

TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE

UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDIMENTO

N.RO 15/1994 R.G.F.

FALLIMENTO DELLA SOCIETA' A.R.L.

BAZIA GARDENS

GIUDICE DELEGATO

DOTT. GIUSEPPE MINUTOLI

CURATORE FALLIMENTARE

PROF. AVV. MASSIMO BASILE

STIMA - IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO

PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO.

Dott. Ing. --- OMISSIS ---
Tel. 0909575061

Via Nino Bixio, 33 scala A – 98123 Messina
antonio.cardia@ingpec.eu - antonio.cardia@alice.it

Dott. Ing. DOMENICO MANGANO
Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

INDICE

1. PREMESSA	3
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 03	5
2.1. <i>INQUADRAMENTO TERRITORIALE</i>	<i>5</i>
2.2. <i>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</i>	<i>6</i>
2.3. <i>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</i>	<i>57</i>
2.4. <i>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</i>	<i>57</i>
3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 03	58
3.1. <i>CRITERIO DI STIMA</i>	<i>58</i>
3.2. <i>VALORI DEI LOTTI</i>	<i>75</i>
4. CONCLUSIONI	78
ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA	79
ALLEGATO 2 – CONFERIMENTO INCARICO	80
ALLEGATO 3 - ALLEGATI VARI	82

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

1. PREMESSA

Con atto del 03 settembre 2015 il Giudice Delegato Dott. Ugo Scavuzzo ha invitato il Curatore Fallimentare Prof. Avv. Massimo Basile a predisporre gli adempimenti prodromici alla vendita degli immobili e degli assets acquisiti alla procedura, mediante stima per rinnovazione.

Il Curatore Fallimentare con propria nota del 22 settembre 2015 chiedeva, tra l'altro, di rimettere in vendita alcuni immobili siti nel Complesso residenziale costruito dalla Bazia Gardens s.r.l. a Furnari e precisamente:

- a) *piccolo lotto di terreno promesso e consegnato ai signori --- Omissis ---, messo in vendita nel 2001 e rimasto invenduto, in catasto al foglio 3 part. 258 di mq 1.830;*
- b) *due aree di parcheggio in catasto al f.3 part.735 – una sub.1-18 e 21 di mq 1.300 e l'altra sub.25 di mq 3.856;*
- c) *della c.d. “Tribunetta”, viziata da irregolarità urbanistiche e realizzata per metà su area della Bazia Gardens e per metà sul demanio marittimo, che comprende diverse unità immobiliari.*

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

Il Giudice Delegato, letta l'istanza del 22 settembre 2015, con provvedimento del 05 ottobre 2015 invitava il Curatore ad acquisire ed allegare all'istanza di vendita: la *“Stima aggiornata dei beni rimasti invenduti”*; autorizzando il curatore a conferire incarico per la stima in rinnovazione dei beni diversi dalla struttura portuale agli ingegneri Domenico Mangano e --- Omissis --- (cfr. all. 1).

Il Curatore con proprio atto del 05 novembre 2015 conferiva l'incarico professionale suddetto che al punto 1 così recita: *“Quale Curatore del fallimento in oggetto, e al fine della predisposizione di una istanza di vendita di beni inclusi nell'attivo fallimentare, il 05.10.2015 sono stato invitato dal G.D. dott. Ugo Scavuzzo ad acquisire una stima aggiornata di alcuni*

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

immobili siti nel Complesso residenziale costruito dalla Bazia Gardens s.r.l. a Furnari

(sull'area acquistata dalla --- Omissis --- con atto in notaio Andrea Alioto di Milazzo registrato l'8.02.1979 al n.275, vol. 2°, trascritto in Messina il 14.02.1979). Lo stesso G.D. mi ha invitato ad affidare alle SS.VV. l'incarico per la stima in rinnovazione precisando che al predetto fine occorre anche una descrizione analitica degli immobili, con particolare riferimento alla tipologia, alla consistenza e dimensione, alla ubicazione esatta, alle eventuali caratteristiche costruttive o di utilizzo, ai dati catastali, alla eventuale situazione di irregolarità urbanistica, ad ogni altra informazione che possa essere utile a sollecitare l'interesse di potenziali acquirenti. Trattasi precisamente: (a) delle due villette site nel Lotto 3, Palazzina n.40 tipo Panarea, e Palazzina n.44 tipo Alicudi, già messe in vendita nell'anno 2001 e rimaste invendute; (b) del piccolo lotto di terreno promesso e consegnato ai signori --- Omissis ---, messo in vendita nel 2001 e rimasto invenduto; (c) di due aree di parcheggio in catasto al f.3 part.735 – una sub.1-18 e 21, e l'altra sub.25; (d) della c.d. “Tribunetta”. I predetti immobili sono stati identificati e stimati tempo addietro dagli ingg. --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis ---, agli atti del fallimento ai quali potrete avere accesso” (cfr. all. 2).

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 03

2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

I beni oggetto di stima per rinnovazione, sopra elencati, ricadono tutti all'interno di un complesso edilizio denominato “Portorosa” sito nel comune di Furnari (Me).

Tale complesso, che si estende su una superficie complessiva di 60 ettari, situato lungo il litorale tirrenico delle Provincia di Messina, è facilmente raggiungibile attraverso l'Autostrada A20 con uscita Falcone, e poi seguendo le indicazioni in direzione del Comune di Furnari per Portorosa.

All'interno del complesso turistico sono presenti, un centro commerciale, edifici direzionali, un porto turistico con canali navigabili, impianti sportivi, parcheggi ed un albergo.



Figura 1 _ Inquadramento Satellitare

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

All'interno del complesso si distinguono due porzioni, una centrale compresa tra il canale navigabile ed il mare e l'altra più periferica quasi a ridosso dell'autostrada.

Caratteristica singolare del complesso è la presenza del porticciolo turistico da cui si accede al canale navigabile interno allo stesso complesso; la sua vicinanza (quindici miglia) all'arcipelago delle Isole Eolie lo ha identificato come una località ideale per il ricovero in acqua di natanti, anche di notevoli dimensioni.

Le principali caratteristiche della zona sono:

- residenziale (normale) a traffico normale con parcheggi sufficienti.
- presenza dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- caratteristiche delle zone limitrofe: residenziali e commerciali.
- collegamenti pubblici (km): ferrovia (2,6), porto (36,3), autobus (1,0).

Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare i siti e la dislocazione degli immobili.

2.2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

2.2.1. LOTTO 3.1

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

Piccolo lotto di terreno promesso e consegnato ai signori --- Omissis ---, messo in vendita nel 2001 e rimasto invenduto, in catasto terreni al foglio 3 part. 258.

Dalla visura catastale risulta che il terreno è censito al catasto terreni, ha una superficie **mq 1.830**, reddito dominicale € 31,66, reddito agrario di € 9,92 e risulta intestato a BAZIA

GARDENZ SPA SEDE PALERMO per 1000/1000.

Alla data del sopralluogo (maggio/giugno 2016) l'immobile risulta essere libero ed ha una forma pressoché trapezoidale ed andamento pianeggiante.

Esso confina, lungo i 2 lati più lunghi con muro perimetrale del complesso Portorosa e con strada condominiale e (lungo i 2 lati più corti) con altre costruzioni. Il terreno non è pavimentato e nello stesso sono presenti diversi alberi, come documentano le foto seguenti che ritraggono il bene.

Si riporta di seguito lo stralcio del foglio di mappa catastale con l'indicazione del terreno.

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	



Figura 2 – Stralcio Catastale

Dal certificato di destinazione urbanistica prot. n. 2291/2016 del 17.03.2016, rilasciato dal Comune di Furnari, su richiesta dei sottoscritti CC.TT.UU, risulta che il terreno sopra descritto, distinto in catasto al foglio 3 part. 258 ricade nel Programma di Fabbricazione, approvato con D.A. n. 4/76 del 14.01.1976, in zona “C5” (mista turistica alberghiera residenziale stagionale) e che **“non esiste nessuna capacità residua di edificazione”**.

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO
Dott. Ing. --- OMISSIS ---
Dott. Ing. --- OMISSIS ---

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	



CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

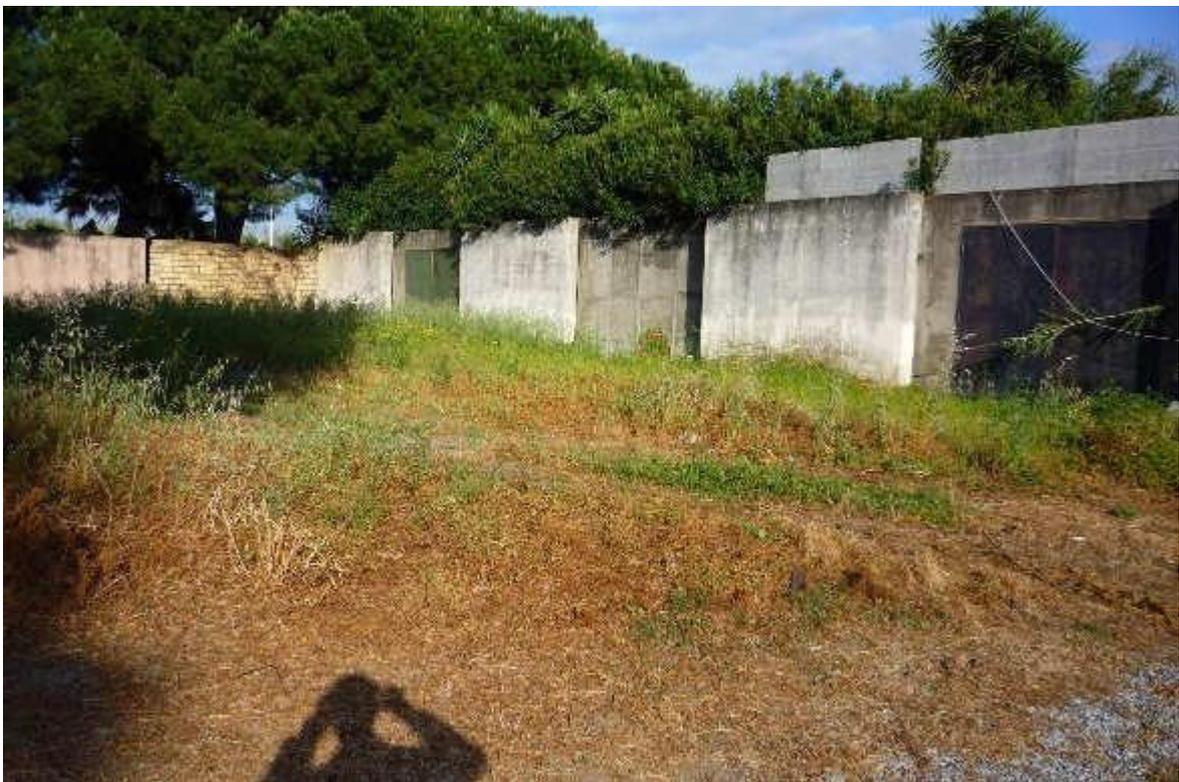
TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	



Figura 3 – Foto dello stato dei luoghi

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	



CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

Figura 4 – Foto dello stato dei luoghi

2.2.2. LOTTO 3.2

Area di parcheggio in catasto al f.3 part.735 sub.1-18 e 21 di mq 1.300.

Dalle visure catastali risulta che i precitati parcheggi sono censiti al catasto fabbricati, intestati BAZIA GARDENS S.P.A. CON SEDE IN MESSINA per 1000/1000, con le seguenti caratteristiche: Foglio 3, part. 735 ciascun **sub da 1 a 18**: Categoria C/6, Classe 1, Consistenza **18 m²**, Rendita € 24,17. Per un totale di **mq 324** (18 posti auto x 18 mq/cad).

Per maggiore chiarezza espositiva, si riporta di seguito l'elaborato planimetrico dei posti auto descritti e le foto che ritraggono le superfici oggetto di stima.

