



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO

5/2020

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

[REDACTED]

CURATORE:

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/12/2021

[REDACTED]

TECNICO INCARICATO:

GAETANO DE LORENZO

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 5/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a VALDINA Strada Provinciale 58 SNC, della superficie commerciale di **854,15** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

Il corpo A del Lotto 1 è una porzione strutturalmente indipendente dell'ampio capannone che era adibito alla produzione di manufatti in EPS. Il capannone è stato costruito prima del 1967, ha struttura portante in c.a. con solai in laterocemento e tampognature in laterizi forati. Nelle aree esterne corrispondenti ai subalterni 5 e 7 sono state realizzati ampliamenti e tettoie e installati serbatoi e impianti che sono da considerare superfetazioni non autorizzate da eliminare. All'interno sono state realizzate modifiche e tramezzature che possono essere sanate. Strutturalmente e dal punto di vista manutentivo il fabbricato si presenta in condizioni precarie e necessita di ingenti lavori di consolidamento e ristrutturazione. All'interno è presente una copertura in lamiera grecata con funzione di parasassi a causa del pericolo di rottura delle pignatte dei solai e conseguente caduta di materiale. Nell'ambito della ristrutturazione sarà necessario redigere un progetto di adeguamento sismico a causa di alcune modifiche strutturali non autorizzate e del probabile non reperimento del progetto autorizzativo originario depositato al Genio Civile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e soppalco/piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 119 sub. 15 - 5 - 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 989 mq, rendita 1.889,87 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA PROVINCIALE, 32, piano: T - 1, intestato a [REDACTED]
I subalterni 5 e 7 corrispondono alle aree esterne aggraffate al subalterno 15

B capannone artigianale a VALDINA Strada Provinciale 58 SNC, della superficie commerciale di **528,95** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

Il corpo B del Lotto 1 è una porzione strutturalmente indipendente dell'ampio capannone che era adibito alla produzione di manufatti in EPS. Il capannone è stato costruito prima del 1967, ha struttura portante in c.a. con solai in laterocemento e tampognature in laterizi forati. Nelle aree esterne corrispondenti ai subalterni 4 e 8 sono state realizzati ampliamenti e tettoie e installati serbatoi e impianti che sono da considerare superfetazioni non autorizzate da eliminare. All'interno sono state realizzate modifiche e tramezzature che possono essere sanate. Strutturalmente e dal punto di vista manutentivo il fabbricato si presenta in condizioni precarie e necessita di ingenti lavori di consolidamento e ristrutturazione. All'interno è presente una copertura in lamiera grecata con funzione di parasassi a causa del pericolo di rottura delle pignatte dei solai e conseguente caduta di materiale. Nell'ambito della ristrutturazione sarà necessario redigere un progetto di adeguamento sismico a causa di alcune modifiche strutturali non autorizzate e del probabile non reperimento del progetto autorizzativo originario depositato al Genio Civile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 119 sub. 14 - 4 - 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 1129 mq, rendita 2.157,39 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA PROVINCIALE, 32, piano: T - 1, intestato a [REDACTED]
Il corpo B in questione è costituito da una porzione terra/tetto della particella sub. 14 con impronta orizzontale di circa 339 mq e dalle corrispondenti porzioni in larghezza delle corti esterne catastalmente aggraffate sub. 4 e sub. 8

C capannone artigianale a VALDINA Strada Provinciale 58 SNC, della superficie commerciale di **385,85** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])



Il corpo C del Lotto 1 è una porzione strutturalmente indipendente dell'ampio capannone che era adibito alla produzione di manufatti in EPS. Il capannone è stato costruito prima del 1967, ha struttura portante in c.a. con solai in laterocemento e tampognature in laterizi forati. Nelle aree esterne corrispondenti ai subalterni 4 e 8 sono state realizzati ampliamenti e tettoie e installati serbatoi e impianti che sono da considerare superfetazioni non autorizzate da eliminare. All'interno sono state realizzate modifiche e tramezzature che possono essere sanate. Strutturalmente e dal punto di vista manutentivo il fabbricato si presenta in condizioni precarie e necessita di ingenti lavori di consolidamento e ristrutturazione. All'interno è presente una copertura in lamiera grecata con funzione di parasassi a causa del pericolo di rottura delle pignatte dei solai e conseguente caduta di materiale. Nell'ambito della ristrutturazione sarà necessario redigere un progetto di adeguamento sismico a causa di alcune modifiche strutturali non autorizzate e del probabile non reperimento del progetto autorizzativo originario depositato al Genio Civile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 119 sub. 14 - 4 - 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 1129 mq, rendita 2.157,39 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA PROVINCIALE, 32, piano: T - 1, intestato a [REDACTED]

Il corpo C in questione è costituito da una porzione terra/tetto della particella sub. 14 con impronta orizzontale di circa 257 mq e dalle corrispondenti porzioni in larghezza delle corti esterne catastalmente aggraffate sub. 4 e sub. 8

D capannone artigianale a VALDINA Strada Provinciale 58 SNC, della superficie commerciale di **1.049,75** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

Il corpo D del Lotto 1 è una porzione strutturalmente indipendente dell'ampio capannone che era adibito alla produzione di manufatti in EPS. Il capannone è stato costruito prima del 1967, ha struttura portante in c.a. con solai in laterocemento e tampognature in laterizi forati. L'area esterna è costituita da una porzione del subalterno 4 ed una porzione del subalterno 17 in cui è presente una tettoia non autorizzata. Nelle aree esterne sono state realizzati ampliamenti e tettoie e installati serbatoi e impianti che sono da considerare superfetazioni non autorizzate da eliminare. All'interno sono state realizzate modifiche e tramezzature che possono essere sanate. Strutturalmente e dal punto di vista manutentivo il fabbricato si presenta in condizioni precarie e necessita di ingenti lavori di consolidamento e ristrutturazione. All'interno è presente una copertura in lamiera grecata con funzione di parasassi a causa del pericolo di rottura delle pignatte dei solai e conseguente caduta di materiale. Nell'ambito della ristrutturazione sarà necessario redigere un progetto di adeguamento sismico a causa di alcune modifiche strutturali non autorizzate e del probabile non reperimento del progetto autorizzativo originario depositato al Genio Civile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 119 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 955 mq, rendita 1.824,90 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA PROVINCIALE, 32, piano: T - 1, intestato a [REDACTED]

Il corpo D è costituito dalla porzione di fabbricato strutturalmente autonoma che corrisponde al sub. 17 e da un piazzale a nord che è porzione del sub. 4. La tettoia sul lato sud, annessa al sub. 17 risulta abusiva e dopo la demolizione costituirà una corte del fabbricato.

- foglio 1 particella 119 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 1129 mq, rendita 2.157,40 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA PROVINCIALE, 32, piano: T - 1, intestato a [REDACTED]

Il corpo D è costituito dalla porzione di fabbricato strutturalmente autonoma che corrisponde al sub. 17 e da un piazzale a nord che è porzione del sub. 4. La tettoia sul lato sud, annessa al sub. 17 risulta abusiva e dopo la demolizione costituirà una corte del fabbricato.

- foglio 1 particella 119 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 152 mq, rendita 408,21 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA PROVINCIALE, 32, piano: T - 1, intestato a [REDACTED]



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.818,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 666.785,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 600.106,50
Data della valutazione:	29/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile è attualmente nel pieno possesso della società ██████████ ed è ingombrato dai macchinari e dalle rimanenze di magazzino. In caso di alienazione separata sarebbe necessario provvedere allo sgombero.

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: *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:	€ 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:

Autorizzazione Edilizia N. **12/87**, intestata a [REDACTED], per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, presentata il 06/11/1987 con il n. 3744 di protocollo, rilasciata il 29/03/1988, agibilità del 05/10/1988.

I lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria approvati, consistevano nella formazione di massetti, realizzazione degli uffici al piano terra e nuova destinazione delle aree per la collocazione degli impianti funzionali alla nuova attività di trasformazione del polipropilene in filo continuo e la produzione di prodotti plastici

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n. 275 D.R.U. del 20.06.1997 e successiva variante adottata con Delibera C.C. n. 27 del 12.08.2004 ed approvata con D.Dir. n. 496 del 26.04.2006, l'immobile ricade in zona Art. 37 – Zona D per insediamenti produttivi. Norme tecniche di attuazione ed indici: 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.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state realizzate diverse superfetazioni e risultano essere state introdotte modifiche strutturali per la realizzazione di aperture a tutta altezza sui prospetti che possono aver compromesso la resistenza sismica della struttura.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Progetto di adeguamento sismico e conseguenti lavori, i cui costi sono stati sommariamente computati assieme agli interventi di ristrutturazione edilizia.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: un anno

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alcune planimetrie non risultano più estraibili in quanto, da una verifica effettuata presso il catasto, il cartaceo risulta irrimediabilmente deteriorato e illeggibile.



Inoltre esiste una difformità tra le planimetrie risultanti dall'ultimo progetto approvato e quelle depositate al catasto. E' anche necessario depositare un nuovo elaborato planimetrico .

