FRAZIONE FONDACHELLO

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a VALDINA Via San Nicola snc, frazione Fondachello, della superficie commerciale di **275,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'immobile si sviluppa al piano terra e primo di un edificio in muratura di vecchia costruzione.

Al piano terra è costituito da una zona ingresso e da un unico grande vano oltre ad un servizio igienico.

Al piano primo c'è una zona ingresso dalla quale si accede ad altri tre vani uno dei quali funge da anticamera e collega al servizio igienico.

Lo stato d'uso è complessivamente mediocre.

I due piani sono collegati da una scala a chiocciola interna, tuttavia il piano superiore dispone di un ingresso indipendente attraverso una scala esterna ed un ballatoio in c.a..

Al piano terra è stata realizzata una tettoia di circa 100 mq.

Il terreno esterno è privo di recinzione ed affaccia sui piazzali delle industrie di [REDACTED] e [REDACTED]

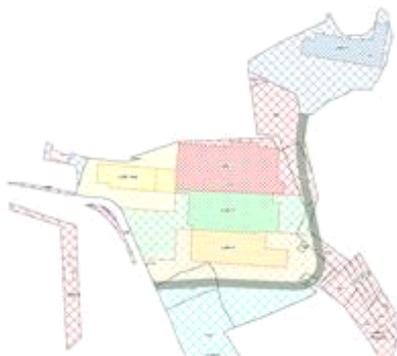
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,2. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 441 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 12 vani, rendita 1.859,24 Euro, indirizzo catastale: Via San Nicola, snc, piano: T, 1, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



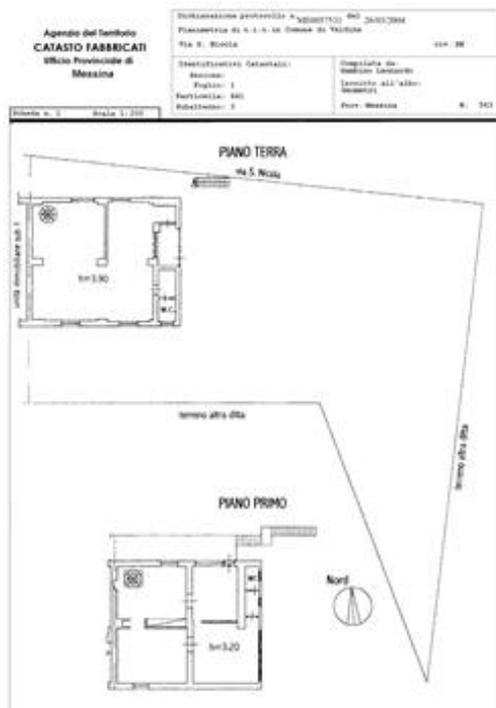


CONSISTENZA:

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
Superficie commerciale	230,00	x	100 %	=	230,00
Tettoia esterna	100,00	x	20 %	=	20,00
Cortile esterno di pertinenza del piano terra	320,00	x	8 %	=	25,60
Totale:	650,00				275,60



VALUTAZIONE:

Valore superficie principale: 275,60 x 450,00 = **124.020,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 124.020,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 124.020,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile in questione è di scarsa appetibilità, sia nell'attuale destinazione d'uso ad ufficio, sia nell'ottica di un possibile utilizzo come abitazione. Esso si trova peraltro nelle immediate vicinanze ed affaccia sul piazzale adibito a deposito dell'industria di [REDACTED], in un contesto di forte degrado ambientale.

A ciò si aggiunge che in tale tratto della fascia tirrenica vi sono scarse richieste di immobili con questa tipologia da adibire a studio professionale o sede aziendale.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Annunci immobiliari di vendita di uffici nella fascia tirrenica da Spadafora a Pace del Mela, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

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	ufficio	275,60	0,00	124.020,00	124.020,00
				124.020,00 €	124.020,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 122.520,00**

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 **€ 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: € 122.520,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 10/2020

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a VALDINA Via Secondo Fondachello, della superficie commerciale di **135,75** mq per la quota di 6/12 di piena proprietà (██████████)

Si tratta di un appartamento facente parte di un fabbricato di vecchia costruzione ma che presenta il vantaggio di essere costituito da solo due elevazioni ed un appartamento per piano. I due appartamenti sono resi indipendenti da un piccolo corpo scale dal quale si ha accesso alla terrazza di copertura, che si presume essere in comproprietà.

Lo stato manutentivo dell'appartamento al piano terra è scarso. Le finiture sono scarse e pertanto si rende necessario un intervento di completa ristrutturazione. Esiste anche un problema di umidità da risalita che, per essere totalmente risolto, richiede un intervento dal costo notevole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 412 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 229,31 Euro, indirizzo catastale: Via Andrea Valdina, snc, piano: T, intestato a ██████████ + 3

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1958.

B appartamento a VALDINA Via Secondo Fondachello, della superficie commerciale di **129,00** mq per la quota di 6/12 di piena proprietà (██████████)

Si tratta di un appartamento facente parte di un fabbricato di vecchia costruzione ma che presenta il vantaggio di essere costituito da solo due elevazioni ed un appartamento per piano. I due appartamenti sono resi indipendenti da un piccolo corpo scale dal quale si ha accesso alla terrazza di copertura, che si presume essere in comproprietà.

Lo stato manutentivo dell'appartamento al piano primo è sufficiente. Le finiture sono di bassa qualità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 412 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 229,31 Euro, indirizzo catastale: Via Andrea Valdina, piano: 1, intestato a ██████████ + 3

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1958.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	264,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.140,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 41.140,00

trova:

Data della valutazione:

08/03/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'appartamento posto al piano terra, catastalmente individuato al sub 1, è libero.

L'appartamento posto al primo piano, catastalmente individuato al sub 2, risulta abitato. Al sottoscritto non è stato consegnato alcun contratto di affitto, o altro titolo.

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: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 30/03/2020 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 11/2020 di repertorio, trascritta il 08/07/2020 a Messina ai nn. 14243/10159, a favore di massa dei creditori della società ██████████ contro ██████████ derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Messina

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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/04/1988), con atto stipulato il 12/04/1988 a firma di Notaio ██████████, trascritto il 21/04/1988 a Messina ai nn. 10947/9319.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda la particella 412 sub 2 del lotto 7 corpo B.
Vedi anche il punto C16 della relazione notarile

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona B1 di mantenimento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 29 – Zona B1 di mantenimento ? Definizione: si tratta di zone del centro urbano delle tre frazioni, complete di opere di urbanizzazione, con caratteristiche tipologiche e di conservazione disomogenee, ma comunque compiute e che hanno saturato il lotto urbano. ? Attività edilizia consentita: straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione salvo per le aree soggette a vincolo di fascia costiera giusto quanto all'art. 43. Per gli edifici ad una sola elevazione, al momento dell'approvazione del Piano, è consentita la sopraelevazione di un solo piano estesa all'intera unità edilizia, anche in deroga alla volumetria consentita. Nella realizzazione della sopraelevazione è fatto obbligo di intervenire sull'intero edificio con il recupero e la riqualificazione del manufatto, oggetto di un'unica concessione. Sono ammessi i cantinati purchè non adibiti ad abitazione. ? Strumento di attuazione: Concessione Edilizia. ? Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 3,5 mc/mq altezza massima mt. 7, con due piani massimo fuori terra. Nella frazione Fondachello, nell'area compresa tra la via Libertà ed il Lungomare, nel tratto più settentrionale della via del Mare che presenta fronti con altezza da 3 a 5 piani, è consentito per le unità edilizie a due sole elevazioni facenti parte di fronti continui a più elevazioni, l'allineamento a tre elevazioni. ? Rapporto di copertura max: l'80%. ? Prescrizioni particolari: per qualsiasi tipo di copertura è obbligatorio il tetto a falde inclinato con tegole a coppi o alla marsigliese in cotto, ed occorre rispettare le norme architettoniche contenute negli articoli 45 e seguenti delle presenti Norme. Nella sola frazione Fondachello sono ammesse le coperture piane.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR 380/01)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VALDINA VIA SECONDO FONDACHELLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VALDINA Via Secondo Fondachello, della superficie commerciale di **135,75** mq per la quota di 6/12 di piena proprietà (██████████)

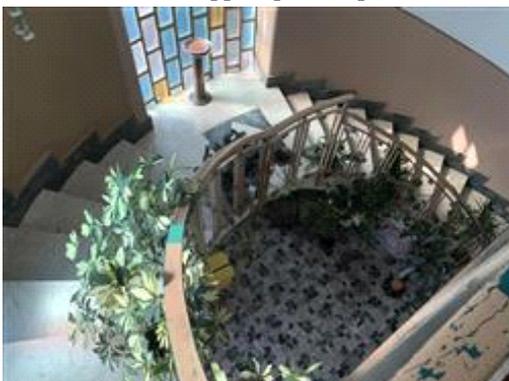
Si tratta di un appartamento facente parte di un fabbricato di vecchia costruzione ma che presenta il vantaggio di essere costituito da solo due elevazioni ed un appartamento per piano. I due appartamenti sono resi indipendenti da un piccolo corpo scale dal quale si ha accesso alla terrazza di copertura, che si presume essere in comproprietà.

Lo stato manutentivo dell'appartamento al piano terra è scarso. Le finiture sono scarse e pertanto si rende necessario un intervento di completa ristrutturazione. Esiste anche un problema di umidità da risalita che, per essere totalmente risolto, richiede un intervento dal costo notevole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 412 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 229,31 Euro, indirizzo catastale: Via Andrea Valdina, snc, piano: T, intestato a ██████████ + 3

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1958.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 metri

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



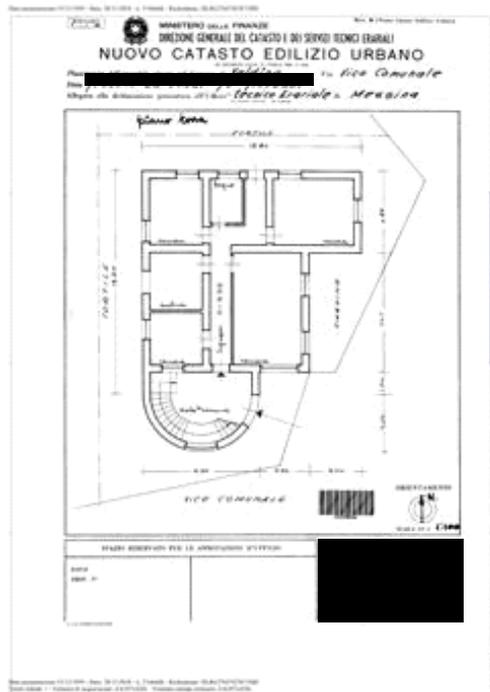


CONSISTENZA:

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
Superficie commerciale interna	129,00	x	100 %	=	129,00
Spazio esterno di pertinenza	45,00	x	15 %	=	6,75
Totale:	174,00				135,75



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/12/2018

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: appartamento posto al piano secondo con 3 vani e due servizi igienici

Indirizzo: Via Giotto, Torregrotta (ME)

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 555,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 45.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/12/2018

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: villetta a schiera dislocata su tre elevazioni con posto auto

Indirizzo: Via Tracoccia, Valdina (ME)

Superfici principali e secondarie: 137

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 620,44 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 76.500,00 pari a 558,39 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/12/2018

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: Appartamento semindipendente posto al primo piano e costituito da tre vani, due balconi e terrazzo di proprietà

Indirizzo: Valdina (ME)

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 49.500,00 pari a 430,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 44.550,00 pari a 387,39 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata condotta attraverso il prezzo medio di mercato di immobili comparabili per caratteristiche tipologiche e di mercato.

