



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

5/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Rocco M. Torre

CF:TRRRCM67B27A638V

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) V.ROMA, 220

telefono: 0909791185

email: roccotorre@tin.it

PEC: roccom.torre@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 5/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a SAN FILIPPO DEL MELA C.da Masseria, frazione Corriolo, della superficie commerciale di **9.167,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni di cui al presente Corpo A occupano aree per complessivi mq 9.167.

All'area, adiacente al PARCO COROLLA, si giunge dalla S.S. 113 attraverso una strada, anch'essa oggetto di stima (Corpo B del presente Lotto).

All'interno di questa superficie ricadono degli edifici realizzati in carpenteria metallica e prefabbricati. Tra gli edifici si possono distinguere quelli denominati "Capannoni 1,2 e 3", aventi superficie coperta di mq. 1500.00 ed altezza massima al colmo di ml. 12.00.

Hanno struttura portante in profilati metallici con tampognatura perimetrale mista costituita nella parte inferiore da muratura di mattoni forati e nella parte superiore da pannelli in lamiera metallica grecata, inframezzate da ampie finestre ad intelaiatura metallica e vetri opacizzati. La copertura è con struttura metallica portante in capriate metalliche e pannelli in lamiera grecata. La pavimentazione interna è del tipo in cemento industriale. Nei *capannoni 1 e 2* sono installati dei carri - ponte. Tutti gli edifici sono dotati di impianto elettrico composto da quadri prese, corpi illuminanti e quadri di comando e distribuzione.

Adiacenti al lato NORD del blocco dei capannoni fino al limite della proprietà, insistono due strutture metalliche per le quali non è stata rinvenuta nessuna autorizzazione alla loro edificazione.

Per quanto riguarda l'altro edificio, denominato sugli elaborati grafici come "Corpo A" (si faccia attenzione all'omonimia del punto della presente relazione), esso occupa una superficie di circa mq. 235 ed è realizzato con struttura prefabbricata di profilati scatolari metallici e pannelli coibentati. E' suddiviso in tre distinte zone utilizzate come ufficio (con sala medica), refettorio, spogliatoi con servizi igienici.

Tutta l'area esterna risulta asfaltata ed avere un'orografia costituita da una zona di ingresso posta in declivio verso un'altra, posta a quota inferiore, sulla quale trovano collocazione i Capannoni 1, 2 e 3. Il blocco del prefabbricato del *Corpo A* si trova in posizione intermedia.

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

- foglio 2 particella 1131 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 24.801,00 Euro, indirizzo catastale: Via Masseria snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Aggraffate alla particella 1131 sub.1 risultano le particelle: - part. 1132 sub.1; - part. 1134 sub.1; - part. 1316; - part. 1317. tutte le particelle elencate costituiscono i corpi di fabbrica dei capannoni 1, 2 e 3 e del corpo A e le aree libere ad esse comuni.
- foglio 2 particella 967 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 400, indirizzo catastale: Via Masseria snc, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 4 particella 882 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO ARB 1, superficie 877, reddito agrario 2,49 €, reddito dominicale 6,79 €, indirizzo catastale: Via Masseria snc, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 2 particella 224 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 717, reddito agrario 4,07 €, reddito dominicale 6,85 €, indirizzo catastale: Via Masseria snc, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 401 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 717, indirizzo catastale: Via Masseria snc, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 464 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 710, indirizzo catastale: Via Masseria snc, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 212 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 130, indirizzo catastale: Via Masseria snc, intestato a *** DATO OSCURATO ***

B strada di accesso comune col Parco Corolla e altri a SAN FILIPPO DEL MELA C.da Masseria, frazione Corriolo, della superficie commerciale di **817,00** mq per la quota di 2/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni del presente Corpo B, posseduti per la quota di 2/5 della proprietà, costituiscono l'accesso carrabile alle aree di cui al Corpo A e ad altre appartenenti ad altri soggetti (PARCO COROLLA).

Si presentano con l'intera superficie asfaltata e privi, ovviamente, di delimitazione delle singole quote di proprietà possedute.

Orograficamente sono poste in pendenza, dovendo superare il dislivello tra la quota maggiore alla quale si trova la S.S. 113 e i fondi sottostanti, cui sono asservite, posti ad una quota inferiore.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 883 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO ARB 1, superficie 437, reddito agrario 1,24 €, reddito dominicale 3,39 €, indirizzo catastale: C.DA MASSERIA SNC, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 4 particella 886 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO ARB 1, superficie 380, reddito agrario 1,08 €, reddito dominicale 5,50 €, indirizzo catastale: C.DA MASSERIA SNC, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	9.984,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.801.703,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.801.703,40
Data di conclusione della relazione:	15/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'area e i fabbricati in essa ricadenti risultano liberi e nella disponibilità del liquidatore della procedura.

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:

ipoteca **legale** annotata, registrata il 30/04/2018 ai nn. 9921/1291, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO: RUOLO ESATTORIALE.

Importo capitale: 9.940.998,27.

Durata ipoteca: 19.884.996,54

ipoteca **legale**, registrata il 03/04/2002 ai nn. 8635/863, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO ESATTORIALE.

Importo ipoteca: 2.725.734,12.

Importo capitale: 2.725.734,12

ipoteca **legale**, registrata il 30/03/2006 ai nn. 13732/4862, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO ESATTORIALE.

Importo ipoteca: 9.994.813,90.

Importo capitale: 4.997.406,95

ipoteca **legale**, registrata il 20/11/2007 ai nn. 45082/12709, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO ESATTORIALE.

Importo ipoteca: 1.850.590,90.

Importo capitale: 925.295,45

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 29/09/2023 a firma di TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO ai nn. 26942/21331 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 19/04/2000 a firma di NOTAIO PAOLO TROVATO ai nn. REP.15659/RACC.3398 di repertorio, registrato il 28/04/2000 a MILAZZO ai nn. 586

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1, in forza di ATTO DI DATIO IN SOLUTUM (dal 03/04/2025), con atto stipulato il 03/04/2025 a firma di Notaio Valentina Alioto ai nn. 46 di repertorio, registrato il 04/04/2025 a Messina ai nn. 4979/1T, trascritto il 04/04/2025 a Messina ai nn. 8948/6996.

