



TRIBUNALE DI MESSINA EX SD TAORMINA

FALLIMENTARE

21/1996

DEBITORE:

[REDACTED] a

GIUDICE:

[REDACTED]

CURATORE:

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2022

[REDACTED]

TECNICO INCARICATO:

FRANCESCO MUSCHERA'

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

TRIBUNALE DI MESSINA EX SD TAORMINA - FALLIMENTARE 21/1996

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a ROMETTA Via Fondaco Nuovo snc, frazione Rometta marea, della superficie commerciale di **570,28** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Fallimento [REDACTED])

Composto da una villa singola con superficie commerciale pari a circa 325 mq, si sviluppa su tre livelli, con ampio parco recintato, piscina, fabbricato singolo adibito a deposito e campo da tennis. Costruita all'inizio degli anni novanta, unitamente alle pertinenze esterne, sviluppa nel suo insieme una superficie di mq 5.075 (foto da n. 1 alla n. 33). L'immobile ricade all'interno del complesso edilizio residenziale "Golden Sunset". L'accesso alla villa avviene dalla via Fondaco Nuovo, che conduce ad un ingresso composto da due cancelli, uno pedonale e l'altro carrabile. Due scalinate poste in punti diversi del giardino conducono alla terrazza prospiciente il piano terra della villa, mentre una rampa carrabile conduce al sottostante piano cantinato. L'immobile dista 150 metri dal mare e due chilometri dallo svincolo autostradale.

La villa è disabitata da molti anni necessita di interventi di ristrutturazione totale così come le pertinenze.

Il piano terra, risulta composto da un salone dotato di ampie aperture verso il prospiciente terrazzo e di un grande camino, una cucina in muratura, ingresso ed un bagno, altezza netta interna 2,70 m.

Al piano primo, raggiungibile sia per mezzo di una scala di legno che per mezzo di un ascensore interno all'abitazione, è ubicata la zona notte costituita da tre camere da letto, tre bagni, una cabina armadio/spogliatoio ed un corridoio-disimpegno che collega tutti i vani tra loro; in particolare, una delle camere da letto, quella posizionata a nord-ovest possiede cabina spogliatoio e bagno direttamente accessibili dalla camera, la stanza posizionata lungo il lato sud-ovest è accessibile per mezzo di un piccolo disimpegno che conduce sia alla camera stessa che ad uno dei tre bagni presenti. Tutte le camere da letto sono dotate di balconi, così come il corridoio. I balconi sono pavimentati mediante piastrelle per esterno antisdrucciolo.

Il piano cantinato, raggiungibile dall'interno dell'abitazione sia per mezzo di una scala in c.a. pavimentata mediante lastre di marmo e dotata di ringhiera in legno che per mezzo dell'ascensore, è composto da un ampio garage, da due locali tecnici, da un ripostiglio, da un bagno e da un vano cantina. L'accesso al garage, oltre che dall'interno avviene dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile.

Tutti gli ambienti sono in cattivo stato di manutenzione, inoltre nel tetto ci sono diversi punti in cui si verificano infiltrazioni d'acqua che hanno danneggiato i soffitti posti delle camere del primo piano e le pareti interne dell'immobile. La mancata chiusura degli infissi ha consentito agli uccelli ed agli insetti di nidificare all'interno del fabbricato.

Sul perimetro della villa è presente un terrazzo pavimentato mediante mattonelle in cotto per esterni antisdrucciolo. Sul lato ovest è presente una tettoia in legno anch'essa da manutenere.

Le camere poste al piano terra e primo piano sono ben illuminate da luce naturale. Gli infissi esterni ed interni sono in legno. Di pertinenza della villa sono un parco, in cui insiste una piscina di circa 100 mq, un campo da tennis ed un magazzino/locale deposito a due elevazioni f.t. di circa 60 mq. La villa dista circa 150 m dal mare.

Il locale deposito di superficie commerciale pari a circa 100 mq risulta in pessimo stato di conservazione; non è possibile accedere al primo piano in quanto la scala di collegamento non è agibile.

All'atto del sopralluogo l'intera area risulta abbandonata. La villa necessita di una importante

manutenzione così come il parco, la piscina, il campo da tennis ed il magazzino.

