

**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 IMMOBILI

LOTTO 9

CANTINA SUB. 22

Allegati :

- All. 1 : verbali delle operazioni peritali
- All. 3 : Documentazione catastale
- All. 4 : Documentazione urbanistica
- All. 5 : Documentazione fotografica
- All. 6 : Documentazione condominiale
- All 7 : quotazioni immobiliari

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

- LOTTO 9 -
- CANTINA NEL COMUNE DI FURNARI – PORTOROSA –
- FOGLIO 3 PARTICELLA 816 SUB. 22 -

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000, in ditta ██████████ di una cantina, ubicata al piano seminterrato, di un fabbricato 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 seminterrato 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. 22, cat. C/2, classe 4, consistenza mq. 22, sup. catastale 27 mq., rendita € 42,04, via Prestipaolo, s.n.c., piano S1.

2DESCRIZIONE 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.

3STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato dal sig. [REDACTED] giusto contratto di affitto regolarmente registrato ed in possesso del Curatore avv. G. Cucinotta e non opponibile alla curatela.

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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 creditori del fallimento [REDACTED] e contro [REDACTED]

-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 [REDACTED]

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 [REDACTED] 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.

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 ██████████ e successivamente ██████████ s.p.a. 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 ██████████ 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 ██████████ 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 seminterrato 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. 22, cat. C/2, classe 4, consistenza mq. 22, sup. catastale 27 mq., rendita € 42,04, 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 simili, 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 ragguagliat a
Cantinato	27	1	27
Superficie equivalente totale			27

- Valore a corpo: 27 mq * € 500 / mq. = € 13.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	cantina	€ 13.500	€ 13.500

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 1.350,00
/

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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: € 12.150

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