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

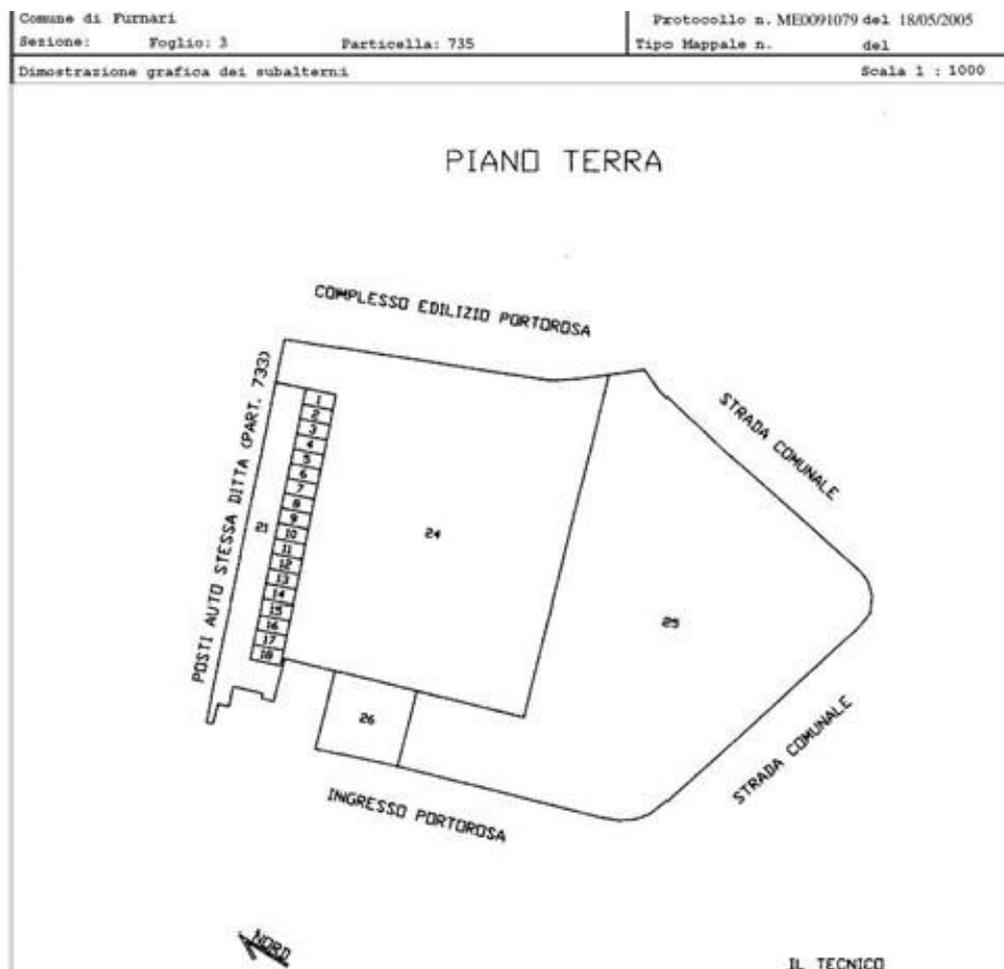


Figura 5 – Stralcio Catastale

Il sub 21, bene comune con censibile, costituisce pertinenza dei 18 posti auto consentendone l’accesso e la manovra a ciascuno di essi.

I beni descritti confinano, secondo l’elaborato planimetrico, a Nord con altri posti auto (part. 733), a Sud ed Est con la part. 24 della superficie di 3275 m², Categoria C/6 (anch’essa catastalmente intestata alla Bazia Gardens S.p.A. con sede in Messina ma non oggetto di incarico di stima), ad Ovest

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

con fabbricato e pertinenze condominiali e per un breve tratto con la strada condominiale.

Come si può vedere anche dalle foto, il terreno ove ricadono i posti auto (pianeggiante) è rimasto indiviso, nel senso che non sono stati tracciati e/o delimitati i posti auto, ma si presenta come una superficie unica libera e non utilizzata.



Figura 6 – Foto dello stato dei luoghi

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	



CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

Figura 7 – Foto dello stato dei luoghi

Dal certificato di destinazione urbanistica prot. n. 2291/2016 del 17.03.2016, rilasciato dal Comune di Furnari, su richiesta dei sottoscritti CC.TT.UU, risulta che il terreno sopra descritto (parcheggi e pertinenza), distinto in catasto al foglio 3 part. 735 sub 1-18 e 21 ricade nel Programma di Fabbricazione, approvato con D.A. n. 4/76 del 14.01.1976, in zona “C5” (mista turistica alberghiera residenziale stagionale) e che **“non esiste nessuna capacità residua di edificazione”**.

2.2.3. LOTTO 3.3

Area di parcheggio in catasto al f.3 part.735 sub.25 di mq 3.856

Dalle visure catastali risulta che il precitato parcheggio è censito al catasto fabbricati, intestato BAZIA GARDENS S.P.A. CON SEDE IN MESSINA per 1000/1000, con le seguenti caratteristiche: Foglio 3, part. 735 **sub 25**: Categoria C/6, Classe 1, Consistenza

3.856 m², Rendita € 5.177,80.

L’elaborato planimetrico dell’area a parcheggio (part. 735 sub 25) è riportato nel lotto precedente. Come si può vedere anche dalle foto seguenti, il terreno destinato a parcheggio (pianeggiante) è rimasto indiviso, nel senso che non sono stati tracciati e/o delimitati i posti auto e si presenta come una superficie

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

unica libera in parte non utilizzata ed in parte utilizzata per la raccolta dei RSU tramite cassonetti.

Dal certificato di destinazione urbanistica prot. n. 2291/2016 del 17.03.2016, rilasciato dal Comune di Furnari, su richiesta dei sottoscritti CC.TT.UU, risulta che il terreno sopra descritto (parcheggio), distinto in catasto al foglio 3 part. 735 sub 25 ricade nel Programma di Fabbricazione, approvato con D.A. n. 4/76 del 14.01.1976, in zona “C5” (mista turistica alberghiera residenziale stagionale) e che “non esiste nessuna capacità residua di edificazione”.



CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	



Figura 8 – Foto dello stato dei luoghi

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	



Figura 9 – Foto dello stato dei luoghi

2.2.4. LOTTO 3.4

“Tribunetta”, viziata da irregolarità urbanistiche e realizzata per metà su area della Bazia Gardens e per metà sul demanio marittimo, che comprende diverse unità immobiliari.

Per procedere alla suddivisione in lotti e quindi alla descrizione e stima delle unità immobiliari che compongono la c.d. Tribunetta occorre fare una premessa.

In atto, le unità immobiliari che costituiscono la Tribunetta, rimaste nella proprietà della Curatela del fallimento secondo i documenti forniti dal

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

Curatore e dalle visure catastali ed ipocatastali effettuate, sono le seguenti, con riferimento alla identificazione catastale esistente (N.C.E.U. foglio 3):

- 1) Part. 712 **sub 1**, Categoria C/2 (deposito), Classe 4, Sup. catastale 122 mq, Rendita €
215,93 – piano terra;

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

- 2) Part. 712 **sub 2**, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 4, Sup. catastale 452 mq,
Rendita € 2.691,57 – piano terra e primo;
- 3) Part. 712 **sub 3**, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 4, Sup. catastale 110 mq, Rendita € 981,27 – piano terra;
- 4) Part. 712 **sub 4**, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 4, Sup. catastale 19 mq, Rendita € 228,48 – piano terra;
- 5) Part. 712 **sub 7**, Categoria C/6 (area a parcheggio), Classe 5, Sup. catastale 25 mq, Rendita € 67,14 – piano terra;
- 6) Part. 712 **sub 8 e 9**, bene comune non censibile (scale di accesso).

L'unità immobiliare censita in catasto fabbricati alla part. 712 sub 5, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 8, Consistenza 15 mq, Sup. catastale 83 mq, Rendita € 244,80 – piano terra, risulta catastalmente intestata alla BAZIA GARDENS SPA con sede in MESSINA in Proprietà per 1000/1000; tuttavia, il Curatore, prof. Avv. Massimo Basile, nel corso del sopralluogo del 01.07.2016, ha consegnato fotocopia dell'atto notarile di compravendita rep. n. 6703, racc. n. 1497 del 28.07.1991 in notaio Antonella Giambò in Montalbano, registrato a Messina il 19.09.1991 al n. 1992, dal quale risulta che la Bazia Gardens S.p.A. ha venduto al signor --- Omissis --- il locale facente parte del complesso edilizio Portorosa lotto Tribunetta, zona “C/5”

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

(lato mare), a piano terra, composto da un vano esteso circa 18 mq, distinto come Box-8 in N.C.E.U. al foglio 3/A part. 712 sub 5.

L'atto notarile citato non risulta trascritto né volturato al catasto. Dall'atto si evince una discrasia tra la descrizione del box venduto (indicato come box-8 confinante, nella planimetria allegata all'atto, con locali distinti come box-7, box-6 e box-9 e con area a parcheggio) e l'identificazione catastale (part. 712 sub 5) che corrisponde invece al box-11 confinante con box-9, box-10, box-12 e area a parcheggio ed avente una consistenza di 18 mq. Altra discrasia discende dalla consistenza, infatti il box-8 nella planimetria allegata all'atto ha una consistenza di mq 25 mentre nell'atto di vendita la consistenza è descritta quale 18 mq. Si rimanda quindi al Curatore ed al Tribunale la valutazione sugli effetti giuridici e la validità dell'atto di compravendita citato.

Nel corso delle operazioni peritali sono state effettuate ispezioni e misurazioni di tutti i locali della Tribunetta sopra elencati, rimasti in proprietà alla Bazia Gardens (con esclusione del locale box al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 3 part. 712 sub 3, in quanto occupato da terzi non reperibili). A seguito delle precitate attività peritali, sono state riscontrate diverse differenze tra la distribuzione e consistenza dei locali esistenti e le planimetrie catastali in atti, oltre ad alcune difformità rispetto alle planimetrie di progetto fornite dal Comune di

Furnari ed oggetto di C.E. prot. n. 2797/89, pratica edilizia n. 8/90, rilasciata in data

2.02.1990; difformità di cui si dirà di seguito.

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

A causa delle diverse differenze tra l'esistente e le planimetrie catastali in atti, è stato necessario – come da autorizzazione del G.D. del 08.01.2016 - procedere alla variazione catastale mediante redazione del DOCFA allegato alla presente CTU. Tuttavia, su richiesta del Curatore, non si è proceduto all'inoltro telematico all'Ufficio del Catasto (oggi Agenzia delle Entrate) in quanto tale adempimento sarà fatto in seguito, a richiesta della Curatela.

Le principali differenze riscontrate tra l'esistente e le planimetrie catastali in atti possono così riassumersi:

a) Unità immobiliare in catasto urbano al fg. 3/A part. 712 sub. 1

Catastalmente trattasi di u.i. censita quale cat. C/2 (deposito) cl. 4 mq. 113 che risulta invece essere stata di fatto suddivisa in due porzioni delle quali la prima, porzione più prossima allo specchio d'acqua del porto turistico, è rimasta destinata a deposito ed ha subito un ampliamento verso l'adiacente porzione della part. 711 demaniale. La consistenza e configurazione attuale di tale porzione **risulta rappresentata con la part. 712 sub. 10 proposta quale cat. C/2 cl. 4 cons. mq. 47 oggetto di nuova costituzione per frazionamento**. Nella rimanente porzione sono state realizzate delle partizioni interne e realizzati servizi igienici e docce che si è ritenuto accorpare all'adiacente unità derivata dalla variazione dell'originaria sub. 2 costituente il ristorante ed i servizi annessi. Ciò, in considerazione del fatto che l'originaria unità ristorante è stata a sua volta suddivisa scorporando dallo stesso la gran parte dei servizi igienici, come si dirà in seguito. La consistenza

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

di detta porzione si trova incorporata nella proposta u.i. individuata nella denuncia di variazione con il sub. 11 della part. 712 cat. C/1 cl. 4 cons. mq. 278.

b) Unità immobiliare in catasto urbano al fg. 3/A part. 712 sub. 2

Catastalmente trattasi di u.i. censita quale cat. C/1 (negozi e botteghe) cl. 4 mq. 303 che risulta invece essere stata di fatto suddivisa in due porzioni delle quali la prima, si sviluppa ai piani terra e primo collegati da una scala interna. Dalla stessa è stato scorporato l'angolo Sud Ovest ricavandone un ufficio con servizi annessi. Tale unità risulta di fatto unita a piano primo con la rimanente porzione di ristorante ricadente sulla part. 711 demaniale. Al piano primo della medesima unità risultano presenti numerose partizioni con strutture precarie. La medesima, per effetto del frazionamento conseguente al suddetto scorporo e delle variazioni sopra dette risulta essere stata proposta nella denuncia di variazione quale u.i. part. 712 sub. 11 piani T-1 cat. C/1 cl. 4 consistenza mq. 278. La rimanente porzione scorporata nella medesima denuncia di variazione, quale risultante dal frazionamento dell'originaria sub. 2, è stata individuata con l'unità immobiliare sub. 12 della suddetta part. 712 cat. A/10 (uffici) cl. U cons. 4,5 vani articolata in due elevazioni f.t., nella quale la porzione a piano primo è costituita dalla chiusura con struttura precaria del terrazzo già annesso al suddetto ristorante e collegata al piano terra attraverso scala esterna chiusa con struttura in alluminio e vetri di uso esclusivo.

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

c) Unità immobiliare in catasto urbano al fg. 3/A part. 712 sub. 3

Detta porzione, concessa in uso fino al 23.06.20134 alla --- Omissis --- con contratto di utilizzo del 24.04.1990 (consegnato in fotocopia dal Curatore nel corso delle operazioni peritali) ed intestata alla BAZIA GARDENS, risulta essere stata di fatto suddivisa in due porzioni delle quali la porzione più a Nord, a forma di L, risulta essere destinata a deposito ed è stata individuata nella denuncia di variazione con la part. 712 sub. 13 cat. C/2 cl. 4 mq.

46. La porzione residua adiacente, in atto occupata dalle attrezzature Telecom annesse alle stazioni radio base presenti sulla copertura dell'edificio di proprietà Residence Tour (che non è stato possibile visionare nel corso degli accessi), è stata invece individuata con la part. 712 sub. 14 cat. C/2 cl. 4 mq. 42. È stata proposta pure la variazione di destinazione d'uso da C/1 (Negozio) a C/2 (deposito) secondo l'effettiva destinazione riscontrata sui luoghi e nelle planimetrie di progetto.

d) Unità immobiliare in catasto urbano al fg. 3/A part. 712 sub. 4

Detta porzione, dal sopralluogo effettuato, risulta adibita a deposito; pertanto è stato proposto nella denuncia di variazione il mutamento della destinazione d'uso da cat. C/1 cl. 8 a cat. C/2 cl. 4 con la effettiva consistenza di mq. 13, individuata nella medesima denuncia con il sub. 15

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

La u. i. sub. 7 di proprietà BAZIA GARDENS, posto auto scoperto, data la conformità tra la rappresentazione catastale e lo stato dei luoghi, non risulta essere stata oggetto di denuncia di variazione catastale.

