
TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO
FALLIMENTARE

Fallimento

N. Gen. Rep. 000002/09

Giudice Delegato Dr. Assunta Cardamone
Curatore avv. Paola Maria Bisignani

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Sebastiano CALPONA
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1316
iscritto all'Albo del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto al N. 109
C.F. CLPSSI59H01A6380- P.Iva 01554770832

con studio in Barcellona Pozzo Di Gotto (Messina) Via Longano 73
telefono: 090-9797389
cellulare: 347-1956055
fax: 090-9797389
email: studio.calpona@virgilio.it



Beni in Milazzo (Messina)
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno artigianale sito in Milazzo (Messina).
Superficie complessiva di circa mq **2153**.
Identificato al catasto terreni: intestata a _____ nato a San Filippo del Mela
il 25/04/19__ foglio 11 mappale 867 qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 2153, -
reddito agrario: 10.01, - reddito dominicale: 9.45.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica mista artigianale/industriale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: ().
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria miste
Collegamenti pubblici (km): tangenziale (), ferrovia (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta ceduto in affitto alla signora _____ con contratto di locazione del 01/10/2007, registrato a Milazzo in data 04/10/2007 al n. 1523 Serie 3, per la durata di anni sei decorrenti dal 01/10/2007 sino al 01/10/2013.

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: Ipoteca giudiziale*
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*
4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*
4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

_____ proprietario dal 21/07/1994 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott. E. Calderone in data 21/07/2010 registrato a Milazzo in data 02/08/1994 al n. 682 vol. 99

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno artigianale** di cui al punto **A**

Giudice Dr. Assunta Cardamone
Curatore/Custode: avv. Paola Maria Bisignani
Perito: Ing. Sebastiano CALPONA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno artigianale sito in Milazzo (Messina).

Superficie complessiva di circa mq **2153**.

Identificato al catasto terreni: intestata a

nato a San Filippo del Mela il

25/04/1943 foglio 11 mappale 867 qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 2153, - reddito agrario: 10.01, - reddito dominicale: 9.45.

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia pianeggiante

La tessitura è costituita prevalentemente da pietrisco

In atto adibito a parcheggio privato di automezzi

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico P.R.G. del Consorzio A.S.I. vigente: in forza di delibera D.A. n. 557 DRU del 26/07/2002 e D.A. n.910 del 31/10/2002, l'immobile è identificato nella zona FI - area intermodale

Norme tecniche ed indici: Aree destinate alla creazione di strutture di confezionamento, stoccaggio e distribuzione dei diversi sistemi infrastrutturali di scambio delle merci. Strumento attuativo: piano particolareggiato. Interventi ammissibili: spazi di sosta e smistamento merci, edificazione di strutture destinate al deposito merci, alla direzione del Centro, ad attività di scambio. Standard: superficie coperta massima pari al 40%; indice di fabbricabilità massima 0,75 mc/mq.; altezza massima m. 12; piani fuori terra 2. E' prescritto che gli interventi debbano essere supportati da studi preparatori e verifiche preventive dei bacini d'utenza e delle potenzialità di utilizzo delle strutture previste, al fine di consentire il programma degli interventi con lo specifico dimensionamento funzionale delle superfici coperte e degli spazi relativi.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
parcheggio privato di autoveicoli	Sup. reale lorda	2.153,00	1,00	2.153,00
	Sup. reale lorda	2.153,00		2.153,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

I criteri di valutazione adottati sono:

- metodo sintetico-comparativo, utilizzando prezzi unitari desunti da indagini di mercato aventi per oggetto immobili con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima;
- stima sintetica a vista dell'intero corpo.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di Milazzo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nella zona in oggetto..