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito di nuove planimetrie tramite procedura DOCFA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Deposito planimetrie tramite procedura DOCFA: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN VALDINA STRADA PROVINCIALE 58 SNC

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a VALDINA Strada Provinciale 58 SNC, della superficie commerciale di **854,15** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

Il corpo A del Lotto 1 è una porzione strutturalmente indipendente dell'ampio capannone che era adibito alla produzione di manufatti in EPS. Il capannone è stato costruito prima del 1967, ha struttura portante in c.a. con solai in laterocemento e tampognature in laterizi forati. Nelle aree esterne corrispondenti ai subalterni 5 e 7 sono state realizzati ampliamenti e tettoie e installati serbatoi e impianti che sono da considerare superfetazioni non autorizzate da eliminare. All'interno sono state realizzate modifiche e tramezzature che possono essere sanate. Strutturalmente e dal punto di vista manutentivo il fabbricato si presenta in condizioni precarie e necessita di ingenti lavori di consolidamento e ristrutturazione. All'interno è presente una copertura in lamiera grecata con funzione di parasassi a causa del pericolo di rottura delle pignatte dei solai e conseguente caduta di materiale. Nell'ambito della ristrutturazione sarà necessario redigere un progetto di adeguamento sismico a causa di alcune modifiche strutturali non autorizzate e del probabile non reperimento del progetto autorizzativo originario depositato al Genio Civile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e soppalco/piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 119 sub. 15 - 5 - 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 989 mq, rendita 1.889,87 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA PROVINCIALE, 32, piano: T - 1, intestato a [REDACTED]
I subalterni 5 e 7 corrispondono alle aree esterne aggraffate al subalterno 15

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La zona limitrofa non presenta attrattività turistica .





COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt

ferrovia distante 1.200 mt

autostrada distante 6,5 km

scarso



al di sotto della media



al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

scarso



impianti tecnici:

scarso



stato di manutenzione generale:

molto scarso



servizi:

scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

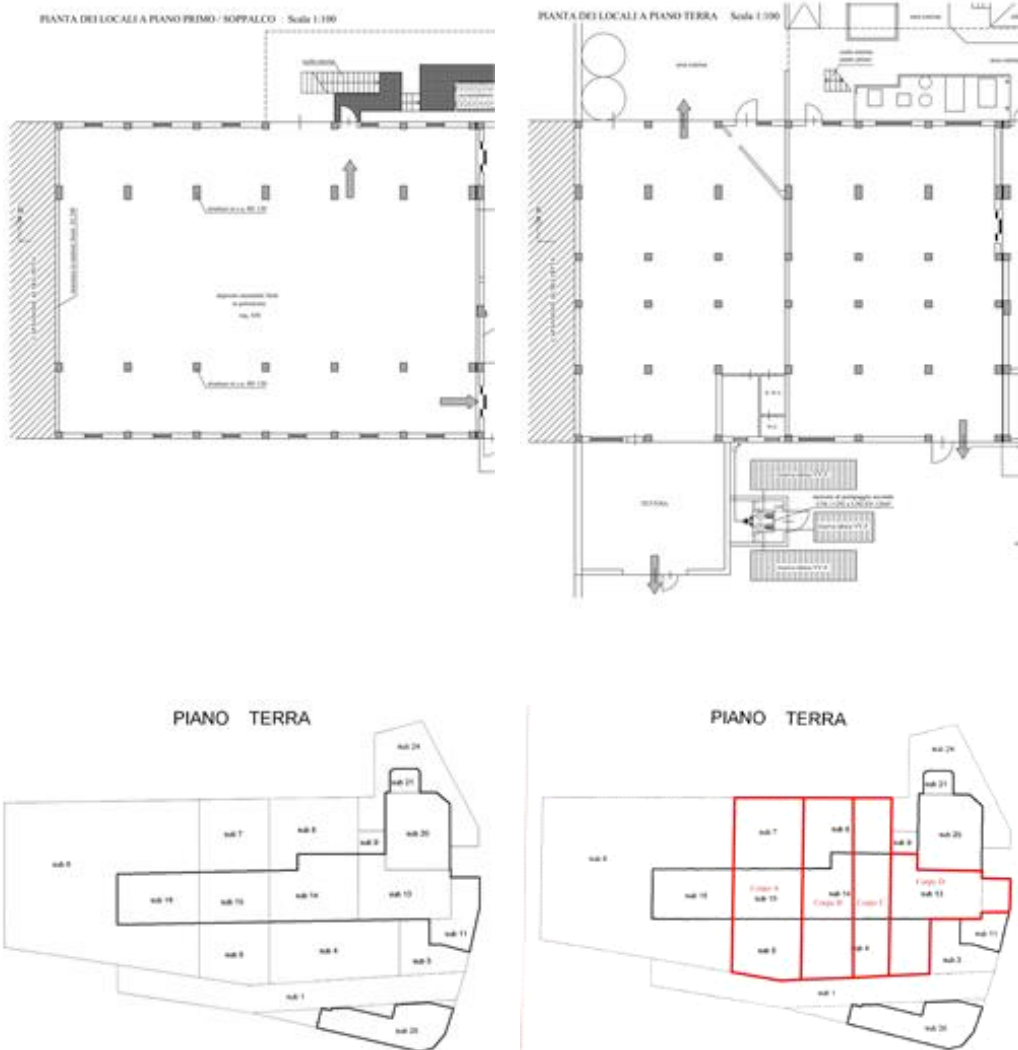
CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porzione immobiliare costituita dal fabbricato sub. 15 a cui sono annesse le aree esterne sub. 5 e sub. 7	449,50	x	100 %	=	449,50
Aree esterne sub. 5 e sub. 7 collegate alla porzione di fabbricato sub. 15	900,00	x	10 %	=	90,00
Porzione immobiliare costituita dal piano primo del fabbricato sub. 15	449,50	x	70 %	=	314,65
Totale:	1.799,00				854,15



**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: 06/12/2021

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare - PLUTO Immobiliare

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Comune di Spadafora (ME) - Via San Martino - Zona Artigianale



Superfici principali e secondarie: 379
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 356,20 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 121.500,00 pari a 320,58 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/12/2021
Fonte di informazione: Sito di annunci immobiliari - offerta di un privato su immobiliare.it
Descrizione: Capannone artigianale
Indirizzo: San Filippo del Mela (ME) - Via Archi
Superfici principali e secondarie: 500
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 250.000,00 pari a 500,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 225.000,00 pari a 450,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/12/2021
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare - Chrono Casa
Descrizione: Capannoni artigianali
Indirizzo: Messina (ME) - Via Baglio
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 500,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 45.000,00 pari a 450,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/12/2021
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare - Santagati Immobiliare
Descrizione: Complesso costituito da capannoni, tettoie e piazzali
Indirizzo: Pace del Mela (ME) - Via Nazionale
Superfici principali e secondarie: 5890
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 800.000,00 pari a 135,82 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 720.000,00 pari a 122,24 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Per il calcolo del prezzo medio deve tenersi conto dello stato manutentivo del fabbricato e della necessità di effettuare un progetto di adeguamento sismico che potrebbe comportare la necessità di effettuare interventi strutturali importanti, oltre al consolidamento dei solai che risultano quasi totalmente sfondellati.

Interventi il cui costo potrebbe rivelarsi di poco inferiore al costo di ricostruzione.

Per gli interventi strutturali si prevede un costo di circa 150 €/mq, mentre per quelli di ordinaria manutenzione da effettuare all'interno (intonaci e pavimentazione) ed all'esterno del fabbricato (impermeabilizzazione copertura e prospetti) si prevede un costo di circa 100 €/mq.

Il prezzo medio di riferimento al metro quadro per immobili in buone condizioni manutentive, considerato che i comparabili risultano anchessi da ristrutturare, può essere assunto pari a 550 €/mq.

Va specificato che il prezzo medio è stato calcolato in ragione della facile divisibilità del Lotto 1 di cui fanno parte i corpi A, B, C e D, perchè diverso e più basso risulterebbe nel caso che i corpi A, B, C e D fossero posti sul mercato in un lotto unico.

Pertanto, nel caso di vendita fallimentare, si prevede di frazionare il Lotto 1 offrendo la possibilità di acquistare i singoli corpi che risultano funzionalmente e strutturalmente indipendenti, in modo che l'eventuale aggiudicatario di una porzione del fabbricato possa intervenire per la ristrutturazione ed il consolidamento strutturale indipendentemente dal resto del fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 854,15 x 550,00 = **469.782,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Demolizione delle superfetazioni abusive	-5.000,00
Interventi di ristrutturazione	-270.000,00
Oneri professionali e spese tecniche	-20.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 174.782,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 174.782,50**

BENI IN VALDINA STRADA PROVINCIALE 58 SNC

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

capannone artigianale a VALDINA Strada Provinciale 58 SNC, della superficie commerciale di **528,95** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

Il corpo B del Lotto 1 è una porzione strutturalmente indipendente dell'ampio capannone che era adibito alla produzione di manufatti in EPS. Il capannone è stato costruito prima del 1967, ha struttura portante in c.a. con solai in laterocemento e tampognature in laterizi forati. Nelle aree esterne corrispondenti ai subalterni 4 e 8 sono state realizzati ampliamenti e tettoie e installati serbatoi e impianti che sono da considerare superfetazioni non autorizzate da eliminare. All'interno sono state realizzate modifiche e tramezzature che possono essere sanate. Strutturalmente e dal punto di vista manutentivo il fabbricato si presenta in condizioni precarie e necessita di ingenti lavori di consolidamento e ristrutturazione. All'interno è presente una copertura in lamiera grecata con



funzione di parasassi a causa del pericolo di rottura delle pignatte dei solai e conseguente caduta di materiale. Nell'ambito della ristrutturazione sarà necessario redigere un progetto di adeguamento sismico a causa di alcune modifiche strutturali non autorizzate e del probabile non reperimento del progetto autorizzativo originario depositato al Genio Civile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 119 sub. 14 - 4 - 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 1129 mq, rendita 2.157,39 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA PROVINCIALE, 32, piano: T - 1, intestato a [REDACTED]

Il corpo B in questione è costituito da una porzione terra/tetto della particella sub. 14 con impronta orizzontale di circa 339 mq e dalle corrispondenti porzioni in larghezza delle corti esterne catastalmente aggraffate sub. 4 e sub. 8

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La zona limitrofa non presenta attrattività turistica.



