
TRIBUNALE DI MESSINA
FALLIMENTARE

Fallimento
Concordato fallimentare della [REDACTED] -
Immobili complesso Baronia Villafranca Tirrena

N. Gen. Rep. **000021/96**

Giudice Delegato Dr. [REDACTED]
Curatore Avv. [REDACTED]

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Francesco Muschera'

[REDACTED]

con studio in Messina (Messina) [REDACTED]

telefono: [REDACTED]

cellulare: [REDACTED]

fax: [REDACTED]

email: [REDACTED]



**Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Complesso Baronia
Lotto 001**





Giudice Dr. ██████████
Curatore/Custode: Avv. ██████████
Perito: Ing. Francesco Muschera'



**Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Complesso Baronia
Lotto 002**





Giudice Dr. [REDACTED]
Curatore/Custode: Avv. [REDACTED]
Perito: Ing. Francesco Muschera'



**Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Complesso Baronia
Lotto 003**



Giudice Dr. ██████████
Curatore/Custode: Avv. ██████████
Perito: Ing. Francesco Muschera'



Giudice Dr. [REDACTED]
Curatore/Custode: Avv. [REDACTED]
Perito: Ing. Francesco Muschera'



**Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Complesso Baronia
Lotto 004**



Giudice Dr. ██████████
Curatore/Custode: Avv. ██████████
Perito: Ing. Francesco Muschera'



Giudice Dr. [REDACTED]
Curatore/Custode: Avv. [REDACTED]
Perito: Ing. Francesco Muschera'



**Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Complesso Baronia
Lotto 005**







**Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Complesso Baronia
Lotto 006**





Giudice Dr. ██████████
Curatore/Custode: Avv. ██████████
Perito: Ing. Francesco Muschera'



**Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Complesso Baronia
Lotto 007**





Giudice Dr. [REDACTED]
Curatore/Custode: Avv. [REDACTED]
Perito: Ing. Francesco Muschera'



**Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Complesso Baronia
Lotto 008**

Giudice Dr. [REDACTED]
Curatore/Custode: Avv. [REDACTED]
Perito: Ing. Francesco Muschera'







Giudice Dr. ██████████
Curatore/Custode: Avv. ██████████
Perito: Ing. Francesco Muschera'



**Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Complesso Baronia
Lotto 009**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

X. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Villafranca Tirrena (Messina) frazione Via Baronia, 95 Complesso Baronia.

Composto da Soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno, camera, terrazzo a livello. Per una superficie commerciale complessiva pari a 87,00 mq di cui 50 mq occupati dall'appartamento. L'immobile dista 400 metri dal mare e tre chilometri dallo svincolo autostradale.

posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **87**

Identificato al catasto fabbricati: partita 2247 intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 975 subalterno 38, categoria A/2, classe 9, composto da vani 3 vani, posto al piano 2, - rendita: €102,26.

Coerenze: L'immobile confina a nord con area condominiale, a ovest con vano scale a sud ed est con proprietà di altra ditta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: centro commerciale (buono), municipio (sufficiente), ().

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig. [REDACTED] senza alcun titolo, ma non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni: *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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non sono stati rilevati abusi

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale è corretta.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€480,00**

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: **€480,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Giudice Dr. [REDACTED]
Curatore/Custode: Avv. [REDACTED]
Perito: Ing. Francesco Muschera'



Descrizione **appartamento** di cui al punto **X**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Villafranca Tirrena (Messina) frazione Via Baronia, 95 Complesso Baronia.

Composto da Soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno, camera, terrazzo a livello. Per una superficie commerciale complessiva pari a 87,00 mq di cui 50 mq occupati dall'appartamento. L'immobile dista 400 metri dal mare e tre chilometri dallo svincolo autostradale.

L'immobile è posto al piano terzo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **87**

Identificato al catasto fabbricati: partita 2247 intestata a ██████████ foglio 1 mappale 975 subalterno 38, categoria A/2, classe 9, composto da vani 3 vani, posto al piano 2, - rendita: €102,26.

Coerenze: L'immobile confina a nord con area condominiale, a ovest con vano scale a sud ed est con proprietà di altra ditta.

L'edificio è stato costruito nel 1988, ristrutturato nel 2014

L'unità immobiliare è sita nel Corpo X Scala 3, ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. 04/02/2008 l'immobile è identificato nella zona B1 di completamento e conservazione

Norme tecniche ed indici: non è possibile aumentare le volumetrie già esistenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina-Soggiorno	Sup. reale lorda	29,00	1,00	29,00
Bagno	Sup. reale lorda	4,60	1,00	4,60
camera da letto	Sup. reale lorda	14,50	1,00	14,50
Terrazzo a livello	Sup. reale lorda	126,00	0,30	37,80
disimpegno	Sup. reale lorda	2,16	0,50	1,08
	Sup. reale lorda	176,26		86,98

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

Termico: tipologia: non presente.

Condizionamento: tipologia: non presente.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo) che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadrato commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è stato comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da offerte di vendita, riferiti ad immobili siti in Messina nella zona dell'immobile oggetto di stima, ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore.

Dette indagini hanno permesso di reperire valori di mercato relativi ad immobili con destinazione analoga. Tenendo conto, inoltre, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato dell'appartamento pari a 1.000,00 €/mq. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Villafranca Tirrena, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: ██████████ - Villafranca Tirrena.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
X	appartamento	87	€86.980,00	€86.980,00

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:

€13.047,00

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:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€73.933,00

Relazione lotto 009 creata in data 11/03/2015
 Codice documento: F080-96-000021-009

Giudice Dr. ██████████
 Curatore/Custode: Avv. ██████████
 Perito: Ing. Francesco Muschera'



**Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Complesso Baronia
Lotto 010**





Giudice Dr. [REDACTED]
Curatore/Custode: Avv. [REDACTED]
Perito: Ing. Francesco Muschera'



**Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Complesso Baronia
Lotto 011**





Giudice Dr. [REDACTED]
Curatore/Custode: Avv. [REDACTED]
Perito: Ing. Francesco Muschera'



**Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Complesso Baronia
Lotto 012**





Giudice Dr. ██████████
Curatore/Custode: Avv. ██████████
Perito: Ing. Francesco Muschera'