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno artigianale

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo:	€ 85.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 85.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 85.000,00

Peso ponderale: 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Giudice Dr. Assunta Cardamone
Curatore/Custode: avv. Paola Maria Bisignani
Perito: Ing. Sebastiano CALPONA

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Parcheggio privato di autoveicoli	2.153,00	€ 40,00	€ 86.120,00
- Valore corpo:			€ 86.120,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 86.120,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 86.120,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno artigianale	2153	€ 85.560,00	€ 85.560,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 12.834,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 150,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 72.576,00

**Beni in San Filippo Del Mela (Messina) via Avv. Ludovico Fulci
Lotto 002**

11. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- B.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di capannone artigianale sito in San Filippo Del Mela (Messina) frazione Curriolo via Avv. Ludovico Fulci.
Composto da un monolocale largo ml. 8,50, lungo ml. 10,00 ed alto ml. 5,30.
Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **93**
Identificato al catasto fabbricati ed intestato a _____ nato a San Filippo del Mela il 25/04/19... - _____ nata a San Filippo del Mela il 24/03/19... foglio 4 mappale 239 subalterno 3, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 86, posto al piano T. - rendita: 88.83.
- C.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in San Filippo Del Mela (Messina) frazione Corriolo via Avv. Ludovico Fulci.
Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **48**
Identificato al catasto fabbricati ed intestato a _____ nato a San Filippo del Mela il 25/04/19... - _____ nata a San Filippo del Mela il 24/03/19... foglio 4 mappale 239 subalterno 1, categoria A/6, classe 4, composto da vani 2, posto al piano T. - rendita: 67.14.
- D.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in San Filippo Del Mela (Messina) frazione Corriolo via Avv. Ludovico Fulci.
Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **48**
Identificato al catasto fabbricati ed intestato a _____ nato a San Filippo del Mela il 25/04/19... - _____ nata a San Filippo del Mela il 24/03/19... foglio 4 mappale 239 subalterno 2, categoria A/6, classe 4, composto da vani 2, posto al piano T. - rendita: 67.14.
- E.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in San Filippo Del Mela (Messina) frazione Corriolo via Avv. Ludovico Fulci.
Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **96**
Identificato al catasto fabbricati ed intestato a _____ nato a San Filippo del Mela il 25/04/19... - _____ nata a San Filippo del Mela il 24/03/19... foglio 4 mappale 239 subalterno 4, categoria A/6, classe 3, composto da vani 4, posto al piano I. - rendita: 115.69.

12. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (degradata) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	centro commerciale (ottimo), farmacie (sufficiente), ospedali (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole. I principali centri limitrofi sono commerciali.
Collegamenti pubblici (km):	superstrada (0.2), autostrada (.5).

13. STATO DI POSSESSO:

Stato del sopralluogo l'immobile risulta libero.

14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

401. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Ipoteca giudiziale**
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:

402. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Giudice Dr. Assunta Cardamone
Curatore/Custode: avv. Paola Maria Bisignani
Perito: Ing. Sebastiano CALPONA

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
 4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*
 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*
 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Attuali proprietari:

- proprietari dei sub 1, 2 e 3 in forza di sentenza di acquisto per usucapione del 11/02/2008 rep. n. 15235, emessa dall'autorità giudiziaria del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto;
- proprietari del sub 4 dal 23/08/1992 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Milazzo in data 13/04/1993 al n. 373 Den. 97 Vol. 271;

Riferito limitatamente a: 500/1000

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. fabbricato ante 1942

Descrizione **capannone artigianale** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di capannone artigianale sito in San Filippo Del Mela (Messina) frazione Corriolo via Avv. Ludovico Fulci.

Composto da un monolocale largo ml. 8,50, lungo ml. 10,00 ed alto ml. 5,30.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 93

Identificato al catasto fabbricati ed intestato a _____ nato a San Filippo del Mela il 25/04/19 _____ - _____ nata a San Filippo del Mela il 24/03/19 _____, foglio 4 mappale 239

subalterno 3, categoria C/2, classe I, superficie catastale 86, posto al piano T, - rendita: 88.83.

L'edificio è stato costruito prima del 1942.

L'unità immobiliare ha un'altezza media interna di circa ml. 5,30.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente, in forza di delibera n. 30 del 29/06/2004, l'immobile è identificato nella zona in parte zona B/1 ed in parte in strade di previsione del P.R.G.