Il titolo è riferito solamente a terreno di cui al foglio 2 particella 224

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/12/2008 fino al 03/04/2025), con atto stipulato il 29/12/2008 a firma di Notaio Sebastiano Biondo ai nn. 35030/5100 di repertorio, registrato il 12/01/2009 a Barcellona P.G. ai nn. 75, trascritto il 16/01/2009 a Barcellona P.G. ai nn. 1519/1245.

Il titolo è riferito solamente a terreno di cui al foglio 2 particella 224

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **09/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE CAPANNONI DENOMINATI 1 E 2, rilasciata il 06/06/1990 con il n. 09 di protocollo, agibilità del 05/01/2016

CONCESSIONE EDILIZIA N. **01/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN TERZO CAPANNONE , rilasciata il 26/03/2009 con il n. 01 di protocollo, agibilità del 05/01/2016

CONCESSIONE EDILIZIA N. **16/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO IDENTIFICATO COME CORPO A, rilasciata il 23/08/2011, agibilità del 05/01/2016

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Regolatore Generale Consortile (ex A.S.I.) vigente, in forza di delibera Consiglio Generale n. 8 del 04.12.2002, l'immobile ricade in zona D/3 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE E COMPLETAMENTO (art. 21). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Tutte le aree appartenenti al Lotto 1, nel P.R.G. del Comune di San Filippo del Mela, come riportato nei certificati di destinazione urbanistica rilasciati, ricadono in zona D/4 ZONA INDUSTRIALE del piano comunale, che perimetra le aree ricadenti all'interno della perimetrazione I.R.S.A.P. ex consorzio A.S.I.

Nel piano I.R.S.A.P. le aree trattate ricadono in zona D/3, la quale è normata dai seguenti articoli:

Art. 21 D3 - Ambiti di trasformazione e completamento Prescrizioni generali Definizione Riguardano aree che sono state oggetto di pianificazione con piani esecutivi predisposti dal Consorzio ASI anche in corso di attuazione negli anni passati. Nelle localizzazioni riportate di seguito e negli elaborati grafici, i piani esecutivi pregressi sono assoggettati a modifiche dimensionali e di destinazione al fine di raccordarli ai complessivi intenti di riorganizzazione territoriale di settore di questo piano. Interventi ammissibili Come da indicazioni specifiche relative alle singole localizzazioni. In generale, e fatte salve prescrizioni differenti: completamento dei programmi esecutivi in corso, nuova edificazione, ristrutturazioni, demolizioni, accorpamento di aree, servizi di zona, attrezzature commerciali, verde attrezzato e di rispetto, parcheggi nella misura prevista dalla legge 122/89. Adempimenti Verifica delle condizioni di soddisfacimento delle normative di settore, a partire dalle norme di tutela ambientale. Messa a norma di situazioni e impianti nella eventualità di disposizioni di legge specifiche non esistenti al momento della redazione dello strumento esecutivo originario. E' possibile ultimare i piani esecutivi e gli interventi in corso; le ulteriori aree aggregate nelle previsioni del P.R.G. Consortile adottato possono essere attuate con piani esecutivi di completamento senza compromettere le assegnazioni e graduatorie ad oggi in essere.

art. 21.2 D3.2 - AGROINDUSTRIALE MILAZZO Individuazione di zona Comune di Milazzo Descrizione Area urbanizzata, limitrofa, sul lato monte, alla zona della Raffineria Mediterranea. Strumento attuativo Piano Particolareggiato di esecuzione esistente con riconversione delle destinazioni d'uso da agroindustriale ad attività di piccola industria, artigianali e di trasformazione. Concessione edilizia in esecuzione del P.P. esistente per l'assegnazione dei lotti residui. Variante del P.P. in Ampliamento delle aree perimetrale nelle tavole di azzonamento. Interventi ammissibili Nuova edificazione di impianti, ristrutturazioni, demolizioni, accorpamento di aree per interventi unitari, viabilità, servizi di zona. Destinazioni in conformità delle presenti norme. Articolazione degli interventi da definire in fase di eventuale variante di Piano Particolareggiato. Destinazioni di zona Attività artigianali speciali nei settori della manutenzione industriale, agroindustria, trasformazione di prodotti, piccola industria non inquinante, commerciale come indicato nelle tavole di localizzazione degli interventi, servizi pubblici. Attività di eventuale riconversione con impianti di differente tipologia secondo specifico programma consortile. Standard da applicare Rapporto di copertura del 40%, all'interno della superficie coperta i volumi accessori (uffici, residenza custode, etc.) dovranno rispettare l'indice di fabbricabilità territoriale massima di mc/mq 0,75, altezza max m.12, tre piani fuori terra. Prescrizioni particolari Eventuale modifica della tipologia degli impianti industriali di previsione a seguito di specifico programma consortile. Nelle more della redazione del nuovo P.P. si potrà proseguire l'attuazione dello strumento esecutivo in vigore con il completamento delle assegnazioni entro la delimitazione originaria di piano e con le destinazioni d'uso e gli standard del P.P. originario.

art. 21.3 D3.3 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI COMPLETAMENTO DEL NUCLEO INDUSTRIALE DI MILAZZO Individuazione di zona Comune di Milazzo, Località Masseria. Descrizione Area in parte oggetto di interventi infrastrutturali in corso, limitrofa, sul lato monte, alla zona della Raffineria Mediterranea dell'Agip Petroli. Strumento attuativo Piano particolareggiato in esecuzione, ampliato in direzione sud con la annessione delle nuove aree di previsione del PRG a monte delle aree del tracciato autostradale e in direzione nord con l'annessione dell'area a valle del tracciato ferroviario, già destinata ad agroindustriale nel PR del 1983, oggi convertita a nuova destinazione. Detto piano particolareggiato è attuabile anche con variante in ampliamento e/o di riconversione generale. Interventi ammissibili Nuova edificazione di impianti, ristrutturazioni, demolizioni, accorpamento di aree per interventi unitari, viabilità, servizi di zona. Articolazione degli interventi da definire in fase di parametrizzazione del piano particolareggiato e dell'eventuale variante. Destinazioni di zona Piccola e media industria, attività artigianali speciali nei settori della manutenzione industriale, commerciale nella proporzione massima del 10%, direzionale nella proporzione del 10%, servizi pubblici urbani e territoriali. Gli interventi sono ammessi solo con la progettazione completa dell'intero comparto. Attività di eventuale riconversione con impianti di differente tipologia secondo un programma consortile. Standard da applicare Norme e parametri del