Le u.i. subb. 5 e 6 della detta part. 712 non sono state oggetto di alcun rilievo né variazione in quanto non di proprietà BAZIA GARDENS.

Infine non sono stati oggetto di variazione i subb. 8 e 9 della medesima part. 712 in quanto beni comuni non censibili la cui rappresentazione, nell'elaborato planimetrico riportato nella citata denuncia di variazione, rispecchia la corrispondente rappresentazione riportata nell'elaborato planimetrico in atti, che gli scriventi CTU hanno provveduto, con apposito reclamo all'Ufficio competente, a fare rasterizzare ed inserire negli archivi informatici.

In conclusione, facendo riferimento alla reale situazione di fatto ed alle unità immobiliari indicate nella variazione catastale allegata alla presente relazione (DOCFA), la consistenza immobiliare della c.d. Tribunetta rimasta in proprietà alla Curatela del fallimento Bazia Gardens è la seguente:

- Part. 712 sub. 10, Cat. C/2 (deposito), Cl. 4, Sup. catastale 57 mq, Rendita € 89,81
- Part. 712 sub. 11, Cat. C/1 (negozi e botteghe), Cl. 4, Sup. catastale 489 mq, Rendita € 2.469,49

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

- Part. 712 sub. 12, Cat. A/10 (uffici), Sup. catastale 73 mq, Rendita € 766,94
- Part. 712 sub. 13, Cat. C/2 (deposito), Cl. 4, Sup. catastale 56 mq, Rendita € 87,90
- Part. 712 sub. 14, Cat. C/2 (deposito), Cl. 4, Sup. catastale 51 mq, Rendita € 80,26
- Part. 712 sub. 15, Cat. C/2 (deposito), Cl. 4, Sup. catastale 18 mq, Rendita € 24,84
- Part. 712 sub 7, Cat. C/6 (parcheggio), Cl. 5, Consistenza 25 mq, Rendita € 67,14

Possono quindi definirsi n. 4 lotti costituiti i primi tre dalle altrettante unità immobiliari come sopra distinte ed il quarto lotto dalle unità immobiliari sub. 13, 14, 15 e 7 costituendo quest'ultimo sub area di accesso ai sub 13, 14 e 15. Per maggiore chiarezza si ritiene utile riportare di seguito l'elaborato planimetrico con l'identificazione catastale delle nuove e preesistenti unità immobiliari, così come proposte con la variazione DOCFA allegata alla presente relazione, da presentare all'Ufficio del Catasto.

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

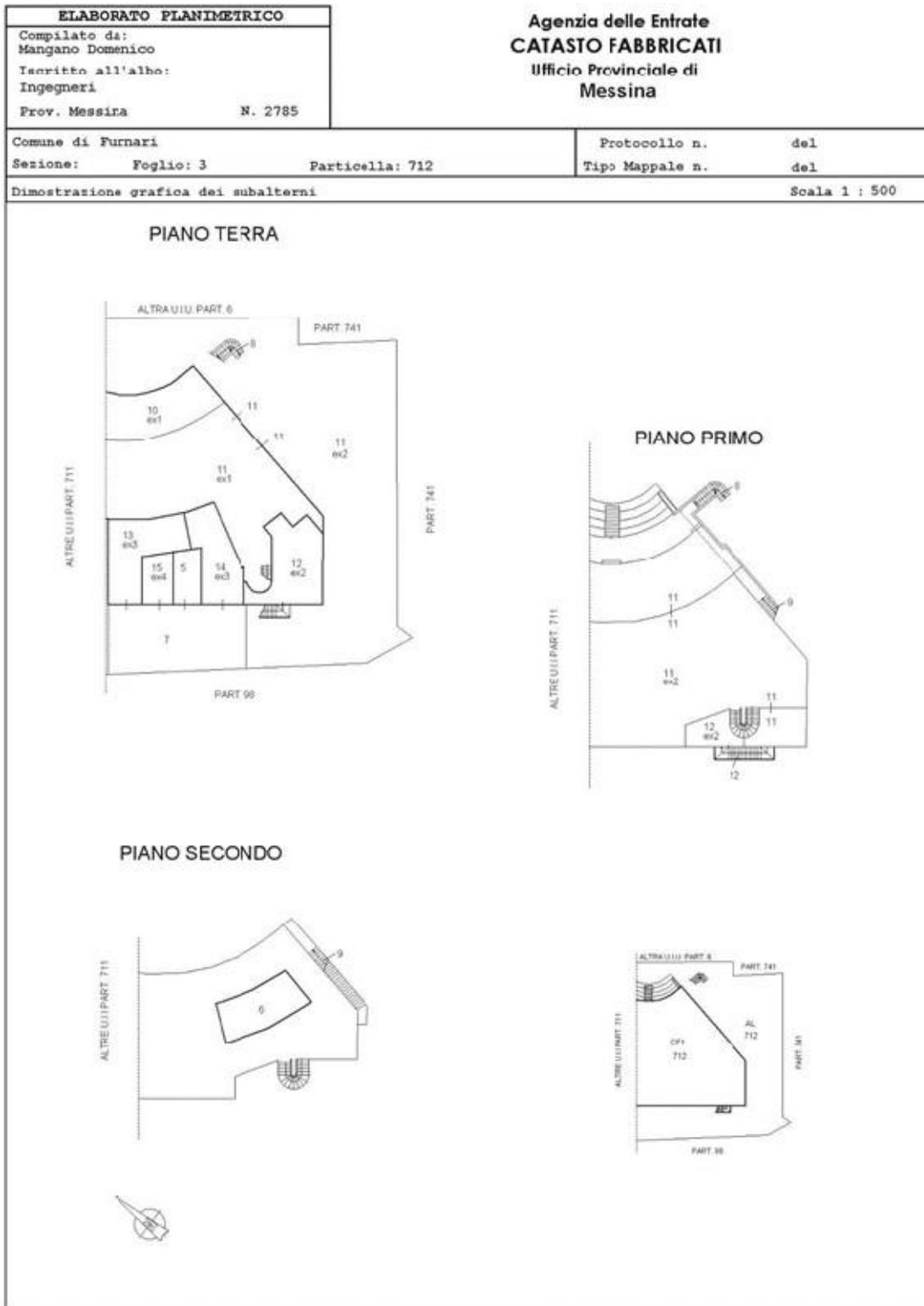


Figura 10 – Elaborato planimetrico a seguito di rilievo effettuato in sede di consulenza

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	
TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

LOTTO 3.4.1: Unità immobiliare costituita da locale deposito, nel N.C.E.U. (DOCFA proposto) al foglio 3 part. 712 sub. 10, Cat. C/2, Cl. 4, Sup. catastale 57 mq, Rendita

€ 89,81

Si tratta di un locale deposito, sito al piano terra della c.d. Tribunetta, realizzato su area della Bazia Gardens per la maggiore superficie, a cui si accede dal prospetto Est della costruzione.

Il locale, in atto è adibito a deposito attrezzi e materiali per la nautica dalla società

Portorosa Marina Yachting Società Consortile a r.l., in forza dell'affidamento effettuato dalla Curatela con contratto del 06.12.2011 di durata annuale (scadenza il 27 ottobre del 2012 e rinnovo automatico per uguale periodo di tempo e alle medesime condizioni – con l'aggiornamento del prezzo annuale di aggiudicazione secondo gli indici ISTAT – se una delle parti non comunica diniego di rinnovo all'altra parte a mezzo lettera raccomandata almeno quattro mesi prima della scadenza).

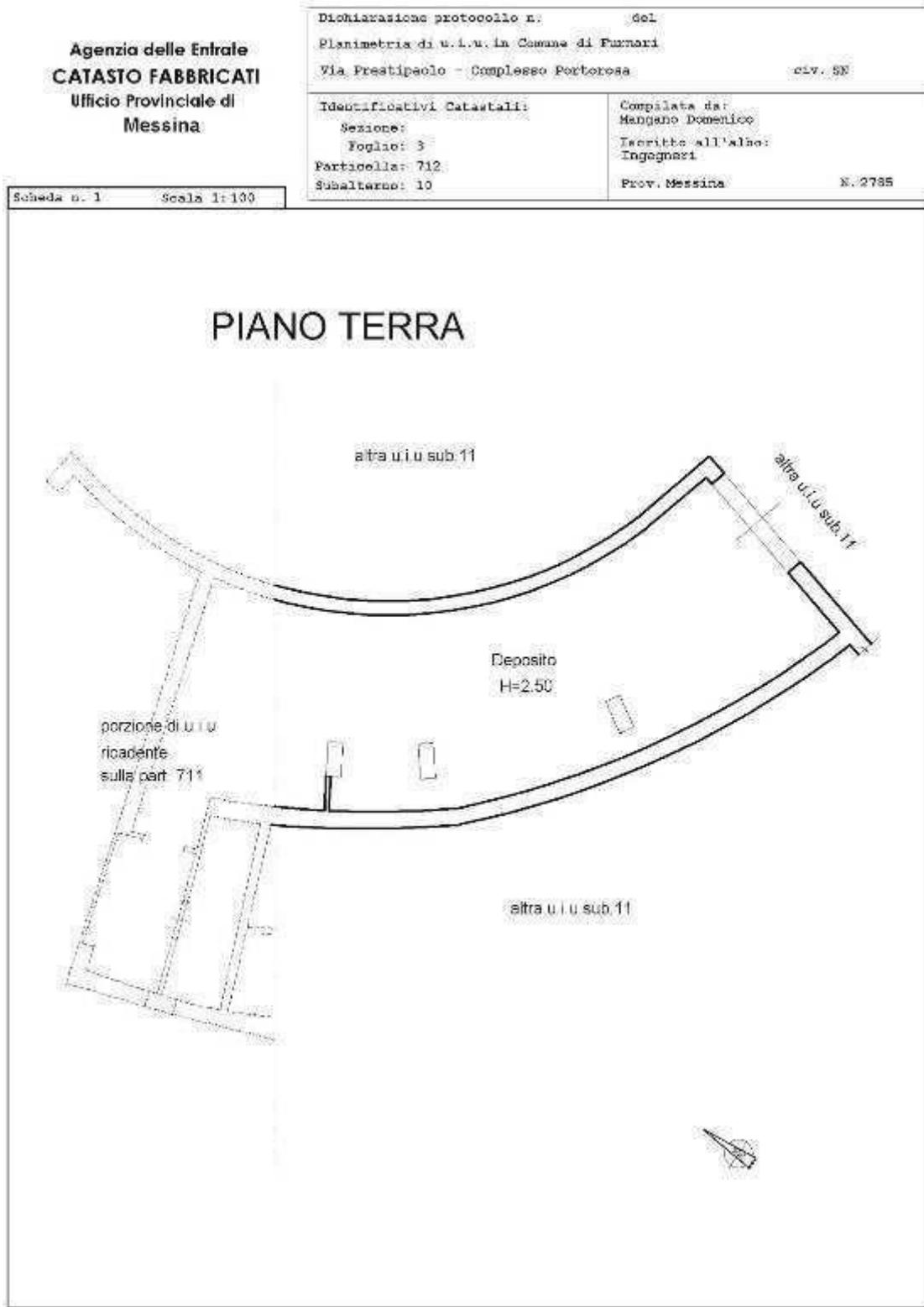
Il locale si presenta in mediocre stato di conservazione e sono evidenti le copiose infiltrazioni d'acqua nel soffitto e nelle pareti che hanno determinato l'ammaloramento dell'intonaco e della tinteggiatura. L'altezza interna del locale è di m 2,50.

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

Per maggiore chiarezza si riporta di seguito la nuova planimetria catastale del locale, ove è evidenziata la linea di demarcazione tra il demanio marittimo e la proprietà della Bazia Gaardens (linea verticale tratteggiata). La superficie del deposito, che ricade in area privata (indicata con linea continua) ascende a **mq 57,00**; pertanto, la valutazione si riferisce esclusivamente a tale superficie. Con linee tratteggiate sono indicate le porzioni del deposito che ricadono su area demaniale marittima. L'acquirente dovrà provvedere alla chiusura del deposito in corrispondenza della linea di demarcazione, salvo che non ottenga la concessione d'uso per la parte del deposito che ricade nel demanio marittimo.

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	



CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO
Dott. Ing. --- OMISSIS ---
Dott. Ing. --- OMISSIS ---

Figura 11 – Planimetria catastale a seguito di rilievo effettuato in sede di consulenza

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

La fotografia seguente ritrae il descritto locale deposito alla data del sopralluogo.



Figura 12 – Foto dello stato dei luoghi

Le difformità tra lo stato attuale del locale deposito e quanto risulta dalle planimetrie di progetto fornite dal Comune di Furnari ed oggetto di C.E. prot. n. 2797/89, pratica edilizia n. 8/90, rilasciata in data 2.02.1990, consistenti sostanzialmente in una diversa distribuzione interna e consistenza del locale rispetto al progetto approvato, si ritiene possano essere oggetto di istanza di sanatoria edilizia in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47 e/o dell'art.

13 della L. 47/85.