Il terreno di cui alla particella 2794 è esterno all'area recintata della villa ed è stato impiegato come strada privata per consentire l'accesso carrabile e pedonale alla villa dalla via Fondaco Nuovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di 2,75 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 3251 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 8, consistenza 12,5 vani, rendita 1.936,71 Euro, indirizzo catastale: Via Fondaco Nuovo, snc, piano: S1 - T -1, intestato a [REDACTED], derivante da FRAZIONAMENTO del 29/03/2007 Pratica n. ME0144169 in atti dal 29/03/2007 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 2458.1/2007)
Coerenze: La particella 3251 in cui insiste la villa confina a sud, ovest e nord con particelle di altre ditte ad est con particella della stessa ditta.
La particella 3251 è presente al catasto terreni con superficie pari a 2.376 mq.
- foglio 2 particella 3495 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 98 mq, rendita 217,63 Euro, indirizzo catastale: Via Fondaco Nuovo, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da COSTITUZIONE del 10/04/2007 Pratica n. ME0153126 in atti dal 10/04/2007 COSTITUZIONE (n. 1025.1/2007)
Coerenze: La particella 3495 in cui insiste l'immobile confina a sud, ovest, est e nord con particelle della stessa ditta.
- foglio 2 particella 2790 (catasto terreni), qualita/classe Orto Irrig. classe U, superficie 110, reddito agrario 2,16 €, reddito dominicale 4,86 €, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/03/2012 Pratica n. ME0053769 in atti dal 06/03/2012 RECL. 33818/2012 (n. 1836.1/2012)
Coerenze: Il terreno di cui alla particella 2790 confina a sud ed ovest con particelle della stessa ditta, ad est e nord con via Fondaco Nuovo.
- foglio 2 particella 2794 (catasto terreni), partita 12552, qualita/classe Uliveto di classe 1, superficie 300, reddito agrario 1,70 €, reddito dominicale 2,09 €, intestato a [REDACTED], derivante da FRAZIONAMENTO del 30/05/1983 in atti dal 10/03/1987 [REDACTED] (n. 52085)
Coerenze: Il terreno di cui alla particella 2794 confina a ovest con particella della stessa ditta, ad est con via Fondaco Nuovo, a sud e nord con particelle di proprietà di altre ditte.
- foglio 2 particella 3491 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 934 mq, indirizzo catastale: Via Fondaco Nuovo, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da FRAZIONAMENTO del 29/03/2007 Pratica n. ME0144169 in atti dal 29/03/2007 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 2458.1/2007)
Coerenze: La particella 3491 confina a sud, ovest, est e nord con particelle della stessa ditta. In questa particella insiste la piscina.
- foglio 2 particella 3492 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 1257 mq, indirizzo catastale: Via Fondaco Nuovo, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da FRAZIONAMENTO del 29/03/2007 Pratica n. ME0144169 in atti dal 29/03/2007 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 2458.1/2007)
Coerenze: La particella 3492 confina a ovest, est e nord con particelle della stessa ditta a sud con particella di proprietà di altra ditta. In questa particella insiste il campo da tennis.
Detta particella deriva dalla soppressione della particella n. 3311, che in origine sviluppava una superficie complessiva di 2.224 mq.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

A.1 altro fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 3495 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 98 mq, rendita 217,63 Euro, indirizzo catastale: Via Fondaco Nuovo, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da COSTITUZIONE del 10/04/2007 Pratica n. ME0153126 in atti dal 10/04/2007 COSTITUZIONE (n. 1025.1/2007)

Trattasi di una unità immobiliare in muratura composta da due elevazioni f.t., in passato censita al catasto terreni come fabbricato rurale e ad oggi passata al catasto fabbricati e censita come deposito, che all'atto del sopralluogo effettuato versava in pessime condizioni di manutenzione. Il fabbricato in oggetto sviluppa una superficie lorda interna pari a circa mq 110, e, tenendo conto delle pertinenze, sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 124. Il piano terra risulta composto da due vani cd un bagno collegati tra loro da un piccolo disimpegno, rifiniti mediante piastrelle di ceramica e protetti mediante degli infissi di legno in mediocri condizioni di manutenzione, oltre frontistante patio, mentre il piano primo, inaccessibile a causa delle pessime condizioni in cui versa la scala esterna di accesso, composto da una terrazza che consente l'accesso ad un ulteriore vano.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	570,28 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	16,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 350.568,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 350.568,00
Data della valutazione:	13/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Gli immobili oggetto di stima sono abbandonati da circa 15 anni.

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:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Sentenza traslativa (dal 24/11/2008), con atto stipulato il 24/11/2008 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 2181/08 di repertorio, trascritto il 05/01/2009 a Messina ai nn. 225/206

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/05/1983 fino al 24/11/2008), con atto stipulato il 30/05/1983 a firma di notaio ██████████ ai nn. 135595/12269 di repertorio, registrato il 20/06/1983 a Messina ai nn. 4976, trascritto il 22/06/1983 a Messina ai nn. 14599/12926

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La villa, unitamente alle pertinenze, ricade nel paesaggio locale 11i dei regimi normativi del piano paesaggistico ambito 9 ed a una distanza di circa 120 m dal mare. In particolare la zona è un'area di recupero nella quale non è consentito realizzare edifici o manufatti di qualsiasi genere, ad esclusione delle opere di regimentazione delle acque effettuata con uso dell'ingegneria naturalistica.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Piano di Lottizzazione **N. 87**, intestata a ██████████ ed altri, per lavori di Realizzazione di n° 61 unità abitative, rilasciata il 09/10/1982 con il n. 87 di protocollo

