



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

FALLIMENTARE

10/2001

GIUDICE:

Dott. Intravaia Mirko

CURATORE:

Dott. Avv. Biagio Parmaliana

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 10

del 28/11/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

NUNZIATINA TORRE

CF: TRRNZT71E67Z700F

con studio in TERME VIGLIATORE (ME) Alberto Perroni 2

telefono: 3470104707

email: ing.nancytorre@live.it

PEC: nunziatina.torre@ingpec.eu



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

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a FURNARI Contrada Saiatine snc. La zona dove è ubicato il bene oggetto di Stima ricade all'interno del Complesso "IL PORTICO", circondato dal verde e dalla piscina condominiale a solo 1.0 Km dal mare. Il complesso edilizio è stato realizzato a partire dal 1994. Il complesso è caratterizzato da villetta a schiera che si sviluppano su 2 piani fuori terra ed 1 piano interrato. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, della superficie commerciale di 18,00 mq.

Tutti i locali di deposito - cantine si trovano nella parte sotto strada accessibili da una scala esterna che scende verso l'interrato, si sviluppano su pianta rettangolare e sono illuminati dalla cosiddetta **bocca di lupo** cioè una apertura di aerazione ricavata nella parete esterna dei locali, tale apertura è utilizzata per prendere aria e luce dall'intercapedine esterne per proteggerle dal diretto contatto con il terreno circostante e funge da camera d'aria atta a garantire, entro certi limiti, l'isolamento; l'aperture sono protette da grate di ferro.

.Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1281 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: Contrada Saiatine, piano: S1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.750,00
Data della valutazione:	28/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

(vedi relazione Fallimento).

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*



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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Vedi spese condominiali anno 2022

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

EDIL TO.SI. SAS DI ██████████ E C.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Edil To.Si SAS di ██████████ per la quota di 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

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

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

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

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO

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

BENI IN FURNARI CONTRADA SAIATINE SNC,

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a FURNARI Contrada Saiatine snc, quartiere . La zona dove è ubicato il bene oggetto di Stima ricade all'interno del Complesso IL PORTICO, circondato dal verde e dalla piscina condominiale a solo 1.0 Km dal mare. Il complesso edilizio è stato realizzato dopo il 1994, della superficie commerciale di **18,00 mq**

Tutti i locali di deposito si trovano nella parte sotto strada accessibili da una scala esterna che scende verso l'interrato, si sviluppano su pianta rettangolare e sono illuminati dalle cosiddetta **bocca di lupo** cioè una apertura di aerazione ricavata nella parete esterna dei locali; è utilizzata per prendere aria e luce dall'intercapedine ed è provvista di aperture protette da grate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1281 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 40,90 Euro , indirizzo catastale: Contrada Saiatine, piano: S1

la cantina fa parte di un complesso di villetta a schiera su 2 piani fuori terra ed 1 piano interrato S1 ,piano sotto strada accessibile da una scala esterna che scende verso l'interrato.



Vedi All. A



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

la cantina ha accesso da un corpo scala condominiale esterno che si immette in un lungo corridoio condominiale percorribile per l'ingresso alle cantine. Al sopralluogo la cantina presenta materiale da sgomberare (vedi All.A) Dalle risultanze delle indagini e dal sopralluogo effettuato in loco, si è appurato che il bene, nel suo complesso, si trova in mediocre stato di conservazione e manutenzione stato rustico (vedi All.A) ,ma appare comunque idoneo alle funzioni e attività cui è destinato.

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
C02	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Omi

Descrizione: locale di deposito

Indirizzo: contrada saiatine

Superfici principali e secondarie: 18

Fascia/zona: Suburbana/FURNARI MARINA: LOCALITA' TONNARELLA, PORTOROSA, BAZIA, SAIATINE, SIENA

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
Magazzini	NORMALE	Min	Max
		340	510

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: Borsino Immobiliare

Magazzini		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
€ 222	€ 342	€ 452



SVILUPPO VALUTAZIONE:

si osserva che per la determinazione del valore di mercato, per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerato inoltre l'andamento attuale dei prezzi e alle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare il valore unitario medio pari a euro 375,00/mq - valore medio/minimo - calcolato visto il mediocre stato manutentivo e conservativo del locale e al materiale da sgomberare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 375,00 = **6.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	18,00	0,00	6.750,00	6.750,00
				6.750,00 €	6.750,00€

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
omi	0,00



0,00 €

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:	€ 6.750,00
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:	€ 6.750,00

data 28/11/2022

il tecnico incaricato
NUNZIATINA TORRE





TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

FALLIMENTARE

10/2001

GIUDICE:

Dott. Intravaia Mirko

CURATORE:

Dott. Avv. Biagio Parmaliana

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
LOTTO 10 - ALL.A**

del 28/11/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

NUNZIATINA TORRE

CF:TRRNZT71E67Z700F

con studio in TERME VIGLIATORE (ME) Alberto Perroni 2

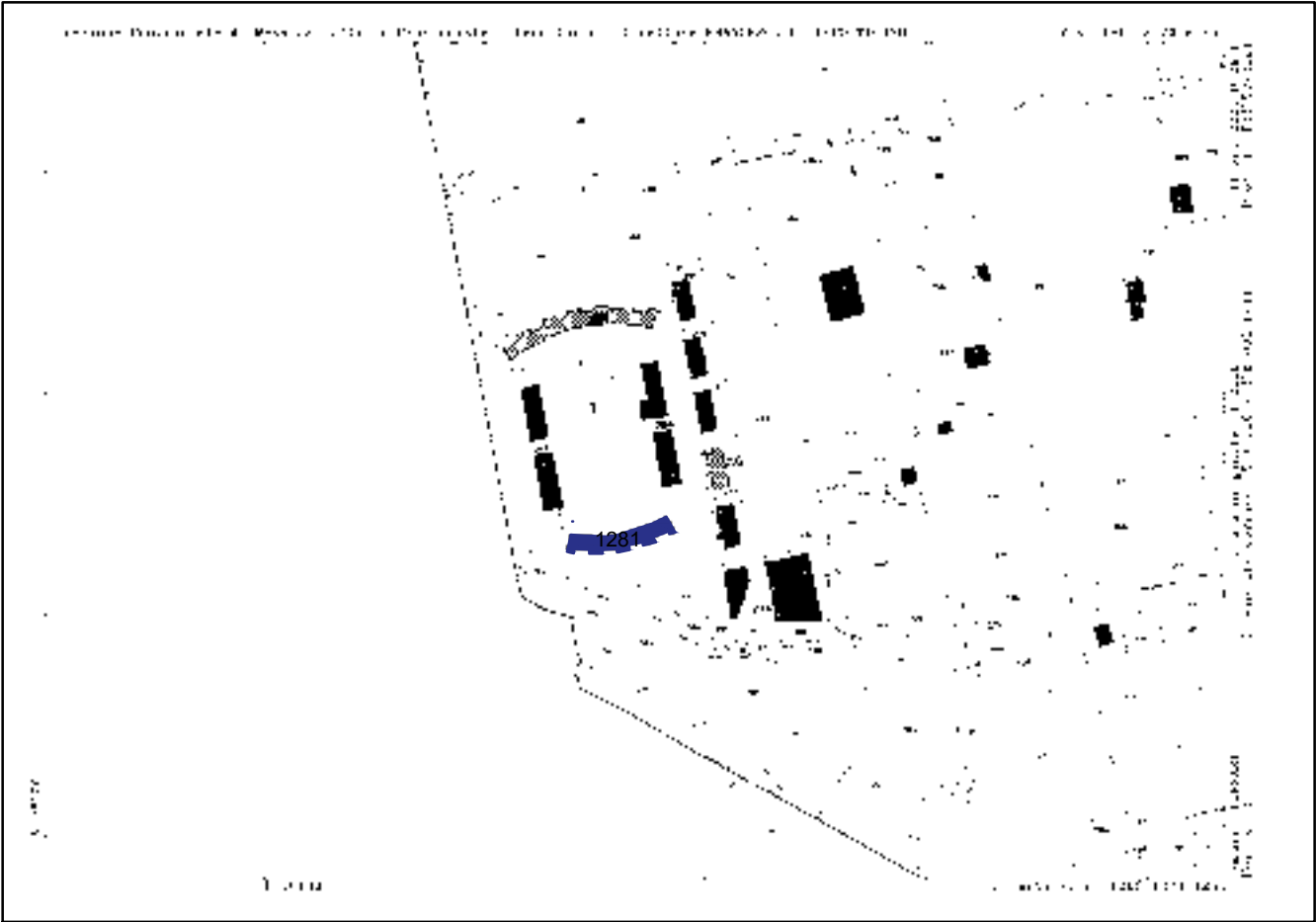
telefono: 3470104707

email: ing.nancytorre@live.it

PEC: nunziatina.torre@ingpec.eu



INQUADRAMENTO TERRITORIALE COMPLESSO IL PORTICO- COMUNE DI FURNARI *FG.2 PART.1281*



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 10 -
FG.2 PART.1281 SUB. 20



Firmato Da: NUNZIATINA TORRE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 513d77d60e7d1e9a



PLANIMETRIA CATASTALE

LOTTO 10 -FG.2 PART.1281 SUB. 20

MODULARIO
F. g. 1/1000 1985



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1939, n. 652)

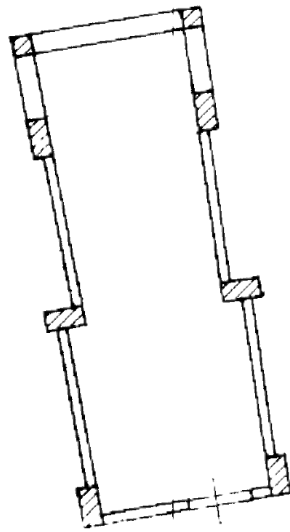
MOD. AN (CEU)

L. RE
605

Planimetria di U in Comune di FURNARI via C/da Salingo

CIV

PIANTA PIANO CANTINATO



per frazionamento del fg. 2 part. 1281 sub 17
assume fg. 2 part. 1281 sub. 20



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Completata da: Geom. PUGLISI Carmelo
Titolo cognome e nome.

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativo catastale
F. 2
n. 1281 s.b. 20

iscritto all'albo dei geometri
della provincia di MESSINA
data 23/46
Firma [Signature]