Dal citato atto notarile di compravendita rep. n. 6703, racc. n. 1497 del 28.07.1991 in notaio Antonella Giambò in Montalbano, registrato a Messina il 19.09.1991 al n. 1992, con il quale la Bazia Gardens S.p.A. ha venduto al signor --- Omissis --- il locale facente parte del complesso edilizio Portorosa lotto Tribunetta, zona “C/5” (lato mare), a piano terra, composto da un vano esteso circa 18 mq, distinto come Box-8 in N.C.E.U. al foglio 3/A part. 712 sub 5, risulta che gli immobili facente parte della c.d. Tribunetta ed oggetto della citata C.E. prot. n. 2797/89, pratica edilizia n. 8/90, rilasciata in data 2.02.1990, sono stati dichiarati conformi al progetto approvato ed allegato alla suddetta concessione edilizia, come risulta dall'Attestazione di conformità rilasciata dal Sindaco del Comune di Furnari in data 17.11.1990 prot. n. 6344/90.

LOTTO 3.4.2: *Unità immobiliare costituita da locale con destinazione negozi e botteghe (ristorante e relativi accessori), nel N.C.E.U. (DOCFA proposto) foglio 3 part. 712 sub. 11, Cat. C/1, Cl. 4, Sup. catastale 489 mq, Rendita € 2.469,49*

Si tratta di una unità immobiliare di notevole dimensione, sita al piano terra e primo (collegati da scala interna) della c.d. Tribunetta, realizzato su area della Bazia Gardens per la maggiore superficie, a cui si accede dal prospetto Est della costruzione al piano primo.

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

L'unità immobiliare è così costituita:

- Piano terra:

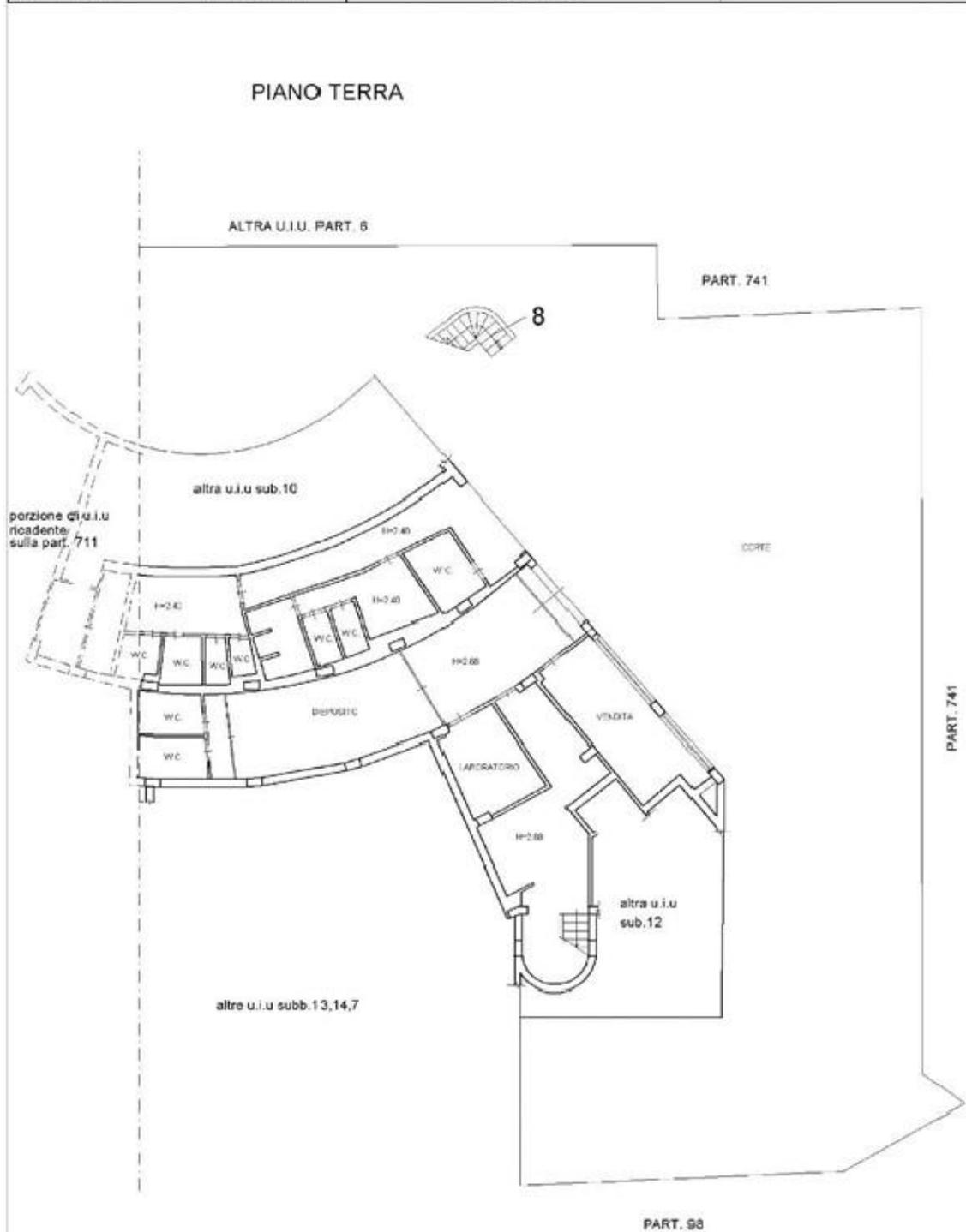
- a. Un corpo servizi igienici, con annesse docce (a servizio dei diportisti e del ristorante) con ingresso indipendente a piano terra (lato Est), che sconfina sul demanio marittimo oltrepassando la linea di demarcazione (altezza interna m 2,40). Tali locali sono stati realizzati di recente (si ritiene qualche anno addietro) al posto dei locali deposito indicati nel progetto approvato e si presentano in buono stato di conservazione. Le foto riportate di seguito ritraggono i beni oggetto di descrizione unitamente alla planimetria catastale, cui si rimanda per maggiori dettagli.

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Messina

Dichiarazione protocollo n.
 Planimetria di u.i.u. in C
 Via Prestipaolo - Comple

Scheda n.1 Scala 1: 200



CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO

Dott. Ing. --- OMISSIS ---

Dott. Ing. --- OMISSIS ---

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

Figura 13 – Planimetria catastale a seguito di rilievo effettuato in sede di consulenza

- b. Locali depositi, laboratori e servizi igienici annessi, a servizio del locale ristorante del piano primo (altezza interna m. 2,68).

I descritti locali sono stati realizzati con modifiche interne, diversa distribuzione e cambio di destinazione d'uso rispetto al progetto approvato. I locali sono in mediocre stato di conservazione e non utilizzati da molti anni. Negli stessi risultano ancora i resti di arredi ed attrezzature delle cucine del ristorante.

Sono visibili copiose tracce di umidità nelle pareti di quasi tutti i locali con ammaloramento degli intonaci. Le foto riportate di seguito ritraggono i beni oggetto di descrizione unitamente alla planimetria catastale, cui si rimanda per maggiori dettagli.

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	



Figura 14 – Servizi igienici a piano terra per i diportisti ed il ristorante

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	



CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO
Dott. Ing. --- OMISSIS ---
Dott. Ing. --- OMISSIS ---

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

Figura 15 – Servizi igienici a piano terra per i diportisti ed il ristorante

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	



CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	



<p>CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO</p> <p>Dott. Ing. --- OMISSIS ---</p> <p>Dott. Ing. --- OMISSIS ---</p>

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	



CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	



CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	



CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	



CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	



CO

Dott. Ing. --- OMISSIS ---

Dott. Ing. --- OMISSIS ---

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

Figura 19 – Altri locali a piano terra



Figura 20 – Altri locali a piano terra

- Piano Primo:

- a. Locale ristorante, con annesso portico coperto e gradinata scoperta (tribuna) digradante verso il canale principale, nonché locale cucina e corpo scala che conduce al piano terra (altezza interna 3,55 m).

I descritti locali sono stati realizzati con modifiche interne, diversa distribuzione e parziale cambio di destinazione d'uso rispetto al progetto approvato. In particolare si segnala la chiusura a vetri ed il cambio di

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

destinazione d'uso da balcone/veranda in cucina di una superficie adiacente al corpo scala (di circa 18 mq).

I locali che prospettano nel portico (in atto utilizzati ad uffici dalla società Portorosa *Marina Yachting Società Consortile* a r.l., in forza dell'affidamento effettuato dalla

Curatela con contratto del 06.12.2011 di durata annuale) si presentano in buono stato

di conservazione; mentre quelli che prospettano sul retro (non utilizzati da diverso tempo e destinati a cucina) sono in discreto stato di conservazione.

In questi ultimi, risultano abbandonati i resti di arredi ed attrezzature delle cucine del ristorante, si notano tracce di infiltrazione d'acque e di deterioramento degli intonaci. La soprastante terrazza di copertura risulta in pessimo stato di conservazione.

Le foto riportate di seguito ritraggono i beni oggetto di descrizione, cui si rimanda per maggiori dettagli.

Per maggiore chiarezza si riporta, inoltre, di seguito la nuova planimetria catastale del piano primo, ove è evidenziata la linea di demarcazione tra il demanio marittimo e la proprietà della Bazia Gardens (linea verticale tratteggiata).

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

La superficie complessiva catastale (piano terra e primo), che ricade in area privata (indicata con linea continua) ascende a **mq 489**; pertanto, la valutazione si riferisce esclusivamente a tale superficie.

Con linee tratteggiate sono indicate le unità immobiliare che ricadono su area demaniale marittima.

L'acquirente dovrà provvedere alle chiusure in corrispondenza della linea di demarcazione, salvo che non ottenga la concessione d'uso per la parte dei locali che ricadono nel demanio marittimo.

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

Le n. del in Comune di Furnari Jasso Portorosa	del civ. 99	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 3 Particella: 712 Subalterno: 11	Compilata da: Massimo D'Amico Iscritto all'albo: Ingegnere Prov. Messina N. 7785
--	----------------	---	--

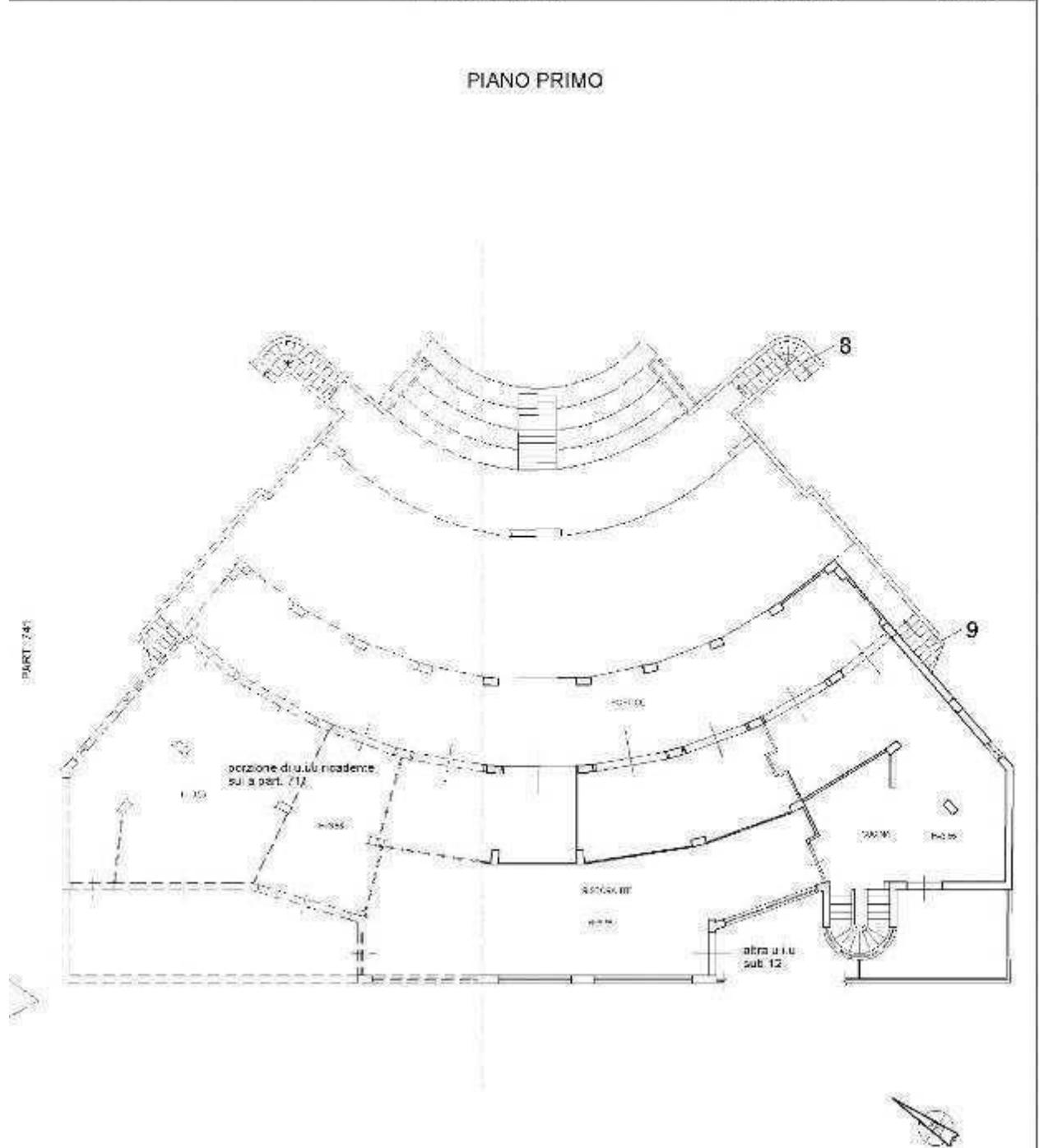


Figura 21 – Planimetria catastale a seguito di rilievo effettuato in sede di consulenza

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO
Dott. Ing. --- OMISSIS ---
Dott. Ing. --- OMISSIS ---

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	



CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	



CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	



CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	



CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO Dott. Ing. --- OMISSIS --- Dott. Ing. --- OMISSIS ---

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	



CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	



CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	



CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	



CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	



CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	



CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

La superficie dell'unità immobiliare nel N.C.E.U. (DOCFA proposto) identificata al foglio 3 part. 712 sub. 11 è la seguente:

- Superfici dei vani (o locali) aventi funzione principale mq. 22,69 (Piano terra) + mq. 218,36 (Piano primo) = 241,05 mq;
- Superfici dei vani accessori diretti a diretto servizio = 183,25 mq;
- Superfici dei balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici tettoie e simili = 91,05 mq;
- Superfici aree scoperte, corti, giardini o comunque assimilabili, di pertinenza e dipendenza esclusiva mq. 555,71 (Piano terra) + mq. 130,91 (piano primo) = 686,62 mq.