Concessione edilizia **N. 17/88**, intestata a ██████████, per lavori di Realizzazione di n° 61 unità abitative, rilasciata il 06/06/1989 con il n. 17/88 di protocollo

Concessione edilizia **N. 17/88 bis**, intestata a ██████████, per lavori di Realizzazione di n° 61 unità abitative, rilasciata il 23/02/1991 con il n. 17/88 bis di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto Assessoriale Assessorato del Territorio e dell'Ambiente del 12/12/2005, l'immobile ricade in zona C2b. La villa, unitamente alle pertinenze, ricade nel paesaggio locale 11i dei regimi normativi del piano paesaggistico ambito 9 ed a una distanza di circa 120 m dal mare. In particolare la zona è un'area di recupero nella quale non è consentito realizzare edifici o manufatti di qualsiasi genere, ad esclusione delle opere di regimentazione delle acque effettuata con uso dell'ingegneria naturalistica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale di cui al foglio 2 part. 3251 sub. 1 nel piano primo sottostrada e nel piano terra la divisione interna non corrisponde allo stato di fatto. Regularizzabili mediante redazione Docfa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e deposito DOCFA: €1.500,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: La ditta proprietà per tutte le particelle oggetto di stima risulta la sig.ra [REDACTED] non la [REDACTED]. Per poter aggiornare la ditta al catasto è necessario disporre del titolo di proprietà o altro atto giudiziario con indicate tutte le particelle oggetto di stima.

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

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le misure rilevate nel locale deposito non rispecchiano le misure riportate nella planimetria catastale del deposito di cui al foglio 2 part. 3495. Detta difformità è regolarizzabile mediante redazione DOCFA.

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le opere di urbanizzazione non sono state ultimate né trasferite al comune. (normativa di riferimento: Piano di lottizzazione approvato dal consiglio comunale)

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

Gli immobili realizzati sono privi di certificato di abitabilità. Prima di poter ottenere il rilascio del certificato di abitabilità dell'immobile occorrerà il conseguimento della conformità al progetto degli stessi e delle opere di urbanizzazione previste nella lottizzazione.

Sono state rilevate le seguenti difformità: La villa dispone di un ampio vano interrato, a quota -2.50 m rispetto al piano di campagna, accessibile dalla residenza tramite scala in cls. armato, e tramite rampa carrabile. La SUab superficie utile abitabile (lorda) del vano aggiunto è pari a mq.115. Nel piano interrato sono presenti un garage, un bagno, un ripostiglio dei vani tecnici. Tale variazione delle previsioni progettuali, non determina nuova cubatura e quindi aumento di volumetria edilizia. (normativa di riferimento: Piano di lottizzazione e concessioni edilizie)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ci si può avvalere della procedura edilizia di recupero abitativo in Sicilia ai sensi della L.R n°16/2016, tramite la presentazione di una S.C.I.A. alla ripartizione urbanistica comunale, il pagamento degli oneri di concessione (in considerazione pure della destinazione urbanistica di zona) e di un'oblazione regionale pari al 20% dell'incremento del valore della rendita catastale degli immobili, stabilita da apposita perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ROMETTA VIA FONDACO NUOVO SNC, FRAZIONE ROMETTA MAREA

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a ROMETTA Via Fondaco Nuovo snc, frazione Rometta marea, della superficie commerciale di **570,28** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Fallimento [REDACTED])



Composto da una villa singola con superficie commerciale pari a circa 325 mq, si sviluppa su tre livelli, con ampio parco recintato, piscina, fabbricato singolo adibito a deposito e campo da tennis. Costruita all'inizio degli anni novanta, unitamente alle pertinenze esterne, sviluppa nel suo insieme una superficie di mq 5.075 (foto da n. 1 alla n. 33). L'immobile ricade all'interno del complesso edilizio residenziale "Golden Sunset". L'accesso alla villa avviene dalla via Fondaco Nuovo, che conduce ad un ingresso composto da due cancelli, uno pedonale e l'altro carrabile. Due scalinate poste in punti diversi del giardino conducono alla terrazza prospiciente il piano terra della villa, mentre una rampa carrabile conduce al sottostante piano cantinato. L'immobile dista 150 metri dal mare e due chilometri dallo svincolo autostradale.

La villa è disabitata da molti anni necessita di interventi di ristrutturazione totale così come le pertinenze.

Il piano terra, risulta composto da un salone dotato di ampie aperture verso il prospiciente terrazzo e di un grande camino, una cucina in muratura, ingresso ed un bagno, altezza netta interna 2,70 m.

