

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

\*\*\*\*\*

N. Gen. Rep. 18/2022 R.G.F.

\*\*\*\*\*

**Giudice Delegato**  
dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano

\*\*\*\*\*

**Curatore**  
avv. Giuseppe Cucinotta

\*\*\*\*\*

**ELABORATO PERITALE BENI IN PORTOROSA**  
**BENI IMMOBILI E MOBILI**

**LOTTO 1 : SUB. 2- SUB. 23- SUB. 12 -**

\*\*\*\*\*

Allo scopo di indirizzare meglio la lettura della C.T.U., ho ordinato la relazione secondo i seguenti paragrafi:

- MANDATO.....
- OPERAZIONI PERITALI .....
- METODOLOGIA DI STIMA E SUDDIVISIONE IN LOTTI .....
- TABELLA LOTTI DI VENDITA .....

- Allegati

- All. 1 :Verbali delle operazioni peritali
- All. 2 :Documentazione fotografica immobili – LOTTI 1→10 –
- All. 3 :Documentazione catastale
- All. 4 :Doc. urbanistica – ufficio tecnico del comune di Furnari –
- All. 5 : Documentazione condominiale
- All. 7 : Quotazioni immobiliari
- All. 8 : Documentazione fotografica lotti 11→18 - beni mobili, arredi –
- All. 9 : doc. fotografica lotti 19 → 20

## MANDATO

Giusta istanza del 9 settembre 2022, il curatore, avv. Giuseppe Cucinotta, chiedeva all'ill.mo Giudice dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano l'autorizzazione per la nomina di un perito “ *che contestualmente all'inventario poteva procedere alla stima dei beni mobili, mobili registrati e del terreno sito a Milazzo*”, indicando lo scrivente, eventualmente, come perito.

In data 13.09.2022, il G.D. autorizzava la richiesta del curatore.

Successivamente, in data 27.01.2023, il curatore faceva istanza al medesimo G.D., riportando “ *premesso che all'ing. Domenico Lupo' è stato dato incarico di stimare gli arredi siti negli appartamenti in Portorosa ed un terreno sito a San Filippo del Mela, con esclusione degli immobili in Portorosa sui quali era stato notificato allo scrivente un pignoramento immobiliare promosso dalla banca BPM, creditrice ipotecaria di primo grado*” .... e chiedeva la nomina dello scrivente per la stima anche dei beni immobili in Portorosa, indicando i dati catastali, assegnando 45 giorni per il deposito dell'elaborato peritale dal ricevimento dell'incarico.

L'ill.mo G.D. autorizzava, in data 31.01.2023, la nomina dello scrivente per le operazioni di stima del compendio immobiliare.

## OPERAZIONI PERITALI

Si riportano le operazioni peritali, svolte dal sottoscritto, in modo da poter rispondere al mandato conferito:

- In data **28 settembre 2022**, lo scrivente si è recato sui luoghi, congiuntamente al curatore fallimentare ed al sig. xxxxxxxxxxxx .Venivano visionati i beni mobili presenti negli appartamenti ubicati a Portorosa, si prendeva visione dei beni , si cominciava a redigere l'inventario e si scattavano numerose fotografie. Le operazioni proseguivano nel comune di Villafranca Tirrena, presso il capannone ubicato nella ex zona ASI di proprietà di altra ditta, al catasto identificato nel foglio 2 part. 1491 sub. 1, ove venivano rinvenuti alcuni beni mobili registrati e non , privi di un potenziale introito economico per la ditta oggi fallita.
- In data **27 ottobre 2022**, il sottoscritto c.t.u. continuava le operazioni peritali relativa ai beni mobili presenti negli appartamenti di Portorosa. Le operazioni avvenivano alla presenza del sig. xxxxxxxxxxxx, iniziavano sui luoghi alle ore 10:30 e terminavano alle ore 11:30.
- In data **02 febbraio 2023**, alle ore 10:30, iniziavano le operazioni peritali relativamente agli immobili, ubicati a Portorosa. Venivano eseguiti i rilievi degli appartamenti a piano terra e di alcune cantine, verificate le conformità urbanistiche e catastali degli appartamenti. Alle ore 11:30 giungeva sui luoghi il sig. xxxxxxxxxxxx, mentre alle ore 12:00 terminavano le operazioni peritali.
- In data **03 febbraio 2023**, alle ore 9:30, iniziavano le operazioni peritali e si eseguiva il rilievo degli appartamenti al piano primo e presso la cantina occupata dal sig. xxxxxxxx, giusto regolare contratto. Alle ore 11: 15 terminavano le operazioni peritali.
- In data **14 febbraio 2023**, alle ore 9:30, iniziavano le operazioni peritali relativamente agli ultimi beni immobili di Portorosa, le stesse proseguivano a San Filippo del Mela , dove congiuntamente al sig. xxxxxxxxsi prendeva visione del terreno ivi ubicato. Alle ore 12:10 terminavano le operazioni peritali.