piano particolareggiato, interventi unitari nel commerciale così come individuato nella cartografia di PRG. Per l'industria rapporto massimo di copertura del 40%, altezza max m.12, tre piani fuori terra. Prescrizioni particolari Eventuale modifica della tipologia degli impianti industriali di previsione. Nelle more della redazione della variante di ampliamento e modifica del Piano Particolareggiato in attuazione, possono essere portati a compimento gli interventi infrastrutturali ed edilizi in itinere. Per le aree di nuova previsione in ampliamento situate a monte del tracciato autostradale, ed in particolare per quelle aree limitrofe e confinanti con l'immissione del nuovo asse stradale previsto Barcellona - Milazzo con il cosiddetto "asse viario" di penetrazione al nucleo abitato di Milazzo, sarà esclusa l'attuazione relativamente alle aree interne alla perimetrazione circolare tratteggiata in rosso che identifica l'area di ingombro del necessario snodo stradale di innesto da realizzarsi nell'ambito del progetto esecutivo dell'asse stradale stesso previsto. I restanti lotti della medesima area potranno essere attuati solo ed unicamente ove risultino serviti da urbanizzazioni stradali sufficienti che non prevedano l'utilizzo del citato asse stradale previsto né alcun innesto diretto all' "asse viario" esistente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L.R. 16/2016)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Capannoni 1, 2 e 3; Corpo A.

Sui luoghi non si riscontra la presenza dell'edificio denominato "Corpo B" , presente nelle tavole allegato alla C.E. 16/2011, evidentemente non realizzato. Deduzione cui si perviene poichè nella perizia stragiudiziale redatta per l'ottenimento dell'agibilità il corpo B non viene menzionato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Capannoni 1, 2 e 3; Corpo A.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Durante i sopralluoghi effettuati si è avuto modo di appurare l'avvenuto illegittimo ampliamento degli edifici esistenti. Detto ampliamento è avvenuto sul lato NORD del corpo di fabbrica denominato "CAPANNONE 1". Posti tra questo e il confine nord con altra area, si trovano adesso due nuovi corpi di fabbrica che non figurano in nessuno degli elaborati delle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di San Filippo del Mela. Essi sono realizzati in struttura precaria metallica e, visti dall'esterno, risultano delimitati da semplici pannelli metallici di lamiera grecata. Gli accessi avvengono da aperture scorrevoli. Sono adibiti a deposito di materiale vario. Tali strutture, non risultano autorizzate da nessun Ente preposto (A.S.I., Comune di San Filippo del Mela). Sarebbe tuttavia possibile procedere ad una loro regolarizzazione mediante presentazione di progetto di opere ampliamento in sanatoria e di eventuale adeguamento statico, posto che il P.R.G. dell'A.S.I. individua la zona nella quale insistono gli edifici con la lettera D3, prevedendo per essa la possibilità di realizzare strutture fino al limite di copertura massimo del 40% della superficie interessata. Dall'esame della documentazione tecnica e degli elaborati dell'ultima

concessione edilizia rilasciata - la n. 16/2011 - si evince che gli edifici regolarmente assentiti arrivino a coprire circa il 20% dell'area rendendo quindi possibile procedere alla regolarizzazione delle opere abusivamente realizzate. (normativa di riferimento: L.R. 16/2016, Piano Particolareggiato I.R.S.A.P. (ex A.S.I.))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Progetto di ampliamento da presentare per approvazione preventiva all'IRSAP (ex ASI), al Comune di San Filippo del Mela, al Genio Civile e alla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Culturali della Provincia di Messina.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione Permesso di Costruire in sanatoria e altre richieste annesse: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

Questa situazione è riferita solamente a CORPO A - Capannoni.

Sui luoghi non si riscontra la presenza dell'edificio denominato "Corpo B", presente nelle tavole allegate alla C.E. 16/2011, evidentemente non realizzato. Deduzione cui si perviene poichè nella perizia stragiudiziale, redatta dall'Ing. Giuseppe Pantano per l'ottenimento dell'agibilità, il corpo B non viene menzionato.

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

BENI IN SAN FILIPPO DEL MELA C.DA MASSERIA, FRAZIONE CORRIOLO

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a SAN FILIPPO DEL MELA C.da Masseria, frazione Corriolo, della superficie commerciale di **9.167,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni di cui al presente Corpo A occupano aree per complessivi mq 9.167.

All'area, adiacente al PARCO COROLLA, si giunge dalla S.S. 113 attraverso una strada, anch'essa oggetto di stima (Corpo B del presente Lotto).

All'interno di questa superficie ricadono degli edifici realizzati in carpenteria metallica e prefabbricati. Tra gli edifici si possono distinguere quelli denominati "Capannoni 1,2 e 3", aventi superficie coperta di mq. 1500.00 ed altezza massima al colmo di ml. 12.00.

Hanno struttura portante in profilati metallici con tampognatura perimetrale mista costituita nella parte inferiore da muratura di mattoni forati e nella parte superiore da pannelli in lamiera metallica grecata, inframezzate da ampie finestre ad intelaiatura metallica e vetri opacizzati. La copertura è con struttura metallica portante in capriate metalliche e pannelli in lamiera grecata. La pavimentazione interna è del tipo in cemento industriale. Nei *capannoni 1 e 2* sono installati dei carri - ponte. Tutti gli edifici sono dotati di impianto elettrico composto da quadri prese, corpi illuminanti e quadri di comando e distribuzione.

Adiacenti al lato NORD del blocco dei capannoni fino al limite della proprietà, insistono due strutture metalliche per le quali non è stata rinvenuta nessuna autorizzazione alla loro edificazione.