Al piano primo, raggiungibile sia per mezzo di una scala di legno che per mezzo di un ascensore interno all'abitazione, è ubicata la zona notte costituita da tre camere da letto, tre bagni, una cabina armadio/spogliatoio ed un corridoio-disimpegno che collega tutti i vani tra loro; in particolare, una delle camere da letto, quella posizionata a nord-ovest possiede cabina spogliatoio e bagno direttamente accessibili dalla camera, la stanza posizionata lungo il lato sud-ovest è accessibile per mezzo di un piccolo disimpegno che conduce sia alla camera stessa che ad uno dei tre bagni presenti. Tutte le camere da letto sono dotate di balconi, così come il corridoio. I balconi sono pavimentati mediante piastrelle per esterno antisdrucciolo.

Il piano cantinato, raggiungibile dall'interno dell'abitazione sia per mezzo di una scala in c.a. pavimentata mediante lastre di marmo e dotata di ringhiera in legno che per mezzo dell'ascensore, è composto da un ampio garage, da due locali tecnici, da un ripostiglio, da un bagno e da un vano cantina. L'accesso al garage, oltre che dall'interno avviene dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile.

Tutti gli ambienti sono in cattivo stato di manutenzione, inoltre nel tetto ci sono diversi punti in cui si verificano infiltrazioni d'acqua che hanno danneggiato i soffitti posti delle camere del primo piano e le pareti interne dell'immobile. La mancata chiusura degli infissi ha consentito agli uccelli ed agli insetti di nidificare all'interno del fabbricato.

Sul perimetro della villa è presente un terrazzo pavimentato mediante mattonelle in cotto per esterni antisdrucciolo. Sul lato ovest è presente una tettoia in legno anch'essa da mantenere.

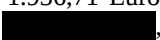
Le camere poste al piano terra e primo piano sono ben illuminate da luce naturale. Gli infissi esterni ed interni sono in legno. Di pertinenza della villa sono un parco, in cui insiste una piscina di circa 100 mq, un campo da tennis ed un magazzino/locale deposito a due elevazioni f.t. di circa 60 mq. La villa dista circa 150 m dal mare.

Il locale deposito di superficie commerciale pari a circa 100 mq risulta in pessimo stato di conservazione; non è possibile accedere al primo piano in quanto la scala di collegamento non è agibile.

All'atto del sopralluogo l'intera area risulta abbandonata. La villa necessita di una importante manutenzione così come il parco, la piscina, il campo da tennis ed il magazzino.

Il terreno di cui alla particella 2794 è esterno all'area recintata della villa ed è stato impiegato come strada privata per consentire l'accesso carrabile e pedonale alla villa dalla via Fondaco Nuovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di 2,75 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 3251 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 8, consistenza 12,5 vani, rendita 1.936,71 Euro, indirizzo catastale: Via Fondaco Nuovo, snc, piano: S1 - T -1, intestato a , derivante da FRAZIONAMENTO del 29/03/2007 Pratica n. ME0144169 in atti dal 29/03/2007 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 2458.1/2007)

Coerenze: La particella 3251 in cui insiste la villa confina a sud, ovest e nord con particelle di altre ditte ad est con particella della stessa ditta.

La particella 3251 è presente al catasto terreni con superficie pari a 2.376 mq.

- foglio 2 particella 3495 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 98 mq, rendita 217,63 Euro, indirizzo catastale: Via Fondaco Nuovo, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da COSTITUZIONE del 10/04/2007 Pratica n. ME0153126 in atti dal 10/04/2007 COSTITUZIONE (n. 1025.1/2007)
Coerenze: La particella 3495 in cui insiste l'immobile confina a sud, ovest, est e nord con particelle della stessa ditta.
- foglio 2 particella 2790 (catasto terreni), qualita/classe Orto Irrig. classe U, superficie 110, reddito agrario 2,16 €, reddito dominicale 4,86 €, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/03/2012 Pratica n. ME0053769 in atti dal 06/03/2012 RECL. 33818/2012 (n. 1836.1/2012)
Coerenze: Il terreno di cui alla particella 2790 confina a sud ed ovest con particelle della stessa ditta, ad est e nord con via Fondaco Nuovo.
- foglio 2 particella 2794 (catasto terreni), partita 12552, qualita/classe Uliveto di classe 1, superficie 300, reddito agrario 1,70 €, reddito dominicale 2,09 €, intestato a [REDACTED] (n. 52085), derivante da FRAZIONAMENTO del 30/05/1983 in atti dal 10/03/1987 [REDACTED] (n. 52085)
Coerenze: Il terreno di cui alla particella 2794 confina a ovest con particella della stessa ditta, ad est con via Fondaco Nuovo, a sud e nord con particelle di proprietà di altre ditte.
- foglio 2 particella 3491 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 934 mq, indirizzo catastale: Via Fondaco Nuovo, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da FRAZIONAMENTO del 29/03/2007 Pratica n. ME0144169 in atti dal 29/03/2007 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 2458.1/2007)
Coerenze: La particella 3491 confina a sud, ovest, est e nord con particelle della stessa ditta. In questa particella insiste la piscina.
- foglio 2 particella 3492 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 1257 mq, indirizzo catastale: Via Fondaco Nuovo, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da FRAZIONAMENTO del 29/03/2007 Pratica n. ME0144169 in atti dal 29/03/2007 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 2458.1/2007)
Coerenze: La particella 3492 confina a ovest, est e nord con particelle della stessa ditta a sud con particella di proprietà di altra ditta. In questa particella insiste il campo da tennis.
Detta particella deriva dalla soppressione della particella n. 3311, che in origine sviluppava una superficie complessiva di 2.224 mq.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo, Villafranca Tirrena). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

