
TRIBUNALE DI MESSINA
FALLIMENTARE

Fallimento
Concordato fallimentare della [REDACTED] -
Immobili via Nazionale Fraz. Scala Torregrotta

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

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

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Francesco Muschera'

[REDACTED]
[REDACTED]
con studio in Messina (Messina) [REDACTED]
telefono: [REDACTED]
cellulare: [REDACTED]
fax: [REDACTED]
email: [REDACTED]

[REDACTED]

**Beni in Torregrotta (Messina) Via Nazionale
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Torregrotta (Messina) frazione Fraz. Scala Via Nazionale.
Composto da Due vani, bagno ed antibagno. Per una superficie commerciale complessiva pari a 27,00 mq. L'immobile ha accesso diretto dalla Via Nazionale. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 27
Identificato al catasto fabbricati: partita 1255 intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 919 subalterno 10, categoria C/1, classe 4, composto da vani 27 mq, posto al piano T, - rendita: € 638,65.
Coerenze: L'immobile confina a nord con via Nazionale, a sud con strada condominiale, ad ovest con bottega di proprietà della stessa ditta di cui al sub. 11 ed a est con bottega di proprietà di altra ditta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: centro commerciale (buono), centro sportivo (sufficiente), ().
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autostrada (5).

3. STATO DI POSSESSO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

- 4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**
4.2.2. Pignoramenti: **Nessuna**
4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non sono stati rilevati abusi. regolarizzabili mediante
4.3.2. Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale è corretta. regolarizzabili mediante

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 102,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 336,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **negozio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Torregrotta (Messina) frazione Fraz. Scala Via Nazionale.

Composto da Due vani, bagno ed antibagno. Per una superficie commerciale complessiva pari a 27,00 mq. L'immobile ha accesso diretto dalla Via Nazionale. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 27

Identificato al catasto fabbricati: partita 1255 intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 919 subalterno 10, categoria C/1, classe 4, composto da vani 27 mq, posto al piano T, - rendita: € 638,65.

Coerenze: L'immobile confina a nord con via Nazionale, a sud con strada condominiale, ad ovest con bottega di proprietà della stessa ditta di cui al sub. 11 ed a est con bottega di proprietà di altra ditta.

L'edificio è stato costruito nel 1979.

L'unità immobiliare è identificata con il numero Corpo A Scala C di interno, ha un'altezza interna di circa 3,50 m.

Il negozio è posto al piano terra del corpo A Scala C. Si rende necessaria la tinteggiatura degli ambienti.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera D.R.S. n° 34 del 07/05/1974 l'immobile è identificato nella zona B

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Vano 2	Sup. reale lorda	7,50	1,00	7,50
Bagno	Sup. reale lorda	2,50	1,00	2,50
Antibagno	Sup. reale lorda	1,00	1,00	1,00
Vano 1	Sup. reale lorda	16,20	1,00	16,20
	Sup. reale lorda	27,20		27,20

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

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

Impianti:

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

Termico: tipologia: non presente.

Condizionamento: tipologia: non presente.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

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

Dette indagini hanno permesso di reperire valori di mercato relativi ad immobili con destinazione analoga. Tenendo conto, inoltre, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato dell'immobile pari a 700,00 €/mq. Questo valore tiene conto dei lavori di tinteggiatura che dovranno essere eseguiti all'interno dell'immobile. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Torregrotta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: [REDACTED] Di [REDACTED]

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	27	€ 19.040,00	€ 19.040,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 2.856,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 16.184,00

**Beni in Torregrotta (Messina) Via Nazionale
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Torregrotta (Messina) frazione Fraz. Scala Via Nazionale.
Composto da Due vani, bagno ed antibagno. Per una superficie commerciale complessiva pari a 36,00 mq. L'immobile ha accesso diretto dalla Via Nazionale. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **36**
Identificato al catasto fabbricati: partita 1255 intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 919 subalterno 11, categoria C/1, classe 4, composto da vani 36 mq, posto al piano T, - rendita: € 851,53.
Coerenze: L'immobile confina a nord con via Nazionale, a sud con strada condominiale, ad est con bottega di proprietà della stessa ditta di cui al sub. 10 ed a ovest con bottega di proprietà di altra ditta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: centro commerciale (buono), centro sportivo (sufficiente), ().
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autostrada (5).

