
TRIBUNALE DI MESSINA
II SEZIONE CIVILE

Concordato Preventivo



N. Gen. Rep. 01/12

Giudice Delegato Dr. Scavuzzo Ugo
Commissario dott. Restuccia Angelo

ELABORATO PERITALE
AGGIORNATO AL GENNAIO 2017

Tecnico incaricato: Arch. Fulvio Gentiluomo
iscritto all'Albc della provincia di Messina al N. 1275
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina
C.F. GNTFLV74D07F158Q

con studio in Messina (Messina) via S.Andrea Avellino n. 1
telefono: 090310048
cellulare: 3289144426
fax: 090310048
email: studio.gentiluomo@alice.it

**Beni in Lipari (Messina) Isola di Stromboli via Vittorio Emanuele III
Lotto 006 – Appartamento con corte annessa**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento con corte annessa sito in Lipari (Messina) Isola di Stromboli via Vittorio Emanuele III.

Composto da un soggiorno, due camere, una cucina non abitabile, un bagno ed un W.C. esterno. Annesse due corti.

Posto al piano Terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 218,07 (comprese le murature interne e perimetrali, computate al 50% quando di confine, e l'ingombro del cortile).

Identificato in catasto:

- fabbricati:

intestato a [redacted] nella persona di [redacted] o [redacted] con sede in [redacted] proprietà per 6/12) foglio 12 mappale 415 subalterno 2 e 4, categoria A/4, classe U, composto da 5 vani, posto al piano T, - rendita: € 581,01.

Il bene confina:

a nord-ovest con terreno particella 414 di altra Ditta;

a nord- est con corte aggraffata e corte di pertinenza identificata con la particella 599 stessa Ditta;

a sud-est con altro appartamento nel medesimo fabbricato (sub. 1 e 3) stessa Ditta;

a sud-ovest con la via Vittorio Emanuele III in cui insiste l'ingresso al fabbricato.

Note: Ulteriori intestatari dell'immobile risultano:

[redacted] nata a [redacted] (proprietà per 2/12)

[redacted] nata a [redacted] (proprietà per 1/12 bene personale)

[redacted] nata a [redacted] (proprietà per 2/12)

[redacted] nata a [redacted] (proprietà per 1/12 in regime di separazione di beni)

- terreni:

intestato a [redacted] (proprietà per 1/6)

foglio [redacted] mappale [redacted] qualità Seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale 108 mq, - reddito agrario: 0,11, - reddito domenicale: 0,25.

Il bene confina:

a nord-ovest con terreno particella 414 di altra Ditta;

a nord- est con terreno particella 217 di altra Ditta;

a sud-est con altra corte particella 600 stessa Ditta;

a sud-ovest con appartamento e corte aggraffata stessa Ditta, di cui costituisce pertinenza.

Note: Ulteriori intestatari dell'immobile risultano:

[redacted] (proprietà per 1/6)

[redacted] (proprietà per 1/12 bene personale)

[redacted] (proprietà per 1/6)

[redacted] (proprietà per 1/12 in regime di separazione di beni)

[redacted] (proprietà per 1/6)

[redacted] (proprietà per 1/6)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento in fabbricato ad una elevazione fuori terra. Composto da due camere, un soggiorno, una cucina non abitabile, un bagno ed un W.C. esterno. Annesse una piccola corte adiacente la via Vittorio Emanuele III, ed una grande corte panoramica sul retro.

Giudice Dr. Scavuzzo Ugo
Curatore/Custode: dott. Restuccia Angelo
Perito: Arch. Fulvio Gentiluomo

Caratteristiche zona: centrale, residenziale (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (scarso), supermercato (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: arcipelago isole Eolie. Le attrazioni storiche presenti sono: la casa oggetto di stima è rinomata perchè ha ospitato la famosa attrice svedese Ingrid Bergman durante le riprese del film "Stromboli".
Collegamenti pubblici (km): porto (0,5).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted], che utilizzano l'immobile come casa estiva. I signori [redacted] hanno dichiarato verbalmente che l'immobile è di fatto nella loro disponibilità, mentre quello adiacente è nella disponibilità delle cugine [redacted] anche se tale situazione non è mai stata formalizzata tramite atto notarile di divisione.