## METODOLOGIA DI STIMA E SUDDIVISIONE IN LOTTI

Si è accertato il valore di mercato dei beni della società, indicando il criterio e la metodologia seguita per la determinazione della stima del bene, si è proceduto alla suddivisione in lotti, in base alla loro alienabilità, commerciabilità e tipologia.

Per la **stima dei beni immobili** il valore di mercato è stato determinato tramite un'attenta indagine presso tecnici del settore, notai, agenzie immobiliari, consultando la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Ai valori determinati da tali analisi sono successivamente stati applicati dei coefficienti dovuti alla vetustà, allo stato di conservazione, alle finiture ed all'esposizione. Verrà riportato per ogni singolo lotto la consistenza immobiliare, la descrizione del lotto, la regolarità urbanistica e catastale, la valutazione della Banca Dati dell'osservatorio immobiliare e tutte le caratteristiche utili ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

Per la **stima dei macchinari e dei beni mobili in genere** è stata eseguita un'analisi attenta ed approfondita delle caratteristiche tecniche e di produttività, in particolare, si è cercato di determinare il più probabile valore di mercato corrisposto in archi temporali simili a quelli odierni per beni identici o simili a quelli oggetto della stima. Più vivo, ampio e vasto è il mercato dell'usato di un prodotto, maggiori saranno le informazioni acquisite dal perito estimatore e più verosimile sarà la stima eseguita. Per la valutazione dei macchinari si è fatto riferimento a considerazioni di natura economica e tecnica, in particolare si è cercato di determinare *la vita utile media dei macchinari e delle attrezzature*, che generalmente può essere suddivisa in quattro diverse fasi:

1. Prima fase: coincide il primo terzo (1/3) della vita utile prevedibile del macchinario, in tale periodo si ha un'efficienza massima del bene ed il suo deprezzamento è circa il 20-25% del costo iniziale;
2. Seconda fase: subentra alla fine del primo terzo di vita del bene ed ha una durata equivalente alla prima fase, in questo caso l'efficienza è sempre accettabile, anche se non massima, ma la svalutazione del bene oscilla tra il 60-80 % del valore iniziale;
3. Terza fase: dura fino alla fine del ciclo di vita utile del macchinario, a cui è possibile attribuire un valore che varia tra il 20-40% del valore iniziale;
4. Quarta fase: inizia quando la vita del macchinario, che si trova in buono stato manutentivo, ha superato il ciclo di vita utile, in tale caso il macchinario conserverà sempre un valore residuo pari al 10-15 % del suo valore iniziale. Quanto sopra, per addivenire al valore di mercato dei beni oggetto di stima, per cui per le valutazioni eseguite si è presa in considerazione, anche, la vita residua del bene da stimare, in modo da determinare il *costo di deprezzamento*.

E' stata determinata la vita utile media, consultando manuali di estimo industriale (Clarelli, Il sole 24 ore; Orefice Estimo industriale), ditte venditrici di apparecchiature simili e consultando i dati forniti dall' ISTAT. La legge di deprezzamento applicata per la valutazione dei beni è una legge lineare.

La Suddivisione dei lotti è stata studiata e determinata secondo quanto sopra riportato, cercando di ottenere il massimo ricavo per la curatela, valutando sia lotti singoli sia lotti che possono accorparsi, come nel caso degli immobili con i relativi arredi.

**Con riferimento ai beni mobili** rinvenuti a Villafranca Tirrena risulta evidente che gli stessi siano incidentati, vetusti, abbandonati, non utilizzabili e non utilizzati da diverso tempo, **tanto da ritenere certamente il costo delle riparazioni meccaniche superiori al valore del mezzo, per cui si ritiene più utile economicamente per la procedura non acquisire tali beni.**

**TABELLA LOTTI DI VENDITA**

<b>LOTTO 1</b>	<b>€ 183.000,00</b>	<b>SUB. 2- SUB. 23- SUB. 12 -</b>
<b>LOTTO 2</b>	<b>€ 63.400,00</b>	<b>SUB. 4 – SUB. 24 – SUB.18</b>
<b>LOTTO 3</b>	<b>€ 64.660,00</b>	<b>SUB. 19 – SUB. 25 – SUB. 13</b>
<b>LOTTO 4</b>	<b>€ 65.770,00</b>	<b>SUB. 20 – SUB. 26 – SUB. 15</b>
<b>LOTTO 5</b>	<b>€ 111.000,00</b>	<b>SUB. 5 – SUB. 27 – SUB. 31</b>
<b>LOTTO 6</b>	<b>€ 63.900,00</b>	<b>SUB. 6 – SUB. 28 -</b>
<b>LOTTO 7</b>	<b>€ 64.520,00</b>	<b>SUB. 7 – SUB. 29 -</b>
<b>LOTTO 8</b>	<b>€ 59.300,00</b>	<b>SUB. 8 – SUB. 30 -</b>
<b>LOTTO 9</b>	<b>€ 12.150,00</b>	<b>SUB. 22</b>
<b>LOTTO 10</b>	<b>€ 46.440,00</b>	<b>SUB. 32</b>
<b>LOTTO 11</b>	<b>€ 7.450,00</b>	<b>ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 5</b>
<b>LOTTO 12</b>	<b>€ 6.050,00</b>	<b>ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 6</b>
<b>LOTTO 13</b>	<b>€ 6.050,00</b>	<b>ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 7</b>
<b>LOTTO 14</b>	<b>€ 5.950,00</b>	<b>ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 8</b>
<b>LOTTO 15</b>	<b>€ 7.450,00</b>	<b>ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 2</b>
<b>LOTTO 16</b>	<b>€ 6.050,00</b>	<b>ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 19</b>
<b>LOTTO 17</b>	<b>€ 6.500,00</b>	<b>ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 20</b>
<b>LOTTO 18</b>	<b>€ 3.700,00</b>	<b>ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 4</b>
<b>LOTTO 19</b>	<b>€ 69.247,50</b>	<b>TERRENO SAN FILIPPO DEL MELA</b>
<b>LOTTO 20</b>	<b>0</b>	<b>BENI MOBILI REGISTRATI</b>