3. STATO DI POSSESSO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

- 4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**
4.2.2. Pignoramenti: **Nessuna**
4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non sono stati riscontrati abusi edilizi. regolarizzabili mediante
4.3.2. Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale è corretta. regolarizzabili mediante

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 114,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **negozio** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Torregrotta (Messina) frazione Fraz. Scala Via Nazionale.

Composto da Due vani, bagno ed antibagno. Per una superficie commerciale complessiva pari a 36,00 mq. L'immobile ha accesso diretto dalla Via Nazionale. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 36

Identificato al catasto fabbricati: partita 1255 intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 919 subalterno 11, categoria C/1, classe 4, composto da vani 36 mq, posto al piano T, - rendita: € 851,53.

Coerenze: L'immobile confina a nord con via Nazionale, a sud con strada condominiale, ad est con bottega di proprietà della stessa ditta di cui al sub. 10 ed a ovest con bottega di proprietà di altra ditta.

L'edificio è stato costruito nel 1979.

L'unità immobiliare è identificata con il numero Corpo A Scala D di interno, ha un'altezza interna di circa 3,50 m.

L'immobile è posto al piano terra del corpo A Scala D con ingresso su Via Nazionale, 382.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera D.R.S. n° 34 del 07/05/1974 l'immobile è identificato nella zona B

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Vano 1	Sup. reale lorda	19,20	1,00	19,20
Bagno	Sup. reale lorda	1,66	1,00	1,66
Antibagno	Sup. reale lorda	1,84	1,00	1,84
Vano 2	Sup. reale lorda	13,40	1,00	13,40
Sup. reale lorda		36,10		36,10

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

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

Impianti:

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

Termico: tipologia: non presente.

Condizionamento: tipologia: non presente.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

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

Dette indagini hanno permesso di reperire valori di mercato relativi ad immobili con destinazione analoga. Tenendo conto, inoltre, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato dell'immobile pari a 800,00 €/mq. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Torregrotta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: [REDACTED] Di [REDACTED]

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	36	€ 28.880,00	€ 28.880,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 4.332,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 24.548,00

**Beni in Torregrotta (Messina) Via Nazionale
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Torregrotta (Messina) frazione Fraz. Scala Via Nazionale.
Composto da Tre vani, cucina, bagno, corridoio, ripostiglio, due balconi. Per una superficie commerciale complessiva pari a 85,00 mq. L'immobile dista 300 metri dal mare e sette chilometri dallo svincolo autostradale, posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **85**
Identificato al catasto fabbricati: partita 1255 intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 919 subalterno 23, categoria A/2, classe 3, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 1, - rendita: € 170,43.
Coerenze: L'immobile confina a nord con via Nazionale, a sud con strada condominiale, ad est ed ovest con appartamento di proprietà di altra ditta.
Note: Il piano dell'immobile indicato nella visura non è corretto in quanto trattasi del secondo piano.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: centro commerciale (buono), centro sportivo (sufficiente), ().
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autostrada (5).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

- 4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**
4.2.2. Pignoramenti: **Nessuna**
4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non sono stati rilevati abusi regolarizzabili mediante
4.3.2. Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale è corretta. regolarizzabili mediante

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 420,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Torregrotta (Messina) frazione Fraz. Scala Via Nazionale.

Composto da Tre vani, cucina, bagno, corridoio, ripostiglio, due balconi. Per una superficie commerciale complessiva pari a 85,00 mq. L'immobile dista 300 metri dal mare e sette chilometri dallo svincolo autostradale. posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 85

Identificato al catasto fabbricati: partita 1255 intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 919 subalterno 23, categoria A/2, classe 3, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 1, - rendita: € 170,43.