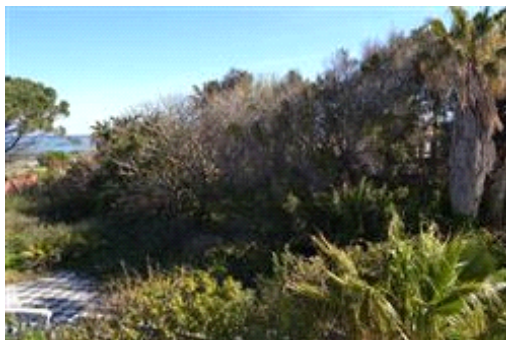
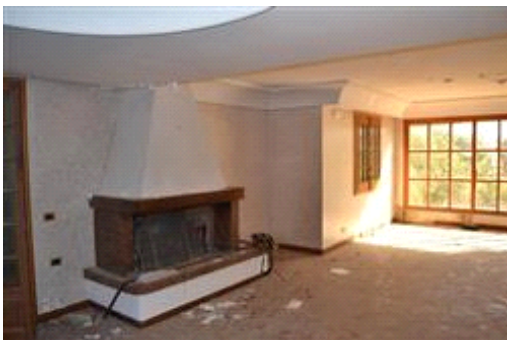
COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 Km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura portante della villa è in cemento armato, le murature di tamponamento di spessore pari a 30 cm sono in mattoni forati di laterizio, rivestite sul lato esterno con intonaci del tipo civile tradizionale e rifinite con pittura al plastico. Le tramezzature di divisione tra gli ambienti, al piano terra ed al primo piano sono stati realizzati in mattoni forati, intonacate e tinteggiate con pittura effetto lucido. Le pareti delle camere da letto al primo piano presentano una carta da parati danneggiata dalle infiltrazioni. I soffitti del salone a piano terra nella zona ingresso sono controsoffittati con impiego di cartongesso. Tutti i bagni sono rifiniti con piastrelle e rivestimenti in gres porcellanato smaltato; tutti gli infissi sono in legno. La cucina è in muratura. I balconi del primo piano unitamente alle ringhiere versano in cattivo stato di conservazione; così come in tutti gli ambienti del primo piano sono presenti le infiltrazioni d'acqua che hanno rovinato soffitti e pareti. La villa necessita di un'importante ristrutturazione come mostrano le fotografie allegate. La folta vegetazione presente nel parco ha invaso sia la piscina che il campo da tennis. Il fabbricato adibito a deposito nel parco è in pessime condizioni; non è stato possibile accedere al primo piano in quanto la scala esterna è danneggiata. I cancelli pedonali e carrabile sono danneggiati.



CLASSE ENERGETICA:



[157,52 KWh/m²/anno]

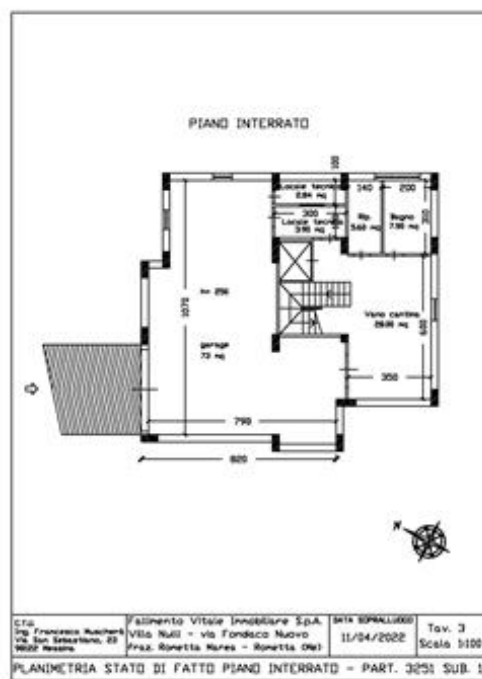
Certificazione APE N. 20220513-083076-93103 registrata in data 13/05/2022