Per quanto riguarda l'altro edificio, denominato sugli elaborati grafici come "Corpo A" (si faccia attenzione all'omonimia del punto della presente relazione), esso occupa una superficie di circa mq. 235 ed è realizzato con struttura prefabbricata di profilati scatolari metallici e pannelli coibentati. E' suddiviso in tre distinte zone utilizzate come ufficio (con sala medica), refettorio, spogliatoi con servizi igienici.

Tutta l'area esterna risulta asfaltata ed avere un'orografia costituita da una zona di ingresso posta in declivio verso un'altra, posta a quota inferiore, sulla quale trovano collocazione i Capannoni 1, 2 e 3. Il blocco del prefabbricato del Corpo A si trova in posizione intermedia.

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

- foglio 2 particella 1131 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 24.801,00 Euro, indirizzo catastale: Via Masseria snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Aggraffate alla particella 1131 sub.1 risultano le particelle: - part. 1132 sub.1; - part. 1134 sub.1; - part. 1316; - part. 1317. tutte le particelle elencate costituiscono i corpi di fabbrica dei capannoni 1, 2 e 3 e del corpo A e le aree libere ad esse comuni.
- foglio 2 particella 967 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 400, indirizzo catastale: Via Masseria snc, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 4 particella 882 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO ARB 1, superficie 877, reddito agrario 2,49 €, reddito dominicale 6,79 €, indirizzo catastale: Via Masseria snc, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 224 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 717, reddito agrario 4,07 €, reddito dominicale 6,85 €, indirizzo catastale: Via Masseria snc, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 401 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 717, indirizzo catastale: Via Masseria snc, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 464 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 710, indirizzo catastale: Via Masseria snc, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 212 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 130, indirizzo catastale: Via Masseria snc, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Vista aerea



Stralcio mappa catastale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale

cinema

farmacie

parco giochi

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km

ferrovia distante 3 km

porto distante 5 km

ospedale



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni di cui al presente Corpo A sono dislocati su aree per complessivi mq 9.167. All'interno di questa superficie ricadono degli edifici - realizzati in più fasi successive - aventi struttura in carpenteria metallica e prefabbricati. Tra gli edifici, i principali sono quelli denominati *Capannoni 1, 2 e 3*. I tre edifici hanno rispettivamente una superficie di mq. 600, mq. 600 e mq. 300 per complessivi mq. 1.500 di superficie coperta. Hanno altezza al colmo di ml. 12 e alla gronda di ml. 10. Sono adibiti a luogo di lavorazione artigianale nel campo della metalmeccanica e deposito materiali, sono realizzati con struttura portante in montanti di profili metallici HEA, travi perimetrali di tipo IPE. La tampognatura esterna nei *Capannoni 1 e 2* è di tipo mista, costituita nella parte inferiore da muratura di mattoni forati, nella parte superiore da pannelli in lamiera metallica grecata, inframezzate da finestrature a nastro ad intelaiatura metallica e vetro opaco grigliato acidato. Nel capannone 3 la tampognatura è realizzata con pannelli di lamiera grecata coibentati.

La copertura dei capannoni è a due falde spioventi, costituita da pannelli di lamiera grecata coibentati posati su arcarecci di scatolari metallici e capriate metalliche a loro volta poggianti sui telai metallici sottostanti.

Gli spazi interni ai capannoni sono pavimentati con cemento industriale. Nei capannoni 1 e 2 sono installati carri-ponte mentre il capannone 3 risulta deposito di materiali. Tutti gli edifici, in particolare i capannoni 1 e 2, sono dotati di impianto elettrico composto da quadri prese, corpi illuminanti e quadri di comando e distribuzione perchè sede di lavorazioni speciali con attrezzature elettriche.

Oltre a questi capannoni, tra i beni figura un altro edificio denominato sugli elaborati grafici come "*Corpo A*" (si faccia attenzione all'omonimia col presente gruppo di beni della presente relazione), realizzato sempre con struttura prefabbricata di profilati scatolari metallici e pannelli coibentati. Questo edificio, della superficie di circa mq. 235, è suddiviso in tre distinte zone destinate rispettivamente ad uso ufficio e sala medica, refettorio, e spogliatoi con servizi igienici. La copertura di questo edificio è con tetto a falde realizzato sempre con pannelli metallici coibentati posati su capriate metalliche.

L'edificio è dotato di impianto di climatizzazione e nel locale docce è presente l'impianto di acqua calda sanitaria.

L'area planimetricamente si presenta abbastanza regolare, vedi mappa.

Tutta l'area è delimitata verso l'esterno da inferriate metalliche e da ampio varco carrabile sbarrato da cancello scorrevole, risulta asfaltata, ha impianto di illuminazione posto su palo metallico ed ha un'orografia costituita da una zona di ingresso posta in declivio verso un'altra, pianeggiante, posta a quota inferiore e sulla quale trovano collocazione i *Capannoni 1, 2 e 3*.

Sui terreni sono presenti, oltre a materiale vario e diversi container, altre svariate strutture prefabbricate. Vi sono semplici box metallici da cantiere - utilizzati per archivio ed altra a sala medica - e poi altre che sono frutto dalla composizione di più box finalizzata alla costituzione di spazi più ampi poi adibiti ad uffici. Essendo semplicemente poggiate su sostegni metallici e non ancorate in modo fisso al terreno, sono connotate dal carattere di precarietà dovuta oltre che al loro facile smontaggio - così come inteso in ambito edilizio - anche al fatto di essere semplicemente in appoggio sul terreno e perciò non assimilabili ad edifici in senso stretto. In ogni caso non figurano negli atti depositati presso il Comune di San Filippo del Mela.

Degli Impianti:

elettrico: Industriale realizzato a vista , la tensione è di 380V conformità: Conforme

buono ★★☆☆☆☆☆☆

carroponte: Monotrave da 5 tonnellate conformità: Conforme. Carroponte presente nei capannoni 1 e 2

antincendio: Idranti ; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è Sì conformità: Conforme

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆☆☆

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
Aree capannoni 1 - 2 - 3	1.500,00	x	100 %	=	1.500,00
Area prefabbricato servizi	235,00	x	100 %	=	235,00
Aree libere	7.432,00	x	100 %	=	7.432,00
Totale:	9.167,00				9.167,00



Vista aerea



Vista aerea - in primo piano i corpi aggiunti senza autorizzazione

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

GABETTI Immobiliare Milazzo (15/02/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: Rapido

Note: Presso quest'agenzia si è ottenuta una valutazione di € 1.300.000/1.500.000 che è poi risultata notevolmente inferiore alla stima cui si è pervenuti.