Il prezzo medio applicato ai fini della valutazione è di 480,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 135,75 x 480,00 = **65.160,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
lavori edili di manutenzione e rifacimento del servizio igienico	-25.000,00
manutenzione infissi interni e d esterni	-3.000,00
Adeguamento impianto elettrico	-1.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.660,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 17.830,00**

BENI IN VALDINA VIA SECONDO FONDACHELLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a VALDINA Via Secondo Fondachello, della superficie commerciale di **129,00** mq per la quota di 6/12 di piena proprietà (██████████)

Si tratta di un appartamento facente parte di un fabbricato di vecchia costruzione ma che presenta il vantaggio di essere costituito da solo due elevazioni ed un appartamento per piano. I due appartamenti sono resi indipendenti da un piccolo corpo scale dal quale si ha accesso alla terrazza di copertura, che si presume essere in comproprietà.

Lo stato manutentivo dell'appartamento al piano primo è sufficiente. Le finiture sono di bassa qualità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 412 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 229,31 Euro, indirizzo catastale: Via Andrea Valdina, piano: 1, intestato a ██████████ + 3

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1958.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.





COLLEGAMENTI

autobus distante 200 metri

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

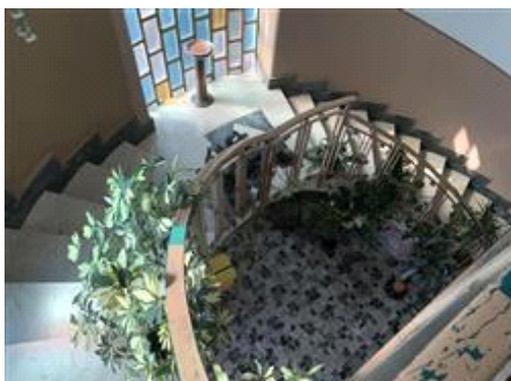
stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

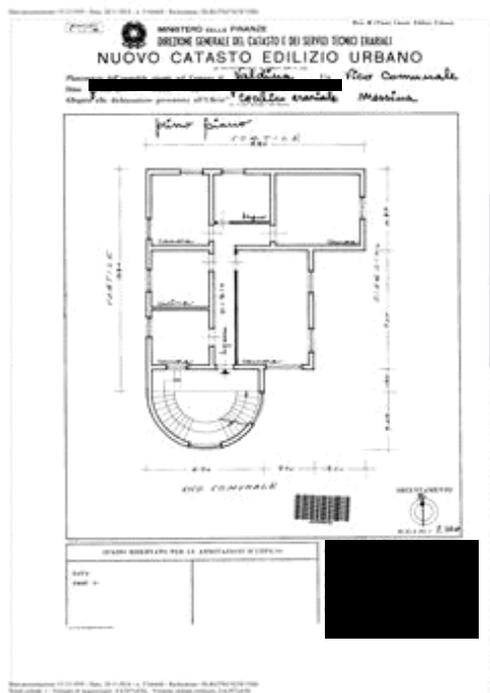


CONSISTENZA:

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
Superficie commerciale interna	129,00	x	100 %	=	129,00
Totale:	129,00				129,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/12/2018

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: appartamento posto al piano secondo con 3 vani e due servizi igienici

Indirizzo: Via Giotto, Torregrotta (ME)

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 555,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 45.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/12/2018

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: villetta a schiera dislocata su tre elevazioni con posto auto

Indirizzo: Via Tracoccia, Valdina (ME)
 Superfici principali e secondarie: 137
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 620,44 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 76.500,00 pari a 558,39 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 05/12/2018
 Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: Appartamento semindipendente posto al primo piano e costituito da tre vani, due balconi e terrazzo di proprietà

Indirizzo: Valdina (ME)
 Superfici principali e secondarie: 115
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 49.500,00 pari a 430,43 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 44.550,00 pari a 387,39 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata condotta attraverso il prezzo medio di mercato di immobili comparabili per caratteristiche tipologiche e di mercato.

Il prezzo medio applicato ai fini della valutazione è di 480,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 129,00 x 480,00 = **61.920,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
lavori edili di manutenzione ordinaria e rifacimento del servizio igienico	-10.000,00
adeguamento impianto elettrico	-1.500,00
manutenzione infissi interni ed esterni	-3.000,00
Discrepanza catastale nell'indicazione del piano relativamente al sub 2	-800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 46.620,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 23.310,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile in questione si trova in una zona sufficientemente servita all'interno del centro abitato della frazione Fondachello e nelle vicinanze della Strada Statale 113.

L'immobile è appetibile nella sua attuale destinazione che è quella residenziale.

Le fonti di valutazione sono state le offerte di vendita di immobili aventi simili caratteristiche nella fascia tirrenica a ridosso della S.S. 113 che va da Rometta Marea a Pace del Mela.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Offerte di vendita nella fascia tirrenica a ridosso della S.S. 113 che va da Rometta Marea a Pace del Mela, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

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	appartamento	135,75	0,00	35.660,00	17.830,00
B	appartamento	129,00	0,00	46.620,00	23.310,00
				82.280,00 €	41.140,00 €

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: **€ 41.140,00**

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: **€ 41.140,00**

data 08/03/2021

il tecnico incaricato
GAETANO DE LORENZO

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 11/2017

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **posto auto** a FURNARI Via Presti Paolo compl. Porto Rosa, della superficie commerciale di **8,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Si tratta di un posto auto scoperto ricavato ai margini della strada privata interna al complesso Portorosa. E' presente una struttura in alluminio preverniciato che probabilmente fungeva da ombraia. Oggi si presenta in cattivo stato ed in condizioni precarie di stabilità. Il che comporta necessità di rimuoverla o di metterla in sicurezza per eliminare il rischio per gli utilizzatori e di danni agli automezzi parcheggiati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 369 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Prestipaolo, piano: T, intestato a ██████████

B **posto auto** a FURNARI Via Presti Paolo compl. Porto Rosa, della superficie commerciale di **8,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Si tratta di un posto auto scoperto ricavato ai margini della strada privata interna al complesso Portorosa. E' presente una struttura in alluminio preverniciato che probabilmente fungeva da ombraia. Oggi si presenta in cattivo stato ed in condizioni precarie di stabilità. Il che comporta necessità di rimuoverla o di metterla in sicurezza per eliminare il rischio per gli utilizzatori e di danni agli automezzi parcheggiati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 369 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Prestipaolo, piano: T, intestato a ██████████

C **posto auto** a FURNARI Via Presti Paolo compl. Porto Rosa, della superficie commerciale di **8,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Si tratta di un posto auto scoperto ricavato ai margini della strada privata interna al complesso Portorosa. E' presente una struttura in alluminio preverniciato che probabilmente fungeva da ombraia. Oggi si presenta in cattivo stato ed in condizioni precarie di stabilità. Il che comporta necessità di rimuoverla o di metterla in sicurezza per eliminare il rischio per gli utilizzatori e di danni agli automezzi parcheggiati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 369 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Prestipaolo, piano: T, intestato a ██████████

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

24,30 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 29.160,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 29.160,00
Data della valutazione:	08/03/2021

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:

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: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 30/03/2020 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 11/2020 di repertorio, trascritta il 08/07/2020 a Messina ai nn. 14243/10159, a favore di massa dei creditori della società [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Messina

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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/05/1990), con atto stipulato il 25/05/1990 a firma di Notaio [REDACTED], trascritto il 22/06/1990 a

Messina ai nn. 16767/13942.
Vedi anche il punto C14 della relazione notarile

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN FURNARI VIA PRESTI PAOLO COMPL. PORTO ROSA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a FURNARI Via Presti Paolo compl. Porto Rosa, della superficie commerciale di **8,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Si tratta di un posto auto scoperto ricavato ai margini della strada privata interna al complesso Portorosa. E' presente una struttura in alluminio preverniciato che probabilmente fungeva da ombraia. Oggi si presenta in cattivo stato ed in condizioni precarie di stabilità. Il che comporta necessità di rimuoverla o di metterla in sicurezza per eliminare il rischio per gli utilizzatori e di danni agli automezzi parcheggiati.

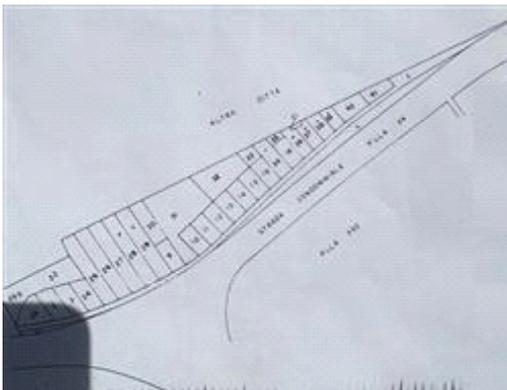
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 369 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Prestipaolo, piano: T, intestato a [REDACTED]



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Porto Turistico Marina di Portorosa). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





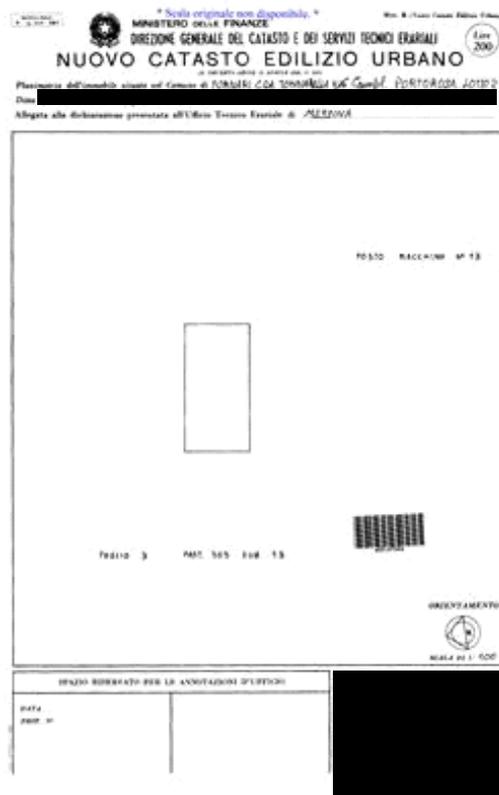
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Misure planimetriche posto auto	18,00	x	45 %	=	8,10
Totale:	18,00				8,10



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/11/2018

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: trilocale a 350 m dalla spiaggia, al piano primo. Condizionato e ristrutturato.

Indirizzo: Complesso Portorosa

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.413,04 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 110.500,00 pari a 1.201,09 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/11/2018

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: Casa indipendente su due elevazioni.