**LOTTO 1 : SUB. 2- SUB. 23- SUB. 12 -**

- LOTTO 1 -  
- APPARTAMENTO NEL COMUNE DI FURNARI – PORTOROSA –  
- FOGLIO 3 PARTICELLA 816 SUB. 2 – int. 5. PIANO TERRA -

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000, in ditta xxxxxxxxx, di un appartamento costituito da pranzo soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e due bagni, oltre ad un ampio portico ed un'ampia corte di pertinenza. L'accesso tramite due distinti punti di accesso pedonali, uno prospiciente il viottolo confinante ed il secondo attraversando il parcheggio sub. 12, accorpato all'immobile in oggetto.

Le condizioni generali sono discrete, sebbene abbia bisogno di alcuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come la pitturazione di diversi ambienti. Non sono stati consegnati documenti relativamente agli impianti esistenti.

La struttura portante del fabbricato è in c.a. e la muratura è in mattoni forati con malta cementizia. Il villino fa parte di un fabbricato a due elevazioni f.t. oltre piano interrato, ove sono ubicate le cantine di svariate metrature. L'immobile in oggetto è la villa di testata del fabbricato, dotato di impianto di condizionamento, elettrico e citofonico.

Tutti gli immobili risultano privi della corrente elettrica, per cui è stato impossibile verificare la funzionalità degli impianti.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a circa 75 mq, oltre la corte esterna ed i portici.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Furnari, foglio 3 particella 816 sub. 2, cat. A/2, classe 6, consistenza vani 4,5, rendita € 267,27, piano T – complesso Portorosa- via Prestipaolo.

---

## 2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: l'immobile è ubicato nel porticciolo turistico di Portorosa, il complesso ha vocazione prevalentemente turistica.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus.

## 3 STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx

### 4.1. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici

###### 4.1.1. Domande giudiziali, gravami o altre trascrizioni o formalità pregiudizievoli:

Si riporta quanto verificato dal sottoscritto dagli atti del fascicolo, ma si rimanda per approfondimenti ulteriori quanto indicato alla relazione del not. Marsiglio del 01/02/2023.

**-Sentenza di fallimento** trascritto a messina il 23 maggio 2003 ai nn. 11761 R.P. e 14627 R.G, a favore della Curatela Fallimento Società xxxxxxxxxxxxx., gravante sull'immobile in catasto dei terreni di Furnari alla particella 816 foglio 3;

**-ipoteca volontaria** iscritta a Messina il 4 agosto 2009 nn.27163 R.G. e 5050 R.P. per un capitale di € 498.200,00 ed un montante ipotecario di € 996.400, derivate da concessione a garanzia di mutuo, contro xxxxxxxxxxxxxxxx., a favore Banca Popolare di Lodi

**-ipoteca volontaria** iscritta a Messina il 4 Marzo 211 ai nn.7224 R.G. e 1082 R.P., per un capitale di € 815.000 ed un montante ipotecario di € 1.630.000,00 , contro xxxxxxxxxa favore Banca Popolare d Lodi s.p.a.,

**-sentenza di fallimento** del 3 agosto 2022 ai nn. 17433 R.P. e 21841 R.G., a favore della massa d creditori del fallimento xxxxxxxxxxxxxe contro xxxxxxxxxxxxx;

**-verbale di pignoramento immobili** trascritto a Messina in data 3 ottobre 2022 ai nn. 26493/21235, a favore Banco B.P.M. S.P.A., contro xxxxxxxxxxxxx;

###### 4.2.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il progetto in variante acquisito presso l'ufficio tecnico è conforme ai luoghi per quanto concerne gli ambienti interni, mentre difformità sono presenti relativamente alla corte esterna, infatti la superficie del giardino di pertinenza dell'immobile è inferiore a quella rappresentata negli elaborati grafici presenti al comune. Dovrà essere presentato un progetto in variante che sani queste difformità del giardino, quali i confini di proprietà ed i muretti di confine.

Spese urbanistiche a carico dell'aggiudicatario.

###### 4.3.1. Conformità catastale:

L'immobile è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale presente nella banca dati del catasto per quanto concerne la distribuzione degli ambienti interni, mentre lievi difformità , non sostanziali, sono presenti per la corte esterna .