UNICREDIT SUBITO CASA (15/02/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: Rapidi

Note: Presso quest'agenzia si è ottenuta una valutazione di € 1.300.000 che è poi risultata notevolmente inferiore alla stima cui si è pervenuti.

GABETTI Immobiliare Barcellona P.G. (16/02/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: Rapido

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 400,00

Note: Riferito al solo valore del terreno

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per giungere alla definizione di un valore del bene si sono valutati più metodi di stima. Oltre alle indagini che hanno coinvolto diversi operatori del settore immobiliare della zona, un altro criterio applicato è stato quello della stima per costo di costruzione.

I dati ricavati dalle agenzie immobiliari operanti su Milazzo, riportati negli appositi spazi, non sono risultati congrui con la valutazione cui si è pervenuti. Presso l'agenzia immobiliare GABETTI di Barcellona P.G. si è invece ottenuta una valutazione più corrispondente al reale valore dei beni.

Inoltre ai fini della stima è stato utile conoscere il prezzo di vendita di un'area libera posta a breve distanza, con stessa destinazione del Piano ex A.S.I., sulla quale è stato realizzato poi un supermercato, venduto alla cifra di € 300/mq nel 2016.

Stima per costo di costruzione

Questa indagine è stata sviluppata partendo da computi metrici realizzati coi prezzi regionali del PREZZARIO REGIONE SICILIA 2024. Tali computi si allegano alla relazione. Qui se ne riportano sinteticamente le somme necessarie alla valutazione.

Il criterio scelto, prevede che il valore dell'intero compendio si ottenga sommando il valore dell'area ai valori di costruzione dei fabbricati presenti.

Partendo dal valore delle sole aree di terreno, spoglie di ogni edificio, si è considerato che in una libera contrattazione avrebbero un valore unitario di 350 €/mq., pertanto il valore di partenza è di mq. 9.167 x 350 €/mq = € 3.208.450,00 (diconsi tremilioniduecentoottomilaquattrocentocinquanta/00 euro).

Per i fabbricati invece si sono ottenuti i seguenti valori di costruzione:

Capannoni 1 - 2	€ 1.528.701,84
Capannone 3	€ 257.577,16
<u>Corpo A</u>	<u>€ 100.000,00</u>
	€ 1.931.279,00

Tale valore attuale deve essere deprezzato. Indicando con Vr i valori di costruzione, con Kd i coefficienti di deprezzamento per vetustà degli immobili (ricavati in base agli anni di vita degli fabbricati) e con Vd i valori di riproduzione deprezzati, ed applicando la formula

$$Vd = Vr \times Kd$$

si ottiene proprio il valore cercato.

Pertanto, applicandola alle tre voci calcolate, otteniamo:

<u>Capannoni 1 - 2</u>	Vd1 = Vr1 x Kd1	=	€ 1.528.701,84 x 0,78 = € 1.192.387,44
<u>Capannone 3</u>	Vd2 = Vr2 x Kd2	=	€ 257.577,17 x 0,79 = € 203.485,96
<u>Corpo A</u>	Vd3 = Vr3 x Kd3	=	€ 100.000,00 x 0,93 = € 93.000,00
			€ 1.488.873,40

Questa cifra, incrementata del valore dell'area, fornisce quello che è il valore dell'intero Corpo A del Lotto 1 in esame:

Vd totale + V terreno = € 1.488.873,40 + 3.208.450,00 = € 4.697.323,40 (diconsi quattromilioniseicentonovantasettemilatrecentoventitre/40 euro)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.697.323,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 4.697.323,40
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 4.697.323,40

BENI IN SAN FILIPPO DEL MELA C.DA MASSERIA, FRAZIONE CORRIOLO

STRADA DI ACCESSO COMUNE COL PARCO COROLLA E ALTRI

DI CUI AL PUNTO B

strada di accesso comune col Parco Corolla e altri a SAN FILIPPO DEL MELA C.da Masseria, frazione Corriolo, della superficie commerciale di **817,00** mq per la quota di 2/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni del presente Corpo B, posseduti per la quota di 2/5 della proprietà, costituiscono l'accesso carrabile alle aree di cui al Corpo A e ad altre appartenenti ad altri soggetti (PARCO COROLLA).

Si presentano con l'intera superficie asfaltata e privi, ovviamente, di delimitazione delle singole quote di proprietà possedute.

Orograficamente sono poste in pendenza, dovendo superare il dislivello tra la quota maggiore alla quale si trova la S.S. 113 e i fondi sottostanti, cui sono asservite, posti ad una quota inferiore.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 883 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO ARB 1, superficie 437, reddito agrario 1,24 €, reddito dominicale 3,39 €, indirizzo catastale: C.DA MASSERIA SNC, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 4 particella 886 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO ARB 1, superficie 380, reddito agrario 1,08 €, reddito dominicale 5,50 €, indirizzo catastale: C.DA MASSERIA SNC, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Vista aerea - Strada di accesso ai beni del Corpo A posseduta per 2/5



Vista prelevata da Goog Earth - Strada di accesso ai beni del Corpo A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale
ospedale
cinema
farmacie

eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

parco giochi

ottimo 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km

ferrovia distante 3 km

porto distante 5 km

eccellente nella media nella 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
Area stradale comune	817,00	x	100 %	=	817,00
Totale:	817,00				817,00



Mappa catastale - Strada di accesso ai beni del Corpo A

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei beni del Corpo B è stata fatta moltiplicando la superficie per il valore unitario desunto da vendita di aree poste a breve distanza in adiacenza del PARCO COROLLA (vedi valutazioni Corpo A). Si è perciò attribuito un valore unitario di 300 €/mq che moltiplicato per la superficie di riferimento restituisce un valore commerciale di € 245.100,00 (dicensi duecentoquarantacinquemilacento/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 817,00 x 350,00 = **285.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 285.950,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 114.380,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il più probabile valore da attribuire ai beni del presente Lotto 1 si sono condotte indagini presso agenzie immobiliari e consultate banche dati online. Inoltre si è operata una stima per costo di costruzione. I risultati ottenuti sono stati oggetto di rielaborazione e riportati nella presente relazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di San Filippo del Mela, agenzie: Milazzo, osservatori del mercato immobiliare OMI, BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: Agenzie immobiliari INFOCASA, GABETTI di Milazzo e GABETTI Barcellona P.G.