Indirizzo: Complesso Portorosa

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 1.219,18 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 75.650,00 pari a 1.036,30 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/11/2018

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: villa indipendente su due livelli, circondato da un grande giardino

Indirizzo: Complesso Portorosa

Superfici principali e secondarie: 195

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 390.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 331.500,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/11/2018

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: Villetta a schiera con giardino

Indirizzo: complesso Portorosa

Superfici principali e secondarie: 175

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 279.000,00 pari a 1.594,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 237.150,00 pari a 1.355,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il prezzo medio è stato calcolato scartando il comparabile con il prezzo più alto ed è quindi pari a 1.200,00 €/mq

Il coefficiente applicato si assume pari ad 0,45 per tenere conto del prevalente uso estivo, ma anche della carenza di posti auto interni al complesso e della impossibilità di accedervi per i titolari o gli affittuari di posti barca che non siano anche proprietari di un posto auto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8,10 x 1.200,00 = **9.720,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.720,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 9.720,00

BENI IN FURNARI VIA PRESTI PAOLO COMPL. PORTO ROSA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a FURNARI Via Presti Paolo compl. Porto Rosa, della superficie commerciale di **8,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Si tratta di un posto auto scoperto ricavato ai margini della strada privata interna al complesso Portorosa. E' presente una struttura in alluminio preverniciato che probabilmente fungeva da ombraia. Oggi si presenta in cattivo stato ed in condizioni precarie di stabilità. Il che comporta necessità di rimuoverla o di metterla in sicurezza per eliminare il rischio per gli utilizzatori e di danni agli automezzi parcheggiati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

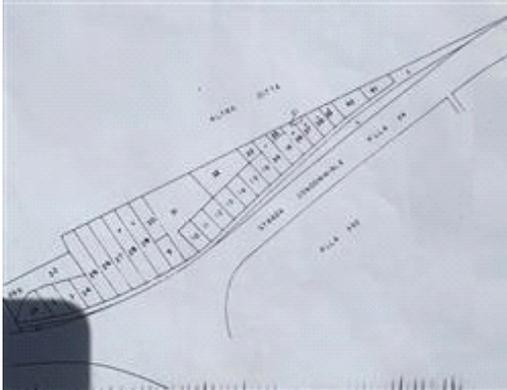
- foglio 3 particella 369 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Prestipaolo, piano: T, intestato a [REDACTED]



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Porto Turistico Marina di Portorosa). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

stato di manutenzione generale:



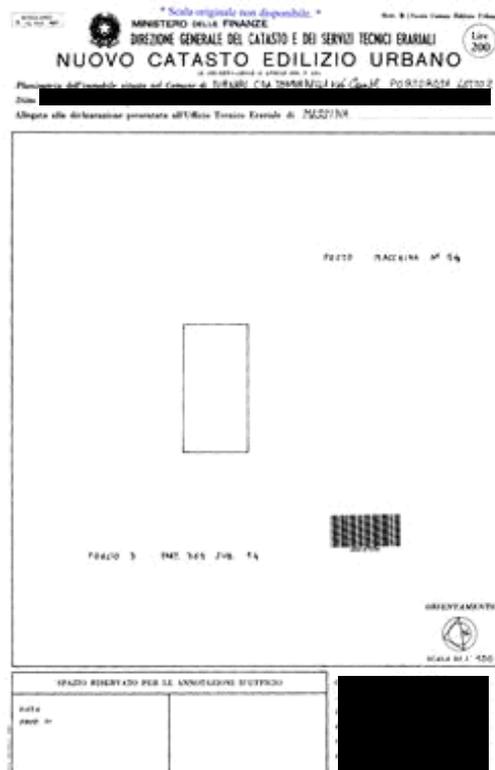
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	
Misure planimetriche posto auto	18,00	x	45 %	=	8,10
Totale:	18,00				8,10



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/11/2018

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: trilocale a 350 m dalla spiaggia, al piano primo. Condizionato e ristrutturato.

Indirizzo: Complesso Portorosa

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.413,04 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 110.500,00 pari a 1.201,09 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/11/2018

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: Casa indipendente su due elevazioni.

Indirizzo: Complesso Portorosa

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 1.219,18 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 75.650,00 pari a 1.036,30 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/11/2018

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: villa indipendente su due livelli, circondato da un grande giardino

Indirizzo: Complesso Portorosa

Superfici principali e secondarie: 195

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 390.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 331.500,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/11/2018

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: Villetta a schiera con giardino

Indirizzo: complesso Portorosa

Superfici principali e secondarie: 175

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 279.000,00 pari a 1.594,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 237.150,00 pari a 1.355,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il prezzo medio è stato calcolato scartando il comparabile con il prezzo più alto ed è quindi pari a 1.200,00 €/mq

Il coefficiente applicato si assume pari ad 0,45 per tenere conto del prevalente uso estivo, ma anche della carenza di posti auto interni al complesso e della impossibilità di accedervi per i titolari o gli

affittuari di posti barca che non siano anche proprietari di un posto auto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8,10 x 1.200,00 = **9.720,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.720,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.720,00**

BENI IN FURNARI VIA PRESTI PAOLO COMPL. PORTO ROSA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a FURNARI Via Presti Paolo compl. Porto Rosa, della superficie commerciale di **8,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Si tratta di un posto auto scoperto ricavato ai margini della strada privata interna al complesso Portorosa. E' presente una struttura in alluminio preverniciato che probabilmente fungeva da ombraia. Oggi si presenta in cattivo stato ed in condizioni precarie di stabilità. Il che comporta necessità di rimuoverla o di metterla in sicurezza per eliminare il rischio per gli utilizzatori e di danni agli automezzi parcheggiati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

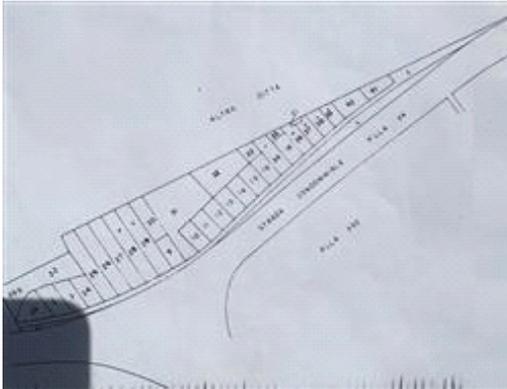
- foglio 3 particella 369 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Prestipaolo, piano: T, intestato a ██████████





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Porto Turistico Marina di Portorosa). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Misure planimetriche posto auto	18,00	x	45 %	=	8,10
Totale:	18,00				8,10

* Scala originale non disponibile *

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Formulario dell'immobile situato nel Comune di **TORRE CARREZZA** nel **QUARTIERE PORTOROSA** (Città di **PORTOROSA**)

Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Catastro di **PIZZI/A**

FORENTE: **PIZZI/A** n° **42**

FORENTE: **PIZZI/A** n° **42**

CONDIZIONATO

Scala 1:1.500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI EUTRIPRO

DATA	
OPER. N°	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/11/2018

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: trilocale a 350 m dalla spiaggia, al piano primo. Condizionato e ristrutturato.

Indirizzo: Complesso Portorosa

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.413,04 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 110.500,00 pari a 1.201,09 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/11/2018

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: Casa indipendente su due elevazioni.

Indirizzo: Complesso Portorosa

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 1.219,18 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 75.650,00 pari a 1.036,30 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/11/2018

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: villa indipendente su due livelli, circondato da un grande giardino

Indirizzo: Complesso Portorosa

Superfici principali e secondarie: 195

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 390.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 331.500,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/11/2018

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: Villetta a schiera con giardino

Indirizzo: complesso Portorosa

Superfici principali e secondarie: 175

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 279.000,00 pari a 1.594,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 237.150,00 pari a 1.355,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il prezzo medio è stato calcolato scartando il comparabile con il prezzo più alto ed è quindi pari a 1.200,00 €/mq

Il coefficiente applicato si assume pari ad 0,45 per tenere conto del prevalente uso estivo, ma anche della carenza di posti auto interni al complesso e della impossibilità di accedervi per i titolari o gli affittuari di posti barca che non siano anche proprietari di un posto auto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8,10 x 1.200,00 = **9.720,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 9.720,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 9.720,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il complesso Portorosa è un condominio il cui accesso con auto è riservato ai proprietari di appartamenti o posti auto. Il mercato è quindi chiuso e l'acquisto dei posti auto in questione può avvenire solo da parte dei proprietari di abitazioni o più facilmente di posti barca.

Per la stima si è individuato il prezzo medio al mq degli immobili a cui è stato applicato un coefficiente che tiene conto del fatto che il parcheggio all'interno del complesso, specie nel periodo estivo, è praticamente impossibile per chi non possiede posti auto.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Annunci di vendita

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	posto auto	8,10	0,00	9.720,00	9.720,00
B	posto auto	8,10	0,00	9.720,00	9.720,00
C	posto auto	8,10	0,00	9.720,00	9.720,00
				29.160,00 €	29.160,00 €

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: **€ 29.160,00**

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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 29.160,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 11/2017

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Terreno con vincolo di recupero ambientale** a VALDINA Via San Nicola snc, frazione Fondachello, della superficie commerciale di **16.810,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■)

il terreno in questione risulta al momento fortemente degradato sotto il profilo ambientale. La circostanza favorevole è rappresentata dalla limitrofa strada comunale.

Di scarso valore risultano i ruderi, risultando il loro riutilizzo abitativo o agri-turistico incompatibile con l'attuale contesto urbanistico ed ambientale.

L'eventuale recupero ambientale previsto dal PRG valorizzerebbe il terreno ed i ruderi di cui va considerata la volumetria fabbricabile.

Il rudere di cui al corpo B è interno al terreno di cui al corpo A e pertanto i corpi A e B del Lotto 9 costituiscono un unico bene immobile non divisibile.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 214 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto, superficie 350, reddito agrario 2,26 € reddito dominicale 2,88 € intestato a ■
- foglio 1 particella 215 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 230, reddito agrario 1,48 € reddito dominicale 1,90 € intestato a ■
- foglio 1 particella 1123 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 7040, reddito agrario 18,18 € reddito dominicale 58,17 € intestato a ■
- foglio 1 particella 1128 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 2630, reddito agrario 16,98 € reddito dominicale 21,73 € intestato a ■
- foglio 1 particella 1134 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 1440, reddito agrario 2,60 € reddito dominicale 9,30 € intestato a ■
- foglio 1 particella 1141 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 125, reddito agrario 0,23 € reddito dominicale 0,81 € intestato a ■
- foglio 1 particella 1113 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 2720, reddito agrario 7,02 € reddito dominicale 22,48 € intestato a ■
la particella rientra solo in parte all'interno del lotto e deve essere frazionata
- foglio 1 particella 156 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 0, intestato a ■
la particella rientra solo per una porzione esterna al fabbricato che risulterà separata a seguito della realizzazione della strada di previsione del PRG che è necessaria per valorizzare il lotto 4 part. 1448

Presenta una forma allungata irregolare, un'orografia scoscesa, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: erbe infestanti ,arboree: assenti ,Il terreno

B **rustico** a VALDINA Via San Nicola snc, frazione Fondachello, della superficie commerciale di **104,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■)
trattasi di ruderi di fabbricato rurale risultanti in catasto e interni al terreno di cui al corpo A del presente lotto. Il cui valore è connesso alla futura possibilità di un recupero ambientale e paesaggistico dell'intera area, così come previsto dal PRG. In tale ipotesi sarebbe possibile

recuperare la volumetria per realizzare un nuovo fabbricato.

I ruderi di cui al corpo B sono interni al terreno di cui al corpo A e pertanto i corpi A e B del Lotto 9 costituiscono un unico bene immobile non divisibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 211 (catasto terreni), superficie 70, intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 212 (catasto terreni), qualita/classe fabbricato rurale, superficie 34, indirizzo catastale: Valdina (ME), piano: T, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piani, .

C **Terreno con vincolo di recupero ambientale** a VALDINA Via San Nicola snc, frazione Fondachello, della superficie commerciale di **14.350,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

trattasi di un appezzamento di terreno confinante con la strada provinciale Fondachello-Valdina di circa 14.350 mq avente una acclività media del 22%. La destinazione urbanistica, finalizzata al recupero ambientale, non consente alcuna attività ad eccezione di quella agricola.

Con riguardo alle particelle 1263 (ex 118), 1265 (ex 118), 1266 (ex 1178 (ex 122)) e 1268 (ex 120) del corpo C va segnalata la trascrizione pregiudizievole riportata al punto D della relazione notarile.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 128 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 129 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 132 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 162 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1144 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1145 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1161 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1162 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1167 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1168 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1263 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1265 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1266 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1268 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1436 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1437 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]

- foglio 2 particella 1438 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1439 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1440 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma rettangolare, un'orografia media acclività, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanea, il terreno

D Terreno con vincolo di recupero ambientale a VALDINA Via San Nicola snc, frazione Fondachello, della superficie commerciale di **7.700,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

si tratta di un lotto di terreno ormai abbandonato a seguito dell'interruzione dell'attività di estrazione e oggi ricadente urbanisticamente in zona di cui è previsto il recupero ambientale. Dopo la realizzazione della strada di previsione del PRG il lotto risulterà separato dai piazzali dello stabilimento industriale e potrà essere venduto separatamente.