Non sono state realizzate divisioni tra l'immobile ed il parcheggio limitrofo.

## 5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

/

Come si evince dalla nota dell'avvocato Antonino Costa, nell'istanza di ammissione al passivo, i millesimi di proprietà delle unità immobiliari ricadenti nel lotto denominato xxxxxxxxxx, sono pari a 4,49 della comunione generale Portorosa. L'importo relativo agli oneri condominiali per gli immobili relativi al 31.12.2021 sono pari a 3.339,53, mentre quelli relativi al 2022 sono pari a 2.407,99 salvo conguaglio. Le spese del singolo immobile non si ricavano con esattezza, ma possiamo affermare dallo studio degli atti che ammontano per gli appartamenti a circa 30 euro al mese.

#### **PRATICHE EDILIZIE:**

Giusta richiesta all'ufficio tecnico del comune, del 31 gennaio 2023, lo scrivente ha acquisito in data 03 febbraio la documentazione urbanistica relativa al corpo di fabbrica identificato al catasto nel foglio 3 particella 816, LOTTO 1 del comprensorio turistico di Portorosa.

E' stata acquisita la seguente documentazione :

- **C.E. in sanatoria nr. 399/09**, legge 724/94, pratica edilizia nr. 53, in ditta xxxxxxxxxx, e successivamente xxxxxxxxxx avente come oggetto " la sanatoria degli abusi edilizi relativi alla costruzione di un fabbricato in c.a. a due elevazioni f.t. e piano seminterrato, destinato ad attività turistico-ricettiva, sito nel complesso turistico Portorosa";
- Ordinanza di sospensione lavori e ingiunzione a demolire nr. 4/93 ed il dissequestro dell'immobile del 22.09.1995, trattandosi di opere che possono beneficiare del condono edilizio;
- Autorizzazione Genio Civile di Messina, prot. nr. 29529 del 07.01.1993
- Parere Ausl di Barcellona P.G. del 03.07.2009
- C.I.S. a firma ing. Caliri di Messina, deposito al Genio Civile il 06.06.1995;
- Comunicazione inizio lavori del 23.11.2010 prot. 11066
- **D.I.A.** per conto della ditta xxxxxxxxxx, prot. 5303 del 20.06.2012, avente come oggetto la variante alla pratica nr. 53 del 28.02.1995 prot. nr. 1734 per la realizzazione di un fabbricato destinato ad attività turistico-alberghiero, allegati alla presente si sono acquistati la relazione tecnica e gli elaborati grafici
- Asseverazione del D.L., ing. Navarra Nicolo di Palermo
- Richiesta di agibilità / abitabilità del 04.03.2013 prot. 2690, con allegata la perizia giurata del d.l., non evasa dall'ufficio.

#### Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, in ditta xxxxxxxxxx., di un immobile costituito da pranzo soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e due bagni, oltre ad un ampio portico ed un'ampia corte di pertinenza. L'accesso avviene tramite le scale interne, visto che il villino è rialzato rispetto al giardino esterno.

Le condizioni generali sono discrete, sebbene abbia bisogno di alcuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come la pitturazione di diversi ambienti. Non sono stati consegnati documenti relativamente agli impianti esistenti.

La struttura portante del fabbricato è in c.a. e la muratura è in mattoni forati con malta cementizia. Il villino fa parte di un fabbricato a due elevazioni f.t. oltre piano interrato, ove sono ubicate le cantine di svariate metrature. L'immobile in oggetto è la villa di testata del fabbricato, dotato di impianto di condizionamento, elettrico e citofonico.

Tutti gli immobili risultano privi della corrente elettrica, per cui è stato impossibile verificare la funzionalità degli impianti.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Furnari, foglio 3 particella 816 sub. 2, cat. A/2, classe 6, consistenza vani 4,5, rendita € 267,27, piano T – complesso Portorosa- via Prestipaolo.

---

#### **7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **7.1.Criterio di Stima**

Per la valutazione del bene oggetto della presente consulenza è stato utilizzato il metodo di stima comparativo, tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame. Sono state eseguite valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo, inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali: la zona di ricadenza urbanistica e la relativa destinazione, l'ubicazione e non ultimo l'accessibilità all'immobile, da tali considerazioni, dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore, dal confronto con i prezzi di mercato correnti per beni che presentano caratteristiche analoghe a quelle del cespite in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato.

In particolare, il valore dell'immobile è stato, anche, determinato sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. In particolare, per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, è stata considerata la banca dati delle quotazioni immobiliari oltre alle agenzie immobiliari e colleghi del settore, relativamente al primo semestre 2022, che riporta per la zona in oggetto per le ville ed i villini un valore compreso tra euro 1400 ed euro 2050.

Valutando le condizioni del mercato immobiliare e dell'immobile si ritiene congruo considerare un valore medio degli importi sopra indicati, per cui avremo un valore al mq. pari ad euro 1.725/mq.