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt

scarso



ferrovia distante 1.200 mt

al di sotto della media



autostrada distante 6,5 km

al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

scarso



impianti tecnici:

scarso



stato di manutenzione generale:

molto scarso



servizi:

scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

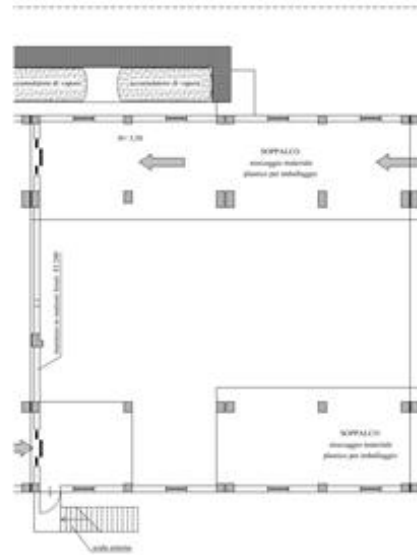
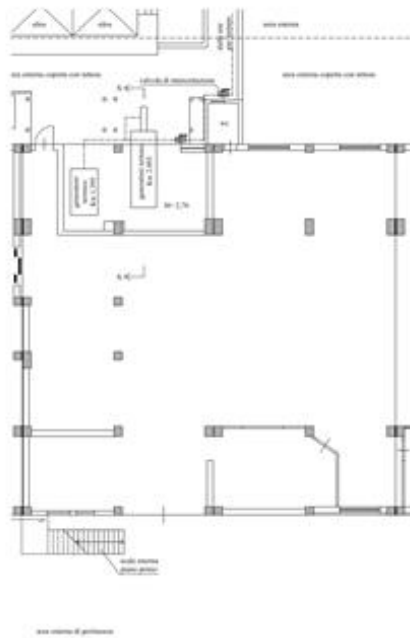
CONSISTENZA:

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
Porzione strutturalmente autonoma del fabbricato sub. 14	339,50	x	100 %	=	339,50
Cortili a nord e sud del fabbricato porzione delle particelle sub 4 e sub. 8	750,00	x	10 %	=	75,00
Soppalchi/piano primo della porzione strutturalmente autonoma del fabbricato sub. 14	163,50	x	70 %	=	114,45
Totale:	1.253,00				528,95



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 528,95 x 550,00 = **290.922,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Demolizione delle superfetazioni abusive	-5.000,00
Interventi di ristrutturazione	-151.000,00
Oneri professionali e spese tecniche	-12.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 122.922,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 122.922,50**

BENI IN VALDINA STRADA PROVINCIALE 58 SNC

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C

capannone artigianale a VALDINA Strada Provinciale 58 SNC, della superficie commerciale di **385,85** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

Il corpo C del Lotto 1 è una porzione strutturalmente indipendente dell'ampio capannone che era adibito alla produzione di manufatti in EPS. Il capannone è stato costruito prima del 1967, ha struttura portante in c.a. con solai in laterocemento e tampognature in laterizi forati. Nelle aree esterne corrispondenti ai subalterni 4 e 8 sono state realizzati ampliamenti e tettoie e installati serbatoi e impianti che sono da considerare superfetazioni non autorizzate da eliminare. All'interno sono state realizzate modifiche e tramezzature che possono essere sanate. Strutturalmente e dal punto di vista manutentivo il fabbricato si presenta in condizioni precarie e necessita di ingenti lavori di consolidamento e ristrutturazione. All'interno è presente una copertura in lamiera grecata con funzione di parasassi a causa del pericolo di rottura delle pignatte dei solai e conseguente caduta di materiale. Nell'ambito della ristrutturazione sarà necessario redigere un progetto di adeguamento sismico a causa di alcune modifiche strutturali non autorizzate e del probabile non reperimento del progetto autorizzativo originario depositato al Genio Civile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 119 sub. 14 - 4 - 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 1129 mq, rendita 2.157,39 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA PROVINCIALE, 32, piano: T - 1, intestato a [REDACTED]

Il corpo C in questione è costituito da una porzione terra/tetto della particella sub. 14 con impronta orizzontale di circa 257 mq e dalle corrispondenti porzioni in larghezza delle corti esterne catastalmente aggraffate sub. 4 e sub. 8



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La zona limitrofa non presenta attrattività turistica .



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt

ferrovia distante 1.200 mt

autostrada distante 6,5 km

scarso



al di sotto della media



al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

scarso



impianti tecnici:

scarso



stato di manutenzione generale:

molto scarso



servizi:

scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

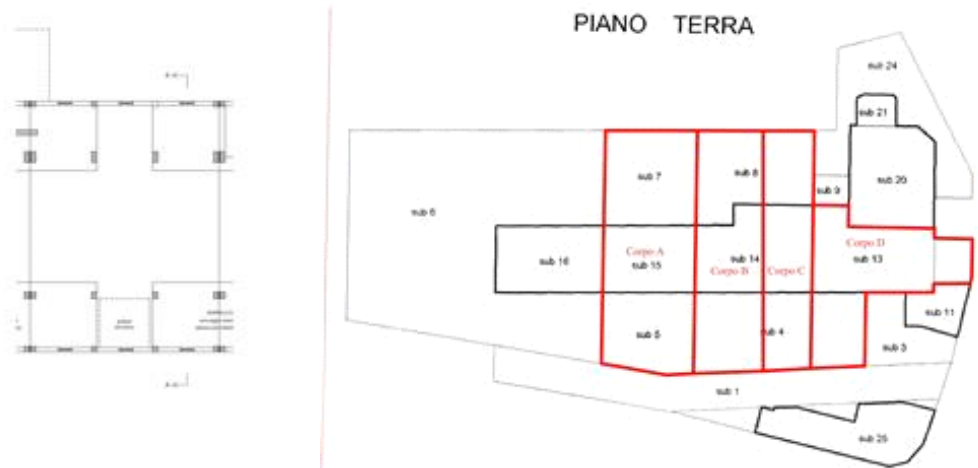
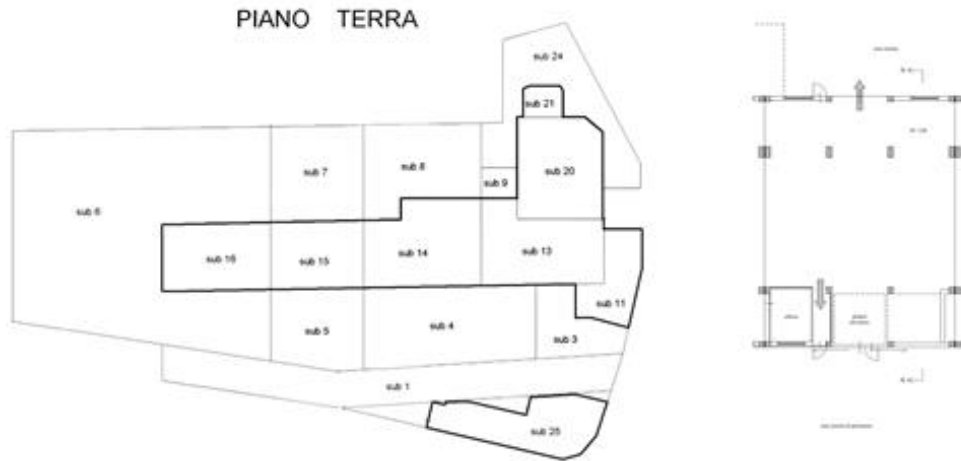
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porzione strutturalmente autonoma del fabbricato sub. 14	257,50	x	100 %	=	257,50
Cortili a nord e sud del fabbricato porzione delle particelle sub 4 e sub. 8	580,00	x	10 %	=	58,00
Soppalchi/piano primo della					



porzione autonoma del fabbricato	strutturalmente sub. 14	100,50	x	70 %	=	70,35
Totale:		938,00				385,85

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $385,85 \times 550,00 = 212.217,50$

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Demolizione delle superfetazioni abusive	-5.000,00



Interventi di ristrutturazione	-125.000,00
Oneri professionali e spese tecniche	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 72.217,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 72.217,50

BENI IN VALDINA STRADA PROVINCIALE 58 SNC

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO D

capannone artigianale a VALDINA Strada Provinciale 58 SNC, della superficie commerciale di **1.049,75** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

Il corpo D del Lotto 1 è una porzione strutturalmente indipendente dell'ampio capannone che era adibito alla produzione di manufatti in EPS. Il capannone è stato costruito prima del 1967, ha struttura portante in c.a. con solai in laterocemento e tampognature in laterizi forati. L'area esterna è costituita da una porzione del subalterno 4 ed una porzione del subaltarno 17 in cui è presente una tettoia non autorizzata. Nelle aree esterne sono state realizzati ampliamenti e tettoie e installati serbatoi e impianti che sono da considerare superfetazioni non autorizzate da eliminare. All'interno sono state realizzate modifiche e tramezzature che possono essere sanate. Strutturalmente e dal punto di vista manutentivo il fabbricato si presenta in condizioni precarie e necessita di ingenti lavori di consolidamento e ristrutturazione. All'interno è presente una copertura in lamiera grecata con funzione di parasassi a causa del pericolo di rottura delle pignatte dei solai e conseguente caduta di materiale. Nell'ambito della ristrutturazione sarà necessario redigere un progetto di adeguamento sismico a causa di alcune modifiche strutturali non autorizzate e del probabile non reperimento del progetto autorizzativo originario depositato al Genio Civile.