Coerenze: L'immobile confina a nord con via Nazionale, a sud con strada condominiale, ad est ed ovest con appartamento di proprietà di altra ditta.

Note: Il piano dell'immobile indicato nella visura non è corretto in quanto trattasi del secondo piano.

L'edificio è stato costruito nel 1979.

L'unità immobiliare è identificata con il numero Corpo A Scala B di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00 m.

I soffitti e le pareti del bagno, della camera e della cucina presentano delle macchie di muffa e degli scrostamenti di pittura provocati da infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare. Visto lo stato dell'immobile si rende necessaria la ristrutturazione dello stesso.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera D.R.S. n° 34 del 07/05/1974 l'immobile è identificato nella zona B

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina	Sup. reale lorda	10,40	1,00	10,40
Camera 1	Sup. reale lorda	21,30	1,00	21,30
camera 2	Sup. reale lorda	21,40	1,00	21,40
camera 3	Sup. reale lorda	13,00	1,00	13,00
Bagno	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
ripostiglio	Sup. reale lorda	3,00	1,00	3,00
corridoio	Sup. reale lorda	6,20	1,00	6,20
balconi	Sup. reale lorda	16,00	0,30	4,80
Sup. reale lorda		96,30		85,10

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna: materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

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

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

Dette indagini hanno permesso di reperire valori di mercato relativi ad immobili con destinazione analoga. Tenendo conto, inoltre, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato dell'appartamento pari a 550,00 €/mq. Questo valore tiene conto dei lavori di ristrutturazione che dovranno essere eseguiti all'interno dell'immobile. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Torregrotta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: [REDACTED] Di [REDACTED]

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	85	€ 46.805,00	€ 46.805,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 7.020,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 39.784,25

**Beni in Torregrotta (Messina) Via Nazionale
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Lastrico solare sito in Torregrotta (Messina) frazione Fraz. Scala Via Nazionale.
Composto da Terrazzo calpestabile con parapetto perimetrale e vista panoramica sul mare. Per una superficie commerciale complessiva pari a 84,00 mq. L'immobile dista 300 metri dal mare e sette chilometri dallo svincolo autostradale.
posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **84**
Identificato al catasto fabbricati: partita 1255 intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 919 subalterno 25, categoria LASTRICO SOLARE, composto da vani 84 mq, posto al piano 3.
Coerenze: L'immobile confina a nord con via Nazionale a sud con strada condominiale interna, a est ed ovest con proprietà di altra ditta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: centro commerciale (buono), centro sportivo (sufficiente), ().
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autostrada (5).

3. STATO DI POSSESSO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

- 4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**
4.2.2. Pignoramenti: **Nessuna**
4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non sono stati rilevati abusi. regolarizzabili mediante
4.3.2. Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale è corretta. regolarizzabili mediante

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **Lastrico solare** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Lastrico solare sito in Torregrotta (Messina) frazione Fraz. Scala Via Nazionale.

Composto da Terrazzo calpestabile con parapetto perimetrale e vista panoramica sul mare. Per una superficie commerciale complessiva pari a 84,00 mq. L'immobile dista 300 metri dal mare e sette chilometri dallo svincolo autostradale.

posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **84**

Identificato al catasto fabbricati: partita 1255 intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 919 subalterno 25, categoria LASTRICO SOLARE, composto da vani 84 mq, posto al piano 3.

Coerenze: L'immobile confina a nord con via Nazionale a sud con strada condominiale interna, a est ed ovest con proprietà di altra ditta.

L'edificio è stato costruito nel 1979.

L'unità immobiliare è identificata con il numero Corpo A Scala B di interno.