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superfici principali e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quelle principali. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari.

Seguendo le istruzioni del “Manuale operativo delle stime immobiliari” si utilizzeranno criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI. Le “norme” o convenzioni formalizzate, circolanti nel contesto delle valutazioni immobiliari sono:

- norma ISO “9836” *“Norme prestazionali in edilizia” – Definizione e Calcolo degli Indicatori di Superficie e di volume” pubblicata dall’UNI in recepimento della norma internazionale;*
- DPR marzo 1998, n.138 *“regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d’estimo”;*
- norma Uni 10750 *“Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio” elaborata dall’Uniter ente federato all’Uni.*

L’osservatorio del mercato immobiliare recepisce appieno le regole di standardizzazione delle superfici contenute nel DPR 138/98, colmando alcuni “vuoti” non esaustivamente espressi nello stesso DPR.

Il calcolo della superficie commerciale viene riportato nella tabella sottostante, considerando i coefficienti di ragguglio per strutture di tipo commerciale e produttivo.

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.R0 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

Strutture di tipo commerciale e produttivo					
Sub	Piano	destinazione	Superficie mq	Coeff. ragguaglio	superficie equivalente
11	T	Vani principali	22,69	1	22,69
11	1	Vani principali	218,36	1	218,36
11		Vani accessori diretti	183,25	0,5	91,63
11		Balconi, terrazze etc.	91,05	0,25	22,76
11	T	Aree scoperte esclusive	555,71	0,2	111,14
11	1	Aree scoperte esclusive	130,91	0,2	26,18
		Superficie complessiva			492,76

Figura 27 _ Superfici commerciali

In conclusione, la superficie commerciale dell'unità immobiliare nel N.C.E.U. (DOCFA proposto) identificata al foglio 3 part. 712 sub. 11 è **492,76 mq.**

Le difformità tra lo stato attuale dell'unità immobiliare e quanto risulta dalle planimetrie di progetto fornite dal Comune di Furnari ed oggetto di C.E. prot. n. 2797/89, pratica edilizia n. 8/90, rilasciata in data 2.02.1990, consistenti sostanzialmente in una diversa distribuzione interna e consistenza dei locali rispetto al progetto approvato e parziale cambio di destinazione d'uso, si ritiene possano essere oggetto di istanza di sanatoria edilizia in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO
Dott. Ing. --- OMISSIS ---
Dott. Ing. --- OMISSIS ---

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47 e/o dell'art. 13 della L. 47/85 ed art. 20 L.R. 4/2003 e s.m.i.

Dal citato atto notarile di compravendita rep. n. 6703, racc. n. 1497 del 28.07.1991 in notaio Antonella Giambò in Montalbano, registrato a Messina il 19.09.1991 al n. 1992, con il quale la Bazia Gardens S.p.A. ha venduto al signor --- Omissis --- il locale facente parte del complesso edilizio Portorosa lotto Tribunetta, zona “C/5” (lato mare), a piano terra, composto da un vano esteso circa 18 mq, distinto come Box-8 in N.C.E.U. al foglio 3/A part. 712 sub 5, risulta che gli immobili facente parte della c.d. Tribunetta ed oggetto della citata C.E. prot. n. 2797/89, pratica edilizia n. 8/90, rilasciata in data 2.02.1990, sono stati dichiarati conformi al progetto approvato ed allegato alla suddetta concessione edilizia, come risulta dall'Attestazione di conformità rilasciata dal Sindaco del Comune di Furnari in data 17.11.1990 prot. n. 6344/90.

LOTTO 3.4.3: Unità immobiliare costituita da locale con destinazione ad uffici, nel

***N.C.E.U. (DOCFA proposto) foglio 3 part. 712 sub. 12, Cat. A/10 (uffici),
Sup. catastale 73 mq, Rendita € 766,94***

Si tratta di un locale adibito di fatto ad uffici, sito al piano terra e primo piano della c.d.

Tribunetta e collegati da una scala esterna (non prevista in progetto approvato dal Comune), realizzato su area della Bazia Gardens, a cui si

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

accede dal prospetto Ovest della costruzione. Il locale, in atto è adibito ad uffici dalla società Portorosa Marina Yachting

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

Società Consortile a r.l., in forza dell'affidamento effettuato dalla Curatela con contratto del 06.12.2011 di durata annuale (scadenza il 27 ottobre del 2012 e rinnovo automatico per uguale periodo di tempo e alle medesime condizioni – con l'aggiornamento del prezzo annuale di aggiudicazione secondo gli indici ISTAT – se una delle parti non comunica diniego di rinnovo all'altra parte a mezzo lettera raccomandata almeno quattro mesi prima della scadenza) e verosimilmente sub affittato ad altra società (sailing race & service).

I locali si presentano in buono stato di conservazione ed hanno altezza interna al piano terra di 2,62 m ed al piano primo altezza variabile da 2,60 m a 3,05 m.

I descritti locali sono stati realizzati con modifiche interne, diversa distribuzione e cambio di destinazione d'uso rispetto al progetto approvato.

In particolare si segnala la chiusura a vetri ed il cambio di destinazione d'uso da balcone/veranda in deposito di una superficie adiacente al corpo scala al piano primo (di circa 20 mq) nonché la realizzazione di una scala esterna in acciaio che collega il piano terra con il primo non prevista nel progetto originario ed il cambio di destinazione d'uso da locale deposito\servizi in uffici e servizi igienici annessi. La superficie complessiva commerciale (piano terra e primo) ascende a **mq 78,42**.

Le difformità tra lo stato attuale dell'unità immobiliare e quanto risulta dalle planimetrie di progetto fornite dal Comune di Furnari ed oggetto di C.E. prot. n. 2797/89, pratica edilizia n. 8/90, rilasciata in data 2.02.1990, si ritiene

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

possano essere oggetto di istanza di sanatoria edilizia in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47 e/o dell’art. 13 della L. 47/85 ed art. 20 L.R. 4/2003 e s.m.i. Per maggiore chiarezza si riporta, inoltre, di seguito la nuova planimetria catastale del piano terra e primo dei locali descritti nonché la foto esterna.

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

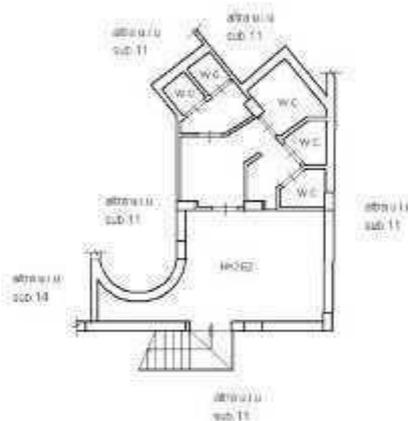
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.s.u. in Comune di Furnari
Via Prestipaolo - Complesso Portorosa civ. SN

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 3
Particella: 712
Subalterno: 12

Compilata da:
Mangano Domenico
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Messina N. 2785

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

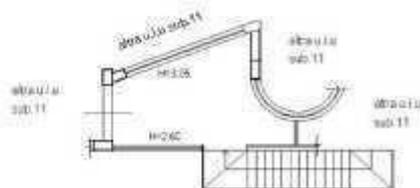


Figura 28 – Planimetria catastale a seguito di rilievo effettuato in sede di consulenza

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO

Dott. Ing. --- OMISSIS ---

Dott. Ing. --- OMISSIS ---

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	



Figura 29 – Foto dello stato dei luoghi

LOTTO 3.4.4: Unità immobiliari costituite da 3 locali deposito, nel N.C.E.U. (DOCFA proposto) foglio 3 part. 712 sub. 13, 14 e 15 ed annessa area a parcheggio che consente l'accesso ai depositi distinta al foglio 3 part. 712 sub 7 ed esattamente:

- Part. 712 sub. 13, Cat. C/2 (deposito), Cl. 4, Sup. catastale 56 mq, Rendita € 87,90
- Part. 712 sub. 14, Cat. C/2 (deposito), Cl. 4, Sup. catastale 51 mq, Rendita € 80,26
- Part. 712 sub. 15, Cat. C/2 (deposito), Cl. 4, Sup. catastale 18 mq, Rendita € 24,84

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

- Part. 712 sub 7, Cat. C/6 (parcheggio), Cl. 5, Consistenza 25 mq, Rendita € 67,14

- Deposito part. 712 sub. 13

Si tratta di un locale adibito di fatto a deposito, sito al piano terra della c.d. Tribunetta, realizzato su area della Bazia Gardens, a cui si accede dal prospetto Ovest della costruzione. Il locale, in atto è adibito a deposito da parte della società --- Omissis ---, in forza di un contratto del 24.04.1990 (scrittura privata con firme autenticate dal notaio Francesco Paderni in Messina rep. n. 157959 e n. 14619 di racc., del quale non risulta trascrizione) di utilizzo di aree demaniali – immobili e di servizi nel porto turistico di Portorosa. Il contratto – fornito in fotocopia dal Curatore unitamente all’atto di transazione del 03.12.2003 tra il Fallimento della Bazia Gardens S.r.l. e la --- Omissis --- in liquidazione - ha durata fino al 23.06.20134 (salvo rinnovi o proroghe) e i sottoscritti CC.TT.UU. né prendono atto senza poter valutare gli aspetti giuridici che sono quindi rimessi alla Curatela ed al Tribunale.

Il locale si presenta in buono stato di conservazione, ha altezza interna di 2,72 m e si accede dal prospetto Ovest della c.d. Tribunetta mediante saracinesca metallica.

Il descritto locale è stato realizzato con modifiche interne, diversa distribuzione e cambio di destinazione d’uso rispetto al progetto approvato da box a locale deposito. La superficie complessiva commerciale ascende a **mq 50,87.**

Le difformità tra lo stato attuale dell’unità immobiliare e quanto risulta dalle planimetrie di progetto fornite dal Comune di Furnari ed oggetto di C.E. prot.

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

n. 2797/89, pratica edilizia n. 8/90, rilasciata in data 2.02.1990, si ritiene possano essere oggetto di istanza di sanatoria edilizia in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001,

n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47 e/o dell'art. 13 della L. 47/85.

Per maggiore chiarezza si riporta, inoltre, di seguito la nuova planimetria catastale del locale descritto nonché la foto esterna.

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Furnari	
Via Prestipaolo - Complesso Portorosa	
civ. SN	
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da:
Foglio: 3	Mangano Domenico
Particella: 712	Isritto all'albo:
Subalterno: 13	Ingegneri
	Prov. Messina
	N. 2785

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANO TERRA

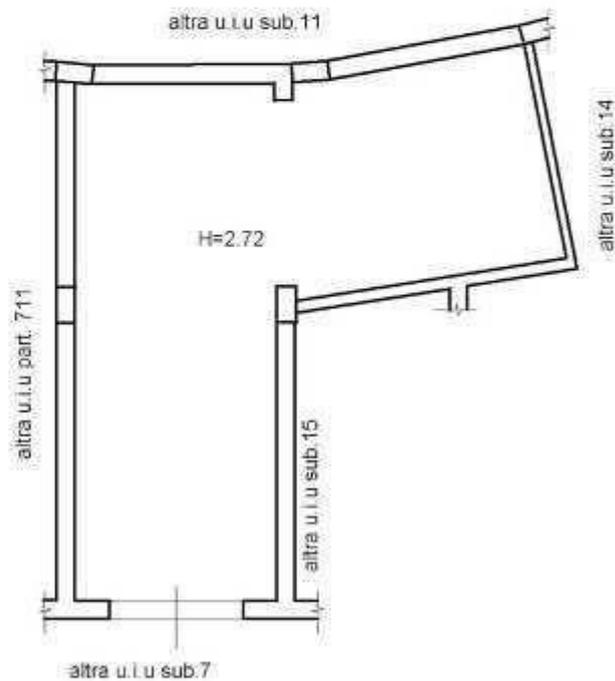


Figura 30 – Planimetria catastale a seguito di rilievo effettuato in sede di consulenza

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO

Dott. Ing. --- OMISSIS ---

Dott. Ing. --- OMISSIS ---

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 2
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	



Figura 31 – Foto dello stato dei luoghi

- Deposito part. 712 sub. 14

Si tratta di un locale adibito di fatto a deposito, sito al piano terra della c.d. TribUNETta, realizzato su area della Bazia Gardens, a cui si accede dal prospetto Ovest della costruzione. Il locale, in atto è adibito a deposito da parte della società --- Omissis ---, in forza di un contratto del 24.04.1990 (scrittura privata con firme autenticate dal notaio Francesco Paderni in Messina rep. n. 157959 e n. 14619 di racc., del quale non risulta trascrizione) di utilizzo di aree demaniali – immobili e di servizi nel porto turistico di Portorosa. Il contratto – fornito in fotocopia dal Curatore unitamente all’atto di transazione del 03.12.2003 tra il Fallimento della Bazia Gardens S.r.l. e la --- Omissis --- in liquidazione - ha durata fino al 23.06.20134 (salvo rinnovi o

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 50
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

proroghe) e i sottoscritti CC.TT.UU. né prendono atto senza poter valutare gli aspetti giuridici che sono quindi rimessi alla Curatela ed al Tribunale.