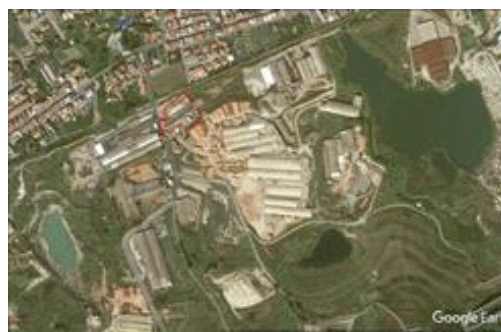
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 119 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 955 mq, rendita 1.824,90 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA PROVINCIALE, 32, piano: T - 1, intestato a [REDACTED]
Il corpo D è costituito dalla porzione di fabbricato strutturalmente autonoma che corrisponde al sub. 17 e da un piazzale a nord che è porzione del sub. 4. La tettoia sul lato sud, annessa al sub. 17 risulta abusiva e dopo la demolizione costituirà una corte del fabbricato.
- foglio 1 particella 119 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 1129 mq, rendita 2.157,40 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA PROVINCIALE, 32, piano: T - 1, intestato a [REDACTED]
Il corpo D è costituito dalla porzione di fabbricato strutturalmente autonoma che corrisponde al sub. 17 e da un piazzale a nord che è porzione del sub. 4. La tettoia sul lato sud, annessa al sub. 17 risulta abusiva e dopo la demolizione costituirà una corte del fabbricato.
- foglio 1 particella 119 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 152 mq, rendita 408,21 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA PROVINCIALE, 32, piano: T - 1, intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La zona limitrofa non presenta attrattività turistica .





COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt

ferrovia distante 1.200 mt

autostrada distante 6,5 km

scarso



al di sotto della media



al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

scarso



impianti tecnici:

scarso



stato di manutenzione generale:

molto scarso



servizi:

scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

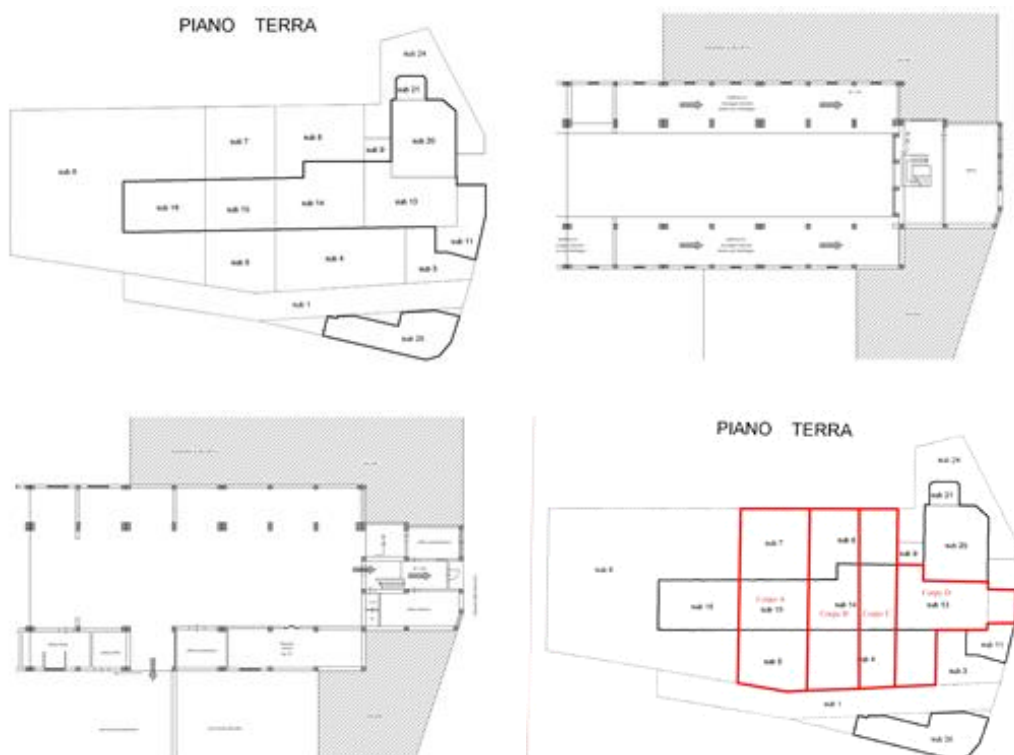
CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porzione di fabbricato corrispondente al sub. 17	605,50	x	100 %	=	605,50
Fabbricato sub. 18	200,00	x	100 %	=	200,00
Corte esterna porzione del sub. 4 sul lato nord e del sub. 17 sul lato sud.	290,00	x	10 %	=	29,00
Soppalchi/piano primo della porzione di fabbricato corrispondente al sub. 17	307,50	x	70 %	=	215,25
Totale:	1.403,00				1.049,75



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.049,75 x 550,00 = **577.362,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Demolizione delle superfetazioni abusive	-5.000,00
Interventi di ristrutturazione	-250.000,00
Oneri professionali e spese tecniche	-22.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 300.362,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 300.362,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Comune di Valdina (ME)



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	854,15	0,00	174.782,50	174.782,50
B	capannone artigianale	528,95	0,00	122.922,50	122.922,50
C	capannone artigianale	385,85	0,00	72.217,50	72.217,50
D	capannone artigianale	1.049,75	0,00	300.362,50	300.362,50
				670.285,00 €	670.285,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 666.785,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 66.678,50**

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: **€ 600.106,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 5/2020

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A capannone industriale a VALDINA VIA TORRENTE SENIA SNC, della superficie commerciale di **1.235,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])
 Il corpo A è costituito da una parte della particella 1069 sub. 3 e dalle aree esterne corrispondenti in larghezza ricavate dai subalterni aggraffati part. 391 sub. 1 e sub. 4 capanone in questione presenta una copertura leggera a volta in acciaio tralicciato. Gli elementi di sostegno verticale sono costituiti da pilastri in mattoni pieni incamiciati all'interno di una struttura in acciaio. Dal punto di vista sismico la struttura è da adeguare attraverso un progetto di adeguamento sismico e conseguenti opere di consolidamento e rinforzo strutturale. In diversi punti sono presenti copiose infiltrazioni di acqua. L'altezza interna e la notevole luce tra i pilastri rendono la struttura ottimamente utilizzabile per svolgere attività di produzione e logistica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 6,60. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1069 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 7.232,08 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA TORRENTE SENIA, SNC, piano: T, intestato a [REDACTED]

Il corpo A in questione è costituito da una parte del fabbricato di cui alla particella 1069 sub. 3 e delle corti annesse di cui alle particelle 391 sub. 1 e sub. 4

- foglio 1 particella 391 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 7.232,08 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA TORRENTE SENIA, SNC, piano: T, intestato a [REDACTED]

Il corpo A in questione è costituito da una parte del fabbricato di cui alla particella 1069 sub. 3 e delle corti annesse di cui alle particelle 391 sub. 1 e sub. 4

- foglio 1 particella 391 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 7.232,08 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA TORRENTE SENIA, SNC, piano: T, intestato a [REDACTED]

Il corpo A in questione è costituito da una parte del fabbricato di cui alla particella 1069 sub. 3 e delle corti annesse di cui alle particelle 391 sub. 1 e sub. 4

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

B capannone industriale a VALDINA VIA TORRENTE SENIA SNC, della superficie commerciale di **895,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (V. 2 S. S.R.L. con sede in VALDINA (ME))
 Il corpo B è costituito da una parte della particella 1069 sub. 3 e dalle aree esterne corrispondenti in larghezza ricavate dai subalterni aggraffati part. 391 sub. 1 e sub. 4 capanone in questione presenta una copertura leggera a volta in acciaio tralicciato. Gli elementi di sostegno verticale sono costituiti da pilastri in mattoni pieni incamiciati all'interno di una struttura in acciaio. Dal punto di vista sismico la struttura è da adeguare attraverso un progetto di adeguamento sismico e conseguenti opere di consolidamento e rinforzo strutturale. In diversi punti sono presenti copiose infiltrazioni di acqua. L'altezza interna e la notevole luce tra i pilastri rendono la struttura ottimamente utilizzabile per svolgere attività di produzione e logistica.