Norme tecniche ed indici: Nella zona B/1 sono consentite: demolizioni e ricostruzioni, l'ampliamento e la sopraelevazione. La densità edilizia è quella stabilita per i lotti interclusi della L.R. 21/73 e 71/78 ed è pari a 9 mc/mq.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziante	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda	93,00	1,00	93,00
	Sup. reale lorda	93,00		93,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Giudice Dr. Assunta Cardamone
 Curatore/Custode: avv. Paola Maria Bisignani
 Perito: Ing. Sebastiano CALPONA

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: pessime.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: pessime.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: pessime.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: pessime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, condizioni: pessime.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: scarse.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: pessime, conformità: non a norma.

Accessori:Descrizione **appartamento** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in San Filippo Del Mela (Messina) frazione Corriolo via Avv. Ludovico Fulci.

Composto da posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **48**

Identificato al catasto fabbricati ed intestato a _____ nato a San Filippo del Mela il 25/04/19 - _____ nata a San Filippo del Mela il 24/03/19 , foglio 4 mappale 239

subalterno 1, categoria A/6, classe 4, vani 2, piano T, - rendita: 67,14.

L'edificio è stato costruito nel prima del 1942.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml. 2.80.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente, in forza di delibera n. 30 del 29/06/2004, l'immobile è identificato nella zona BI di completamento

Norme tecniche ed indici. Sono consentite: le demolizioni e ricostruzioni, l'ampliamento e la sopraelevazione. La densità edilizia è quella stabilita per i lotti interclusi dalla L.R. 21/73 e 71/78 ed è pari a 9 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda	48,00	1,00	48,00
	Sup. reale lorda	48,00		48,00

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: pessime.
<i>Solai:</i>	tipologia: legno, condizioni: scarse.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: pessime.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: pessime.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: pessime.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: marmette di cemento, condizioni: pessime.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: da demolire, conformità: non a norma.
-------------------	--

Giudice Dr. Assunta Cardamone
Curatore/Custode: avv. Paola Maria Bisignani
Perito: Ing. Sebastiano CALPONA

Accessori:Descrizione **appartamento** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in San Filippo Del Mela (Messina) frazione Corriolo via Avv. Ludovico Fulci.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **48**

Identificato al catasto fabbricati ed intestato a _____ nato a San Filippo del Mela il 25/04/19 - _____ nata a San Filippo del Mela il 24/03/19 , foglio 4 mappale 239 subalterno 2, categoria A/6, classe 4, vani 2, piano T, - rendita: 67.14.

L'edificio è stato costruito nel prima del 1942.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml. 2.80.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente, in forza di delibera n. 30 del 29/06/2004, l'immobile è identificato nella zona BI di completamento

Norme tecniche ed indici. Sono consentite: le demolizioni e ricostruzioni, l'ampliamento e la sopraelevazione. La densità edilizia è quella stabilita per i lotti interclusi dalla L.R. 21/73 e 71/78 ed è pari a 9 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda	48,00	1,00	48,00
	Sup. reale lorda	48,00		48,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: pessime.
Solai: tipologia: legno, condizioni: scarse.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: pessime.
Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: legno, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: pessime.
Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: pessime.
Pavim. Interna: materiale: marmette di cemento, condizioni: pessime.

Impianti:

Elettrico: tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: pessime, conformità: non a norma.

Accessori:Descrizione **appartamento** di cui al punto **E**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in San Filippo Del Mela (Messina) frazione Corriolo via Avv. Ludovico Fulci.

Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **96**

Identificato al catasto fabbricati ed intestato a _____ nato a San Filippo del Mela il 25/04/19 - _____ nata a San Filippo del Mela il 24/03/19 , foglio 4 mappale 239 subalterno 4, categoria A/6, classe 3, vani 4, piano I, - rendita: 115.69.

Giudice Dr. Assunta Cardamone
 Curatore/Custode: avv. Paola Maria Bisignani
 Perito: Ing. Sebastiano CALPONA

L'edificio è stato costruito nel prima del 1942.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml. 2.80.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente, in forza di delibera n. 30 del 29/06/2004, l'immobile è identificato nella zona B1 di completamento

Norme tecniche ed indici: Sono consentite: le demolizioni e ricostruzioni, l'ampliamento e la sopraelevazione. La densità edilizia è quella stabilita per i lotti interclusi dalla L.R. 21/73 e 71/78 ed è pari a 9 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda	96,00	1,00	96,00
	Sup. reale lorda	96,00		96,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: pessime.