Tale valore, considerata l'ubicazione del villino e la vicinanza al canale e valutate le caratteristiche dello stesso viene amplificate del 10%, per cui avremo un valore medio pari ad € **1.897,50/mq.**

## 7.2. Fonti di informazione

Ufficio catasto, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Furnari, tecnici ed agenzie immobiliari.

## 7.3. Valutazione corpi

A.

### appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

		Peso ponderale: 1	
residenziale	75	1	75
portici	27,70	0,35	9,69
Giardino/corte esterna	78	0,25	19,5
Superficie equivalente totale			104,19

- Valore complessivo diritto e quota:

€ 197.700,52

### Riepilogo:

ID	Immobile	Valore medio ponderale	intero	Valore diritto e quota
A	appartamento	€ 197.700,52		€ 197.700,52

## 7.4. 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 di spese tecniche e catastali necessarie per la regolarizzazione e per spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e nell'anno in corso e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 29.655,07

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese ed oneri per annotamento e cancellazione formalità pregiudizievoli a carico dell'aggiudicatario

Giudizio di comoda divisibilità: **l'immobile non è comodamente divisibile**

## 7.5 Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 168.000,00

- CANTINA NEL COMUNE DI FURNARI – PORTOROSA –  
- FOGLIO 3 PARTICELLA 816 SUB. 23 -

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000, in ditta xxxxxxxxxxxx., di una cantina, ubicata al piano seminterrato a due elevazioni f.t. oltre piano interrato.  
La struttura portante del fabbricato è in c.a., l'accesso avviene tramite una rampa di scala che collega il piano viabile al piano seminterrato, oppure tramite una rampa pedonale molto acclive.  
Il piano cantinato necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come la pitturazione di diversi ambienti e la limitazione di fenomeni di umidità. Non sono stati consegnati documenti relativamente agli impianti esistenti.  
L'immobile in oggetto è ubicato lungo il lato est del fabbricato, si presenta allo stato grezzo, come tutte le altre cantine, necessitando della finitura e pitturazione degli ambienti, oltre ad una revisione degli impianti. Tutto il piano è privo della corrente elettrica, per cui è stato impossibile verificare la funzionalità degli impianti.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Furnari, foglio 3 particella 816 sub. 23, cat. C/2, classe 4, consistenza mq. 21, sup. catastale 24 mq., rendita € 40,13, via Prestipaolo, s.n.c., piano S1.

**2.0 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: l'immobile è ubicato nel porticciolo turistico di Portorosa, il complesso ha vocazione prevalentemente turistica.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus.

**3.0 STATO DI POSSESSO:**

L'immobile è libero, nella disponibilità della xxxxxxxxxxxxxxxx

**4.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici**

*4.1.1. Domande giudiziali, gravami o altre trascrizioni o formalità pregiudizievoli:*

Si riporta quanto verificato dal sottoscritto dagli atti del fascicolo, ma si rimanda per approfondimenti ulteriori quanto indicato alla relazione del not. Marsiglio del 01/02/2023.

*-Sentenza di fallimento* trascritto a messina il 23 maggio 2003 ai nn. 11761 R.P. e 14627 R.G., a favore della Curatela Fallimento Società xxxxxxxx., gravante sull'immobile in catasto dei terreni di Furnari alla particella 816 foglio 3;

*-ipoteca volontaria* iscritta a Messina il 4 agosto 2009 nn.27163 R.G. e 5050 R.P. per un capitale di € 498.200,00 ed un montante ipotecario di € 996.400, derivate da concessione a garanzia di mutuo, contro xxxxxxxx., a favore Banca Popolare di Lodi

*-ipoteca volontaria* iscritta a Messina il 4 Marzo 211 ai nn.7224 R.G. e 1082 R.P., per un capitale di € 815.000 ed un montante ipotecario di € 1.630.000,00, contro xxxxxxxxxxxxxxxx a favore Banca Popolare d Lodi s.p.a.,

*-sentenza di fallimento* del 3 agosto 2022 ai nn. 17433 R.P. e 21841 R.G., a favore della massa d creditori del fallimento xxxxxxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxx.;

*-verbale di pignoramento immobili* trascritto a Messina in data 3 ottobre 2022 ai nn. 26493/21235, a favore Banco B.P.M. S.P.A., contro xxxxxxxx.;



4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Il progetto in variante acquisito presso l'ufficio tecnico del comune è conforme ai luoghi per quanto concerne il piano seminterrato e le cantine, mentre difformità sono presenti relativamente alla corte esterna del fabbricato, difformità che non incidono sull'immobile in oggetto. Dovrà essere presentato un progetto in variante che sani queste lievi difformità del giardino, quali i confini di proprietà ed i muretti di confine.

4.3.1. *Conformità catastale:*

L'immobile è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale presente nella banca dati del catasto urbano.