All'unità immobiliare si accede dal vano scala, è posta al piano terzo e non è comunicante con altri appartamenti presenti nel fabbricato. Alcune porzioni dei parapetti del lastrico solare sono da ristrutturare.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.R.S. n° 34 del 07/05/1974 l'immobile è identificato nella zona B

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Lastrico solare	Sup. reale lorda	84,00	1,00	84,00
	Sup. reale lorda	84,00		84,00

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna: materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

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

Dette indagini hanno permesso di reperire valori di mercato relativi ad immobili con destinazione analoga. Tenendo conto, inoltre, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato del lastrico solare pari a 100,00 €/mq. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Torregrotta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: [REDACTED] Di [REDACTED]

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	lastrico solare	84	€ 8.400,00	€ 8.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 1.260,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 7.140,00

**Beni in Torregrotta (Messina) Via Nazionale
Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Torregrotta (Messina) frazione Fraz. Scala Via Nazionale.

Composto da Tre vani, cucina, bagno, corridoio, ripostiglio, due balconi. Per una superficie commerciale complessiva pari a 85,00 mq. L'immobile dista 300 metri dal mare e sette chilometri dallo svincolo autostradale. posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **85**

Identificato al catasto fabbricati: partita 1255 intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 919 subalterno 27, categoria A/2, classe 3, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 1, - rendita: € 170,43.

Coerenze: L'immobile confina a nord con via Nazionale, a sud con strada condominiale, ad est ed ovest con appartamenti di proprietà di altre ditte.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (5).

3. STATO DI POSSESSO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti: **Nessuna**

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

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

4.3.2. Conformità catastale:

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 300,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Torregrotta (Messina) frazione Fraz. Scala Via Nazionale.

Composto da Tre vani, cucina, bagno, corridoio, ripostiglio, due balconi. Per una superficie commerciale complessiva pari a 85,00 mq. L'immobile dista 300 metri dal mare e sette chilometri dallo svincolo autostradale. posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 85

Identificato al catasto fabbricati: partita 1255 intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 919 subalterno 27, categoria A/2, classe 3, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 1, - rendita: € 170,43.

Coerenze: L'immobile confina a nord con via Nazionale, a sud con strada condominiale, ad est ed ovest con appartamenti di proprietà di altre ditte.

L'edificio è stato costruito nel 1979.

L'unità immobiliare è identificata con il numero Corpo A Scala C di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.R.S. n° 34 del 07/05/1974 l'immobile è identificato nella zona B

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina	Sup. reale lorda	10,40	1,00	10,40
Camera 1	Sup. reale lorda	23,70	1,00	23,70
Camera 2	Sup. reale lorda	18,60	1,00	18,60
camera 3	Sup. reale lorda	13,00	1,00	13,00
Bagno	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
Ripostiglio	Sup. reale lorda	3,00	1,00	3,00
Corridoio	Sup. reale lorda	6,20	1,00	6,20
balconi	Sup. reale lorda	16,00	0,30	4,80
	Sup. reale lorda	95,90		84,70

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna: materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è stato comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da offerte di vendita, riferiti ad immobili siti in Messina nella zona dell'immobile oggetto di stima, ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le 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 dell'appartamento pari a 800,00 €/mq. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Torregrotta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: [REDACTED] Di [REDACTED]

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	85	€ 67.760,00	€ 67.760,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 10.164,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 57.596,00

**Beni in Torregrotta (Messina) Via Nazionale
Lotto 006**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Torregrotta (Messina) frazione Fraz. Scala Via Nazionale.

Composto da Tre vani, cucina, bagno, corridoio, ripostiglio, due balconi. Per una superficie commerciale complessiva pari a 85,00 mq. L'immobile dista 300 metri dal mare e sette chilometri dallo svincolo autostradale. posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **85**

Identificato al catasto fabbricati: partita 1255 intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 920 subalterno 3, categoria A/2, classe 3, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 1, - rendita: € 170,43.