Solai:

tipologia: legno, condizioni: scarse.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: pessime.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: pessime.

Manto di copertura:

materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: pessime.

Pavim. Interna:

materiale: marmette di cemento, condizioni: pessime.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: pessime, conformità: non a norma.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

I criteri di valutazione adottati sono:

- metodo sintetico-comparativo, utilizzando prezzi unitari desunti da indagini di mercato aventi per oggetto immobili con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima;
- stima sintetica a vista dell'intero corpo.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di San Filippo del Mela, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nella zona in oggetto.

8.3. Valutazione corpi

B. capannone artigianale

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo:	Peso ponderale: 1 € 30.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 30.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 15.000,00

Giudice Dr. Assunta Cardamone
Curatore/Custode: avv. Paola Maria Bisignani
Perito: Ing. Sebastiano CALPONA

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
	93.00	€ 300,00	€ 27.900,00
- Valore corpo:			€ 27.900,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 27.900,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 13.950,00

C. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 17.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 17.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 8.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
	48.00	€ 350,00	€ 16.800,00
- Valore corpo:			€ 16.800,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 16.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 8.400,00

D. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 17.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 17.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 8.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
	48.00	€ 350,00	€ 16.800,00
- Valore corpo:			€ 16.800,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 16.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 8.400,00

E. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 30.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 30.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 15.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
	96.00	€ 300,00	€ 28.800,00

Giudice Dr. Assunta Cardamone
 Curatore/Custode: avv. Paola Maria Bisignani
 Perito: Ing. Sebastiano CALPONA

- Valore corpo:	€ 28.800,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 28.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 14.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	capannone artigianale	93	€ 28.950,00	€ 14.475,00
C	appartamento	48	€ 16.900,00	€ 8.450,00
D	appartamento	48	€ 16.900,00	€ 8.450,00
E	appartamento	96	€ 29.400,00	€ 14.700,00
			€ 92.150,00	€ 46.075,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 6.911,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 150,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 39.013,75

Relazione lotto 002 creata in data 15/06/2011

Codice documento: F013-09-000002-002

Giudice Dr. Assunta Cardamone
Curatore/Custode: avv. Paola Maria Bisignani
Perito: Ing. Sebastiano CALPONA

**Beni in San Filippo Del Mela (Messina) via Tenente Salvatore Siracusa
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in San Filippo Del Mela (Messina) frazione Corrilo via Tenente Salvatore Siracusa.
Posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **157**
Identificato al catasto fabbricati ed intestato a _____ nato a San Filippo del Mela il 25/04/19 ____ - _____ nata a San Filippo del Mela il 24/03/19 ____ foglio 2 mappale 243-298 categoria A/4, classe 2, vani 8, piani T-1, - rendita: 318,14.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** periferica residenziale (degradata) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: centro commerciale (buono), farmacie (sufficiente), ospedali (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono commerciali.
Collegamenti pubblici (km): superstrada (.5), autostrada (1).

3. STATO DI POSSESSO:

- Occupato da _____ e dalla _____ in qualità di comproprietari del bene.

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: **Ipoteca giudiziaria***
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna***
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni: **Nessuna***
4.2.2. *Pignoramenti: **Nessuna***
4.2.3. *Altre trascrizioni: **Nessuna***
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: **Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia.* Fabbricato composto da due corpi:
- uno di vecchio impianto, realizzato prima del 1942 a due elevazioni fuori terra con struttura in muratura e solai in legno;
- l'altro ad unica elevazione fuori terra, con struttura in cemento armato e solai latero-cementizi, del quale non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione sia al comune che al Genio Civile, pertanto si ritiene abusivo.
4.3.2. *Conformità catastale: **Nessuna difformità***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

Giudice Dr. Assunta Cardamone
Curatore/Custode: avv. Paola Maria Bisignani
Perito: Ing. Sebastiano CALPONA