## 5.0 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Come si evince dalla nota dell'avvocato Antonino Costa, nell'istanza di ammissione al passivo, i millesimi di proprietà delle unità immobiliari ricadenti nel lotto denominato xxxxxxxxxxxx, sono pari a 4,49 della comunione generale Portorosa. L'importo relativo agli oneri condominiali per gli immobili relativi al 31.12.2021 sono pari a 3.339,53 , mentre quelli relativi al 2022 sono pari a 2.407,99 salvo conguaglio. Le spese del singolo immobile non si ricavano con esattezza, ma possiamo affermare dallo studio degli atti che ammontano per le cantine a circa 10 euro al mese. E' presente materiale all'interno del lotto in oggetto, sarà onere dell'acquirente provvedere allo sgombero dello stesso, non essendo di proprietà della xxxxxxxxxxxxxxxx

## PRATICHE EDILIZIE:

Giusta richiesta all'ufficio tecnico del comune, del 31 gennaio 2023, lo scrivente ha acquisito in data 03 febbraio la documentazione urbanistica relativa al corpo di fabbrica identificato al catasto nel foglio 3 particella 816, LOTTO 1 del comprensorio turistico di Portorosa.

E' stata acquisita la seguente documentazione :

- **C.E. in sanatoria nr. 399/09**, legge 724/94, pratica edilizia nr. 53, in ditta xxxxxxxxxxxx, e successivamente xxxxxxxxxxxx avente come oggetto “ la sanatoria degli abusi edilizi relativi alla costruzione di un fabbricato in c.a. a due elevazioni f.t. e piano seminterrato, destinato ad attività turistico-ricettiva, sito nel complesso turistico Portorosa”;
- Ordinanza di sospensione lavori e ingiunzione a demolire nr. 4/93 ed il dissequestro dell'immobile del 22.09.1995, trattandosi di opere che possono beneficiare del condono edilizio;
- Autorizzazione Genio Civile di Messina, prot. nr. 29529 del 07.01.1993
- Parere Ausl di Barcellona P.G. del 03.07.2009
- C.I.S. a firma ing. Caliri di Messina, deposito al Genio Civile il 06.06.1995;
- Comunicazione inizio lavori del 23.11.2010 prot. 11066
- **D.I.A.** per conto della ditta xxxxxxxxxxxx., prot. 5303 del 20.06.2012, avente come oggetto la variante alla pratica nr. 53 del 28.02.1995 prot. nr. 1734 per la realizzazione di un fabbricato destinato ad attività turistico-alberghiero, allegati alla presente si sono acquistati la relazione tecnica e gli elaborati grafici
- Asseverazione del D.L., ing. Navarra Nicolo di Palermo
- Richiesta di agibilità / abitabilità del 04.03.2013 prot. 2690, con allegata la perizia giurata del d.l., non evasa dall'ufficio.

Descrizione **CANTINA** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, in ditta xxxxxxxxxxxx, di una cantina, ubicata al piano seminterrato a due elevazioni f.t. oltre piano interrato.

La struttura portante del fabbricato è in c.a., l'accesso avviene tramite una rampa di scala che collega il piano viabile al piano seminterrato, oppure tramite una rampa pedonale molto acclive.

Il piano cantinato necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come la pitturazione di diversi ambienti e la limitazione di fenomeni di umidità. Non sono stati consegnati documenti relativamente agli impianti esistenti. L'immobile in oggetto è ubicato lungo il lato est del fabbricato, si presenta allo stato grezzo, come tutte le altre cantine, necessitando della finitura e pitturazione degli ambienti, oltre ad una revisione degli impianti.

Tutto il piano è privo della corrente elettrica, per cui è stato impossibile verificare la funzionalità degli impianti.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Furnari, foglio 3 particella 816 sub. 23, cat. C/2, classe 4, consistenza mq. 21, sup. catastale 24 mq., rendita € 40,13, via Prestipaolo, s.n.c., piano S1.

## 7.0 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 7.1 Criterio di Stima

Per la valutazione del bene oggetto della presente consulenza è stato utilizzato il metodo di stima comparativo, tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame. Sono state eseguite valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo, inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali: la zona di ricadenza urbanistica e la relativa destinazione, l'ubicazione e non ultimo l'accessibilità all'immobile, da tali considerazioni, dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore, dal confronto con i prezzi di mercato correnti per beni che presentano caratteristiche analoghe a quelle del cespite in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato. In particolare, il valore dell'immobile è stato, anche, determinato sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi caratteristiche similari, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stata considerata la banca dati delle quotazioni immobiliari oltre alle agenzie immobiliari e colleghi del settore.

Valutando le condizioni del mercato immobiliare e dell'immobile, si ritiene congruo considerare un **valore medio di € 500 / mq.**

### 7.2 Fonti di informazione

Ufficio catasto, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Furnari, tecnici ed agenzie immobiliari.