Coerenze: L'immobile confina a nord ed a est con strada interna condominiale, a sud con cortile di proprietà di altra ditta ed a ovest con appartamento di proprietà di altra ditta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (5).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti: **Nessuna**

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

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

4.3.2. Conformità catastale:

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 252,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione appartamento di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Torregrotta (Messina) frazione Fraz. Scala Via Nazionale.

Composto da Tre vani, cucina, bagno, corridoio, ripostiglio, due balconi. Per una superficie commerciale complessiva pari a 85,00 mq. L'immobile dista 300 metri dal mare e sette chilometri dallo svincolo autostradale. posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 85

Identificato al catasto fabbricati: partita 1255 intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 920 subalterno 3, categoria A/2, classe 3, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 1, - rendita: € 170,43.

Coerenze: L'immobile confina a nord ed a est con strada interna condominiale, a sud con cortile di proprietà di altra ditta ed a ovest con appartamento di proprietà di altra ditta.

L'edificio è stato costruito nel 1979.

L'unità immobiliare è identificata con il numero Corpo B Scala F di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00 m.

L'immobile necessita di ristrutturazione.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.R.S. n° 34 del 07/05/1974 l'immobile è identificato nella zona B

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina	Sup. reale lorda	10,40	1,00	10,40
Camera 1	Sup. reale lorda	23,70	1,00	23,70
Camera 2	Sup. reale lorda	18,60	1,00	18,60
Camera 3	Sup. reale lorda	13,00	1,00	13,00
Bagno	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
Ripostiglio	Sup. reale lorda	3,00	1,00	3,00
Corridoio	Sup. reale lorda	6,20	1,00	6,20
Balconi	Sup. reale lorda	16,00	0,30	4,80
	Sup. reale lorda	95,90		84,70

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna: materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

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

Dette indagini hanno permesso di reperire valori di mercato relativi ad immobili con destinazione analoga. Tenendo conto, inoltre, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato dell'appartamento pari a 500,00 €/mq. Questo valore tiene conto dei lavori di ristrutturazione che dovranno essere eseguiti all'interno dell'immobile. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Torregrotta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: [REDACTED] Di [REDACTED]

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	appartamento	85	€ 42.350,00	€ 42.350,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 6.352,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 35.997,50

**Beni in Torregrotta (Messina) Via Nazionale
Lotto 007**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Torregrotta (Messina) frazione Fraz. Scala Via Nazionale.
Composto da Tre vani, cucina, bagno, corridoio, ripostiglio, due balconi. Per una superficie commerciale complessiva pari a 85,00 mq. L'immobile dista 300 metri dal mare e sette chilometri dallo svincolo autostradale.
posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **85**
Identificato al catasto fabbricati: partita 1255 intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 920 subalterno 12, categoria A/2, classe 3, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 1, - rendita: € 170,43.
Coerenze: L'immobile confina a nord ed a est con strada interna condominiale, a sud con cortile di proprietà di altra ditta ed a ovest con appartamento di proprietà di altra ditta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: centro commerciale (buono), centro sportivo (sufficiente), ().
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autostrada (5).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

- 4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**
4.2.2. Pignoramenti: **Nessuna**
4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non sono state riscontrate difformità urbanistiche, regolarizzabili mediante
4.3.2. Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale è corretta, regolarizzabili mediante

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 240,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 240,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione appartamento di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Torregrotta (Messina) frazione Fraz. Scala Via Nazionale.

Composto da Tre vani, cucina, bagno, corridoio, ripostiglio, due balconi. Per una superficie commerciale complessiva pari a 85,00 mq. L'immobile dista 300 metri dal mare e sette chilometri dallo svincolo autostradale.

posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 85

Identificato al catasto fabbricati: partita 1255 intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 920 subalterno 12, categoria A/2, classe 3, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 1, - rendita: € 170,43.

Coerenze: L'immobile confina a nord ed a est con strada interna condominiale, a sud con cortile di proprietà di altra ditta ed a ovest con appartamento di proprietà di altra ditta.

L'edificio è stato costruito nel 1979.