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: *Nessuna*

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: *Nessuna difformità*
- 4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

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:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] nella persona del [redacted] proprietario dal 26/09/2008 ad oggi in forza di Atto istitutivo di Trust e affidamento di beni al Trustee a firma di Notaio Vincenzo D. Pasquale in data 26/09/2008 ai nn. 143928/16229

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] proprietari dal 17/01/1989 al 26/09/2008 in forza di denuncia di successione registrata a Messina in data 17/08/1989 al n. 30 vol. 1771, trascritta a Messina in data 05/02/1990 ai nn. 4266/3738.
Con tale atto i signori [redacted] ereditavano dal padre [redacted] deceduto in [redacted] in data [redacted], la quota indivisa di 1/3 (un sesto ciascuno) del fabbricato con corte annessa.

[redacted] proprietari dal 19/05/2006 al 26/09/2008 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Giovanni Paderni in data 19/05/2006 al n. 67437, trascritto a Messina in data 14/06/2006 ai nn. 25268/12955. Con tale atto i signori [redacted] ricevevano in donazione dalla madre [redacted] la quota indivisa di 1/6 (un dodicesimo ciascuno) del fabbricato con terreno.

7. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. IN SANATORIA n. 211/2004

per lavori di ristrutturazione di un fabbricato adibito a civile abitazione, intestata [redacted]

Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 28/02/1995 - n. prot. 6476 e rilasciata in data 22/07/2004.

Questa C.E. riguarda i lavori di modifiche interne e frazionamento in due unità immobiliari, senza aumento di volume o superficie e utile.

Parte integrante della Concessione era il progetto redatto dall'arch. [redacted].

Riferito all'intero fabbricato suddiviso in due unità immobiliari separate con corti annesse.

Parere igienico-sanitario AUSL del 2004

per lavori di opere di ristrutturazione edilizia, intestato a [redacted].

Nulla Osta per Opere Edilizie rilasciato in data 05/07/2004 - n. prot. 1200/ISP

Riferito all'intero fabbricato suddiviso in due unità immobiliari separate con corti annesse.

Certificato Idoneità Sismica

per lavori di realizzazione di due porte interne in un fabbricato in muratura ad una elevazione f.t., intestata a [redacted]. Presentata in data 13/05/2003.

Con tale elaborato, redatto dall'arch. [redacted] veniva certificata la regolarità degli interventi sulle murature portanti dell'edificio per la realizzazione di due vani porta.

Riferito all'intero fabbricato suddiviso in due unità immobiliari separate con corti annesse.

Descrizione appartamento con corte annessa di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 500.1000 di appartamento con corte annessa sito in Lipari (Messina) Isola di Stromboli via Vittorio Emanuele III.

Composto da un soggiorno, due camere, una cucina non abitabile, un bagno ed un W.C. esterno. Annesse due corti.

Posto al piano Terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 218,07 (comprese le murature interne e perimetrali, computate al 50% quando di confine, e l'ingombro del cortile).

Identificato in catasto:

- fabbricati:

intestato a [redacted] nella persona [redacted] la con sede [redacted] (proprietà per 6/12)

foglio 12 mappale 415 subalterno 2 e 4, categoria A/4, classe U, composto da 5 vani, posto al piano T, - rendita: € 581,01.

Il bene confina:

a nord-ovest con terreno particella 414 di altra Ditta;

a nord-est con corte aggraffata e corte di pertinenza identificata con la particella 599 stessa Ditta;

a sud-est con altro appartamento nel medesimo fabbricato (sub. 1 e 3) stessa Ditta;

a sud-ovest con la via Vittorio Emanuele III in cui insiste l'ingresso al fabbricato.

Note: Ulteriori intestatari dell'immobile risultano:

[redacted] nata a [redacted] (proprietà per 2/12)

[redacted] nata a [redacted] (proprietà per 1/12 bene personale)

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] (proprietà per 2/12)

[redacted] nata a [redacted] (proprietà per 1/12 in regime di separazione di beni)

- terreni:
intestato a [redacted] nata a [redacted] 4 (proprietà per 1/6)
foglio [redacted] mappale [redacted] qualità Seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale 108 mq, -
reddito agrario: 0,11, - reddito dominicale: 0,25.