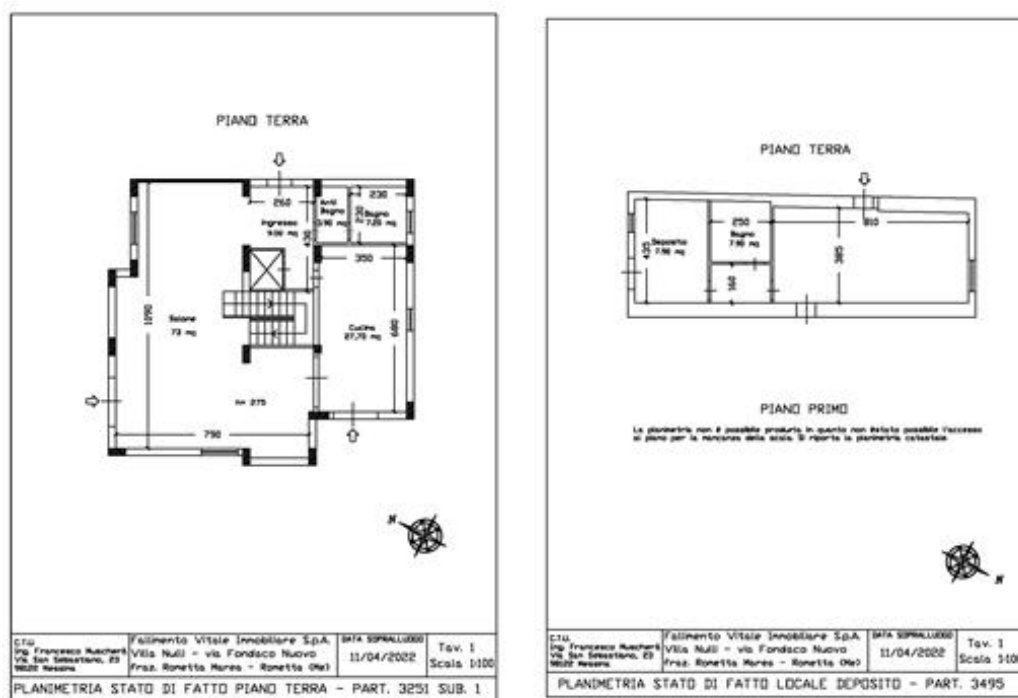
CONSISTENZA:

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
salone al piano terra	73,00	x	100 %	=	73,00
bagno e antibagno piano terra	11,10	x	100 %	=	11,10
Cucina al piano terra	27,70	x	100 %	=	27,70
ingresso piano terra	9,50	x	100 %	=	9,50
Scala interna	6,50	x	100 %	=	6,50
camera da letto nord-est primo piano	25,70	x	100 %	=	25,70
bagno lato ovest primo piano	8,20	x	100 %	=	8,20
camera da letto nord-ovest al primo piano	21,30	x	100 %	=	21,30
Cabina armadio/spogliatoio primo piano	5,70	x	100 %	=	5,70
camera da letto sud-ovest primo piano	21,00	x	100 %	=	21,00
bagno e antibagno lato sud primo piano	6,00	x	100 %	=	6,00
bagno lato sud-est primo piano	13,60	x	100 %	=	13,60
Corridoio primo piano	19,80	x	100 %	=	19,80
Garage piano cantinato	73,00	x	50 %	=	36,50
ripostiglio piano cantinato	5,60	x	50 %	=	2,80
vano cantina al piano cantinato	28,00	x	50 %	=	14,00
Bagno piano interrato	7,90	x	50 %	=	3,95
balcone lato nord-ovest al primo piano	11,20	x	30 %	=	3,36
Balcone lato est al primo piano	2,30	x	30 %	=	0,69
Balcone lato nord-est al primo	6,80	x	30 %	=	2,04

piano					
Balcone lato sud-ovest al primo piano	12,80	x	30 %	=	3,84
Terrazza e terreno di pertinenza annesso alla villa composto da patio e giardino	2.000,00	x	10 %	=	200,00
Giardino di pertinenza	2.700,00	x	2 %	=	54,00
Totale:	5.096,70				570,28



**ACCESSORI:****altro fabbricato.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 3495 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 98 mq, rendita 217,63 Euro, indirizzo catastale: Via Fondaco Nuovo, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da COSTITUZIONE del 10/04/2007 Pratica n. ME0153126 in atti dal 10/04/2007 COSTITUZIONE (n. 1025.1/2007)

Trattasi di una unità immobiliare in muratura composta da due elevazioni f.t., in passato censita al catasto terreni come fabbricato rurale e ad oggi passata al catasto fabbricati e censita come deposito, che all'atto del sopralluogo effettuato versava in pessime condizioni di manutenzione. Il fabbricato in oggetto sviluppa una superficie lorda interna pari a circa mq 110, e, tenendo conto delle pertinenze, sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 124. Il piano terra risulta composto da due vani cd un bagno collegati tra loro da un piccolo disimpegno, rifiniti mediante piastrelle di ceramica e protetti mediante degli infissi di legno in mediocri condizioni di manutenzione, oltre frontistante patio, mentre il piano primo, inaccessibile a causa delle pessime condizioni in cui versa la scala esterna di accesso, composto da una terrazza che consente l'accesso ad un ulteriore vano.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale deposito	110,00	x	15 %	=	16,50
Totale:	110,00				16,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 (sinteticocomparativo) 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 nella provincia di Messina nella zona dell'immobile oggetto di stima, ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparizioni 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 pari a 600,00 €/mq. In detto valore rientrano anche la piscina e il campo da tennis. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Grimaldi Immobiliare via Garibaldi 235 Messina, Tecnocasa via XXIV Maggio Messina.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	570,28	x	600,00	=	342.168,00
Valore superficie accessori:	16,50	x	600,00	=	9.900,00
					352.068,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 352.068,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 352.068,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, ufficio tecnico di Rometta, agenzie: Grimaldi Immobiliare via Garibaldi 235 Messina, Tecnocasa via XXIV Maggio Messina