Il locale ha altezza interna di 2,72 m e si accede dal prospetto Ovest della c.d. Tribunetta mediante saracinesca metallica.

Il descritto locale è stato realizzato con modifiche interne, diversa distribuzione e cambio di destinazione d'uso rispetto al progetto approvato da box a locale deposito. La superficie complessiva commerciale ascende a **mq 46,23**.

Le difformità tra lo stato attuale dell'unità immobiliare e quanto risulta dalle planimetrie di progetto fornite dal Comune di Furnari ed oggetto di C.E. prot. n. 2797/89, pratica edilizia n. 8/90, rilasciata in data 2.02.1990, si ritiene possano essere oggetto di istanza di sanatoria edilizia in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47 e/o dell'art. 13 della L. 47/85.

Per maggiore chiarezza si riporta, inoltre, di seguito la nuova planimetria catastale del locale descritto (per la foto esterna vedere la precedente).

- Deposito part. 712 sub. 15

Si tratta di un locale adibito di fatto a deposito, sito al piano terra della c.d. Tribunetta, realizzato su area della Bazia Gardens, a cui si accede dal prospetto Ovest della costruzione. Il locale, in atto è adibito a deposito da parte della società --- Omissis ---, in forza di un contratto del 24.04.1990 (scrittura privata con firme autenticate dal notaio Francesco Paderni in

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 51
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

Messina rep. n. 157959 e n. 14619 di racc., del quale non risulta trascrizione) di utilizzo di aree demaniali – immobili e di servizi nel porto turistico di Portorosa. Il contratto – fornito in fotocopia dal Curatore unitamente all’atto di transazione del 03.12.2003 tra il Fallimento della Bazia Gardens S.r.l. e la --- Omissis --- in liquidazione - ha durata fino al 23.06.2034 (salvo rinnovi o proroghe) e i sottoscritti CC.TT.UU. né prendono atto senza poter valutare gli aspetti giuridici che sono quindi rimessi alla Curatela ed al Tribunale.

Il locale ha altezza interna di 2,72 m e si accede dal prospetto Ovest della c.d. Tribunetta mediante saracinesca metallica. Il descritto locale è stato realizzato con modifiche interne, diversa distribuzione e cambio di destinazione d’uso rispetto al progetto approvato da box a locale deposito. La superficie complessiva commerciale ascende a **mq 15,40**.

Le difformità tra lo stato attuale dell’unità immobiliare e quanto risulta dalle planimetrie di progetto fornite dal Comune di Furnari ed oggetto di C.E. prot. n. 2797/89, pratica edilizia n. 8/90, rilasciata in data 2.02.1990, si ritiene possano essere oggetto di istanza di sanatoria edilizia in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47 e/o dell’art. 13 della L. 47/85.

Per maggiore chiarezza si riporta, inoltre, di seguito la nuova planimetria catastale del locale descritto e le foto interne ed esterna.

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	



Figura 32 – Foto dello stato dei luoghi

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO

Dott. Ing. --- OMISSIS ---

Dott. Ing. --- OMISSIS ---

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 52
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	



CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO
Dott. Ing. --- OMISSIS ---
Dott. Ing. --- OMISSIS ---

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 53
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	



Figura 33 – Foto dello stato dei luoghi

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

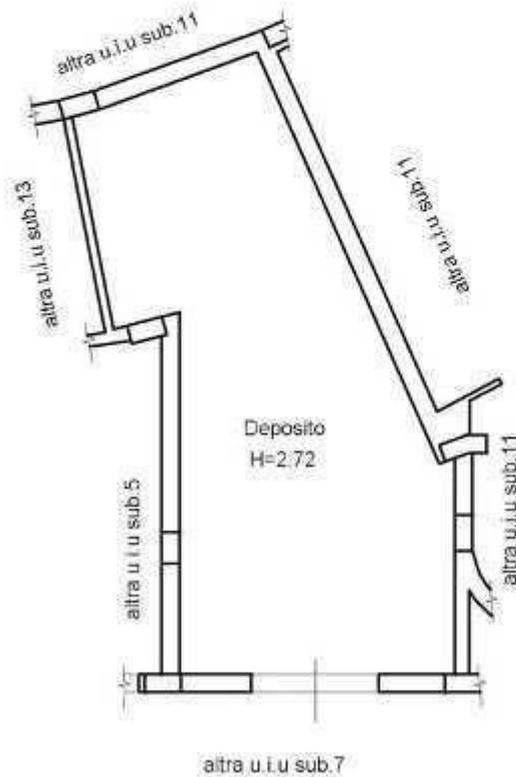
TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 54
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Furnari	
Via Prestipaolo - Complesso Portorosa civ. SN	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Mangano Domenico
Sezione: _____	Iscritto all'albo: Ingegneri _____
Foglio: 3	Prov. Messina
Particella: 712	N. 2785
Subalterno: 14	

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANO TERRA



CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO

Dott. Ing. --- OMISSIS ---

Dott. Ing. --- OMISSIS ---

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 55
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

Figura 34 – Planimetria catastale a seguito di rilievo effettuato in sede di consulenza

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

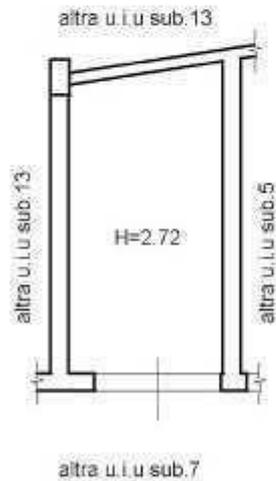
TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 56
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Furnari	
Via Prestipaolo - Complesso Portorosa civ. SN	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Mangano Domenico
Foglio: 3	Iscritto all'albo:
Particella: 712	Ingegneri
Subalterno: 15	Prov. Messina N. 2785

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANO TERRA



CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO

Dott. Ing. --- OMISSIS ---

Dott. Ing. --- OMISSIS ---

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 57
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

Figura 35 – Planimetria catastale a seguito di rilievo effettuato in sede di consulenza

- Area a parcheggio part. 712 sub. 7

Si tratta di un'area a parcheggio scoperta antistante i locali deposito part. 712 sub 13, 14, 15 e sub 5 (venduto a terzi con il descritto atto di compravendita del 28.07.1991, salvo diverse valutazioni del Curatore e del Tribunale) e che consente l'accesso ai predetti locali su cui quindi grava la servitù di passaggio.

L'area, alla data del sopralluogo di presentava libera ma delimitata da paletti in ferro con catena ed la superficie complessiva catastale di circa **mq 25,00**.

Per maggiore chiarezza si riporta di seguito la planimetria catastale dell'area e le foto che la ritrae.

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 58
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

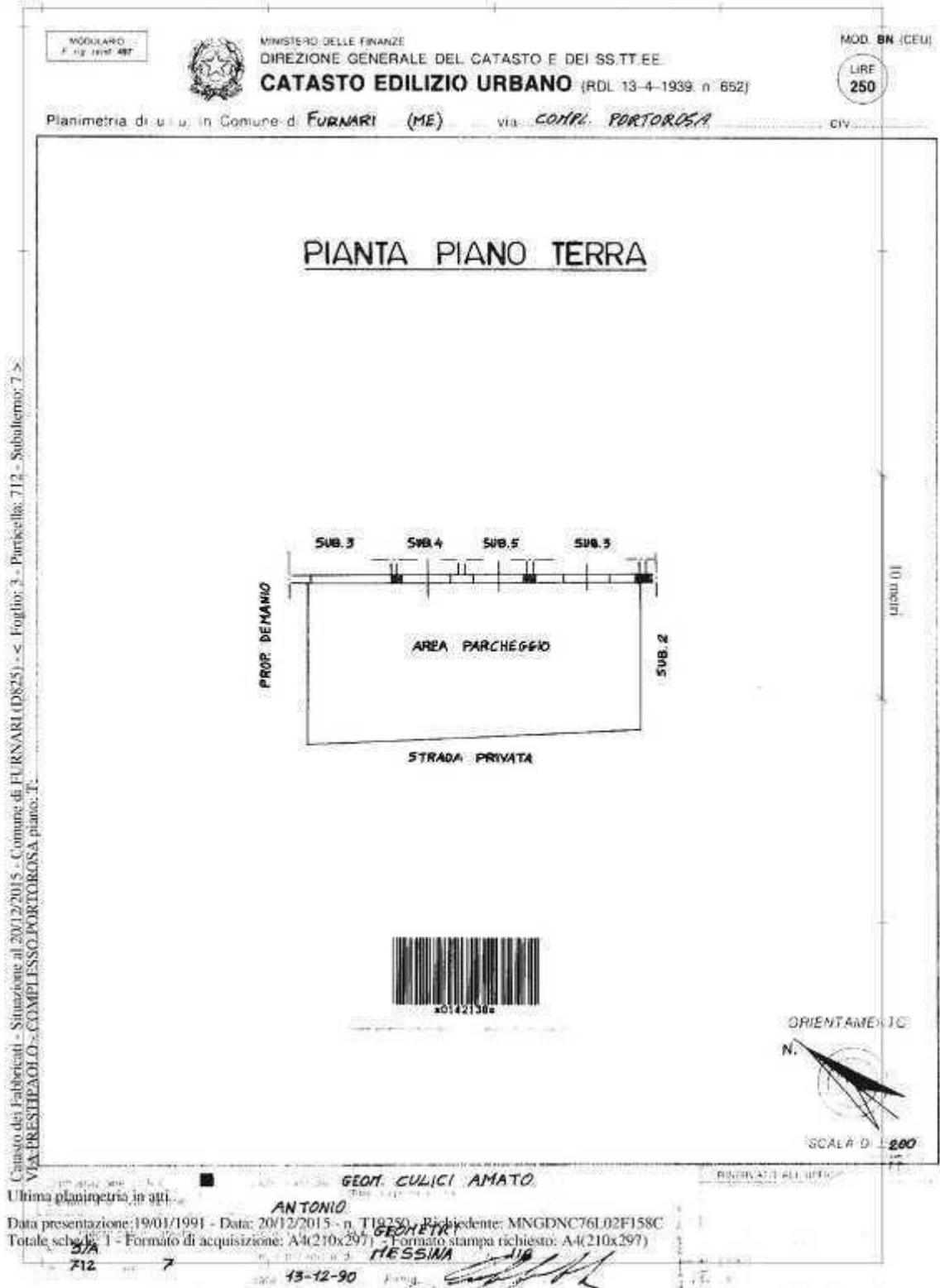


Figura 36 – Foto dello stato dei luoghi

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 59
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

Data presentazione: 19/01/1991 - Data: 20/12/2015 - n. T19250 - Richiedente: MNGDNC76L02F158C



CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO
Dott. Ing. --- OMISSIS ---
Dott. Ing. --- OMISSIS ---

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 60
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

Figura 37 – Planimetria catastale originaria

2.3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

BAZIA GARDENS S.P.A. con sede in Messina proprietaria dalla data di costruzione ad oggi.

2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate telematicamente per gli immobili descritti ed oggetto della presente stima non risultano trascrizioni o iscrizioni.

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 58
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 03

3.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per le unità immobiliari, un adeguato prezzo di vendita. Per cui è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di stessa tipologia presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 62
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alle determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

Criteri e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato.

Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni si riuscirà ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 59
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo di stima per punti di merito. Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 64
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Tale criterio sarà utilizzato per i locali a destinazione commerciale.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità.

L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);
- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 66
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Furnari complesso Portorosa o nei Comuni limitrofi.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) *Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall’Agenzia del Territorio.*
- b) *Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L’Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall’Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

“L’ipotesi di base dell’OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 67
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza”.

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: *“le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)”.*

Vi è da rilevare soprattutto che *“gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza*

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 68
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell’Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell’Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale”.

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nella provincia di Messina e nel comune di Furnari, secondo l’O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito e che sono riferiti al secondo semestre 2015 (ultimo dato disponibile).

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: FURNARI

Fascia/zona: Suburbana/FURNARI MARINA; LOCALITA': TONNARELLA, PORTOROSA, BAZIA, SAIATINE, SIENA

Codice di zona: F1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (l/m)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (l/m)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1650	E	3,5	4,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1350	L	2,5	3,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	300	450	I	2	3	I
Ville e Villini	NORMALE	1500	2400	L	3	4,5	N

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.ro 14/1994	pag. 69
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

Provincia: MESSINA

Comune: FURNARI

Fascia/zona: Suburbana/FURNARI MARINA; LOCALITA' TONNARELLA, PORTOROSA, BAZIA, SAIATINE, SIENA

Codice di zona: F1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	400	600	L	3	4,5	N
Negozi	NORMALE	1500	2250	L	4	5	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce al quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere astedisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

Negozi e Locali Commerciali

- Agenzia Immobiliare (Gabetti): (€/mq): 1.274,00 (Lotto 3 - Centro commerciale).
- Agenzia Immobiliare (Tecnocasa): (€/mq): 1.884,00 (Lotto 3 - Centro commerciale).
- Agenzia Immobiliare (Tringali Case): (€/mq): 1.500,00 (Viale di Ingresso - ristorante).