### 7.3 Valutazione corpi

#### A. cantina

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie	coefficiente	Superficie raggugiata
Cantinato	24	1	24
Superficie equivalente totale			24

- Valore a corpo: 24 mq \* € 500 / mq. = € 12.000,00

**- Valore complessivo diritto e quota: € 12.000**

### 7.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese tecniche e catastali necessarie per la regolarizzazione e per spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e nell'anno in corso, per la servitù dovuta al passaggio di tubazioni condominiali e per la presenza di materiale da sgomberare non di proprietà della xxxxxxxxxxxxxxxx e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 1.200,00**

Spese per trascrizione del decreto di trasferimento:

Nessuna

Spese ed oneri per annotamento e cancellazioni pregiudizievoli a **carico dell'aggiudicatario**

Giudizio di comoda divisibilità: **l'immobile non è comodamente divisibile**

### 7.5 Prezzo base d'asta del lotto

**Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 10.800,00**

**- PARCHEGGIO ESTERNO NEL COMUNE DI FURNARI – PORTOROSA –  
- FOGLIO 3 PARTICELLA 816 SUB. 12 -**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000, in ditta xxxxxxxxxxxxxxxx s.r.l., di un parcheggio esterno di fabbricato ubicato a Portorosa, lotto 1.

Le condizioni generali del fabbricato sono discrete, sebbene abbia bisogno di alcuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come la pitturazione di diversi ambienti. Non sono stati rinvenuti documenti relativamente agli impianti fognari e di illuminazione, si evidenzia comunque la sussistenza di tombini di ispezione che ricadono nell'area destinata ai parcheggi.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Furnari, foglio 3 particella 816 sub. 12, cat. C/6, Classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 22,83– complesso Portorosa- via Prestipaolo s.n.c., piano T.

**2 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: l'immobile è ubicato nel porticciolo turistico di Portorosa, il complesso ha vocazione prevalentemente turistica.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
Collegamenti pubblici (km): autobus.

**3 STATO DI POSSESSO:**

Il parcheggio è libero, nella disponibilità della società xxxxxxxxxxxxxxxx

**4.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1.1. Vincoli ed oneri giuridici**

4.1.1.1. *Domande giudiziali, gravami o altre trascrizioni o formalità pregiudizievoli:*

Si riporta quanto verificato dal sottoscritto dagli atti del fascicolo, ma si rimanda per approfondimenti ulteriori quanto indicato alla relazione del not. Marsiglio del 01/02/2023.

**-Sentenza di fallimento** trascritto a Messina il 23 maggio 2003 ai nn. 11761 R.P. e 14627 R.G, a favore della Curatela Fallimento Società ██████████ gravante sull'immobile in catasto dei terreni di Furnari alla particella 816 foglio 3;

**-ipoteca volontaria** iscritta a Messina il 4 agosto 2009 nn.27163 R.G. e 5050 R.P. per un capitale di € 498.200,00 ed un montante ipotecario di € 996.400, derivate da concessione a garanzia di mutuo, contro xxxxxxxxxxxxxxxx s.r.l., a favore Banca Popolare di Lodi

**-ipoteca volontaria** iscritta a Messina il 4 Marzo 211 ai nn.7224 R.G. e 1082 R.P., per un capitale di € 815.000 ed un montante ipotecario di € 1.630.000,00 , contro xxxxxxxxxxxxxxxx a favore Banca Popolare d Lodi s.p.a.,

**-sentenza di fallimento** del 3 agosto 2022 ai nn. 17433 R.P. e 21841 R.G., a favore della massa d creditori del fallimento xxxxxxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxxxxxx s.r.l.;

**-verbale di pignoramento immobili** trascritto a Messina in data 3 ottobre 2022 ai nn. 26493/21235, a favore Banco B.P.M. S.P.A., contro xxxxxxxxxxxxxxxx s.r.l.;

4.2.1. **Conformità urbanistico edilizia:**

Il progetto in variante acquisito presso l'ufficio tecnico è conforma ai luoghi per quanto concerne gli ambienti interni, mentre difformità sono presenti relativamente alla corte esterna. Dovrà essere presentato un progetto in variante che sani queste difformità del giardino, quali i confini di proprietà ed i muretti di confine. Nel progetto acquisito i parcheggi ricadono all'interno delle aree esterne degli appartamenti di piano terra, mentre nell'elaborato planimetrico catastale e sui luoghi risultano esterni agli immobili.  
Spese urbanistiche a carico dell'aggiudicatario.

4.3.1.

**Conformità catastale:**

La planimetria catastale del parcheggio oggetto della presente è sostanzialmente conforme ai luoghi.

**5ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Come si evince dalla nota dell'avvocato Antonino Costa, nell'istanza di ammissione al passivo, i millesimi di proprietà delle unità immobiliari ricadenti nel lotto denominato xxxxxxxxxxxxxxxx, sono pari a 4,49 della comunione generale Portorosa. L'importo relativo agli oneri condominiali per gli immobili relativi al 31.12.2021 sono pari a 3.339,53, mentre quelli relativi al 2022 sono pari a 2.407,99 salvo conguaglio. Le spese del singolo posto auto non si ricavano con esattezza, ma possiamo affermare dallo studio degli atti che ammontano per gli appartamenti a circa 5,00 euro al mese.

**PRATICHE EDILIZIE:**

Giusta richiesta all'ufficio tecnico del comune, del 31 gennaio 2023, lo scrivente ha acquisito in data 03 febbraio la documentazione urbanistica relativa al corpo di fabbrica identificato al catasto nel foglio 3 particella 816, LOTTO 1 del comprensorio turistico di Portorosa.