Si specifica che la particella n. 166 risulta in proprietà alla società fallita per 1/4, appartenendo la restante quota indivisa agli aventi causa o ai signori: [REDACTED].

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 162 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 2, superficie 270, reddito agrario 1,12 € reddito dominicale 3,00 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 166 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 1, superficie 1180, reddito agrario 7,62 € reddito dominicale 9,75 € intestato a [REDACTED]
Catastalmente risulta proprietà per 1/4
- foglio 1 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 500, reddito agrario 2,58 € reddito dominicale 3,23 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 168 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 580, reddito agrario 3,00 € reddito dominicale 3,74 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 169 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 480, reddito agrario 2,48 € reddito dominicale 3,10 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 223 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 2400, reddito agrario 12,39 € reddito dominicale 15,49 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 224 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 820, reddito agrario 4,23 € reddito dominicale 5,29 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 225 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 550, reddito agrario 2,84 € reddito dominicale 3,55 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 156 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 0, intestato a [REDACTED]

è compresa e viene valutata solo una piccola parte di mq 194 del terreno che risulta aggraffata al fabbricato e dovrà essere frazionata in quanto sarà residuale rispetto alla strada di previsione del PRG, che dovrà essere realizzata per valorizzare il lotto 4 particella 1448

Presenta una forma pseudo rettangolare, un'orografia in parte scoscesa ed in parte a gradoni, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna, il terreno

E terreno agricolo a VALDINA Via San Nicola snc, frazione Fondachello, della superficie commerciale di **2.025,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Si tratta di un appezzamento di terreno ricadente per circa 2/3 in zona agricola e per il resto in zona di

recupero ambientale "B".

Ha forma pseudo rettangolare ed è per circa metà semipianeggiante e per il resto scosceso. E' accessibile tramite una stradella interpoderale.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1392 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 618, reddito agrario 1,12 € reddito dominicale 3,83 € intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1390 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 1, superficie 1394, reddito agrario 9,00 € reddito dominicale 11,52 € intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1394 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 2, superficie 17, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,19 € intestato a [REDACTED]

Presenta una forma pseudo rettangolare, un'orografia per circa metà semi-pianeggianteIl terreno **F terreno in fascia di rispetto** a VALDINA Via San Nicola snc, frazione Fondachello, della superficie commerciale di **1.760,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

si tratta di un lotto di terreno di mq 1.760 circa, con destinazione agricola e che si trova all'interno della fascia di rispetto autostradale. Si trova al confine di aree interessate dal degrado conseguente all'attività estrattiva.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 278 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 1, superficie 2070, reddito agrario 13,36 € reddito dominicale 17,11 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 1157 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 1, superficie 868, reddito agrario 5,60 € reddito dominicale 7,17 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 1230 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 1, superficie 100, reddito agrario 0,65 € reddito dominicale 0,83 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 1414 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 24, reddito agrario 0,15 € reddito dominicale 0,20 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 1415 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 1, superficie 63, reddito agrario 0,41 € reddito dominicale 0,52 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 1416 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 30, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 0,25 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 1417 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 120, reddito agrario 0,77 € reddito dominicale 0,99 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 1418 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 1, superficie 260, reddito agrario 1,68 € reddito dominicale 2,15 € intestato a [REDACTED]

Presenta una forma irregolare, un'orografia acclività medioalta, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: nessun terreno

G terreno in fascia di rispetto a VALDINA Via San Nicola snc, frazione Fondachello, della superficie commerciale di **2.800,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Si tratta di un lotto di terreno di circa 2.800 mq, incolto ed in parte scosceso, che si trova a ridosso della zona precedentemente interessata dall'attività estrattiva e ricade urbanisticamente in parte in fascia di rispetto autostradale e in parte in zona di recupero di tipo "C".

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 273 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 390, reddito agrario 0,10 € reddito dominicale 0,50 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 650 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 820, reddito agrario 1,48 € reddito dominicale 5,29 € intestato a [REDACTED]

- foglio 1 particella 651 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 920, reddito agrario 2,38 € reddito dominicale 7,60 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 916 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 510, reddito agrario 3,29 € reddito dominicale 4,21 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 1143 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 35, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,23 € intestato a [REDACTED]

Presenta una forma pseudo-triangolare, un'orografia in parte semipianeggiante ed in parte scosceso, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto ,arboree: incolto ,Il terreno

H terreno agricolo a VALDINA Via San Nicola snc, frazione Fondachello, della superficie commerciale di **3.970,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]) si tratta di un terreno ad alta acclività quasi del tutto con destinazione urbanistica agricola e solo in piccola parte ricadente all'interno del comprensorio minerario.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 565 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 3340, reddito agrario 13,80 € reddito dominicale 37,09 € intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 820 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 680, reddito agrario 1,05 € reddito dominicale 3,51 € intestato a [REDACTED]

Presenta una forma pseudo rettangolare, un'orografia ad alta acclivitàIl terreno

I terreno agricolo a VALDINA Via San Nicola snc, frazione Fondachello, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]) Si tratta di ciò che resta di un rudere che oggi non esiste più neppure catastalmente per dichiarazione stessa della ditta proprietaria. E' quindi da considerarsi un piccolo terreno privo di valore commerciale, il cui acquisto potrebbe interessare solo ai confinanti.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 474 (catasto terreni), qualita/classe canneto, superficie 40, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,26 € indirizzo catastale: Valdina (ME), intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	49.559,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 169.925,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 169.925,00
Data della valutazione:	08/03/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario

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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune VALDINA identificata al foglio 1 particella 1123 , stipulato il 05/12/2006 a firma di Notaio [REDACTED] , trascritto il 15/12/2006 a Messina ai nn. 52781/29683, a favore di [REDACTED] , contro [REDACTED] derivante da atto di costituzione di servitù.

La formalità è riferita solamente a la trascrizione pregiudizievole riguarda la particella 1123 del lotto 9 corpo A.

Vedi anche il paragrafo F della relazione notarile

atto di asservimento dell'area sita nel comune VALDINA identificata al Foglio 1 partt. 1123 + altre , stipulato il 11/07/2010 a firma di Assessorato Regione Siciliana ai nn. 44/2010 di repertorio, trascritto il 22/04/2011 a Messina ai nn. 13328/9706, a favore di [REDACTED] , contro [REDACTED] derivante da decreto assessoriale di costituzione di servitù coattiva.

La formalità è riferita solamente a L'asservimento riguarda le particelle al foglio 1 nn. 1123, 215, 214, 211, 212, 1134, 1141, 1128 del lotto 9 corpo A, la particella n. 156 del lotto 1 e le particelle nn. 162, 166, 167, 168 e 169 del lotto 9 corpo D.

Vedi anche il paragrafo F della relazione notarile

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 30/03/2020 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 11/2020 di repertorio, trascritta il 08/07/2020 a Messina ai nn. 14243/10159, a favore di massa dei creditori della società [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Messina

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, stipulata il 10/05/2004 ai nn. 16559 di repertorio, trascritta il 25/05/2004 a Messina ai nn. 19935/13406, a favore di [REDACTED] , derivante da domanda giudiziale per accertamento dei diritti reali depositata presso il Tribunale di Messina.

La formalità è riferita solamente a la trascrizione pregiudizievole riguarda le particelle 1263 (ex 118), 1265 (ex 118), 1266 (ex 1178 (ex 122)) e 1268 (ex 120) del corpo C.

Vedi anche il punto D della relazione notarile

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/10/1989), con atto stipulato il 26/10/1989 a firma di Notaio ██████████, trascritto il 25/11/1989 a Messina ai nn. 30821/25641.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda le particelle 128, 129, 162, 132, 1144 (ex 131), 1145 (ex 131), 1161 (ex 130), 1162 (ex 130), 1167 (ex 127) e 1168 (ex 127) del lotto 9 corpo C.

Vedi anche il punto C15 della relazione notarile

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 29/10/2002), con atto stipulato il 29/10/2002 a firma di Notaio ██████████ trascritto il 11/11/2002 a Milazzo ai nn. 28427/23393.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda la particella catastale 162 inserita in parte nel lotto 9 corpo C e in parte nel lotto 3 e la particella 1113 (ex 159) del lotto 3 e del lotto 9 corpo A.

Vedi anche il punto C6 e C9 della relazione notarile

██████████ per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita (dal 05/03/2003), con atto stipulato il 05/03/2003 a firma di Notaio ██████████, trascritto il 12/03/2003 a Milazzo ai nn. 6652/5441.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda la particella 1113 (ex 159) del lotto 3 e del lotto 9 corpo A.

Vedi anche il punto C9 della relazione notarile

██████████ per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita (dal 03/11/2005), con atto stipulato il 03/11/2005 a firma di Notaio ██████████ trascritto il 18/11/2005 a Milazzo ai nn. 44215/23842.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda la particella catastale 162 inserita in parte nel lotto 9 corpo C e in parte nel Lotto 3 e la particella 1113 (ex 159) del lotto 3 e del lotto 9 corpo A.

Vedi anche il punto C6 e C9 della relazione notarile

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/10/2006), con atto stipulato il 18/10/2006 a firma di Notaio ██████████, trascritto il 27/10/2006 a Milazzo ai nn. 45494/25167.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda le particelle 167, 168, 169, 223, 224, 225 del lotto 9 corpo D; le particelle 211, 214, 215, 1141 (ex 653), 1123 (ex 210), 1128 (ex 213), 1134 (ex 601), del lotto 9 corpo A; le particelle 273, 650, 916, 651 e 1143 (ex 653) del lotto 9 corpo G e le particelle 278, 1230 (ex 278), 1157 (ex 526), 1414 (ex 1157), 1415 (ex 1157), 1416 (ex 1230), 1417 (ex 278), 1418 (ex 278) del lotto 9 corpo F e la particella 1449 (ex 1096 (ex 599)) del lotto 5.

Vedi anche il punto C7 della relazione notarile

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 09/05/2007), con atto stipulato il 09/05/2007 a firma di Notaio ██████████, trascritto il 25/05/2007 a Milazzo ai nn. 22440/13161.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda le particelle 1263 (ex 118), 1265 (ex 118), 1266 (ex 1178 (ex 122)) e 1268 (ex 120) del lotto 9 corpo C.

Vedi anche il punto C4 della relazione notarile

██████████ per la quota di 1/1 (dal 09/05/2007), con atto stipulato il 09/05/2007 a firma di Notaio ██████████, trascritto il 25/05/2007 a Milazzo ai nn. 22439/13160.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda le particelle 1394 (ex 1156/b (ex 334)), 1392 (ex 1228/b (ex 732)) e 1390 (ex 1202/b (ex 377)) del lotto 9 corpo E.

Vedi anche il punto C5 della relazione notarile

██████████ per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita (dal 09/05/2007).

con atto stipulato il 09/05/2007 a firma di Notaio [REDACTED], trascritto il 25/05/2007 a Milazzo ai nn. 22438/13159.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda la particella catastale 162 inserita in parte nel lotto 9 corpo C e in parte nel Lotto 3.

Vedi anche il punto C6 della relazione notarile

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita (dal 12/11/2007), con atto stipulato il 12/11/2007 a firma di Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto il 17/11/2007 a Milazzo ai nn. 44653/25928.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda la particella 166 del lotto 9 corpo D.

Vedi anche il punto C3 ed il punto 4 delle osservazioni della relazione notarile

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 23/10/2009), con atto stipulato il 23/10/2009 a firma di Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto il 13/11/2009 a Milazzo ai nn. 38675/26410.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda le particelle 565 e 820 del lotto 9 corpo H.

Vedi anche il punto C2 della relazione notarile

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 (dal 15/04/1959 fino al 09/05/2007), con atto stipulato il 15/04/1959 a firma di Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto il 21/04/1959 a Messina ai nn. 6273/5797.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda la particella catastale 162 inserita in parte nel lotto 9 corpo C e in parte nel Lotto 3.