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

- foglio 1 particella 1069 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 7.232,08 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA TORRENTE SENIA, SNC, piano: T, intestato a [REDACTED]

Il corpo B in questione è costituito da una parte del fabbricato di cui alla particella 1069 sub. 3



e delle corti annesse di cui alle particelle 391 sub. 1 e sub. 4

- foglio 1 particella 391 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 7.232,08 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA TORRENTE SENIA, SNC, piano: T, intestato a [REDACTED]

Il corpo B in questione è costituito da una parte del fabbricato di cui alla particella 1069 sub. 3 e delle corti annesse di cui alle particelle 391 sub. 1 e sub. 4

- foglio 1 particella 391 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 7.232,08 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA TORRENTE SENIA, SNC, piano: T, intestato a [REDACTED]

Il corpo B in questione è costituito da una parte del fabbricato di cui alla particella 1069 sub. 3 e delle corti annesse di cui alle particelle 391 sub. 1 e sub. 4

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.130,00 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:	€ 607.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 546.615,00
Data della valutazione:	29/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Attualmente il capannone risulta occupato da alcuni macchinari e dalle rimanenze della produzione di manufatti in EPS.

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: *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:	€ 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 in Sanatoria ex art. 13 L. 47/85 N. **12/2012**, intestata a V. 2 S. S.r.l., per lavori di Opere divisorie e muri, presentata il 26/06/2012 con il n. 4981 di protocollo, rilasciata il 02/08/2013 con il n. 6660 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n. 275 D.R.U. del 20.06.1997 e successiva variante adottata con Delibera C.C. n. 27 del 12.08.2004 ed approvata con D.Dir. n. 496 del 26.04.2006, l'immobile ricade in zona Art. 37 – Zona D per insediamenti produttivi. Norme tecniche di attuazione ed indici: 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.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le strutture portanti in elevazione, le uniche visibili,



risultano realizzate in modo del tutto grossolano e senza bisogno di ulteriori indagini evidenziano come la costruzione sia avvenuta in assenza o in totale difformità da un progetto strutturale. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Progetto di adeguamento sismico e successiva esecuzione dei lavori

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: un anno

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VALDINA VIA TORRENTE SENIA SNC

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a VALDINA VIA TORRENTE SENIA SNC, della superficie commerciale di **1.235,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (████████████████████)

Il corpo A è costituito da una parte della particella 1069 sub. 3 e dalle aree esterne corrispondenti in larghezza ricavate dai subalterni aggraffati part. 391 sub. 1 e sub. 4 capanone in questione presenta una copertura leggera a volta in acciaio tralicciato. Gli elementi di sostegno verticale sono costituiti da pilastri in mattoni pieni incamiciati all'interno di una struttura in acciaio. Dal punto di vista sismico la struttura è da adeguare attraverso un progetto di adeguamento sismico e conseguenti opere di consolidamento e rinforzo strutturale. In diversi punti sono presenti copiose infiltrazioni di acqua. L'altezza interna e la notevole luce tra i pilastri rendono la struttura ottimamente utilizzabile per svolgere attività di produzione e logistica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 6,60. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1069 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 7.232,08 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA TORRENTE SENIA, SNC, piano: T, intestato a ██████████

Il corpo A in questione è costituito da una parte del fabbricato di cui alla particella 1069 sub. 3 e delle corti annesse di cui alle particelle 391 sub. 1 e sub. 4

- foglio 1 particella 391 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 7.232,08 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA TORRENTE SENIA, SNC, piano: T, intestato a ██████████

Il corpo A in questione è costituito da una parte del fabbricato di cui alla particella 1069 sub. 3 e delle corti annesse di cui alle particelle 391 sub. 1 e sub. 4

- foglio 1 particella 391 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 7.232,08 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA TORRENTE SENIA, SNC, piano: T, intestato a ██████████

Il corpo A in questione è costituito da una parte del fabbricato di cui alla particella 1069 sub. 3 e delle corti annesse di cui alle particelle 391 sub. 1 e sub. 4

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 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 industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

mediocre

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

molto scarso

impianti tecnici:

molto scarso

stato di manutenzione generale:

molto scarso

servizi:

molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

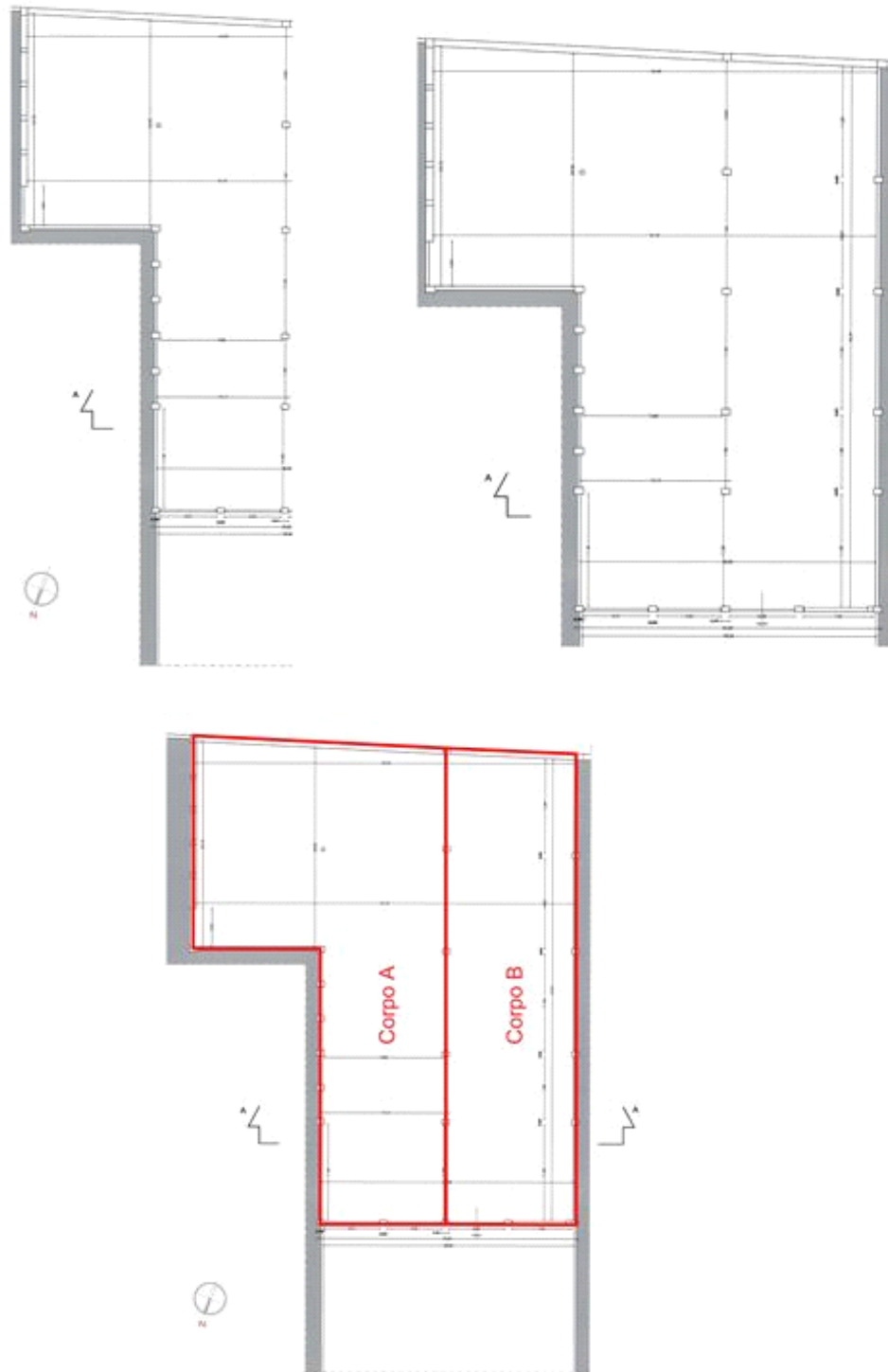
CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione		consistenza		indice		commerciale
Superficie fabbricato	commerciale	1.190,00	x	100 %	=	1.190,00
Piazzale esterno		450,00	x	10 %	=	45,00
Totale:		1.640,00				1.235,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.235,00 x 550,00 = **679.250,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Lavori di adeguamento sismico e ristrutturazione	-240.000,00
Oneri professionali e spese tecniche	-15.000,00
Deprezzamento per irregolarità sismica ed impossibilità a procedere autonomamente alla regolarizzazione	-33.962,50
Criticità di collegamento alla viabilità principale	-33.962,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 356.325,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 356.325,00**

BENI IN VALDINA VIA TORRENTE SENIA SNC

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO B

capannone industriale a VALDINA VIA TORRENTE SENIA SNC, della superficie commerciale di **895,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

Il corpo B è costituito da una parte della particella 1069 sub. 3 e dalle aree esterne corrispondenti in larghezza ricavate dai subalterni aggraffati part. 391 sub. 1 e sub. 4 capanone in questione presenta una copertura leggera a volta in acciaio tralicciato. Gli elementi di sostegno verticale sono costituiti da pilastri in mattoni pieni incamiciati all'interno di una struttura in acciaio. Dal punto di vista sismico la struttura è da adeguare attraverso un progetto di adeguamento sismico e conseguenti opere di consolidamento e rinforzo strutturale. In diversi punti sono presenti copiose infiltrazioni di acqua. L'altezza interna e la notevole luce tra i pilastri rendono la struttura ottimamente utilizzabile per svolgere attività di produzione e logistica.