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	villa singola	570,28	16,50	352.068,00	352.068,00
				352.068,00 €	352.068,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 350.568,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 350.568,00**

data 13/05/2022

il tecnico incaricato
FRANCESCO MUSCHERA'

TRIBUNALE DI MESSINA
SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO FALLIMENTARE N. 21/1996
[REDACTED]
[REDACTED]

Esperto: Ing. Francesco MUSCHERA'

**DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA
COMPLESSO GOLDEN SUNSET – ROMETTA MAREA**

**LOTTO 1
VILLA [REDACTED]**

Piena proprietà di una villa singola per civile abitazione con annessi parco, piscina, fabbricato singolo adibito a deposito e campo da tennis siti in Rometta (Me) fraz. Rometta Marea – via Fondaco Nuovo – complesso Golden Sunset.

Composto da una villa singola con superficie commerciale pari a circa 325 mq, si sviluppa su tre livelli, con ampio parco recintato, piscina, fabbricato singolo adibito a deposito e campo da tennis. Costruita all'inizio degli anni novanta, unitamente alle pertinenze esterne, sviluppa nel suo insieme una superficie di mq 5.075 (foto da n. 1 alla n. 33). L'immobile ricade all'interno del complesso edilizio residenziale "Golden Sunset". L'accesso alla villa avviene dalla via Fondaco Nuovo, che conduce ad un ingresso composto da due cancelli, uno pedonale e l'altro carrabile. Due scalinate poste in punti diversi del giardino conducono alla terrazza prospiciente il piano terra della villa, mentre una rampa carrabile conduce al sottostante piano cantinato. L'immobile dista 150 metri dal mare e due chilometri dallo svincolo autostradale. La villa è disabitata da molti anni necessita di interventi di ristrutturazione totale così come le pertinenze.

Il piano terra, risulta composto da un salone dotato di ampie aperture verso il prospiciente terrazzo e di un grande camino, una cucina in muratura, ingresso ed un bagno, altezza netta interna 2,70 m.

Al piano primo, raggiungibile sia per mezzo di una scala di legno che per mezzo di un ascensore interno all'abitazione, è ubicata la zona notte costituita da tre camere da letto, tre bagni, una cabina armadio/spogliatoio ed un corridoio-disimpegno che collega tutti i vani tra loro; in particolare, una delle camere da letto, quella posizionata a nord-ovest possiede cabina spogliatoio e bagno direttamente accessibili dalla camera, la stanza posizionata lungo il lato sud-ovest è accessibile per mezzo di un piccolo disimpegno che conduce sia alla camera stessa che ad uno dei tre bagni presenti. Tutte le camere da letto sono dotate di balconi, così come il corridoio. I balconi sono pavimentati mediante piastrelle per esterno antisdrucciolo.

Il piano cantinato, raggiungibile dall'interno dell'abitazione sia per mezzo di una scala in c.a. pavimentata mediante lastre di marmo e dotata di ringhiera in legno che per mezzo

dell'ascensore, è composto da un ampio garage, da due locali tecnici, da un ripostiglio, da un bagno e da un vano cantina. L'accesso al garage, oltre che dall'interno avviene dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile.

Tutti gli ambienti sono in cattivo stato di manutenzione, inoltre nel tetto ci sono diversi punti in cui si verificano infiltrazioni d'acqua che hanno danneggiato i soffitti posti delle camere del primo piano e le pareti interne dell'immobile. La mancata chiusura degli infissi ha consentito agli uccelli ed agli insetti di nidificare all'interno del fabbricato.

Sul perimetro della villa è presente un terrazzo pavimentato mediante mattonelle in cotto per esterni antidrucciolo. Sul lato ovest è presente una tettoia in legno anch'essa da mantenere.

Le camere poste al piano terra e primo piano sono ben illuminati da luce naturale. Gli infissi esterni ed interni sono in legno. Di pertinenza della villa sono un parco, in cui insiste una piscina di circa 100 mq, un campo da tennis ed un magazzino/locale deposito a due elevazioni f.t. di circa 60 mq. La villa dista circa 150 m dal mare.

Il locale deposito di superficie commerciale pari a circa 100 mq risulta in pessimo stato di conservazione; non è possibile accedere al primo piano in quanto la scala di collegamento non è agibile.