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	9.167,00	0,00	4.697.323,40	4.697.323,40
B	strada di accesso comune col Parco Corolla e altri	817,00	0,00	285.950,00	114.380,00
				4.983.273,40 €	4.811.703,40 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerato che il Capannone si compone di n. 3 corpi di fabbrica, si potrebbe anche valutare, ove necessario, la frammentazione in quote per vendite separate. Per procedere ad una divisione tuttavia andrebbe previamente delimitata una zona esterna comune per lo smistamento alle varie parti così definite.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 10.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.801.703,40
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
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.801.703,40

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 5/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **ufficio** a MILAZZO via Enrico Cosenz 110, della superficie commerciale di **247,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni si trovano al piano terra di un condominio, denominato "*Complesso l'indiano*", ubicato in Milazzo in via Enrico Cosenz al n. 110.

Trattasi di n. 2 unità immobiliari abitative - ma utilizzate e organizzate come un ufficio e messe in comunicazione diretta eliminando le murature divisorie - e di n. 2 posti auto scoperti.

Gli ambienti interni risultano suddivisi mediante pareti costituite da mobilio modulare e da pareti divisorie con telai di metallo con pannellature opache e in vetro. La superficie lorda complessiva è pari a mq. 260 oltre a mq. 120 circa di spazi esterni. La pavimentazione interna è costituita da moduli di materiale plastico incollati alla superficie sottostante mentre nei vani adibiti a servizi - bagni e spazio ristoro - la pavimentazione e il rivestimento delle pareti risultano realizzati in materiale ceramico. Gli infissi esterni sono costituiti da cassonetti metallici con avvolgibili in plastica e finestrature in alluminio e vetro non a taglio termico.

Oltre ad essere presente una caldaia a gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria, ogni vano è dotato climatizzatore per il riscaldamento e il raffrescamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 321 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Cosenz 110, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 321 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Cosenz 110, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1984.

A.1 **posto auto.**

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 321 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 41,26 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Cosenz 110, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 321 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 41,26 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Cosenz 110, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	247,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,80 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 338.170,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 338.170,00
Data di conclusione della relazione:	15/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili del Lotto 2 risultano liberi e nella disponibilità del liquidatore della procedura.

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:

ipoteca **legale** annotata, registrata il 30/04/2018 ai nn. 9921/1291, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO: RUOLO ESATTORIALE.

Importo capitale: 9.940.998,27.

Durata ipoteca: 19.884.996,54

ipoteca **legale**, registrata il 03/04/2002 ai nn. 8635/863, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO ESATTORIALE.

Importo ipoteca: 2.725.734,12.

Importo capitale: 2.725.734,12

ipoteca **legale**, registrata il 30/03/2006 ai nn. 13732/4862, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO ESATTORIALE.

Importo ipoteca: 9.994.813,90.

Importo capitale: 4.997.406,95.

Nell'ipoteca non viene riportato l'immobile sito in Milazzo foglio 5 part. 321 sub. 6

ipoteca **legale**, registrata il 20/11/2007 ai nn. 45082/12709, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO ESATTORIALE.

Importo ipoteca: 1.850.590,90.

Importo capitale: 925.295,45.

Nell'ipoteca non viene riportato l'immobile sito in Milazzo foglio 5 part. 321 sub. 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 29/09/2023 a firma di TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO ai nn. 26942/21331 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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**

Ulteriori avvertenze:

I beni di cui al presente lotto fanno parte di un condominio. Pertanto ad essi vengono attribuite delle quote di proprietà espresse in millesimi per la ripartizione delle spese di gestione. Si è quindi preso contatto con l'amministratore, il quale ha dato informazioni relative agli arretrati non versati dalla ditta proprietaria e ha fornito copia del regolamento e delle tabelle millesimali, nonché dei bilanci degli ultimi anni dai quali si desume a quanto ammonta la rata da versare mensilmente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/10/1991 a firma di notaio Cutrupia Antonio ai nn. 27387 di repertorio, registrato il 17/10/1991 ai nn. 1300

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. Concessione Edilizia n. 2/89** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione - Ricostruzione di un fabbricato a 6 elev. f.t. -

Complesso l'Indiano, rilasciata il 10/01/1989 con il n. 2 di protocollo, agibilità del 14/03/1992.
Alla C.E. n. 2/89 ha fatto seguito l'Autorizzazione edilizia di variante rilasciata il 10.10.1990 pratica edilizia n. 5005.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B0a. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 7 – Zona B0a Residenziale del centro urbano totalmente edificata a meno di lotti interclusi. Interventi consentiti: a) Ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni, nuove costruzioni ; b) ristrutturazione viaria ed edilizia di isolati o complessi edilizi. Strumenti di attuazione: - concessione edilizia per gli interventi di cui al punto a); - piano particolareggiato per gli interventi di cui al punto b). Prescrizioni edificatorie: 1. Densità edilizia fondiaria max consentita: 5 mc/mq. In caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti è ammessa una densità edilizia fondiaria superiore a 5 mc/mq e comunque non superiore al 70% di quella preesistente; 2. L'altezza massima ed il numero dei piani deve essere pari a quello degli edifici attigui o circostanti e comunque l'altezza massima consentita non può superare i metri lineari 20,00; 3. La distanza dai confini dei lotti deve essere pari alla metà dell'altezza e, comunque, non inferiore a ml. 5,00; E' ammessa l'edificazione sia in aderenza che sul confine; 4. La distanza tra fabbricati deve essere pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con il minimo assoluto di m. 5,00. E' prescritta, comunque, la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; 5. Per l'edificazione di lotti interclusi non prospettanti su pubbliche vie è obbligatorio l'accesso carraio della larghezza minima di ml. 6,00; 6. Può essere consentito per i nuovi edifici l'arretramento dal filo stradale purché non inferiore a ml. 3,00; 7. Le disposizioni inerenti alle distanze dei fabbricati dal ciglio delle strade e quelle relative alla distanza tra fabbricati con interposte strade destinate al traffico di veicoli, devono essere adeguate alla normativa vigente in materia (Norma introdotta con il D.A. 434/DRU del 9.6.1993).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal punto di vista strettamente edilizio, l'immobile di cui fanno parte le unità immobiliari da stimare, risulta realizzato conformemente ai calcoli strutturali e con le tecniche edilizie e i materiali previsti in progetto. (normativa di riferimento: L.R. n. 16/2016)
L'immobile risulta **conforme**.