Vedi anche il punto C6 della relazione notarile

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 (dal 24/03/1960 fino al 12/11/2007), con atto stipulato il 24/03/1960 a firma di Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto il 19/04/1960 a Messina ai nn. 7321/6057.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda la particella 166 del lotto 9 corpo D.

Vedi anche il punto C 3 e il punto 4 delle osservazioni nella relazione notarile

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 02/08/1960 fino al 18/10/2006), con atto stipulato il 02/08/1960 a firma di Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto il 26/08/1960 a Monforte San Giorgio ai nn. 15816/13202.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda le particelle 169 e 223 del lotto 9 corpo D.

Vedi anche il punto C7 della relazione notarile

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 02/08/1960 fino al 18/10/2006), con atto stipulato il 02/08/1960 a firma di Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto il 26/08/1960 a Monforte San Giorgio ai nn. 15817/13203.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda le particelle 225 e 224 del lotto 9 corpo D.

Vedi anche il punto C7 della relazione notarile

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 02/08/1960 fino al 18/10/2006), con atto stipulato il 02/08/1960 a firma di Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto il 26/08/1960 a Monforte San Giorgio ai nn. 15818/13204.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda la particella 167 del lotto 9 corpo D.

Vedi anche il punto C7 della relazione notarile

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 19/10/1961 fino al 03/11/2005), con atto stipulato il 19/10/1961 a firma di Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto il 15/11/1961 a Milazzo ai nn. 20628/17943.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda la particella 1113 (ex 159) del lotto 3 e del lotto 9 corpo A.

Vedi anche il punto C9 della relazione notarile

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 29/01/1963 fino al 18/10/2006), con atto stipulato il 29/01/1963 a firma di Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto il

13/02/1963 a Monforte San Giorgio ai nn. 2813/2524.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda la particella 1128 (ex 213) del lotto 9 corpo A.

Vedi anche il punto C7 della relazione notarile

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 29/01/1963 fino al 18/10/2006), con atto stipulato il 29/01/1963 a firma di Notaio ██████████ ██████████ trascritto il 13/02/1963 a Monforte San Giorgio ai nn. 2814/2525.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda la particella 211 del lotto 9 corpo A.

Vedi anche il punto C7 della relazione notarile

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 29/01/1963 fino al 18/10/2006), con atto stipulato il 29/01/1963 a firma di Notaio ██████████ ██████████ trascritto il 13/02/1963 a Monforte San Giorgio ai nn. 2795/2506.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda la particella 1418 (ex 278) del lotto 9 corpo F.

Vedi anche il punto C7 della relazione notarile

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 29/01/1963 fino al 18/10/2006), con atto stipulato il 29/01/1963 a firma di Notaio ██████████ ██████████ trascritto il 13/02/1963 a Monforte San Giorgio ai nn. 2796/2507.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda la particella 1157 (ex 526) del lotto 9 corpo F.

Vedi anche il punto C7 della relazione notarile

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/05/1963 fino al 18/10/2006), con atto stipulato il 22/05/1963 a firma di Notaio ██████████ ██████████ trascritto il 14/06/1963 a Monforte San Giorgio ai nn. 10584/9221.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda la particella 1123 (ex 210) del lotto 9 corpo A.

Vedi anche il punto C7 della relazione notarile

██████████ + 3 per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 17/05/1969 fino al 19/03/2007), con atto stipulato il 17/05/1969 a firma di Notaio ██████████ ██████████ trascritto il 27/05/1969 a Messina ai nn. 9453/8182.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda le particelle 1263 (ex 118), 1265 (ex 118), 1266 (ex 1178 (ex 122)) e 1268 (ex 120) del corpo C.

Vedi anche il punto C4 della relazione notarile

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 08/05/1979 fino al 18/10/2006), con atto stipulato il 08/05/1979 a firma di Notaio ██████████ ██████████ trascritto il 06/06/1979 a Messina ai nn. 10326/9120.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda le particelle 273, 650, 916, 651 e 1143 (ex 653) del lotto 9 corpo G.

Vedi anche il punto C7 della relazione notarile

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Legato testamentario (dal 23/02/1980 fino al 09/05/2007), trascritto il 23/02/1980 a Messina ai nn. 4094/3619.

Il titolo è riferito solamente a Il testamento riguarda le particelle 1394 (ex 1156/b (ex 334)), 1392 (ex 1228/b (ex 732)) e 1390 (ex 1202/b (ex 377)) del lotto 9 corpo E.

Vedi anche il punto C5 della relazione notarile

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di successione (dal 24/06/1980 fino al 09/05/2007), con atto stipulato il 24/06/1980 ai nn. n. 19 vol. 197 di repertorio, trascritto il 13/09/1980 a Messina ai nn. 18612/16683.

Il titolo è riferito solamente a La successione riguarda le particelle 1394 (ex 1156/b (ex 334)), 1392 (ex 1228/b (ex 732)) e 1390 (ex 1202/b (ex 377)) del lotto 9 corpo E.

Vedi anche il punto C5 della relazione notarile

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 24/10/1991 fino al 23/10/2009), con atto stipulato il 24/10/1991 a firma di Notaio ██████████ ██████████ trascritto il

31/10/1991 a Milazzo ai nn. 28199/23642.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda le particelle 565 e 820 del lotto 9 corpo H.

Vedi anche il punto C2 della relazione notarile

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 19/03/2007 fino al 09/05/2007), con atto stipulato il 19/03/2007 a firma di Notaio ██████████ ██████████ trascritto il 27/03/2007 a Milazzo ai nn. 13554/8123.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda le particelle 1263 (ex 118), 1265 (ex 118), 1266 (ex 1178 (ex 122)) e 1268 (ex 120) del lotto 9 corpo C.

Vedi anche il punto C4 della relazione notarile

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona di recupero "A" naturalistico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 35 – Zona di recupero Prescrizioni particolari relative alle zone di recupero del territorio, degradate da cave esaurite ed abbandonate, che costituiscano deturpamento ambientale e paesaggistico. a) Recupero naturalistico ? Definizione: sono zone interessate da cave in corso o abbandonate ed ultimate. Per tali zone, nel rispetto della priorità di intervento da 1 a 5, si prevede la redazione di progetti esecutivi di recupero naturalistico ambientale, nel rispetto delle procedure previste dalla L.R. 09/12/80 n° 127 e successive modificazioni ed integrazioni. ? Strumenti di attuazione: i progetti esecutivi, redatti a cura del Comune come specificato dalla circolare Assessorato del Territorio e dell'Ambiente n°1642 dell'11/01/88, devono contenere il preventivo di spesa delle opere da eseguire per il recupero ambientale delle zone, da sottoporre all'approvazione dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente. I progetti esecutivi dovranno comprendere, oltre agli allegati di rito, i sottoelencati elaborati: -? planimetria di inquadramento; -? piante e sezioni dello stato di fatto; -? piante e sezioni dei movimenti di terra; -? piante e profili di arredo vegetale; -? planimetria paesaggistica a colori; -? dettagli costruttivi; -? dettagli di operazioni speciali. ? Attività consentite: nessun tipo di attività edilizia è consentita negli ambiti da 1 a 5; negli ambiti da 4 a 5 è consentita la coltivazione di cave in corso nel massimo rispetto dei piani approvati, ed in previsione del successivo recupero naturalistico a coltivazione ultimata.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona E agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 38 – Zona E agricola ? Definizione: si tratta di tutte le rimanenti parti del territorio destinate ad uso agricolo nelle tre frazioni per circa 192 ha. ? Strumenti di attuazione: Concessione Edilizia. ? Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 0,03 mc/mq con un'altezza massima di mt. 7 con due piani massimo fuori terra. ? Lotto minimo: un ettaro. ? Prescrizioni particolari: un ambito di aziende agricole e i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico sta-gionale. Sempre allo stesso fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 mc. (L.R. 27 Di-cembre 1978, n° 71, art. 23). La copertura di qualsiasi elemento edilizio dovrà essere a tetto a falde inclinate con tegole in coppo o alla marsigliese in cotto, è inoltre obbligatorio il rispetto delle Norme contenute negli articoli 46 e seguenti.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Fascia di rispetto. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 44 – Fascia di rispetto ? Definizioni e destinazioni di zona: nella fascia di rispetto stradale, cimiteriale, ferroviario, elettrodotti ed impianti vari, indicati nelle categorie di P.R.G. sono ammesse attrezzature tecnologiche, pubbliche o di interesse pubblico, allacciamenti ai servizi tecnologici, parcheggi, sistemazioni a verde, allacciamenti stradali e percorsi pedonali e ciclabili ed il mantenimento dell'attività agricola con esclusione di qualunque tipo di edificazioni necessarie alla funzionalità delle opere ed impianti per i quali sono state previste le relative fasce di rispetto. Le

fasce di rispetto dovranno essere curate e mantenute a cura dei proprietari dei terreni. E' ammessa anche la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti. Vanno comunque rispettate le norme del D.L. 30/04/1992 n° 285.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona di recupero "C" per insediamenti produttivi e tecnologicamente avanzati. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 35 – Zona di recupero Prescrizioni particolari relative alle zone di recupero del territorio, degradate da cave esaurite ed abbandonate, che costituiscano deturpamento ambientale e paesaggistico. c) Recupero per insediamenti produttivi e tecnologicamente avanzati ? Definizione: trattasi di una zona compresa fra la S.P. Fondachello – Valdina, la strada comunale che unisce la S.P. alla frazione Tracocchia e la fascia di rispetto au-tostradale. E' una zona deturpata da cave esaurite ed abbandonate che generano de-grado ambientale e paesaggistico. Tale zona, è posta in diretto contatto con la zona industriale e l'abitato di Fondachello, e dista in linea d'aria poche centinaia di metri dalla frazione di Tracocchia. In posizione marginale a questa zona, trova attualmente collocazione un'industria per la produzione di ceramiche e laterizi. L'area di cave esaurite è attualmente soggetta ad interventi di sistemazione da parte dei proprietari, inoltre, una voluminosa porzione di terreno, che alla sua sommità ospita un traliccio, permette di avere a disposizione materiale per la sistemazione del sito. ? Strumento di attuazione: lo strumento di attuazione è il P.I.P., nel contesto del quale deve essere prevista la sistemazione del lotto con movimenti di terra utilizzando le asprità presenti. Il P.I.P., oltre agli elaborati di rito, dovrà inoltre contenere una attenta valutazione dell'impatto dell'intervento, che potrà essere redatta sulla scorta del progetto di massima del P.I.P., in fase preventiva. Il P.I.P. dovrà tenere conto della industria esistente, prevedendone la possibilità di mantenimento in quanto in posizione marginale, ma integrandola contestualmente ai servizi ed agli impianti tecnologici a servizio della zona. ? Attività consentite: non è consentito alcun tipo di attività edilizia nella zona, fatto salvo di interventi di manutenzione e ristrutturazione dell'industria esistente e dei fabbricati e delle aree di pertinenza. E' altresì consentito il rilascio di autorizzazioni temporanee per solo deposito di argilla da utilizzare negli stabilimenti limitrofi. ? Prescrizioni particolari: sono fatte salve le autorizzazioni già rilasciate per piani di coltivazione di cave, così come è obbligatorio il loro successivo ripristino ai sensi delle vigenti leggi.. Il titolo è riferito solamente al porzione di terreno posto a sud del fabbricato

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona di recupero "B" per discariche controllate. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 35 – Zona di recupero Prescrizioni particolari relative alle zone di recupero del territorio, degradate da cave esaurite ed abbandonate, che costituiscano deturpamento ambientale e paesaggistico. b) Recupero per discariche controllate ? Definizione: trattasi di due aree denominate "A" e "B", caratterizzate da cave esaurite e abbandonate e da cave in corso di ultimazione, che costituiscono deturpamento ambientale e paesaggistico. ? Strumento di attuazione: data la gravità del degrado paesaggistico, si prevede l'elaborazione di piani particolareggiati di recupero ambientale. Tali piani dovranno tenere conto delle attività estrattive in corso, se compatibili con i piani di coltivazione autorizzati e l'individuazione dei nuovi siti per cave. Sono assolutamente vietate le seguenti attività: impianti di smaltimento rifiuti speciali e tossico nocivi - inertizzati, anche se non più pericolosi. Il piano dovrà programmare le attività estrattive e per discariche controllate finalizzandole ad un riassetto dell'ambito studiato. La fase finale del piano, dovrà prevedere il recupero naturalistico dell'ambito, con tutte le modalità previste dall'art. 35 a. ? Attività consentite: nessun tipo di attività edilizia è consentita prima dell'adozione dei P.P., che dovranno considerare la possibilità di insediamento di attività produttive agricole. E' consentita l'attività estrattiva, nel massimo rispetto dei piani di coltivazione già autorizzati nelle cave esistenti. ? Prescrizioni particolari: nell'ambito "B", limitatamente all'impianto già esistente ed autorizzato di R.S.U. è consentita l'attività di smaltimento e sono altresì consentite tutte le opere di ristrutturazione e manutenzione edili e tecnologiche dell'impianto esistente.