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

- foglio 1 particella 1069 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 7.232,08 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA TORRENTE SENIA, SNC, piano: T, intestato a [REDACTED]

Il corpo B in questione è costituito da una parte del fabbricato di cui alla particella 1069 sub. 3 e delle corti annesse di cui alle particelle 391 sub. 1 e sub. 4

- foglio 1 particella 391 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 7.232,08 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA TORRENTE SENIA, SNC, piano: T, intestato a [REDACTED]

Il corpo B in questione è costituito da una parte del fabbricato di cui alla particella 1069 sub. 3 e delle corti annesse di cui alle particelle 391 sub. 1 e sub. 4

- foglio 1 particella 391 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 7.232,08 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA TORRENTE SENIA, SNC, piano: T, intestato a [REDACTED]

Il corpo B in questione è costituito da una parte del fabbricato di cui alla particella 1069 sub. 3 e delle corti annesse di cui alle particelle 391 sub. 1 e sub. 4



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, 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:

buono

esposizione:

mediocre

luminosità:

buono

panoramicità:

molto scarso

impianti tecnici:

molto scarso

stato di manutenzione generale:

molto scarso

servizi:

molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

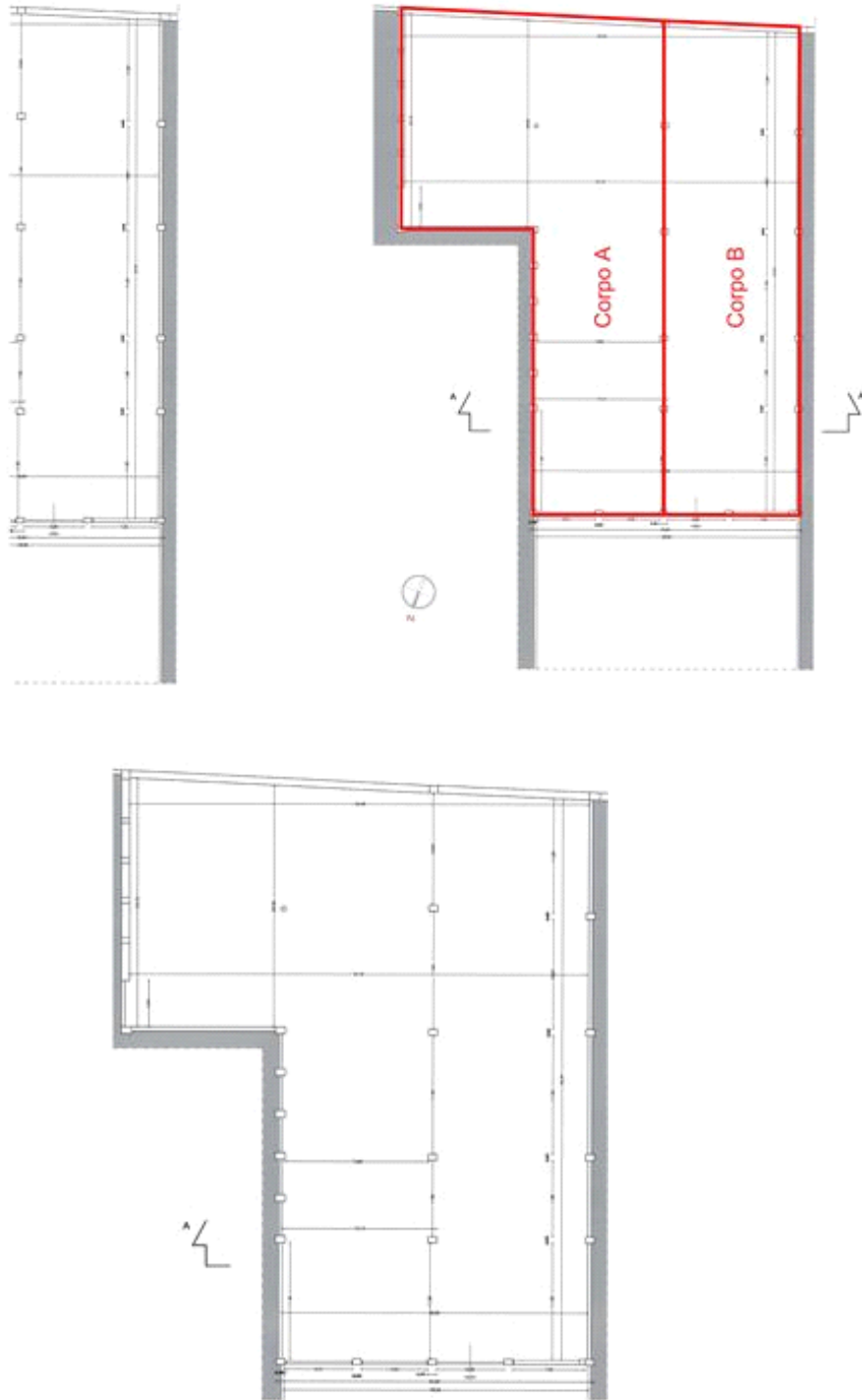
CONSISTENZA:

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	850,00	x	100 %	=	850,00
Cortile esterno	450,00	x	10 %	=	45,00
Totale:	1.300,00				895,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 895,00 x 550,00 = **492.250,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Lavori di adeguamento sismico e ristrutturazione	-180.000,00
Oneri professionali e spese tecniche	-12.000,00
Deprezzamento per irregolarità sismica e impossibilità a procedere autonomamente alla regolarizzazione	-24.612,50
Criticità di collegamento alla viabilità principale	-24.612,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 251.025,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 251.025,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Comune di Valdina

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	1.235,00	0,00	356.325,00	356.325,00
B	capannone industriale	895,00	0,00	251.025,00	251.025,00
				607.350,00 €	607.350,00 €



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:	€ 607.350,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 10% 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:	€ 60.735,00
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:	€ 546.615,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 5/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito artigianale** a VALDINA VIA SAN NICOLA SNC, della superficie commerciale di **663,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

Il corpo A è costituito dal fabbricato subalterno 20 e dalla corte esterna costituita da una porzione del subalterno 24 e dal subalterno 9 della particella 119. E' realizzato in muratura con struttura portante in c.a.. Si trova in mediocre stato di manutenzione e necessita di lavori di ristrutturazione. Risultano realizzate modifiche interne e tettoie all'esterno non autorizzate.

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

- foglio 1 particella 119 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 600 mq, rendita 1.146,53 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA SAN NICOLA, SNC, piano: T, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	663,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 158.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 142.830,00
Data della valutazione:	29/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da L'immobile è attualmente occupato da una ditta che esegue la manutenzione di imbarcazioni senza alcun 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: *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:	€ 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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n. 275 D.R.U. del 20.06.1997 e successiva variante adottata con Delibera C.C. n. 27 del 12.08.2004 ed approvata con D.Dir. n. 496 del 26.04.2006, l'immobile ricade in zona Art. 37 – Zona D per insediamenti produttivi. Norme tecniche di attuazione ed indici: 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.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto risulta difforme dalla planimetria catastale
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia e nuova catastazione
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali e spese tecniche: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

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

BENI IN VALDINA VIA SAN NICOLA SNC

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a VALDINA VIA SAN NICOLA SNC, della superficie commerciale di **663,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

Il corpo A è costituito dal fabbricato subalterno 20 e dalla corte esterna costituita da una porzione del subalterno 24 e dal subalterno 9 della particella 119. E' realizzato in muratura con struttura portante in c.a.. Si trova in mediocre stato di manutenzione e necessita di lavori di ristrutturazione. Risultano realizzate modifiche interne e tettoie all'esterno non autorizzate.

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

- foglio 1 particella 119 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 600 mq, rendita 1.146,53 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA SAN NICOLA, SNC, piano: T, intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, 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:

scarso

panoramicità:

scarso

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

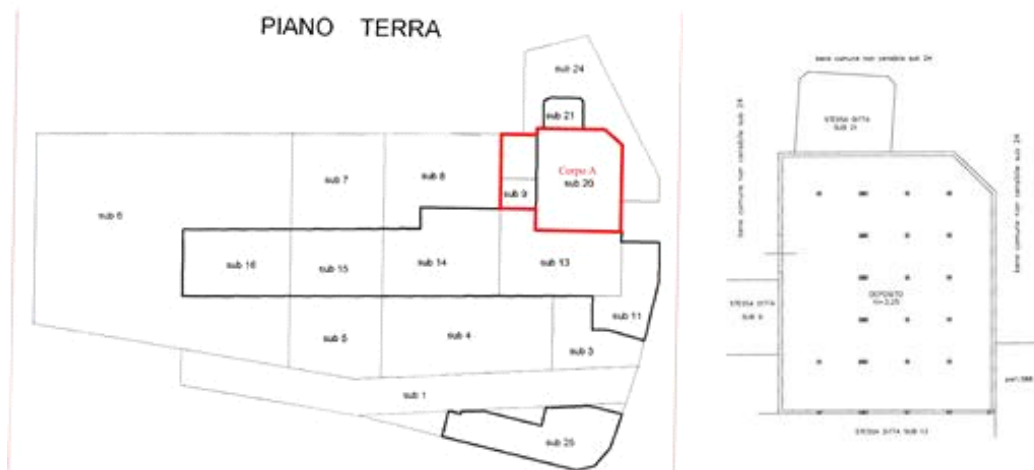
CONSISTENZA:

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 interna lorda	635,00	x	100 %	=	635,00
Corte di pertinenza da frazionare catastalmente dall'area che nell'elaborato planimetrico del 2013 risulta essere costituita dal sub. 9 e da parte del sub. 24	280,00	x	10 %	=	28,00
Totale:	915,00				663,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 663,00 x 400,00 = **265.200,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Lavori di ristrutturazione e di rimessa in ripristino delle modifiche	-95.000,00
Oneri professionali e spese tecniche per lavori di ristrutturazione e frazionamento catastale	-8.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 162.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 162.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Comune di Valdina

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	deposito artigianale	663,00	0,00	162.200,00	162.200,00
				162.200,00 €	162.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 158.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 15.870,00**

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: **€ 142.830,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 5/2020

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a VALDINA VIA PROVINCIALE 7, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

Il Lotto 4 è costituito da un piccolo fabbricato ad un piano f.t. sulla cui copertura insiste un piccolo deposito realizzato in sopraelevazione non risultante in catasto. Tale sopraelevazione risulta esistente già dal 1967 e sarebbe sanabile, benchè il suo valore venale non vale gli oneri professionali e amministrativi. L'ufficio al piano terra richiede lavori di manutenzione ordinaria e sarà anche necessario demolire un piccolo ampliamento realizzato sul lato est tra l'immobile in questione e la particella 119 sub. 20.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 588 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA PROVINCIALE, 7, piano: T, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	69,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 35.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 32.265,00
Data della valutazione:	29/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
All'interno dell'immobile si trovano suppellettili privi di valore.