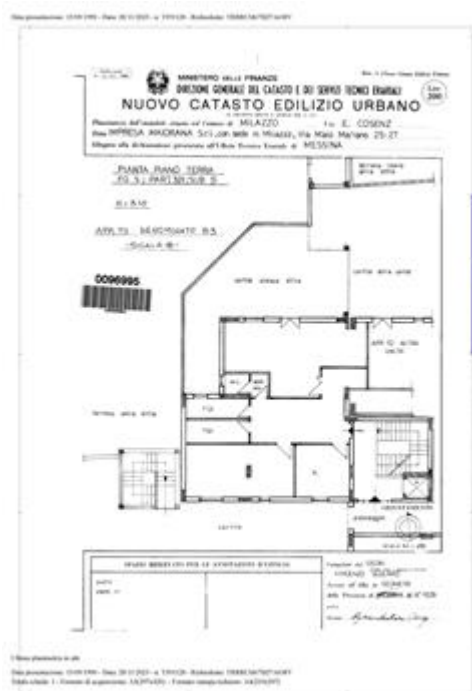
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione variazione catastale DOCFA
L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione atto di aggiornamento catastale DOCFA: €500,00

Questa situazione è riferita solamente a CORPO A - Uffici



Planimetria catastale in atti del sub. 5



Planimetria catastale in atti del sub. 6

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I beni di cui al presente lotto, consistono in n. 2 abitazioni poste al piano terra e in n. 2 posti auto scoperti. Dagli elaborati grafici delle C.E. n. 2/89, e della successiva Aut. Edilizia in variante, si evince che le due unità immobiliari ufficialmente risulterebbero essere destinate a civile abitazione e, come tali, presentano delle divisioni interne che delimitano i vari ambienti interni. Dal sopralluogo è invece emerso che tali divisioni interne non esistono e che le stesse 2 unità immobiliari, in origine distinte e separate, adesso sono comunicanti e costituiscono un'unica unità immobiliare. Difatti, costituiscono un unico spazio destinato ad ufficio dove la distinzione tra i vari spazi (postazioni lavorative) è realizzata con mobili di tipo modulare e con opere precarie consistenti in telai metallici con pannelli opachi o in vetro, fissati al pavimento e soffitto. (normativa di riferimento: L.R. n. 16/2016 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità rilevate consistono in un CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO e nell'avvenuta FUSIONE DI UNITA' IMMOBILIARI avvenute senza averne fatto richiesta al Comune di Milazzo. Per la regolarizzazione occorre presentare richiesta di Permesso di Costruire, o altro titolo equipollente, in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 della L.R. 16/2016, che prevede l'irrogazione di una sanzione per sanare gli abusi. Le opere abusivamente riscontrate non hanno interessato le strutture dell'edificio e non hanno comportato nessun aumento di superficie e volume.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di appropriato titolo edilizio in sanatoria: €.4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

Questa situazione è riferita solamente a CORPO A - Uffici

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MILAZZO VIA ENRICO COSENZ 110

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a MILAZZO via Enrico Cosenz 110, della superficie commerciale di **247,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni si trovano al piano terra di un condominio, denominato "*Complesso l'indiano*", ubicato in Milazzo in via Enrico Cosenz al n. 110.

Trattasi di n. 2 unità immobiliari abitative - ma utilizzate e organizzate come un ufficio e messe in comunicazione diretta eliminando le murature divisorie - e di n. 2 posti auto scoperti.

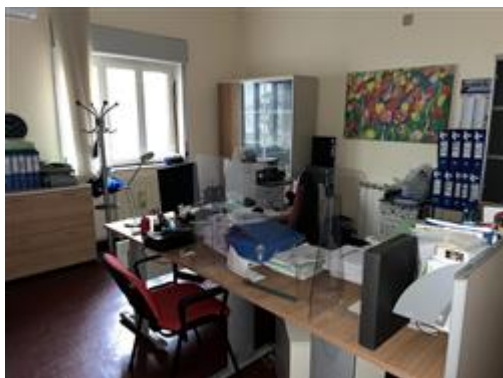
Gli ambienti interni risultano suddivisi mediante pareti costituite da mobilio modulare e da pareti divisorie con telai di metallo con pannellature opache e in vetro. La superficie lorda complessiva è pari a mq. 260 oltre a mq. 120 circa di spazi esterni. La pavimentazione interna è costituita da moduli di materiale plastico incollati alla superficie sottostante mentre nei vani adibiti a servizi - bagni e spazio ristoro - la pavimentazione e il rivestimento delle pareti risultano realizzati in materiale ceramico. Gli infissi esterni sono costituiti da cassonetti metallici con avvolgibili in plastica e finestrature in alluminio e vetro non a taglio termico.

Oltre ad essere presente una caldaia a gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria, ogni vano è dotato climatizzatore per il riscaldamento e il raffrescamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 321 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Cosenz 110, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 321 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Cosenz 110, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1984.



Vista interna



Vista interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

spazi verde
scuola media inferiore
negozi al dettaglio
farmacie
scuola media superiore



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni del Lotto 2 si trovano al piano terra di un condominio realizzato nei primi anni '90 dello scorso secolo, denominato "*Complesso l'indiano*" ed ubicato in Milazzo in via Enrico Cosenz al n. 110. Trattasi di edificio avente struttura portante in telai di travi e pilastri in calcestruzzo armato, tamponature in muratura di laterizi forati intonacata. In particolare le due unità sono realizzate con due corpi di fabbrica separati da giunto tecnico. Gli infissi esterni sono costituiti da cassonetti metallici con avvolgibili in plastica e finestre in alluminio bianco e vetro a lastra singola non a taglio termico.