L'unità immobiliare è identificata con il numero Corpo B Scala E di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00 m.

Nella visura la scala è errata, trattasi della scala E e non F. I soffitti e le pareti del bagno, della camera e della cucina presentano delle macchie di muffa e degli scrostamenti di pittura provocati da infiltrazioni d'acqua provenienti dall'appartamento soprastante e dai prospetti. Si rende necessaria la ristrutturazione dell'appartamento.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.R.S. n° 34 del 07/05/1974 l'immobile è identificato nella zona B

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina	Sup. reale lorda	10,30	1,00	10,30
camera 1	Sup. reale lorda	23,00	1,00	23,00
camera 2	Sup. reale lorda	16,80	1,00	16,80
camera 3	Sup. reale lorda	14,30	1,00	14,30
bagno	Sup. reale lorda	6,10	1,00	6,10
ripostiglio	Sup. reale lorda	3,10	1,00	3,10
corridoio	Sup. reale lorda	7,00	1,00	7,00
balconi	Sup. reale lorda	16,00	0,30	4,80
	Sup. reale lorda	96,60		85,40

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni:

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

Impianti:

Elettrico:

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

Termico:

tipologia: non presente.

Condizionamento:

tipologia: non presente.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

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

Dette indagini hanno permesso di reperire valori di mercato relativi ad immobili con destinazione analoga. Tenendo conto, inoltre, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato dell'appartamento pari a 450,00 €/mq. Questo valore tiene conto dei lavori di ristrutturazione che dovranno essere eseguiti all'interno dell'immobile. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Torregrotta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: [REDACTED] Di [REDACTED]

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	appartamento	85	€ 38.430,00	€ 38.430,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 5.764,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 32.665,50

**Beni in Torregrotta (Messina) Via Nazionale
Lotto 008**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Torregrotta (Messina) frazione Fraz. Scala Via Nazionale.
Composto da Tre vani, cucina, bagno, corridoio, ripostiglio, due balconi. Per una superficie commerciale complessiva pari a 85,00 mq. L'immobile dista 300 metri dal mare e sette chilometri dallo svincolo autostradale.
posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **85**
Identificato al catasto fabbricati: partita 1255 intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 920 subalterno 14, categoria A/2, classe 3, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 2, - rendita: € 170,43.
Coerenze: L'immobile confina a nord ed a est con strada interna condominiale, a sud con cortile di proprietà di altra ditta ed a ovest con appartamento di proprietà di altra ditta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: centro commerciale (buono), centro sportivo (sufficiente), ().
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autostrada (5).

3. STATO DI POSSESSO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

- 4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**
4.2.2. Pignoramenti: **Nessuna**
4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non sono stati rilevati abusi regolarizzabili mediante
4.3.2. Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale è corretta. regolarizzabili mediante

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 342,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 342,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione appartamento di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Torregrotta (Messina) frazione Fraz. Scala Via Nazionale.

Composto da Tre vani, cucina, bagno, corridoio, ripostiglio, due balconi. Per una superficie commerciale complessiva pari a 85,00 mq. L'immobile dista 300 metri dal mare e sette chilometri dallo svincolo autostradale.

posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 85

Identificato al catasto fabbricati: partita 1255 intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 920 subalterno 14, categoria A/2, classe 3, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 2, - rendita: € 170,43.

Coerenze: L'immobile confina a nord ed a est con strada interna condominiale, a sud con cortile di proprietà di altra ditta ed a ovest con appartamento di proprietà di altra ditta.

L'edificio è stato costruito nel 1979.

L'unità immobiliare è identificata con il numero Corpo B Scala E di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00 m.