E' stata acquisita la seguente documentazione :

- **C.E. in sanatoria nr. 399/09**, legge 724/94, pratica edilizia nr. 53, in ditta XXXXXXXX, e successivamente xxxxxxxxxxxx avente come oggetto " la sanatoria degli abusi edilizi relativi alla costruzione di un fabbricato in c.a. a due elevazioni f.t. e piano seminterrato, destinato ad attività turistico-ricettiva, sito nel complesso turistico Portorosa";
- Ordinanza di sospensione lavori e ingiunzione a demolire nr. 4/93 ed il dissequestro dell'immobile del 22.09.1995, trattandosi di opere che possono beneficiare del condono edilizio;
- Autorizzazione Genio Civile di Messina, prot. nr. 29529 del 07.01.1993
- Parere Ausl di Barcellona P.G. del 03.07.2009
- C.I.S. a firma ing. Caliri di Messina, deposito al Genio Civile il 06.06.1995;
- Comunicazione inizio lavori del 23.11.2010 prot. 11066
- **D.I.A.** per conto della ditta xxxxxxxxxxxxxxxx s.r.l., prot. 5303 del 20.06.2012, avente come oggetto la variante alla pratica nr. 53 del 28.02.1995 prot. nr. 1734 per la realizzazione di un fabbricato destinato ad attività turistico-alberghiero, allegati alla presente si sono acquistati la relazione tecnica e gli elaborati grafici
- Asseverazione del D.L., ing. Navarra Nicolo di Palermo
- Richiesta di agibilità / abitabilità del 04.03.2013 prot. 2690, con allegata la perizia giurata del d.l., non evasa dall'ufficio.

**Descrizione posto auto esterno di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, in ditta xxxxxxxxxxxxxxxx s.r.l., di un parcheggio esterno, antistante un fabbricato ubicato a Portorosa, lotto 1. Le condizioni generali del fabbricato sono discrete, sebbene abbia bisogno di alcuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come la pitturazione di diversi ambienti. Non sono stati rinvenuti documenti relativamente agli impianti fognari e di illuminazione, si evidenzia comunque la sussistenza di tombini di ispezione che ricadono nell'area destinata ai parcheggi.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Furnari, foglio 3 particella 816 sub. 12, cat. C/6, Classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 22,83– complesso Portorosa- via Prestipaolo s.n.c., piano T.

**7.0 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****7.1 Criterio di Stima**

Per la valutazione del bene oggetto della presente consulenza è stato utilizzato il metodo di stima comparativo, tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame. Sono state eseguite valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo, inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. In particolare, il valore dell'immobile è stato, anche, determinato sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. In particolare, per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, è stata considerata la banca dati delle quotazioni immobiliari oltre alle agenzie immobiliari e colleghi del settore, relativamente al primo semestre 2022, che riporta per la zona in oggetto per i posti auto esterni valori compresi tra 275 – 380 €/mq. Valutando le condizioni del mercato immobiliare e la richiesta di posti auto in si si ritiene congruo considerare un valore al mq. pari ad **euro 350,00/mq**. Si applica un coefficiente riduttivo pari a 0,8, che tiene conto della servitù di passaggio dei proprietari del sub. 2 sul sub. 12, infatti un'aliquota della superficie non potrà essere sfruttata come parcheggio per consentirne il passaggio.

**7.2 Fonti di informazione**

Ufficio catasto, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Furnari, tecnici ed agenzie immobiliari.

**7.3 Valutazione corpi****A. Posto auto**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie	coefficiente	Superficie raggugliata
parcheggio	17	1	17,00
Superficie equivalente totale			17,00

- Valore a corpo:  $17 \text{ mq} * € 350,00/\text{mq} * 0,8 = € 4.760,00$

**- Valore complessivo diritto e quota: € 4.760,00**

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Posto auto esterno	€ 4.760,00	€ 4.760

**7.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese tecniche e catastali necessarie per la regolarizzazione e per spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e nell'anno in corso e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 476,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese ed oneri per annotamento e cancellazione pregiudizievoli : **a carico aggiudicatario**  
Giudizio di comoda divisibilità: **l'immobile non è comodamente divisibile**

**7.5 Prezzo base d'asta del lotto**

**Valore del bene, arrotondato, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 4.280**

\*\*\*\*\*

Riepilogando, avremo che **il lotto nr. 1 sarà costituito** da:

- Appartamento, identificato nel **foglio 3 part. 816 sub. 2** → prezzo base asta € 168.000,00
- Cantina, identificato nel **foglio 3 part. 816 sub.23** → € 10.800,00 ;
- Parcheggio, identificato nel **foglio 3 part. 816 sub. 12** → prezzo base asta € 4.280,00;

**prezzo a base d'asta, arrotondato, pari a :€ 183.000,00**

**-Valore dell'arredamento dell'appartamento : € 7.450,00 – si veda lotto 15 -**

**In caso di offerta relativamente al lotto ed all'arredamento avremo: € 190.450,00**

**il consulente tecnico  
ing. Domenico Lupo'**