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: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VALDINA VIA SAN NICOLA SNC, FRAZIONE FONDACHELLO

TERRENO CON VINCOLO DI RECUPERO AMBIENTALE

DI CUI AL PUNTO A

Terreno con vincolo di recupero ambientale a VALDINA Via San Nicola snc, frazione Fondachello, della superficie commerciale di **16.810,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

il terreno in questione risulta al momento fortemente degradato sotto il profilo ambientale. La circostanza favorevole è rappresentata dalla limitrofa strada comunale.

Di scarso valore risultano i ruderi, risultando il loro riutilizzo abitativo o agri-turistico incompatibile con l'attuale contesto urbanistico ed ambientale.

L'eventuale recupero ambientale previsto dal PRG valorizzerebbe il terreno ed i ruderi di cui va considerata la volumetria fabbricabile.

Il rudere di cui al corpo B è interno al terreno di cui al corpo A e pertanto i corpi A e B del Lotto 9 costituiscono un unico bene immobile non divisibile.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 214 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto, superficie 350, reddito agrario 2,26 € reddito dominicale 2,88 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 215 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 230, reddito agrario 1,48 € reddito dominicale 1,90 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 1123 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 7040, reddito agrario 18,18 € reddito dominicale 58,17 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 1128 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 2630, reddito agrario 16,98 € reddito dominicale 21,73 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 1134 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 1440, reddito agrario 2,60 € reddito dominicale 9,30 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 1141 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 125, reddito agrario 0,23 € reddito dominicale 0,81 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 1113 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 2720, reddito agrario 7,02 € reddito dominicale 22,48 € intestato a [REDACTED]
la particella rientra solo in parte all'interno del lotto e deve essere frazionata
- foglio 1 particella 156 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 0, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]

la particella rientra solo per una porzione esterna al fabbricato che risulterà separata a seguito della realizzazione della strada di previsione del PRG che è necessaria per valorizzare il lotto 4 part. 1448

Presenta una forma allungata irregolare, un'orografia scosceso, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le

seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: erbe infestanti ,arboree: assenti ,Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area dismessa, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

esposizione:

al di sotto della media ★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

scarso ★★★★★★★★

servizi:

scarsa



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	
terreno inedificabile con vincolo urbanistico di recupero ambientale	16.810,00	x	100 %	=	16.810,00
Totale:	16.810,00				16.810,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/12/2018

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: terreno agricolo incolto semipianeggiante con possibilità di costruire un fabbricato rurale

Indirizzo: località villaggio Salice del comune di Messina

Superfici principali e secondarie: 18000

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 2,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/12/2018

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: terreno agricolo quasi interamente scosceso

Indirizzo: villaggio Curcuraci del comune di Messina

Superfici principali e secondarie: 25640

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 1,17 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/12/2018

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: terreno agricolo in parte pianeggiante a ridosso del centro abitato

Indirizzo: Villaggio Bisconte del comune di Messina (ME)

Superfici principali e secondarie: 5000

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.000,00 pari a 4,40 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/12/2018

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: Terreno agricolo di 6160 mq con un fabbricato rurale di 40 mq circa a Rometta (Filari). Situato in un antico borgo in una zona collinare e panoramico, è costituito da lotti pianeggianti ed a terrazzamenti.

Superfici principali e secondarie: 35000

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 1,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	16.810,00	x	3,00	=	50.430,00
-------------------------------	-----------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.430,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.430,00**

BENI IN VALDINA VIA SAN NICOLA SNC, FRAZIONE FONDACHELLO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO B

rustico a VALDINA Via San Nicola snc, frazione Fondachello, della superficie commerciale di **104,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]) trattasi di ruderi di fabbricato rurale risultanti in catasto e interni al terreno di cui al corpo A del presente lotto. Il cui valore è connesso alla futura possibilità di un recupero ambientale e paesaggistico dell'intera area, così come previsto dal PRG. In tale ipotesi sarebbe possibile recuperare la volumetria per realizzare un nuovo fabbricato.

I ruderi di cui al corpo B sono interni al terreno di cui al corpo A e pertanto i corpi A e B del Lotto 9 costituiscono un unico bene immobile non divisibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 211 (catasto terreni), superficie 70, intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 212 (catasto terreni), qualità/classe fabbricato rurale, superficie 34, indirizzo catastale: Valdina (ME), piano: T, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piani, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area dismessa, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

pessimo ★★★★★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★★★★★☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★★★★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	
Superficie catastale recuperabile mediante intervento di	104,00	x	100 %	=	104,00

demolizione e ricostruzione		
Totale:	104,00	104,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stante il prezzo medio degli immobili in zona, il rudere non sarebbe vendibile, ma ha un valore connesso alla possibilità di valorizzare il terreno di pertinenza nella prospettiva del recupero ambientale dell'area.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 104,00 x 200,00 = **20.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.800,00**

BENI IN VALDINA VIA SAN NICOLA SNC, FRAZIONE FONDACHELLO

TERRENO CON VINCOLO DI RECUPERO AMBIENTALE

DI CUI AL PUNTO C

Terreno con vincolo di recupero ambientale a VALDINA Via San Nicola snc, frazione Fondachello, della superficie commerciale di **14.350,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

trattasi di un appezzamento di terreno confinante con la strada provinciale Fondachello-Valdina di circa 14.350 mq avente una acclività media del 22%. La destinazione urbanistica, finalizzata al recupero ambientale, non consente alcuna attività ad eccezione di quella agricola.

Con riguardo alle particelle 1263 (ex 118), 1265 (ex 118), 1266 (ex 1178 (ex 122)) e 1268 (ex 120) del corpo C va segnalata la trascrizione pregiudizievole riportata al punto D della relazione notarile.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 128 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 129 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 132 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 162 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1144 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1145 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1161 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED] [REDACTED]

- foglio 2 particella 1162 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1167 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1168 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1263 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1265 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1266 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1268 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1436 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1437 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1438 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1439 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1440 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma rettangolare, un'orografia media acclività, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanea ,Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area dismessa, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆★★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆★★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆★★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆★★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★★★☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆★★★☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★★★☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Superficie del terreno	14.350,00	x	100 %	=	14.350,00
Totale:	14.350,00				14.350,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14.350,00 x 3,00 = **43.050,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 43.050,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 43.050,00**

BENI IN VALDINA VIA SAN NICOLA SNC, FRAZIONE FONDACHELLO

TERRENO CON VINCOLO DI RECUPERO AMBIENTALE

DI CUI AL PUNTO D

Terreno con vincolo di recupero ambientale a VALDINA Via San Nicola snc, frazione Fondachello, della superficie commerciale di **7.700,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

si tratta di un lotto di terreno ormai abbandonato a seguito dell'interruzione dell'attività di estrazione e oggi ricadente urbanisticamente in zona di cui è previsto il recupero ambientale. Dopo la realizzazione della strada di previsione del PRG il lotto risulterà separato dai piazzali dello stabilimento industriale e potrà essere venduto separatamente.

Si specifica che la particella n. 166 risulta in proprietà alla società fallita per 1/4, appartenendo la restante quota indivisa agli aventi causa o ai signori: [REDACTED].

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 162 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 2, superficie 270, reddito agrario 1,12 € reddito dominicale 3,00 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 166 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 1, superficie 1180, reddito agrario 7,62 € reddito dominicale 9,75 € intestato a [REDACTED]
Catastalmente risulta proprietà per 1/4
- foglio 1 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 500, reddito agrario 2,58 € reddito dominicale 3,23 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 168 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 580, reddito agrario 3,00 € reddito dominicale 3,74 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 169 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 480, reddito agrario 2,48 € reddito dominicale 3,10 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 223 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 2400, reddito agrario 12,39 € reddito dominicale 15,49 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 224 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 820, reddito agrario 4,23 € reddito dominicale 5,29 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 225 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 550, reddito agrario 2,84 € reddito dominicale 3,55 € intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 156 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 0, intestato a [REDACTED]

è compresa e viene valutata solo una piccola parte di mq 194 del terreno che risulta aggraffata al fabbricato e dovrà essere frazionata in quanto sarà residuale rispetto alla strada

di previsione del PRG, che dovrà essere realizzata per valorizzare il lotto 4 particella 1448

Presenta una forma pseudo rettangolare, un'orografia in parte scoscesa ed in parte a gradoni, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area dismessa, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★
scarso ★★★★★★★★

panoramicità:

al di sotto della media



stato di manutenzione generale:

scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
superficie del lotto di terreno	7.700,00	x	100 %	=	7.700,00
Totale:	7.700,00				7.700,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7.700,00 x 3,00 = **23.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 23.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 23.100,00**

BENI IN VALDINA VIA SAN NICOLA SNC, FRAZIONE FONDACHELLO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a VALDINA Via San Nicola snc, frazione Fondachello, della superficie commerciale di **2.025,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Si tratta di un appezzamento di terreno ricadente per circa 2/3 in zona agricola e per il resto in zona di recupero ambientale "B".

Ha forma pseudo rettangolare ed è per circa metà semipianeggiante e per il resto scosceso. E' accessibile tramite una stradella interpoderale.