Acquisto fatto a san Filippo del Mela il 25/04/19
 nata a san Filippo del Mela il 24/03/19
 proprietario dal 01/05/1993 in forza di Atto pubblico di identificazione catastale a firma di dott. M. Di Bella in data 21/05/1993 al n. 4778 registrato a Milazzo in data 14/06/1993 al n. 46

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato composto da due corpi:

- uno di vecchio impianto, realizzato prima del 1942 a due elevazioni fuori terra con struttura in muratura e solai in legno;
- l'altro ad unica elevazione fuori terra, con struttura in cemento armato e solai latero-cementizi, del quale non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione sia al comune che al Genio Civile, pertanto si ritiene abusivo.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in San Filippo Del Mela (Messina) frazione Corrilo via Tenente Salvatore Siracusa.

Posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 157

Identificato al catasto fabbricati ed intestato a nato a San Filippo del Mela il 25/04/19 - nata a San Filippo del Mela il 24/03/19: foglio 2 mappale 243-298 categoria A/4, classe 2, vani 8, piani T-1, - rendita: 318.14.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.75.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente, in forza di delibera n. 30 del 29/06/2004, l'immobile è identificato nella zona B1 di completamento

Norme tecniche ed indici: Sono consentite: le demolizioni e ricostruzioni, l'ampliamento e la sopraelevazione. La densità edilizia è quella stabilita per i lotti interclusi dalla L.R. 21/73 e 71/78 ed è pari a 9 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda	157.00	1.00	157.00
	Sup. reale lorda	157.00		157.00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.
Solai: tipologia: legno, condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: scuretti, materiale protezione: alluminio, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Scale: posizione: a rampa unica, rivestimento: legno, condizioni: scarse.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Giudice Dr. Assunta Cardamone
 Curatore/Custode: avv. Paola Maria Bisignani
 Perito: Ing. Sebastiano CALPONA

Accessori:**8.1. Tettoia:**

E' posta al piano terra.

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 9

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: muratura, condizioni: buone.

Manto di copertura: materiale: lamiera zincate, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

8.2. Cortile:

E' posto al livello del piano terra.

Sviluppa una superficie complessiva di 63

Destinazione urbanistica: Verde attrezzato

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

I criteri di valutazione adottati sono:

- metodo sintetico-comparativo, utilizzando prezzi unitari desunti da indagini di mercato aventi per oggetto immobili con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima;
- stima sintetica a vista dell'intero corpo.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di San Filippo del Mela, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nella zona in oggetto..

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 90.000,00
- Valore accessori:	€ 5.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 95.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 47.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
	157,00	€ 550,00	€ 86.350,00
- Valore corpo:			€ 86.350,00
- Valore accessori:			€ 5.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 91.350,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 45.675,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso tettoia, cortile.	157	€ 93.175,00	€ 46.587,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. Assunta Cardamone
Curatore/Custode: avv. Paola Maria Bisignani
Perito: Ing. Sebastiano CALPONA

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 6.988,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 150,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 34.449,37
--	-------------

Relazione lotto 003 creata in data 15/06/2011
Codice documento: F013-09-000002-003

Beni in San Filippo Del Mela (Messina)
Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in San Filippo Del Mela (Messina) frazione Corriolo .
Superficie complessiva di circa mq **300**.
Identificato al catasto terreni: foglio 2 mappale 230 qualità agrumeto, classe 1, superficie catastale 300, - reddito agrario: 4,30, - reddito dominicale: 14,64.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Ipoteca giudiziale**
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**
4.2.2. Pignoramenti: **Nessuna**
4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**
4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.2 Attuali proprietari:**

- nato a San Filippo del Mela il 25/04/19...
nata a San Filippo del Mela il 24/03/19...
- proprietari dal 16/02/1982 in forza di denuncia di successione n. 4138.1/1992, con atto registrato a Milazzo in data 30/03/1992 al n. 60 Vol. 262

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in San Filippo Del Mela (Messina) frazione Corriolo .

Giudice Dr. Assunta Cardamone
Curatore/Custode: avv. Paola Maria Bisignani
Perito: Ing. Sebastiano CALPONA