Il compendio è composto da n. 2 unità immobiliari che, sulla carta, avrebbero destinazione d'uso abitativa ma che, in realtà, sono state trasformate in ufficio e messe in comunicazione diretta eliminando le murature divisorie. La superficie lorda complessiva degli spazi è di mq 260 oltre a mq. 120 circa di spazi esterni. Del presente Lotto fanno parte anche n. 2 posti auto scoperti.

Delle pareti divisorie previste in progetto rimangono solo quelle relative ai locali di servizio (bagni, spazio ristoro). Tutte le altre non sono più esistenti essendo state rimosse e sostituite da altre non più in muratura ma aventi struttura precaria di metallo con pannellature opache e in vetro oppure con moduli di mobilio per uffici.

La pavimentazione interna è costituita da moduli di materiale plastico incollati alla superficie sottostante, mentre nei vani adibiti a servizi - bagni e cucinino - la pavimentazione e il rivestimento delle pareti risultano realizzati in materiale ceramico. Le porte interne sono in metallo dello stesso tipo delle pareti divisorie, alcune in legno tamburato. Le superfici murarie e i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco con pittura lavabile.

Gli impianti sono del tipo sottotraccia. Oltre ad essere presente una caldaia a gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria, ogni vano è dotato di climatizzatore per il riscaldamento e il raffrescamento. L'immobile è dotato di impianto elettrico adeguato al suo reale utilizzo come ufficio.

Degli spazi originariamente previsti in progetto rimangono solo i 3 servizi igienici, uno dei quali trasformato in punto ristoro. Gli altri sono stati rimodulati, seppur in parte ricalcando la posizione delle pareti in progetto,, andando a realizzare una sequenza di vani adibiti ad uffici.

Gli immobili fanno parte di un complesso condominiale e come tale sono loro attribuiti i relativi millesimi di proprietà per le varie tabelle del regolamento condominiale per contribuire alle spese gestionali.

CONSISTENZA:

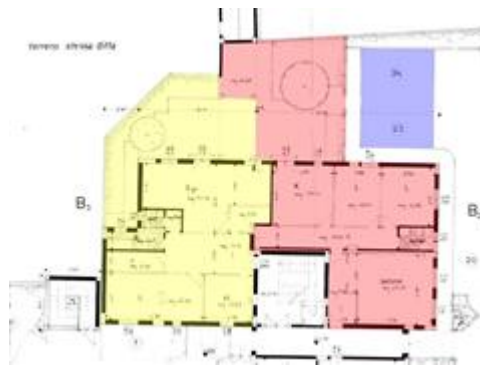
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda complessiva delle due unità immobiliari	235,00	x	100 %	=	235,00
Corte esclusiva	124,00	x	10 %	=	12,40
Totale:	359,00				247,40



Planimetria stato di fatto



Pianta locali CE n. 2/89. In giallo e rosso i 2 appartamenti, in viola i 2 posti auto

ACCESSORI:

posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 321 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 41,26 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Cosenz 110, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 321 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 41,26 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Cosenz 110, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO SCOPERTO	34,00	x	20 %	=	6,80
Totale:	34,00				6,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

GABETTI Immobiliare (15/02/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: Medi

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.000,00

UNICREDIT SUBITO CASA (15/02/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: Medi

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei beni del Lotto 2 si è sviluppata secondo il metodo sintetico comparativo. Si sono fatte delle ricerche inizialmente sul web tra gli annunci immobiliari. In seguito ci si è recati presso alcune delle agenzie immobiliari operanti sul territorio di Milazzo e Barcellona P.G., richiedendo una valutazione dei beni descrivendo e mostrando loro planimetrie e foto dei locali. La valutazione fornita ha determinato una forbice di valori compresa tra i 900 e i 1.000 € al metro quadrato di superficie, valori relativamente bassi, data la posizione, ma a loro dire giustificati perché trattasi di locali al piano terra, in posizione interna al condominio. Tale forbice annovera anche il valore dei due posti auto.

Tuttavia, per addivenire alla cifra stimata, si è considerato un valore più alto in considerazione del fatto che gli immobili sono dotati di un'impiantistica tecnologica/informatica consistente e adeguata al tipo di utilizzo cui era asservito, e perfettamente funzionante. Il valore unitario prescelto è di 1.350 €/mq. Moltiplicandolo per la superficie lorda dei due appartamenti, rispettivamente di mq. 117 circa cadauno, e per il 10% delle superfici esterne costituenti le corti esclusive, rispettivamente di mq. 62 circa cadauno, si è così giunti al valore di **€ 343.170,00 (diconsi trecentoquarantatremilacentosettanta/00)**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	247,40	x	1.350,00	=	333.990,00
Valore superficie accessori:	6,80	x	1.350,00	=	9.180,00
					343.170,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 343.170,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 343.170,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima che si è scelto per determinare il valore dell'immobile è il "criterio del valore di mercato". Ciò ha comportato l'esecuzione di un'indagine conoscitiva sviluppatasi inizialmente sul web e proseguita recandosi presso delle agenzie immobiliari operanti sul territorio di Milazzo, illustrando con foto e planimetrie i beni da valutare, richiedendo i prezzi che attualmente circolano sul mercato immobiliare per beni con caratteristiche perfettamente simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio tecnico di MILAZZO, agenzie: GABETTI, INFOCASA, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	ufficio	247,40	6,80	343.170,00	343.170,00
				343.170,00 €	343.170,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il compendio pignorato, risulta composto da due unità immobiliari distinte e separate che, per esigenze funzionali, sono state riunite a formare un unico spazio. Nulla vieta che venga rimessa in loco la parete divisoria prevista con la C.E. atta a dividere le due entità di cui al presente Lotto 2 che, pertanto, risulta idoneo alla divisione in due blocchi vendibili separatamente, aggregando ad ogni appartamento un posto auto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 338.170,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 338.170,00**