Il bene confina:

a nord-ovest con terreno particella 414 di altra Ditta;

a nord-est con terreno particella 217 di altra Ditta;

a sud-est con altra corte particella 600 stessa Ditta;

a sud-ovest con appartamento e corte aggraffata stessa Ditta, di cui costituisce pertinenza.

Note: Ulteriori intestatari dell'immobile risultano:

[redacted] nata a [redacted] 5 (proprietà per 1/6)

[redacted] nata a [redacted] (proprietà per 1/12 bene personale)

[redacted] nata a [redacted] (proprietà per 1/6)

[redacted] nata a [redacted] (proprietà per 1/12 in regime di
separazione di beni)

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] (proprietà per 1/6)

[redacted] nata a [redacted] (proprietà per 1/6)

L'edificio è stato costruito negli anni venti del novecento, e ristrutturato recentemente.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna massima di circa 4,05.

Il bene oggetto di stima è rappresentato da un appartamento per civile abitazione situato al piano terra di un piccolo fabbricato residenziale ad una elevazione fuori terra, sito nel Comune di Lipari Isola di Stromboli via Vittorio Emanuele III SNC.

Si tratta di una zona molto centrale dell'isola, a vocazione residenziale, caratterizzata da un'edilizia di buona fattura realizzata prevalentemente fino agli anni cinquanta del novecento, con molti lotti vuoti adibiti a giardino e corti attrezzate di pertinenza degli edifici. Molto buona risulta la localizzazione, in quanto il bene si trova a brevissima distanza dai negozi, dal mare, dalla piazza principale (piazza San Vincenzo) e dal porticciolo. L'isola costituisce una delle mete più ambite dai turisti, soprattutto nel periodo estivo, e ciò ha contribuito a creare un mercato immobiliare unico ed esclusivo che non trova riscontro negli altri Comuni della Provincia di Messina.

Il fabbricato, realizzato verosimilmente negli anni venti del novecento, presenta struttura portante in muratura con solai in legno ed in qualche ambiente (realizzato in epoca successiva) in latero-cemento; mentre la copertura è a terrazza non praticabile. Esso si trova oggi in ottime condizioni, sia per quel che concerne la manutenzione dei prospetti che per lo stato delle coperture.

All'appartamento si accede dalla via Vittorio Emanuele III, sia attraverso una piccola corte delimitata da un muretto intonacato e chiusa mediante un cancelletto in ferro, che direttamente dalla porta-finestra di una delle camere.

L'unità immobiliare si articola in un soggiorno, due camere, una cucina non abitabile, un bagno ed un W.C. esterno, per una superficie lorda complessiva di circa mq 96,17 (al lordo delle murature interne e perimetrali computate al 50% quando di confine). Annesse vi sono una piccola corte pavimentata con mattonelle di cotto, che collega la cucina alla via Vittorio Emanuele III, misurante circa mq 8,99; ed una grande corte panoramica sul retro di circa mq 112,91, pavimentata con battuto di cemento, cui si accede dal soggiorno, da una camera e dal bagno.

Rispetto all'impianto originario, in epoca imprecisata, e probabilmente intorno agli anni quaranta del novecento, è stato realizzato un ampliamento sul cortile, che oggi è identificabile con la cucina, il bagno, la cameretta ed il W.C. esterno.

Per quel che concerne le finiture interne può dirsi che tutto sommato il bene presenta finiture di scarsa qualità, rappresentate da pavimentazione in mattonelle di cemento colorato in pasta degli anni venti (da restaurare) in due ambienti, graniglia di marmo nella cucina e piastrelle in ceramica nella cameretta insistente sulla corte retrostante; intonaci rifiniti in gesso sulle pareti, pittura in ducotone, porte interne in legno massello, infissi esterni in legno molto logori e vetusti. I bagni sono dotati di mattonelle e piastrelle di rivestimento in ceramica di scarsa qualità, e sanitari molto vetusti.

L'impianto elettrico non è a norma, in quanto presenta cavi semirigidi addossati alle pareti ed ai soffitti, e prese ed interruttori non conformi alle direttive CEE. L'acqua calda sanitaria è assicurata mediante uno scaldabagno elettrico posto sulla parete del bagno.