Identificazione catastale:

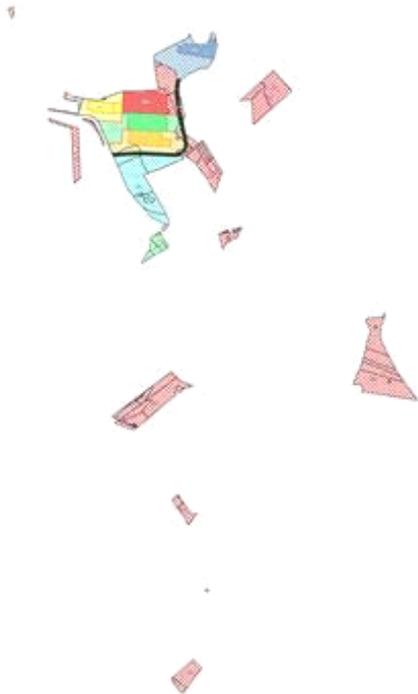
- foglio 2 particella 1392 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 618, reddito agrario 1,12 € reddito dominicale 3,83 € intestato a ██████████
- foglio 2 particella 1390 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 1, superficie 1394, reddito agrario 9,00 € reddito dominicale 11,52 € intestato a ██████████
- foglio 2 particella 1394 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 2, superficie 17, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,19 € intestato a ██████████

Presenta una forma pseudo rettangolare, un'orografia per circa metà semi-pianeggianteIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area dismessa, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
superficie terreno	2.025,00	x	100 %	=	2.025,00
Totale:	2.025,00				2.025,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.025,00 x 5,00 = **10.125,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.125,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.125,00**

BENI IN VALDINA VIA SAN NICOLA SNC, FRAZIONE FONDACHELLO

TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO

DI CUI AL PUNTO F

terreno in fascia di rispetto a VALDINA Via San Nicola snc, frazione Fondachello, della superficie commerciale di **1.760,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████) si tratta di un lotto di terreno di mq 1.760 circa, con destinazione agricola e che si trova all'interno della fascia di rispetto autostradale. Si trova al confine di aree interessate dal degrado conseguente all'attività estrattiva.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 278 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 1, superficie 2070, reddito agrario 13,36 € reddito dominicale 17,11 € intestato a ██████████
- foglio 1 particella 1157 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 1, superficie 868, reddito agrario 5,60 € reddito dominicale 7,17 € intestato a ██████████
- foglio 1 particella 1230 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 1, superficie 100, reddito agrario 0,65 € reddito dominicale 0,83 € intestato a ██████████
- foglio 1 particella 1414 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 24, reddito agrario 0,15 € reddito dominicale 0,20 € intestato a ██████████
- foglio 1 particella 1415 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 1, superficie 63, reddito agrario 0,41 € reddito dominicale 0,52 € intestato a ██████████
- foglio 1 particella 1416 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 30, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 0,25 € intestato a ██████████
- foglio 1 particella 1417 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 120, reddito agrario 0,77 € reddito dominicale 0,99 € intestato a ██████████

- foglio 1 particella 1418 (catasto terreni), qualità/classe uliveto 1, superficie 260, reddito agrario 1,68 € reddito dominicale 2,15 € intestato a [REDACTED]

Presenta una forma irregolare, un'orografia acclività medioalta, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: nessunall terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area dismessa, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
superficie del terreno	1.760,00	x	100 %	=	1.760,00
Totale:	1.760,00				1.760,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.760,00 x 3,00 = **5.280,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.280,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.280,00**

BENI IN VALDINA VIA SAN NICOLA SNC, FRAZIONE FONDACHELLO

TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO

DI CUI AL PUNTO G

terreno in fascia di rispetto a VALDINA Via San Nicola snc, frazione Fondachello, della superficie commerciale di **2.800,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████). Si tratta di un lotto di terreno di circa 2.800 mq, incolto ed in parte scosceso, che si trova a ridosso della zona precedentemente interessata dall'attività estrattiva e ricade urbanisticamente in parte in fascia di rispetto autostradale e in parte in zona di recupero di tipo "C".

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 273 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 390, reddito agrario 0,10 € reddito dominicale 0,50 € intestato a ██████████
- foglio 1 particella 650 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 820, reddito agrario 1,48 € reddito dominicale 5,29 € intestato a ██████████
- foglio 1 particella 651 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 920, reddito agrario 2,38 € reddito dominicale 7,60 € intestato a ██████████
- foglio 1 particella 916 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 510, reddito agrario 3,29 € reddito dominicale 4,21 € intestato a ██████████

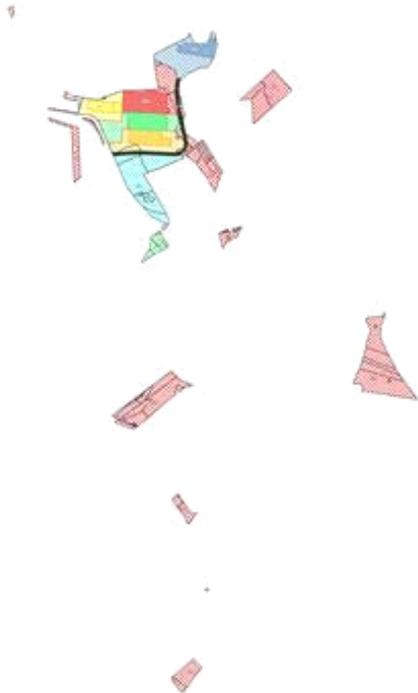
- foglio 1 particella 1143 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 35, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,23 € intestato a [REDACTED]

Presenta una forma pseudo-triangolare, un'orografia in parte semipianeggiante ed in parte scosceso, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto ,arboree: incolto ,Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area dismessa, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area dismessa, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
superficie del terreno	3.970,00	x	100 %	=	3.970,00
Totale:	3.970,00				3.970,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.970,00 x 2,00 = **7.940,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.940,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.940,00**

BENI IN VALDINA VIA SAN NICOLA SNC, FRAZIONE FONDACHELLO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I

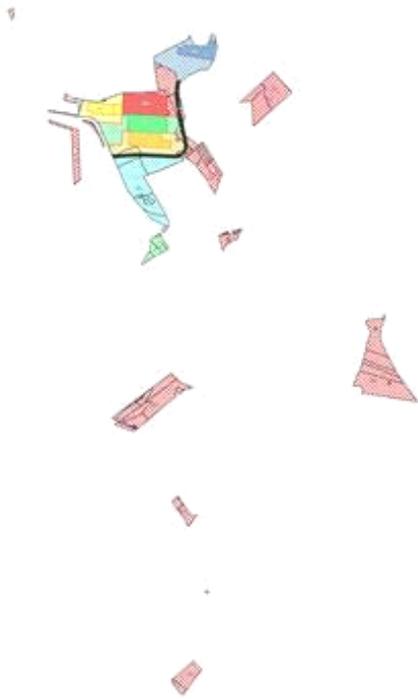
terreno agricolo a VALDINA Via San Nicola snc, frazione Fondachello, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████). Si tratta di ciò che resta di un rudere che oggi non esiste più neppure catastalmente per dichiarazione stessa della ditta proprietaria. E' quindi da considerarsi un piccolo terreno privo di valore commerciale, il cui acquisto potrebbe interessare solo ai confinanti.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 474 (catasto terreni), qualita/classe canneto, superficie 40, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,26 € indirizzo catastale: Valdina (ME), intestato a ██████████

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area dismessa, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima del valore del terreno si è fatto riferimento al valore di mercato di terreni non edificabili, tenuto conto dei vincoli imposti dal PRG e del contesto ambientale ed urbanistico della zona in questione

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: annunci immobiliari

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	Terreno con vincolo di recupero ambientale	16.810,00	0,00	50.430,00	50.430,00
B	rustico	104,00	0,00	20.800,00	20.800,00
C	Terreno con vincolo di recupero ambientale	14.350,00	0,00	43.050,00	43.050,00
D	Terreno con vincolo di recupero ambientale	7.700,00	0,00	23.100,00	23.100,00
	terreno				

E	agricolo	2.025,00	0,00	10.125,00	10.125,00
F	terreno in fascia di rispetto	1.760,00	0,00	5.280,00	5.280,00
G	terreno in fascia di rispetto	2.800,00	0,00	8.400,00	8.400,00
H	terreno agricolo	3.970,00	0,00	7.940,00	7.940,00
I	terreno agricolo	40,00	0,00	800,00	800,00
				169.925,00 €	169.925,00 €

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: **€ 169.925,00**

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: **€ 169.925,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 11/2017

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno vincolato a verde pubblico a VENETICO, della superficie commerciale di **9.730,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]) si tratta di un appezzamento di terreno in stato di abbandono a seguito del termine dell'attività estrattiva.

La zona è destinata al recupero ambientale ed all'utilizzo pubblico. Al momento è sostanzialmente inutilizzabile. Il suo valore è subordinato alle previsioni del Piano particolareggiato di iniziativa pubblica previsto nel PRG recentemente adottato.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 252 (catasto terreni), partita 3092, qualita/classe vigneto, superficie 3300, reddito agrario 17,04 € reddito dominicale 42,61 € indirizzo catastale: Venetico (ME)
- foglio 1 particella 628 (catasto terreni), partita 2684, qualita/classe cava, superficie 1390, indirizzo catastale: Venetico (ME)
- foglio 1 particella 632 (catasto terreni), partita 2684, qualita/classe vigneto, superficie 5500, reddito agrario 26,08 € reddito dominicale 65,20 € indirizzo catastale: Venetico (ME)

Presenta una forma pseudo-rettangolare, un'orografia semipianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture arboree: assenti ,Il terreno

B terreno agricolo a VENETICO, della superficie commerciale di **19.200,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]) si tratta di un appezzamento di terreno interessato da attività estrattiva di argilla. Nel PRG adottato da comune di Venetico è prevista la destinazione agricola e pertanto si ritiene che non possa essere acquistato per altri scopi. Le buone dimensioni ne consentono un riutilizzo a fini produttivi agricoli.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 59 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 1220, reddito agrario 2,21 € reddito dominicale 6,30 € intestato a [REDACTED]
- foglio 3 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 2570, reddito agrario 13,27 € reddito dominicale 13,27 € intestato a [REDACTED]
- foglio 3 particella 64 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 8600, reddito agrario 15,55 € reddito dominicale 46,64 € intestato a [REDACTED]
- foglio 3 particella 65 (catasto terreni), qualita/classe fabbricato diruto, superficie 64, intestato a [REDACTED]
- foglio 3 particella 57 (catasto terreni), qualita/classe fabbricato rurale, superficie 34, intestato a [REDACTED]
- foglio 3 particella 58 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 4300, reddito agrario 7,77 € reddito dominicale 27,76 € intestato a [REDACTED]
- foglio 3 particella 428 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 2700, reddito agrario 4,88 € reddito dominicale 17,43 € intestato a [REDACTED]

Presenta , un'orografia gradonato artificialmenteIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	28.930,00 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:	€ 77.060,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 77.060,00
Data della valutazione:	08/03/2021

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:

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:

Atto di locazione ultranovennale, stipulata il 25/05/2006 a firma di Notaio [REDACTED], trascritta il 06/06/2006 a Milazzo ai nn. 24182/12257, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da Atto di locazione ultranovennale.

La formalità è riferita solamente a Il contratto di affitto riguarda il terreno in Venetico di cui alle particelle 632, 628 e 252 del foglio 1.

Vedi anche il paragrafo F della relazione notarile

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 30/03/2020 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 11/2020 di repertorio, trascritta il 08/07/2020 a Messina ai nn. 14243/10159, a favore di massa dei creditori della società [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Messina

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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/1983), con atto stipulato il 22/12/1983 a firma di Notaio ██████████ ██████████ trascritto il 11/01/1984 a Milazzo ai nn. 1046/945.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda le particelle 252, 628 e 632, foglio 1, del lotto 10 corpo A.

Vedi anche il punto C17 della relazione notarile

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/11/1991), con atto stipulato il 05/11/1991 a firma di Notaio ██████████ ██████████ trascritto il 08/11/1991 a Milazzo ai nn. 29130/24353.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda le particelle 59, 60, 64 e 65 del lotto 10 corpo B.

Vedi anche il punto C13 della relazione notarile

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/07/1992), con atto stipulato il 27/07/1992 a firma di Notaio ██████████ ██████████ trascritto il 05/08/1992 a Milazzo ai nn. 23784/20059.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda la particella 428, foglio 3, del lotto 10 corpo B.

Vedi anche il punto C12 della relazione notarile

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/09/1992), con atto stipulato il 15/09/1992, trascritto il 23/09/1992 a Messina ai nn. 27872/23704.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo di proprietà riguarda le particelle 57 e 58, foglio 3, del lotto 10 corpo B.

Vedi anche il punto C11 della relazione notarile

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il terreno è sostanzialmente inutilizzabile perchè vincolato alla redazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica finalizzato al recupero ambientale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto ARTA 24.11.2003, l'immobile ricade in zona Zona D1 - Attività industriali. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 30 - ZONA D1 - ATTIVITA' INDUSTRIALI - Definizione: Sono le zone normate dal Piano A.S.I.. Qualunque

attività edilizia è regolamentata dal P.R.G. del consorzio A.S.I.