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO
Dott. Ing. --- OMISSIS ---
Dott. Ing. --- OMISSIS ---

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 70
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

Uffici

- Agenzia Immobiliare (--- Omissis ---): (€/mq): 500,00 (Lotto 3 - Centro commerciale).

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini, escludendo qualche picco dovuto alla tipologia, e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo.

Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento:

Negozi e Locali Commerciali

- $V_{\text{medio agenzia immobiliare}} = \text{€ } 1.553,00 / \text{mq.}$
- $V_{\text{medio quotazioni OMI}} = \text{€ } 1.875,00 / \text{mq.}$

Parcheggi

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 71
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

- $V_{\text{medio}} \text{ quotazioni OMI} = € 375,00$
/mq.

Uffici

- $V_{\text{medio}} \text{ agenzia immobiliare} = €$
500,00 /mq.

Magazzini - Box

- $V_{\text{medio}} \text{ quotazioni OMI} = € 500,00$
/mq.

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- Valore medio unitario (euro/mq comm.) – Negozi/Locali Commerciali =
 $V_{\text{medio}} =$
1.600,00 euro/mq
- Valore medio unitario (euro/mq comm.) – Parcheggi = $V_{\text{medio}} = 375,00$
euro/mq
- Valore medio unitario (euro/mq comm.) – Uffici = $V_{\text{medio}} = 500,00$
euro/mq
- Valore medio unitario (euro/mq comm.) – Magazzini/Box = $V_{\text{medio}} =$
500,00 euro/mq

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 72
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_{m \text{ di stima}} = V_{medio} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 73
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (IVSC - *International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "Il consulente immobiliare" n. 908 - 2012 pagg. 1006-1012".

"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro.I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 74
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1”.

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** (K_{pe}) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** (K_{pi}) che tengono conto dei parcheggi e della tipologia di altri immobili della stessa tipologia presenti;
- le **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:

criterio (K_{i2}) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e all'epoca di costruzione e allo statomanutentivo (signorile; media; economica);

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 75
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

criterio (K_{i1}) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;

- le **caratteristiche produttive** (K_{pr}) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Negozi e Locali Commerciali

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{\text{medio}} = 1.600,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE			Kpe
Caratteristica	Distanza		Coefficiente
Centralità	Sotto i mt. 100		1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300		1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500		1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000		1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000		1,00
	Oltre i mt 3000		0,95

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 76
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE		Kpi	
Caratteristica	Presenza	Assenza	
Presenza parcheggi in zona	1,10	0,90	
Zona residenziale	1,10	0,95	
Presenza di negozi con caratteristiche analoghe	0,90	1,10	
Presenza di negozi con caratteristiche diverse	1,20	0,90	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (funzionali)		Ki1	
Caratteristica	Presenza	Assenza	
Agibilità/Conformità	1,20	0,80	
Impianti a norma	1,10	0,90	
Disposizione degli spazi con dimensioni sufficienti per l'attività svolta	1,20	0,90	

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 77
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (età, qualità e stato) - Ki2				
età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<i>1- 9 anni</i>				
signorile	1,00	0,95	0,90	-
non signorile	0,95	0,90	0,85	-
<i>10 - 40 anni</i>				
signorile	0,90	0,85	0,80	-
non signorile	0,85	0,80	0,75	-
<i>41- 60 anni</i>				
signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
<i>oltre 60 anni</i>				
signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE					Kp
Caratteristica					Coefficiente
Unità immobiliare libera					1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario					0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero					0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone stagionale					0,95

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 1,00$;

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 78
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

•

Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,3068$;

• Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 0,6912$;

• Produttive: $K_p = 0,95$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 0,858$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 1.370,00$ euro/mq comm.

Magazzini e Box

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{medio} = 500,00$ euro/mq comm.

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 79
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE			K _{pe}
Caratteristica	Distanza		Coefficiente
Centralità	Sotto i mt. 100		1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300		1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500		1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000		1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000		1,00
	Oltre i mt 3000		0,95

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE			K _{pi}
Caratteristica	Presenza		Assenza
Zona residenziale	1,20	0,95	
Presenza di immobili con caratteristiche analoghe	0,90	1,10	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (funzionali)			K _{f1}
Caratteristica	Presenza		Assenza
Agibilità	1,20	0,80	
Impianti a norma	1,10	0,90	
Ingresso Carrabile	1,10	0,95	
Disposizione degli spazi con dimensioni sufficienti per l'attività svolta	1,10	0,90	

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 80
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

•

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (età, qualità e stato) - Ki2				
età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<i>1- 9 anni</i>				
signorile	1,00	0,95	0,90	-
non signorile	0,95	0,90	0,85	-
<i>10 - 40 anni</i>				
signorile	0,90	0,85	0,80	-
non signorile	0,85	0,80	0,75	-
<i>41- 60 anni</i>				
signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
<i>oltre 60 anni</i>				
signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE					K _p
Caratteristica					Coefficiente
Unità immobiliare libera					1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario					0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero					0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone stagionale					0,95

- Posizionali estrinseche: K_{pe} = 1,00;

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 81
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,08$;

- Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 0,851$;
- Produttive: $K_p = 1,00$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 0,920$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 460,00$ euro/mq comm.

Uffici

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{medio} = 500,00$ euro/mq comm.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE			Kpe
Caratteristica	Distanza		Coefficiente
Centralità	Sotto i mt. 100		1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300		1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500		1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000		1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000		1,00
	Oltre i mt 3000		0,95

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 82
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

•

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE		Kpi	
Caratteristica	Presenza	Assenza	
Presenza parcheggi in zona	1,10	0,90	
Zona residenziale	1,10	0,95	
Presenza di uffici con caratteristiche analoghe	0,90	1,10	
Presenza di uffici con caratteristiche diverse	1,20	0,90	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (funzionali)		Ki1	
Caratteristica	Presenza	Assenza	
Agibilità/Conformità	1,20	0,80	
Impianti a norma	1,10	0,90	
Disposizione degli spazi con dimensioni sufficienti per l'attività svolta	1,20	0,90	

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 83
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (età, qualità e stato) - Ki2				
età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<i>1- 9 anni</i>				
signorile	1,00	0,95	0,90	-
non signorile	0,95	0,90	0,85	-
<i>10 - 40 anni</i>				
signorile	0,90	0,85	0,80	-
non signorile	0,85	0,80	0,75	-
<i>41- 60 anni</i>				
signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
<i>oltre 60 anni</i>				
signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE					K _p
Caratteristica					Coefficiente
Unità immobiliare libera					1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario					0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero					0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone stagionale					0,95

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 1,15$;
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,3068$;
Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 0,6912$;
- Produttive: $K_p = 1,00$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 1,038$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 519,00$ euro/mq comm.

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 84
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

•

Riepilogo dei valori utilizzati

I valori corretti che saranno utilizzati nella stima sono i seguenti:

- Negozi/Locali Commerciali = $V_{\text{medio}} = 1.370,00$ euro/mq comm.
- Parcheggi = $V_{\text{medio}} = 262,50$ euro/mq comm. (si considera una riduzione del 30% rispetto alla media per la distanza dalle zone centrali di Portorosa)
- Uffici = $V_{\text{medio}} = 519,00$ euro/mq comm.
- Magazzini/Box = $V_{\text{medio}} = 460,00$ euro/mq comm.

3.2. VALORI DEI LOTTI

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

LOTTO 3.1: *piccolo lotto di terreno promesso e consegnato ai signori --- Omissis ---, messo in vendita nel 2001 e rimasto invenduto, in catasto terreni al foglio 3 part. 258 superficie complessiva 1.800 mq*

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 85
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

Considerando la realizzazione di un parcheggio a raso con stalli a pettine inclinati di 90° si ha (per parcheggio di classe 1) che il posto auto ha una superficie di 12,50 mq e che la superficie complessiva, compreso spazi di manovra ed accessi, è di circa 24,00 mq

Bisogna tener conto che il costo medio per la realizzazione di un parcheggio a raso ascende a circa 90 €/mq e che il valore unitario di €/mq 262,50 si riferisce a parcheggio già realizzato.

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = \text{€/mq} (262,50 - 90,00) \times 1.830 \text{ mq} / 24 \text{ mq} \times 12,50 = \text{€ } \mathbf{164.414,06}$$

LOTTO 3.2: *area di parcheggio in catasto al f.3 part. 735 sub. 1-18 e 21 di mq 1.300.*

Si tratta di n. 18 posti auto (sub da 1 a 18) della superficie ciascuno di 18 m², per un totale di **mq 324**, oltre agli spazi di accesso e manovra comuni (sub 21).

Bisogna tener conto che il costo medio per la realizzazione di un parcheggio a raso ascende a circa 90 €/mq e che il valore unitario di €/mq 262,50 si riferisce a parcheggio già realizzato

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = \text{€/mq} (262,50 - 90,00) \times 324 \text{ mq} = \text{€ } \mathbf{55.890,00}$$

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 86
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

LOTTO 3.3: *area di parcheggio in catasto al f.3 part.735 sub.25 di mq 3.856*

Considerando la realizzazione di un parcheggio a raso con stalli a pettine inclinati di 90° si ha (per parcheggio di classe 1) che il posto auto ha una superficie di 12,50 mq e che la superficie complessiva, compreso spazi di manovra ed accessi, è di circa 24,00 mq

Bisogna tener conto che il costo medio per la realizzazione di un parcheggio a raso ascende a circa 90 €/mq e che il valore unitario di €/mq 262,50 si riferisce a parcheggio già realizzato. Nel caso in esame, si considera un costo medio di 70 €/mq in quanto è già presente una pavimentazione di asfalto ancorché in discreto stato di conservazione.

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = \text{€/mq} (262,50 - 70,00) \times 3.856 \text{ mq} / 24 \text{ mq} \times 12,50 = \text{€ } \mathbf{386.604,17}$$

LOTTO 3.4: *“Tribunetta”, viziata da irregolarità urbanistiche e realizzata per metà su area della Bazia Gardens e per metà sul demanio marittimo, che comprende diverse unità immobiliari:*

LOTTO 3.4.1: *Unità immobiliare costituita da locale deposito, nel N.C.E.U. (DOCFA proposto) al foglio 3 part. 712 sub. 10, Cat. C/2, Cl. 4, Sup. commerciale 57 mq*

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = \text{€/mq} 460,00 \times 57 \text{ mq} = \text{€ } \mathbf{26.220,00}$$

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 87
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

LOTTO 3.4.2: Unità immobiliare costituita da locale con destinazione negozi e botteghe (ristorante e relativi accessori), nel N.C.E.U. (DOCFA proposto) foglio 3 part. 712 sub. 11, Cat. C/1, Cl. 4, Sup. commerciale 492,76mq

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = \text{€/mq } 1.370,00 \times 492,76 \text{ mq} = \text{€ } 674.999,00$$

LOTTO 3.4.3: Unità immobiliare costituita da locale con destinazione ad uffici, nel N.C.E.U. (DOCFA proposto) foglio 3 part. 712 sub. 12, Cat. A/10 (uffici), Sup. commerciale 78,42 mq

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = \text{€/mq } 519,00 \times 78,42 \text{ mq} = \text{€ } 40.699,98$$

LOTTO 3.4.4: Unità immobiliari costituite da 3 locali deposito, nel N.C.E.U. (DOCFA proposto) foglio 3 part. 712 sub. 13 (50,87 mq), 14 (46,23 mq) e 15 (15,40 mq) ed annessa area a parcheggio che consente l'accesso ai depositi distinta al foglio 3 part. 712 sub 7 (25,00 mq).

$$V_{\text{lottoA}} = V_m * S_{\text{comm}} = \text{€/mq } 460,00 \times (50,87 + 46,23 + 15,40) \text{ mq} = \text{€ } 51.750,00$$

$$V_{\text{lottoB}} = V_m * S_{\text{comm}} = \text{€/mq } 262,50 \times 25,00 \text{ mq} = \text{€ } 6.562,50$$

$$V_{\text{lotto}} = V_{\text{lottoA}} + V_{\text{lottoB}} = \text{€ } 51.750,00 + \text{€ } 6.562,50 = \text{€ } 58.312,50$$

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 88
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

Qualora si consideri valido ed efficace il citato contratto del 24.04.1990 (scrittura privata con firme autenticate dal notaio Francesco Paderni in Messina rep. n. 157959 e n. 14619 di racc., del quale non risulta trascrizione) di utilizzo di aree demaniali – immobili e di servizi nel porto turistico di Portorosa, e l'atto di transazione del 03.12.2003 tra il Fallimento della Bazia Gardens S.r.l. e la --- Omissis --- in liquidazione, considerato che il contratto di utilizzo ha durata fino al 23.06.2034 per calcolare il valore attuale del lotto 3.4.4, gravato dal contratto di utilizzo (senza frutti per il proprietario), può applicarsi la formula per calcolare i valori scontati per tempi superiori ad un anno $C = V_{lotto} \times 1 / q^n$ dove $q = 1 + r$ ed r è l'interesse (nel caso in esame si assume il tasso di interesse per investimenti immobiliari pari mediamente al 3% fisso) ed n il numero di anni (nel nostro caso 18 anni).

$$V_{lotto} = \text{€ } 58.312,50 \times 1 / (1 + 0,03)^{18} = \text{€ } 34.252,44$$

4. CONCLUSIONI

I valori dei lotti possono così riassumersi ed arrotondarsi:

LOTTO 3.1: *piccolo lotto di terreno promesso e consegnato ai signori --- Omissis ---, messo in vendita nel 2001 e rimasto invenduto, in catasto terreni al foglio 3 part. 258 superficie complessiva 1.800 mq: € 164.414,00*

LOTTO 3.2: *area di parcheggio in catasto al f.3 part.735 sub.1-18 e 21: € 55.890,00*

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 89
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

LOTTO 3.3: *area di parcheggio in catasto al f.3 part. 735 sub.25 di mq 3.856:*
€ 386.604,00

LOTTO 3.4.1: *“Tribunetta” - Unità immobiliare costituita da locale deposito, nel N.C.E.U. (DOCFA proposto) al foglio 3 part. 712 sub. 10, Cat. C/2, Cl. 4, Sup. commerciale 57 mq:*

€ 26.220,00

LOTTO 3.4.2: *“Tribunetta” - Unità immobiliare costituita da locale con destinazione negozi e botteghe (ristorante e relativi accessori), nel N.C.E.U. (DOCFA proposto) foglio 3 part. 712 sub. 11, Cat. C/1, Cl. 4, Sup. commerciale 492,76mq: € 674.999,00*

LOTTO 3.4.3: *“Tribunetta” - Unità immobiliare costituita da locale con destinazione ad uffici, nel N.C.E.U. (DOCFA proposto) foglio 3 part. 712 sub. 12, Cat. A/10 (uffici), Sup. commerciale 78,42 mq: € 40.700,00*

LOTTO 3.4.4: *“Tribunetta” - Unità immobiliari costituite da 3 locali deposito, nel N.C.E.U. (DOCFA proposto) foglio 3 part. 712 sub. 13 (50,87 mq), 14 (46,23 mq) e 15 (15,40 mq) ed annessa area a parcheggio che consente l'accesso ai depositi distinta al foglio 3 part. 712 sub 7 (25,00 mq): € 58.312,00*

Qualora si consideri valido ed efficace il contratto del 24.04.1990 di utilizzo di aree demaniali – immobili e l'atto di transazione del 03.12.2003 tra il Fallimento della Bazia Gardens S.r.l. e la --- Omissis --- in liquidazione: **€ 34.252,00**

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 90
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 91
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	



TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda Sezione civile – Ufficio fallimenti

Messina, 05/10/2015

All'avv. BASILE MASSIMO curatore del fallimento 15 / 1994 RGF

Letta la sua istanza del 22.09.2015 la invito ad acquisire ed allegare all'istanza di vendita:

- A) Stima aggiornata delle due villette site nel Lotto 3, Palazzina n.40 tipo Panarea, e Palazzina n.44 tipo Alicudi, già messe in vendita nell'anno 2001 e rimaste invendute; del piccolo lotto di terreno promesso e consegnato ai signori Caminiti e Schepis (doc.2), messo in vendita nel 2001 e rimasto invenduto; delle due aree di parcheggio incluse nel complesso di Portorosa (Furnari), in catasto al f.3 part.735 – una sub. 1-18 e 21, e l'altra sub. 25; della costruzione di Portorosa (c.d. “Tribunetta”) viziata da irregolarità urbanistiche; della struttura portuale; autorizza fin d'ora il curatore a conferire incarico per la stima in rinnovazione dei beni diversi dalla struttura portuale agli ingegneri D. MANGANO e A. CARDIA; autorizza fin d'ora il curatore a conferire incarico per la catastazione della struttura portuale ai medesimi professionisti su indicati;
- B) una relazione notarile sostitutiva della documentazione ipocatastale relativa a tutti gli immobili ancora invenduti rivolgendosi all'uopo al notaio dott. GIUSEPPE VICARI al quale dà inoltre mandato di ricostruire con il curatore l'esatta consistenza patrimoniale della società fallita alla data del fallimento e di indicare gli immobili “acquisiti” per effetto delle revocatorie nel corso della procedura; autorizza fin d'ora il curatore a conferire incarico per la stima dei beni ai professionisti su indicati;
- C) il parere del comitato dei creditori e dei singoli creditori aventi diritto di prelazione circa l'opportunità di procedere alla vendita giudiziaria, nelle forme di cui all'art. 108 l.f. (vecchia formulazione) e art. 569 nuova formulazione c.p.c.; nonché a fornire, in vista della predisposizione dell'ordinanza di vendita, una descrizione analitica degli immobili, con particolare riferimento alla tipologia, alla consistenza e dimensione, alla ubicazione esatta, alle eventuali caratteristiche costruttive o di utilizzo, ai dati catastali, alla eventuale situazione di irregolarità urbanistica, ad ogni altra informazione che possa essere utile a sollecitare l'interesse di potenziali acquirenti.

La relazione notarile *sub a)* ed i pareri *sub b)* dovranno essere allegati alla istanza definitiva di vendita. La descrizione dei beni immobili dovrà essere operata in seno all'istanza di vendita.

Si provveda entro e non oltre il 31.12.2015

Vorrà il curatore valutare l'opportunità di formulare istanza per la nomina di coadiutore.

Atti al giudice delegato alla scadenza del superiore termine.

Messina, il 05/10/2015

Il Giudice Delegato
dott. Ugo Scavuzzo

ALLEGATO 2 – CONFERIMENTO INCARICO

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO
Dott. Ing. --- OMISSIS ---
Dott. Ing. --- OMISSIS ---

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.ro 14/1994	pag. 92
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

PROF. AVV. MASSIMO BASILE

C.F.: BSL MSM 43B20 I492A – P.IVA: 00506870831
Via Cesare Battisti, 56 – Tel. 090/719851 – Fax 090/679790
98122 MESSINA

Messina, 05.11.2015

Preg.mo ing.
Antonio Cardia

Preg.mo ing.
Ing. Domenico Mangano

Oggetto: Fallimento Bazia Gardens N.15/94 R.G.F. Tribunale di Messina – Conferimento incarico professionale.

1) Quale Curatore del fallimento in oggetto, e al fine della predisposizione di una istanza di vendita di beni inclusi nell'attivo fallimentare, il 05.10.2015 sono stato invitato dal G.D. dott. Ugo Scavuzzo ad acquisire una stima aggiornata di alcuni immobili siti nel Complesso residenziale costruito dalla Bazia Gardens s.r.l. a Furnari (sull'area acquistata dalla Mediterranea Petroli con atto in notaio Andrea Alioto di Milazzo registrato l'8.02.1979 al n.275, vol. 2°, trascritto in Messina il 14.02.1979). Lo stesso G.D. mi ha invitato ad affidare alle SS.VV. l'incarico per la stima in rinnovazione precisando che al predetto fine occorre anche una descrizione analitica degli immobili, con particolare riferimento alla tipologia, alla consistenza e dimensione, alla ubicazione esatta, alle eventuali caratteristiche costruttive o di utilizzo, ai dati catastali, alla eventuale situazione di irregolarità urbanistica, ad ogni altra informazione che possa essere utile a sollecitare l'interesse di potenziali acquirenti.

Trattasi precisamente (a) delle due villette site nel Lotto 3, Palazzina n.40 tipo Panarea, e Palazzina n.44 tipo Alicudi, già messe in vendita nell'anno 2001 e rimaste invendute; (b) del piccolo lotto di terreno promesso e consegnato ai signori Caminiti e Schepis, messo in vendita nel 2001 e rimasto invenduto; (c) di due aree di parcheggio in catasto al f3 part.735 – una sub.1-18 e 21, e l'altra sub.25; (d) della c.d. “Tribunetta”. I predetti immobili sono stati identificati e stimati tempo addietro dagli ingg. Francesco Mammoliti, Salvatore Sciacca, Sergio Sofia, Cosimo Graffeo e Domenico Pellegrino, agli atti del fallimento ai quali potrete avere accesso.

Vi affido pertanto l'incarico che precede, invitandoVi a espletarlo entro il 30.01.2016.

La liquidazione dei compensi verrà effettuata dal G.D. ai sensi dell'art.25 L.F..

2) Nella medesima qualità, e sempre nella prospettiva della liquidazione dell'attivo fallimentare, il 05.10.2015 dal G.D. sono stato invitato a conferire alle SS.VV. anche l'incarico di identificare catastalmente la struttura portuale realizzata dalla Bazia Gardens s.r.l. nel predetto Complesso residenziale (il piano regolatore dell'approdo – porto di 2ª categoria, IV classe – è stato approvato con decreto dell'Assessorato regionale al territorio n.293 del 23.07.1982).

La società il 27.09.1983 ha chiesto alla Regione una concessione per l'uso cinquantennale della struttura che aveva in programma, e il 23.06.1984, per potere avviare subito i lavori, ha sottoscritto un Atto di sottomissione. Negli anni successivi ha realizzato l'approdo (denominandolo “Portorosa”), e ha ceduto i posti barca a terzi mediante contratti di ormeggio, con i quali si è impegnata anche a fornire ai diportisti una serie di servizi.

Il 09.01.1988 l'Intendenza di finanza (a garanzia di un credito di oltre tre miliardi di lire verso la società) ha chiesto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Messina iscrizione di ipoteca legale sull'approdo.

1

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO
Dott. Ing. --- OMISSIS ---
Dott. Ing. --- OMISSIS ---

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS N.RO 14/1994	pag. 93
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

Il 18.03.1992 la società ha ceduto la gestione dei contratti alla Marina di Portorosa s.r.l. fino al 31.12.2000.

In data 8 marzo 1994 la Bazia Gardens è stata dichiarata fallita.

Con ordinanza n.59/97 del 29.09.1997, la Capitaneria di Porto di Milazzo ha autorizzato l'utilizzo delle banchine e degli approdi per gli scopi per i quali sono stati realizzati (ad eccezione di alcuni ponti non agibili e non collaudati).

Il 10.01.2001 la Capitaneria di Porto di Milazzo – per conto della Regione – ha rigettato la richiesta di concessione presentata dalla Bazia Gardens nel 1983, ha dichiarato caducato l'Atto di sottomissione del 1984, e ha ingiunto alla Curatela il rilascio delle aree e delle opere portuali. Il provvedimento ha avuto immediata esecuzione. Qualche giorno dopo, la Capitaneria ha concesso la struttura alla Marina di Portorosa s.r.l., cui in precedenza la Bazia Gardens aveva ceduto la gestione dell'approdo.

La Curatela ha impugnato i provvedimenti della Capitaneria davanti al giudice amministrativo. E con sentenza n.346 del 05.05.2009 il Consiglio di Giustizia Amministrativa della Regione Siciliana ha accolto l'impugnazione, dichiarando che la parte dell'approdo realizzata dalla Bazia Gardens su area propria è rimasta di proprietà della società fallita. I giorni 13 e 24.05.2010 l'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, ottenuto dalla Marina di Portorosa s.r.l. il rilascio delle aree private concesse, le ha riconsegnate alla Curatela. Nella parte dell'approdo insistente su area demaniale l'Assessorato ha invece rimmesso la Marina di Portorosa s.r.l.

Il 20.05.2010 il Giudice delegato al fallimento ha indetto una gara per l'aggiudicazione della gestione provvisoria della parte privata della struttura portuale. E il 25.05.2010 la gestione è stata aggiudicata alla società Sicily by Sea, capogruppo di una costituenda associazione di imprese; con essa la Curatela il 27.05.2010 ha concluso il relativo contratto di affidamento fino al 30.09.2010.

A seguito di nuova gara del 22.09.2010, la gestione della struttura portuale è stata affidata dalla Curatela ad altra società – la Portorosa Marina Yachting società consortile a r.l. – che tuttora la detiene in forza del contratto di affidamento annuale del 28.10.2010 e di quello del 06.12.2011, tacitamente rinnovatosi.

Per l'identificazione della struttura portuale rientrante nell'attivo fallimentare potrete avvalervi dei documenti che seguono oltre che di quelli che riterrete necessari, in possesso di altri pubblici uffici:

- 1) Richiesta alla Regione da parte della Bazia Gardens della concessione delle aree dove realizzare l'approdo;
- 2) Atto di sottomissione del 23.06.1984;
- 3) Nota di iscrizione ipotecaria;
- 4) Ordinanza della Capitaneria di Porto di Milazzo N.59/97;
- 5) Provvedimento della Capitaneria di Porto di Milazzo del 10.01.2001;
- 6) Sentenza N.346/09 del C.G.A.;
- 7) Nota della Regione Siciliana del 05.05.2010 che dispone l'esecuzione della sentenza N.346/09 del C.G.A.;
- 8) Verbali di esecuzione della sentenza del C.G.A. redatti il 13 e il 24 maggio 2010;
- 9) Contratto di affidamento della gestione dell'approdo alla Portorosa Marina Yachting;
- 10) Stima della struttura portuale effettuata dall'arch. Giovanni Rizzo.

Vi affido pertanto l'incarico che precede, invitandoVi a espletarlo entro il 27.02.2016.

La liquidazione dei compensi e di eventuali acconti verrà effettuata dal G.D. ai sensi dell'art.25 L.F..

Vi prego di restituirmi la presente, da Voi firmata per accettazione.

TRIBUNALE DI MESSINA	FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ A.R.L. BAZIA GARDENS n.RO 14/1994	pag. 94
	STIMA - LOTTO 03 IMMOBILI SITI IN FURNARI – COMPLESSO PORTOROSA – “TRIBUNETTA” ED ALTRI	

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	

ALLEGATO 3 - ALLEGATI VARI

DOCUMENTAZIONE GRAFICA

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	
Dott. Ing. --- OMISSIS ---	