Lo stato generale di manutenzione dell'immobile è scadente. L'intonaco sulle pareti presenta numerosi avvallamenti ed imperfezioni, e nella cameretta sul cortile è crollato parte del controsoffitto in incannucciato e gesso.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera D.A. n. 214/79 l'immobile è identificato nella zona "C4".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
camera adiacente la via Vittorio Emanuele III	Sup. reale netta	20,70	1,00	20,70
	Sup. reale lorda	27,30	1,00	27,30
soggiorno	Sup. reale lorda	26,04	1,00	26,04
	Sup. reale netta	20,75	1,00	20,75
cucina	Sup. reale lorda	15,96	1,00	15,96
	Sup. reale netta	11,17	1,00	11,17
bagno	Sup. reale lorda	11,95	1,00	11,95
	Sup. reale netta	9,03	1,00	9,03
cameretta sul cortile	Sup. reale lorda	10,33	1,00	10,33
	Sup. reale netta	7,88	1,00	7,88
W.C. esterno	Sup. reale lorda	4,59	1,00	4,59
	Sup. reale netta	2,98	1,00	2,98
corte adiacente la via Vittorio Emanuele III	Sup. reale lorda	8,99	0,33	2,97
	Sup. reale lorda	112,91	0,25	28,23
	Sup. reale lorda	218,07		127,36
	Sup. reale netta	72,51		72,51

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni buone.

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

Solai: tipologia: solaio in legno, condizioni sufficienti.

Travi: materiale: legno, condizioni sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione tapparelle, materiale protezione: legno, condizioni sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni sufficienti.

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone. Note: la porzione di prospetto che da sul cortile interno necessita di manutenzione.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattonelle in cemento colorato in pasta, condizioni da restaurare. Riferito limitatamente al soggiorno ed alla camera adiacente: la via Vittorio Emanuele III.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente alla pavimentazione della corte sul retro.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: graniglia di marmo, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente alla cucina.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: ceramica, condizioni: scarse. Riferito limitatamente alla cameretta sul cortile e nel bagno.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle in cotto, condizioni: buone. Riferito limitatamente alla piccola corte confinante con la via Vittorio Emanuele III.
<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente al cancello sulla piccola corte confinante con la via Vittorio Emanuele III.
<i>Impianti:</i>	
<i> Elettrico:</i>	tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: pessime, conformità: non a norma.
<i> Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nel procedere alla stima si sono impiegati due diversi metodi:

-quello sintetico-comparativo, basato sul valore medio del prezzo di mercato per immobili con analoghe caratteristiche di ubicazione, tipologia costruttiva e vetustà;

-quello analitico, consistente nella capitalizzazione del reddito al netto delle spese, che il bene è potenzialmente in grado di produrre.

La media dei risultati di queste due distinte operazioni ha fornito il più probabile e reale valore da attribuire all'appartamento in questione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Messina e Comune di Lipari, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Messina, Operatori economici del settore e privati proprietari di immobili nella zona.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento con corte annessa

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

L'isola costituisce una delle mete più ambite dai turisti, soprattutto nel periodo estivo, e ciò ha contribuito a creare un mercato immobiliare unico ed esclusivo che non trova riscontro negli altri Comuni della Provincia di Messina. In tale contesto economico gli immobili vengono valutati usualmente a corpo, e non con il valore unitario al mq moltiplicato per la superficie commerciale. La valutazione di € 732.000,00 tiene conto dell'esclusività dell'isola, dell'ottima ubicazione del bene e della storia legata all'attrice Ingrid Bergman, che ne fanno una vera e propria attrazione turistica del luogo, ma anche di una possibile vendita sul mercato europeo con adeguata pubblicizzazione.

- Valore corpo:	€ 732.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 732.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 366.000,00

A corpo

€ 366.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con corte annessa	218,07	€ 366.000,00	€ 366.000,00

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:

€ 54.900,00

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 36.600,00

- Riduzione monetaria: impianto elettrico non a norma	€ 2.000,00
- Riduzione monetaria: lavori di manutenzione	€ 5.000,00
- Riduzione percentuale: vetustà e finiture di scarsa qualità	€ 15.000,00

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

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non risulta divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 252.500,00