Nella visura la scala è errata, trattasi della scala E e non F.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.R.S. n° 34 del 07/05/1974 l'immobile è identificato nella zona B

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina	Sup. reale lorda	10,30	1,00	10,30
Camera 1	Sup. reale lorda	23,00	1,00	23,00
camera 2	Sup. reale lorda	16,80	1,00	16,80
Camera 3	Sup. reale lorda	14,30	1,00	14,30
Bagno	Sup. reale lorda	6,10	1,00	6,10
ripostiglio	Sup. reale lorda	3,10	1,00	3,10
corridoio	Sup. reale lorda	7,00	1,00	7,00
balconi	Sup. reale lorda	16,00	0,30	4,80
	Sup. reale lorda	96,60		85,40

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni:

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

Impianti:

Elettrico:

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

Termico:

tipologia: non presente.

Condizionamento:

tipologia: non presente.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

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

Dette indagini hanno permesso di reperire valori di mercato relativi ad immobili con destinazione analoga. Tenendo conto, inoltre, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato dell'appartamento pari a 800,00 €/mq. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Torregrotta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: [REDACTED] Di [REDACTED]

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	appartamento	85	€ 68.320,00	€ 68.320,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 10.248,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 58.072,00

**Beni in Torregrotta (Messina) Via Nazionale
Lotto 009**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Lastrico solare sito in Torregrotta (Messina) frazione Fraz. Scala Via Nazionale.
Composto da Terrazzo calpestabile con parapetto perimetrale e vista panoramica sul mare. Per una superficie commerciale complessiva pari a 84,00 mq. L'immobile dista 300 metri dal mare e sette chilometri dallo svincolo autostradale.
posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **84**
Identificato al catasto fabbricati: partita 1255 intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 920 subalterno 16, categoria LASTRICO SOLARE, composto da vani 84 mq, posto al piano 3.
Coerenze: L'immobile confina a nord ed a est con strada interna condominiale, a sud con cortile di proprietà di altra ditta ed a ovest con appartamento di proprietà di altra ditta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: centro commerciale (buono), centro sportivo (sufficiente), ().
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autostrada (5).

3. STATO DI POSSESSO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**
4.2.2. Pignoramenti: **Nessuna**
4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non sono stati rilevati abusi. regolarizzabili mediante
4.3.2. Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale è corretta. regolarizzabili mediante

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **Lastrico solare** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Lastrico solare sito in Torregrotta (Messina) frazione Fraz. Scala Via Nazionale.

Composto da Terrazzo calpestabile con parapetto perimetrale e vista panoramica sul mare. Per una superficie commerciale complessiva pari a 84,00 mq. L'immobile dista 300 metri dal mare e sette chilometri dallo svincolo autostradale.

posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **84**

Identificato al catasto fabbricati: partita 1255 intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 920 subalterno 16, categoria LASTRICO SOLARE, composto da vani 84 mq, posto al piano 3.

Coerenze: L'immobile confina a nord ed a est con strada interna condominiale, a sud con cortile di proprietà di altra ditta ed a ovest con appartamento di proprietà di altra ditta.

L'edificio è stato costruito nel 1979.

L'unità immobiliare è identificata con il numero Corpo B Scala E di interno.

Nella visura la scala è errata, trattasi della scala E e non F. All'unità immobiliare si accede dal vano scala, è posta al piano terzo e non è comunicante con altri appartamenti presenti nel fabbricato.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.R.S. n° 34 del 07/05/1974 l'immobile è identificato nella zona B

Norme tecniche ed indici: Indice di densità di fabbricazione 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Lastrico solare	Sup. reale lorda	84,00	1,00	84,00
	Sup. reale lorda	84,00		84,00

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna: materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

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

Dette indagini hanno permesso di reperire valori di mercato relativi ad immobili con destinazione analoga. Tenendo conto, inoltre, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato del lastrico solare pari a 100,00 €/mq. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Torregrotta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: [REDACTED] Di [REDACTED]

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	lastrico solare	84	€ 8.400,00	€ 8.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 1.260,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 7.140,00

Relazione lotto 009 creata in data 15/10/2015
Codice documento: F080-96-000021-009

il perito
Ing. Francesco Muschera'

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