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Deliberazione di C.C. n. 45 del 31.07.2017, l'immobile ricade in zona ZONA F1 - RECUPERO AMBIENTALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 37 - ZONA F1 - RECUPERO AMBIENTALE Sono indicate con apposito perimetro nelle planimetrie del P.R.G. e comprendono aree interessate dalle cave dismesse, in cui é esclusa qualsiasi edificazione salvo padiglioni per biblioteca, musica, locali per servizi igienici, bar ristoranti, cabine elettriche ed idriche, ripostigli e depositi. Sono ammessi alloggi per custode, con annesso deposito attrezzi e macchine di servizio. Il P.R.G. si attua per Intervento Diretto di iniziativa comunale, esteso all'intera zona, nell'ambito del quale vengono indicate le aree per le quali sono previste nuove piantumazioni, zone a verde, percorsi, etc.. E' prevista la realizzazione di una pista ciclabile nelle aree limitrofe ai laghetti esistenti (da salvaguardare). Sono escluse attività estrattive. Deve essere rispettata la L.R. n. 78/76

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: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VENETICO

TERRENO VINCOLATO A VERDE PUBBLICO

DI CUI AL PUNTO A

terreno vincolato a verde pubblico a VENETICO, della superficie commerciale di **9.730,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà () si tratta di un appezzamento di terreno in stato di abbandono a seguito del termine dell'attività estrattiva.

La zona è destinata al recupero ambientale ed all'utilizzo pubblico. Al momento è sostanzialmente inutilizzabile. Il suo valore è subordinato alle previsioni del Piano particolareggiato di iniziativa pubblica previsto nel PRG recentemente adottato.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 252 (catasto terreni), partita 3092, qualita/classe vigneto, superficie 3300, reddito agrario 17,04 € reddito dominicale 42,61 € indirizzo catastale: Venetico (ME)
- foglio 1 particella 628 (catasto terreni), partita 2684, qualita/classe cava, superficie 1390, indirizzo catastale: Venetico (ME)
- foglio 1 particella 632 (catasto terreni), partita 2684, qualita/classe vigneto, superficie 5500, reddito agrario 26,08 € reddito dominicale 65,20 € indirizzo catastale: Venetico (ME)

Presenta una forma pseudo-rettangolare, un'orografia semipianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture arboree: assenti ,Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area dismessa, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
superficie del terreno	9.730,00	x	100 %	=	9.730,00
Totale:	9.730,00				9.730,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9.730,00 x 2,00 = **19.460,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 19.460,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 19.460,00**

BENI IN VENETICO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a VENETICO, della superficie commerciale di **19.200,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]) si tratta di un appezzamento di terreno interessato da attività estrattiva di argilla. Nel PRG adottato da comune di Venetico è prevista la destinazione agricola e pertanto si ritiene che non possa essere acquistato per altri scopi. Le buone dimensioni ne consentono un riutilizzo a fini produttivi agricoli.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 59 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 1220, reddito agrario 2,21 € reddito dominicale 6,30 € intestato a [REDACTED]
- foglio 3 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 2570, reddito agrario 13,27 € reddito dominicale 13,27 € intestato a [REDACTED]
- foglio 3 particella 64 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 8600, reddito agrario 15,55 € reddito dominicale 46,64 € intestato a [REDACTED]
- foglio 3 particella 65 (catasto terreni), qualita/classe fabbricato diruto, superficie 64, intestato a [REDACTED]
- foglio 3 particella 57 (catasto terreni), qualita/classe fabbricato rurale, superficie 34, intestato a [REDACTED]
- foglio 3 particella 58 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 4300, reddito agrario 7,77 € reddito dominicale 27,76 € intestato a [REDACTED]
- foglio 3 particella 428 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 2700, reddito

agrario 4,88 € reddito dominicale 17,43 € intestato a [REDACTED]

Presenta , un'orografia gradonata artificialmenteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area dismessa, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
-------------	-------------	--------	-------------

superficie del terreno	19.200,00	x	100 %	=	19.200,00
Totale:	19.200,00				19.200,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19.200,00 x 3,00 = **57.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 57.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 57.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	terreno vincolato a verde pubblico	9.730,00	0,00	19.460,00	19.460,00
B	terreno agricolo	19.200,00	0,00	57.600,00	57.600,00
				77.060,00 €	77.060,00 €

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: € **77.060,00**

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: € **77.060,00**

data 08/03/2021

il tecnico incaricato
GAETANO DE LORENZO

Relazione di stima – Fallimento

Riepilogo valutazione:

Lotto 1 € 1.084.777,16

Beni in VALDINA

Corpo A - capannone industriale

Corpo B - capannone industriale

Lotto 2 corpo A € 745.805,71

Beni in VALDINA

Corpo A - capannone industriale

Lotto 3 corpo A € 528.471,45

Beni in VALDINA

Corpo A - capannone industriale

Lotto 4 corpo A € 828.287,29

Beni in VALDINA

Corpo A - capannone industriale

Lotto 5 corpo A € 169.961,33

Beni in VALDINA

Corpo A - capannone artigianale

Lotto 6 corpo A € 122.520,00

Beni in VALDINA

Corpo A – ufficio

Lotto 7

Beni in VALDINA

Corpo A – appartamento € 17.830,00

Corpo B – appartamento € 23.310,00

€ 46.760,00

Lotto 8

Beni in FURNARI

Corpo A - posto auto € 9.720,00

Corpo B - posto auto € 9.720,00

Corpo C - posto auto € 9.720,00
€ 29.160,00

Lotto 9

Beni in VALDINA

Corpo A - terreno con vincolo di recupero ambientale	€ 50.430,00	} Beni non divisibili
Corpo B – rustico	€ 20.800,00	
Corpo C - terreno con vincolo di recupero ambientale	€ 43.050,00	
Corpo D - terreno con vincolo di recupero ambientale	€ 23.100,00	
Corpo E - terreno agricolo	€ 10.125,00	
Corpo F - terreno in fascia di rispetto	€ 5.280,00	
Corpo G - terreno in fascia di rispetto	€ 8.400,00	
Corpo H - terreno agricolo	€ 7.940,00	
Corpo I – terreno agricolo	<u>€ 800,00</u>	
	€ 169.925,00	

Lotto 10

Beni in VENETICO

Corpo A - terreno vincolato a verde pubblico	€ 19.460,00
Corpo B - terreno agricolo	<u>€ 57.600,00</u>
	€ 77.060,00

Valore complessivo del compendio immobiliare: € 3.797.107,94

Lotto	Corpo	Catasto	Quota di proprietà	Comune	Foglio	Part.	Sub.		
Lotto 1	Corpo A	F	1/1	Valdina	1	156	1	parziale	€ 1.084.777,16
		T	1/1	Valdina	1	667			
		T	1/1	Valdina	1	668		parziale per realizzazione strada	
		T	1/1	Valdina	1	543		parziale per realizzazione strada	
	Corpo B	F	1/1	Valdina	1	156	1	parziale	
		T	1/1	Valdina	1	1092			
Lotto 2	Corpo A	F	1/1	Valdina	1	156	2	parziale	€ 745.805,71
		F	1/1	Valdina	1	156	3	parziale	
		T	1/1	Valdina	1	579		parziale per realizzazione strada	
		T	1/1	Valdina	1	543		parziale per realizzazione strada	
		T	1/1	Valdina	1	1093			
		T	1/1	Valdina	1	1106			
Lotto 3	Corpo A	F	1/1	Valdina	1	156	3	parziale per realizzazione strada	€ 528.471,45
		F	1/1	Valdina	1	156	2	parziale	
		T	1/1	Valdina	1	1113		parziale per realizzazione strada	
		T	1/1	Valdina	1	162		parziale per realizzazione strada	
		T	1/1	Valdina	1	1110			
		T	1/1	Valdina	1	579		parziale per realizzazione strada	
		T	1/1	Valdina	1	542			
Lotto 4	Corpo A	F	1/1	Valdina	1	1448		€ 828.287,29	
Lotto 5	Corpo A	F	1/1	Valdina	1	1449		€ 169.961,33	
Lotto 6	Corpo A	F	1/1	Valdina	1	441	3	€ 122.520,00	
Lotto 7	Corpo A	F	6/12	Valdina	1	412	1	€ 17.830,00	
	Corpo B	F	6/12	Valdina	1	412	2	€ 23.310,00	
Lotto 8	Corpo A	F	1/1	Furnari	3	369	13	€ 9.720,00	
	Corpo B	F	1/1	Furnari	3	369	14	€ 9.720,00	
	Corpo C	F	1/1	Furnari	3	369	15	€ 9.720,00	
Lotto 9	Corpo A	T	1/1	Valdina	1	214		€ 71.230,00	
		T	1/1	Valdina	1	215			
		T	1/1	Valdina	1	1123			
		T	1/1	Valdina	1	1128			
		T	1/1	Valdina	1	1134			
		T	1/1	Valdina	1	1141			
		T	1/1	Valdina	1	1113			parziale per realizzazione strada
	Corpo B	T	1/1	Valdina	1	211			
		T	1/1	Valdina	1	212			
	Corpo C	T	1/1	Valdina	2	128		€ 43.050,00	
		T	1/1	Valdina	2	129			
		T	1/1	Valdina	2	132			
		T	1/1	Valdina	2	162			
		T	1/1	Valdina	2	1144			
		T	1/1	Valdina	2	1145			
		T	1/1	Valdina	2	1161			
		T	1/1	Valdina	2	1162			
		T	1/1	Valdina	2	1167			
		T	1/1	Valdina	2	1168			
		T	1/1	Valdina	2	1263			
		T	1/1	Valdina	2	1265			
		T	1/1	Valdina	2	1266			
		T	1/1	Valdina	2	1268			
		T	1/1	Valdina	2	1436			
		T	1/1	Valdina	2	1437			
		T	1/1	Valdina	2	1438			
	T	1/1	Valdina	2	1439				
T	1/1	Valdina	2	1440					
		T	1/1	Valdina	1	162		parziale per realizzazione strada	
		T	1/4	Valdina	1	166			
		T	1/1	Valdina	1	167			

	Corpo D	T	1/1	Valdina	1	168			€ 23.100,00
		T	1/1	Valdina	1	169			
		T	1/1	Valdina	1	223			
		T	1/1	Valdina	1	224			
		T	1/1	Valdina	1	225			
		F	1/1	Valdina	1	156	3	parziale	
	Corpo E	T	1/1	Valdina	2	1390			€ 10.125,00
		T	1/1	Valdina	2	1392			
		T	1/1	Valdina	2	1394			
	Corpo F	T	1/1	Valdina	1	278			€ 5.280,00
		T	1/1	Valdina	1	1157			
		T	1/1	Valdina	1	1230			
		T	1/1	Valdina	1	1414			
		T	1/1	Valdina	1	1415			
		T	1/1	Valdina	1	1416			
		T	1/1	Valdina	1	1417			
		T	1/1	Valdina	1	1418			
	Corpo G	T	1/1	Valdina	1	273			€ 8.400,00
		T	1/1	Valdina	1	650			
		T	1/1	Valdina	1	651			
		T	1/1	Valdina	1	916			
T		1/1	Valdina	1	1143				
Corpo H	T	1/1	Valdina	2	565			€ 7.940,00	
	T	1/1	Valdina	2	820				
Corpo I	T	1/1	Valdina	2	474			€ 800,00	
Lotto 10	Corpo A	T	1/1	Venetico	1	252			€ 19.460,00
		T	1/1	Venetico	1	628			
		T	1/1	Venetico	1	632			
	Corpo B	T	1/1	Venetico	3	57			€ 57.600,00
		T	1/1	Venetico	3	58			
		T	1/1	Venetico	3	59			
		T	1/1	Venetico	3	60			
		T	1/1	Venetico	3	64			
		T	1/1	Venetico	3	65			
		T	1/1	Venetico	3	428			
Valore complessivo del compendio immobiliare									€ 3.797.107,94