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: 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:	€ 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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n. 275 D.R.U. del 20.06.1997 e successiva variante adottata con Delibera C.C. n. 27 del 12.08.2004 ed approvata con D.Dir. n. 496 del 26.04.2006, l'immobile ricade in zona Art. 37 – Zona D per insediamenti produttivi. Norme tecniche di attuazione ed indici: 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.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal lato est è stato realizzato un ampliamento non autorizzato che collega l'immobile al capannone part. 119 sub. 20

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VALDINA VIA PROVINCIALE 7

UFFICIO

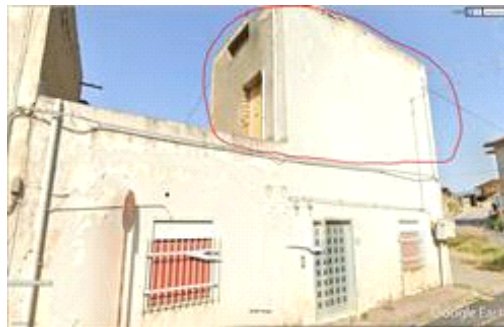
DI CUI AL PUNTO A

ufficio a VALDINA VIA PROVINCIALE 7, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

Il Lotto 4 è costituito da un piccolo fabbricato ad un piano f.t. sulla cui copertura insiste un piccolo deposito realizzato in sopraelevazione non risultante in catasto. Tale sopraelevazione risulta esistente già dal 1967 e sarebbe sanabile, benchè il suo valore venale non vale gli oneri professionali e amministrativi. L'ufficio al piano terra richiede lavori di manutenzione ordinaria e sarà anche necessario demolire un piccolo ampliamento realizzato sul lato est tra l'immobile in questione e la particella 119 sub. 20.

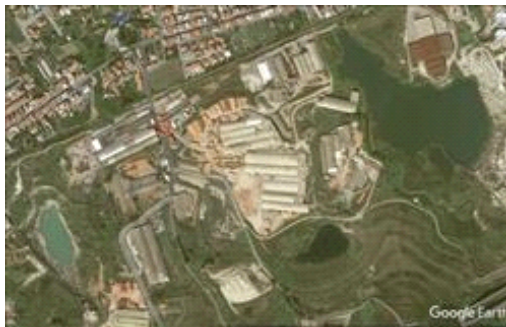
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 588 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA PROVINCIALE, 7, piano: T, intestato a [REDACTED]



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, 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:

al di sotto della media

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

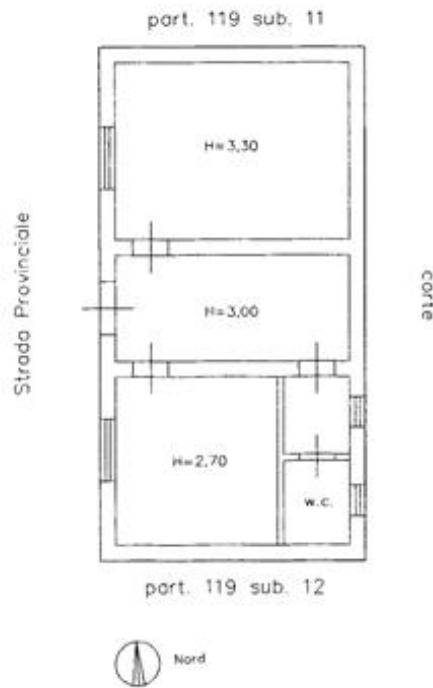
CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Superficie commerciale	69,00	x	100 %	=	69,00
Totale:	69,00				69,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 69,00 x 650,00 = **44.850,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Lavori di manutenzione ordinaria	-6.000,00
Oneri professionali e spese tecniche	-1.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 37.850,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 37.850,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	69,00	0,00	37.850,00	37.850,00
				37.850,00 €	37.850,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 35.850,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 3.585,00**

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: **€ 32.265,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 5/2020

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito artigianale** a VALDINA VALDINA VIA SAN NICOLA SNC, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

Il copro A è costituito dal piano terra di un piccolo fabbricato a due elevazioni con struttura in c.a., solai in laterocemento e copertura a due falde. Si trova in cattivo stato di manutenzione e necessita di lavori di ristrutturazione. L'attuale destinazione d'uso è a deposito, ma l'immobile potrebbe più facilmente essere posto a reddito adibendolo a ufficio o abitazione in occasione dei lavori di ristrutturazione.

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

- foglio 1 particella 119 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 61 mq, rendita 116,56 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA SAN NICOLA, SNC, piano: T, intestato a [REDACTED]

B **appartamento** a VALDINA VALDINA VIA SAN NICOLA SNC, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (V. 2 S. S.R.L. con sede in VALDINA (ME))

Il corpo B è costituito da un piccolo appartamento in sufficienti condizioni di manutenzione posto al piano primo del fabbricato a due elevazioni, struttura in c.a. e copertura a due falde e assieme ai corpi A e C costituisce il Lotto 5. All'appartamento si accede direttamente dalla strada pubblica attraverso una scala comune al corpo C.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 119 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA SAN NICOLA, SNC, piano: 1, intestato a [REDACTED]

C **appartamento** a VALDINA VALDINA VIA SAN NICOLA SNC, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (V. 2 S. S.R.L. con sede in VALDINA (ME))

Il corpo B è costituito da un piccolo appartamento in sufficienti condizioni di manutenzione posto al piano primo del fabbricato a due elevazioni, struttura in c.a. e copertura a due falde e assieme ai corpi A e C costituisce il Lotto 5. All'appartamento si accede direttamente dalla strada pubblica attraverso una scala comune al corpo C.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 119 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA SAN NICOLA, SNC, piano: 1, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

167,00 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 104.822,78
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 94.340,51
Data della valutazione:	29/12/2021

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: 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:	€ 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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n. 275 D.R.U. del 20.06.1997 e successiva variante adottata con Delibera C.C. n. 27 del 12.08.2004 ed approvata con D.Dir. n. 496 del 26.04.2006, l'immobile ricade in zona Art. 37 – Zona D per insediamenti produttivi. Norme tecniche di attuazione ed indici: 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.

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 VALDINA VIA SAN NICOLA SNC

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a VALDINA VALDINA VIA SAN NICOLA SNC, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ()

Il copro A è costituito dal piano terra di un piccolo fabbricato a due elevazioni con struttura in c.a., solai in laterocemento e copertura a due falde. Si trova in cattivo stato di manutenzione e necessita di lavori di ristrutturazione. L'attuale destinazione d'uso è a deposito, ma l'immobile potrebbe più facilmente essere posto a reddito adibendolo a ufficio o abitazione in occasione dei lavori di ristrutturazione.

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

- foglio 1 particella 119 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 61 mq, rendita 116,56 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA SAN NICOLA, SNC, piano: T, intestato a ()





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, 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:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

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: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda / commerciale	85,00	x	100 %	=	85,00
Totale:	85,00				85,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	2.400,00
Tasso di capitalizzazione:	3,95%
Valore immobile:	60.759,49

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Lavori di ordinaria manutenzione	-21.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 39.759,49
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 39.759,49

BENI IN VALDINA VALDINA VIA SAN NICOLA SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