All'atto del sopralluogo l'intera area risulta abbandonata. La villa necessita di una importante manutenzione così come il parco, la piscina, il campo da tennis ed il magazzino.

Il terreno di cui alla particella 2794 è esterno all'area recintata della villa ed è stato impiegato come strada privata per consentire l'accesso carrabile e pedonale alla villa dalla via Fondaco Nuovo.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 2 particella 3251 subalterno 1, categoria A/7, classe 8, consistenza 12,5 vani, posto al piano S1 - T - 1, rendita: € 1.936,71. Dati di superficie: Totale: 362 m². Totale escluse aree scoperte: 313 m².

Coerenze: La particella 3251 in cui insiste la villa confina a sud, ovest e nord con particelle di altre ditte a est con particella della stessa ditta.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 2 particella 3495, categoria C/2, classe 3, consistenza 98 m², posto al piano T - 1, rendita: € 217,63. Dati di superficie: Totale: 116 m².

Coerenze: La particella 3495 in cui insiste l'immobile confina a sud, ovest, est e nord con particelle della stessa ditta.

Identificato al catasto terreni: foglio 2 particella 2790, qualità Orto Irriguo, classe U, superficie 110 mq, reddito dominicale: € 4,86; reddito agrario: € 2,16.

Coerenze: Il terreno di cui alla particella 2790 confina a sud ed ovest con particelle della stessa ditta, ad est e nord con via Fondaco Nuovo.

Identificato al catasto terreni: foglio 2 particella 2794 qualità Uliveto, classe 1, superficie 300 mq, reddito dominicale: € 2,09; reddito agrario: € 1,70.

Coerenze: Il terreno di cui alla particella 2794 confina a ovest con particella della stessa ditta, ad est con via Fondaco Nuovo, a sud e nord con particelle di proprietà di altre ditte.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 2 particella 3491, categoria F/1, consistenza 934 mq posto al piano T.

Coerenze: La particella 3491 confina a sud, ovest, est e nord con particelle della stessa ditta. In questa particella insiste la piscina.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 2 particella 3492, categoria F/1, consistenza 1257 mq posto al piano T.

Coerenze: La particella 3492 confina a ovest, est e nord con particelle della stessa ditta a sud con particella di proprietà di altra ditta. In questa particella insiste il campo da tennis.

NOTIZIE URBANISTICHE

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona C2b.

La villa unitamente alle pertinenze ricade nel paesaggio locale 11i dei regimi normativi del piano paesaggistico ambito 9 ed a una distanza di circa 120 m dal mare. In particolare la zona è un'area di recupero nella quale non è consentito realizzare edifici o manufatti di qualsiasi genere, ad esclusione delle opere di regimentazione delle acque effettuata con uso dell'ingegneria naturalistica.

Per la realizzazione del complesso edilizio residenziale Golden Sunset di cui fa parte la villa oggetto di stima è stato redatto un piano di lottizzazione che veniva approvato dalla Commissione Edilizia comunale con verbale n° 10 nella seduta del 19/07/1982. Successivamente il consiglio comunale approvava definitivamente il predetto progetto di lottizzazione con delibera n. 87 del 09/10/1982.

I fabbricati facenti parte del piano di lottizzazione venivano edificati con le concessioni edilizie n.17/88 del 03/06/1989 e n. 17/88 bis del 23/02/1991.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

A) URBANISTICA

Gli immobili realizzati sono privi di certificato di abitabilità. Prima di poter ottenere il rilascio del certificato di abitabilità dell'immobile occorrerà il conseguimento della conformità al progetto degli stessi e delle opere di urbanizzazione previste nella lottizzazione.

Il piano interrato presente nella villa a quota -2.50 m rispetto al piano di campagna non è presente nei progetti depositati al comune ed allegati alla concessione edilizia pertanto detto piano è abusivo. Tuttavia tale variazione delle previsioni progettuali, non determina nuova cubatura e quindi aumento di volumetria edilizia. Detto abuso è sanabile mediante recupero abitativo ai sensi dell'art. 5 della LR 16/2016 e s.m.i..

B) CATASTALE

Nella planimetria catastale della villa di cui al foglio 2 part. 3251 sub. 1 nel piano primo sottostrada e nel piano terra la divisione interna non corrisponde allo stato di fatto. Regularizzabili mediante redazione Docfa. La planimetria catastale è difforme rispetto all'esistente.

Le misure rilevate nel locale deposito non rispecchiano le misure riportate nella planimetria catastale del deposito di cui al foglio 2 part. 3495. Detta difformità è regolarizzabile mediante redazione DOCFA.

Gli immobili risultano intestati alla sig.ra [REDAZIONE] anziché alla [REDAZIONE]. Pertanto le visure non sono correttamente intestate. Per modificare l'intestatario è necessario disporre di un titolo di proprietà o di un atto giuridico in cui siano presenti tutte le particelle oggetto di stima della presente perizia.

IL PERITO
Ing. Francesco Muscherà