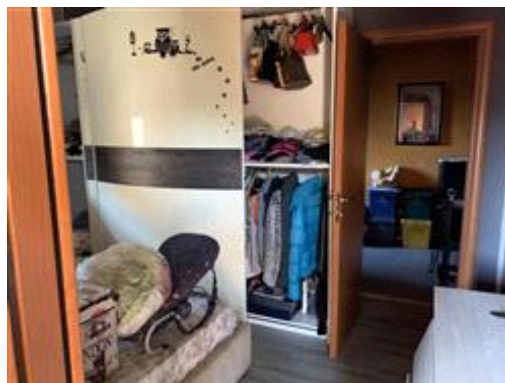
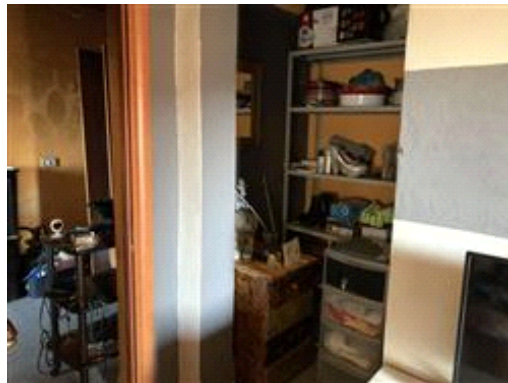
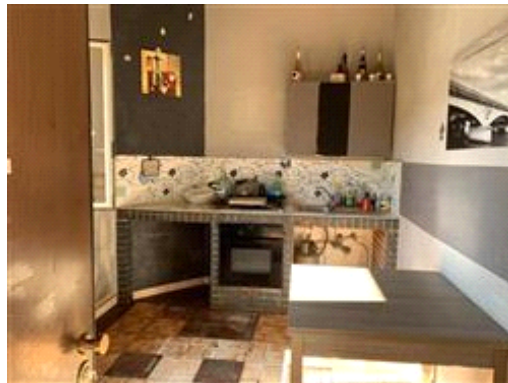


appartamento a VALDINA VALDINA VIA SAN NICOLA SNC, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

Il corpo B è costituito da un piccolo appartamento in sufficienti condizioni di manutenzione posto al piano primo del fabbricato a due elevazioni, struttura in c.a. e copertura a due falde e assieme ai corpi A e C costituisce il Lotto 5. All'appartamento si accede direttamente dalla strada pubblica attraverso una scala comune al corpo C.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 119 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA SAN NICOLA, SNC, piano: 1, intestato a [REDACTED]



DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, 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:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

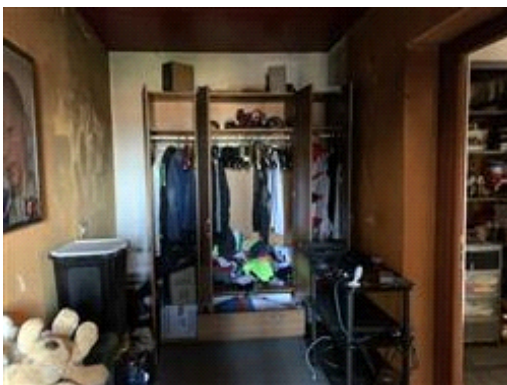
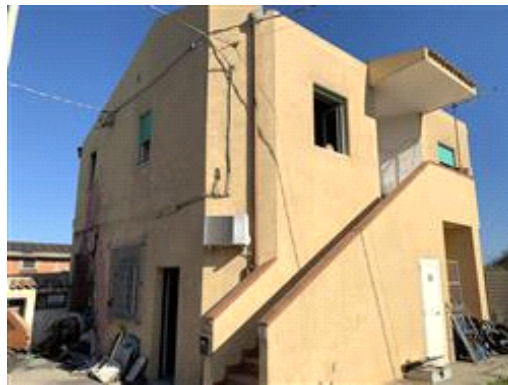
stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

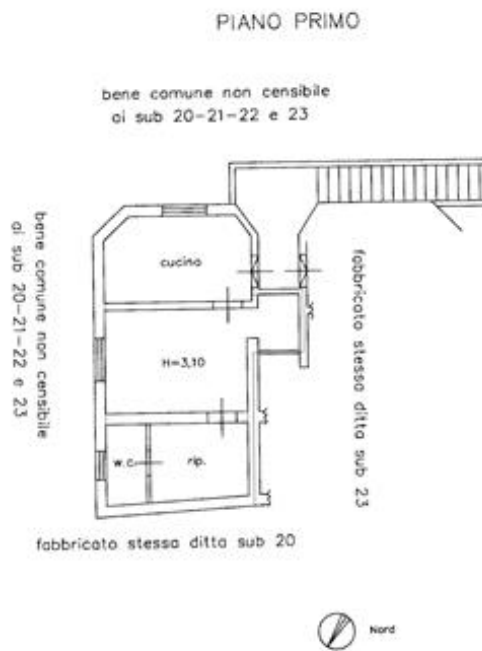


CONSISTENZA:

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 interna lorda	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	1.680,00
Tasso di capitalizzazione:	3,95%
Valore immobile:	42.531,65

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Lavori di ordinaria manutenzione	-10.000,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 32.531,65**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 32.531,65

BENI IN VALDINA VALDINA VIA SAN NICOLA SNC

APPARTAMENTO

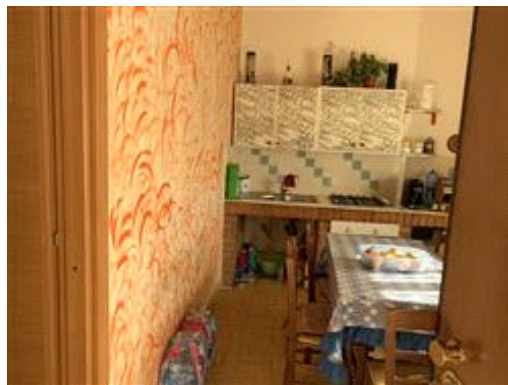
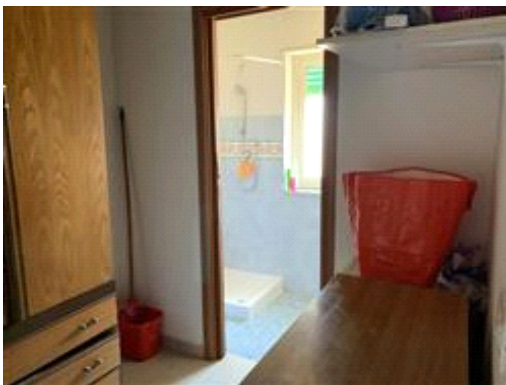
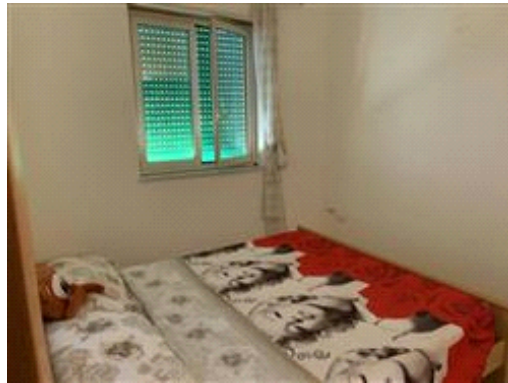
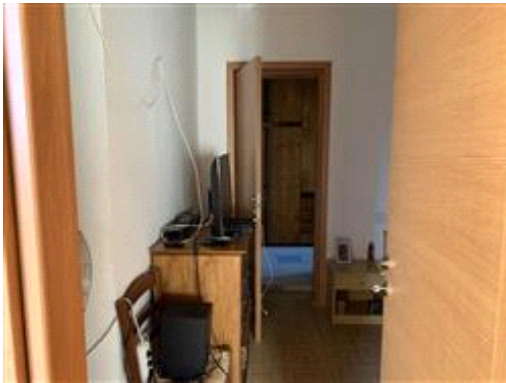
DI CUI AL PUNTO C

appartamento a VALDINA VALDINA VIA SAN NICOLA SNC, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

Il corpo B è costituito da un piccolo appartamento in sufficienti condizioni di manutenzione posto al piano primo del fabbricato a due elevazioni, struttura in c.a. e copertura a due falde e assieme ai corpi A e C costituisce il Lotto 5. All'appartamento si accede direttamente dalla strada pubblica attraverso una scala comune al corpo C.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 119 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: VALDINA VIA SAN NICOLA, SNC, piano: 1, intestato a [REDACTED]





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, 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:

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:





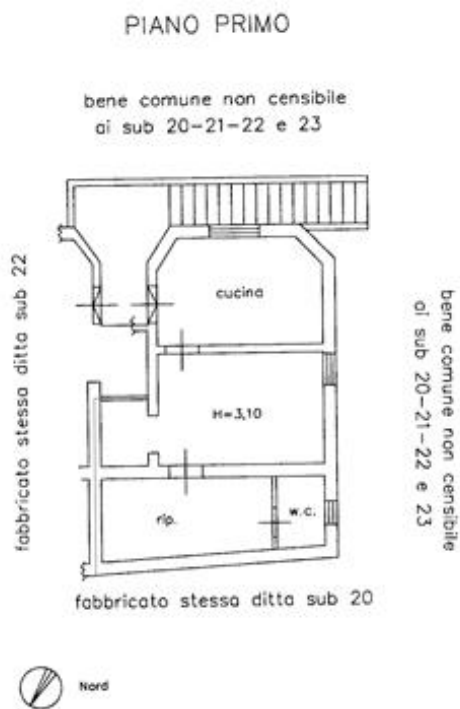
CONSISTENZA:

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 esterna lorda	42,00	x	100 %	=	42,00
Totale:	42,00				42,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	1.680,00
Tasso di capitalizzazione:	3,95%
Valore immobile:	42.531,65

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Lavori di manutenzione ordinaria	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 32.531,65
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 32.531,65

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Comune di Valdina

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	deposito artigianale	85,00	0,00	39.759,49	39.759,49
B	appartamento	40,00	0,00	32.531,65	32.531,65
C	appartamento	42,00	0,00	32.531,65	32.531,65
				104.822,78 €	104.822,78 €

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: **€ 104.822,78**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 10.482,28**

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: **€ 94.340,51**

data 29/12/2021

il tecnico incaricato
GAETANO DE LORENZO

