



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

85/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DEL MEZZOGIORNO - MEDIOCREDITO CENTRALE SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Michela Agata LA PORTA

CUSTODE:
Avv. Lidia DI BLASI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/11/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ANTONINO COSTANTINO

CF: CSTNN68L06G377G
con studio in PATTI (ME) via lucania 3
telefono: 3383238182
fax: 1782242832
email: constantinot@tiscali.it
PEC: antonino.costantino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2015

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A albergo a NASO Contrada Cavallaro sc, della superficie commerciale di **1.339,12** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una ampia struttura di antica edificazione, denominata "Villa Ottocentesca Cavallaro", a tre elev. f.t. oltre una torretta soprastante, immersa in una zona vasta a verde con diverse varietà di alberi secolari ad alto fusto che, a seguito lavori di restauro conservativo è stata adibita a turistico-alberghiero 5 stelle. Detta struttura è ubicata in un contesto di zona libera lontano da abitazioni, immersa nella macchia mediterranea, con un scenario incantevole a carattere ambientale e paesaggistico lungo il fiume Zappulla. La stessa, dislocata su quattro livelli collegati con scala interna e relativo ascensore interno, è composta: al piano terra, da cui si accede, da: una zona Hall d'ingresso, un' ampia zona a salotto, una sala Bar, due sale ristorante, con retrostante due locali di servizio di cucina, un disimpegno due locali wc con ant. wc, e un corpo aggiunto adibito a servizi (bagni con ant. wc e disimpegno), occupante una superficie lorda di circa mq. 433,55. Al piano primo soprastante sono ubicate otto camere, con relativi locali wc annessi, un ripostiglio, un locale tecnico, con tre corridoi, tutte le camere sono dotati di balconi esclusivi ad eccezione di una camera dotata di un'ampio terrazzo laterale, da cui si accede anche da una scala esterna, occupante una superficie lorda di circa mq. 370,45 e una superficie scoperta (balconi e terrazzo) di circa mq. 60,40. Al piano secondo insistono otto camere, con relativi locali wc annessi, un ripostiglio sotto scala, un locale tecnico, con tre corridoi occupante una superficie lorda di circa mq. 370,45. Mentre, nel piano attico, posto al piano terzo, sono ubicate due camere, ciascuna con relativo locale wc, e da una zona a salotto occupante una superficie lorda di circa mq. 66,42. Inoltre, è di esclusiva pertinenza, un'ampia corte di camminamento con zona pavimentata e restante zona a verde, su cui insistono alberi secolari, piante sparse di palme a medio e alto fusto di specie varie, occupante una superficie di circa mq 1.566,45

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, primo, secondo e terzo, scala interna, ha un'altezza interna di h=4.75 P.T; h= 3.95 P.1; h(m)=3.85 P.2; .Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 338 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/2, consistenza 0, rendita 14.515,20 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cavallaro sc, piano: T- 1- 2 e 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 10/03/2020 prot.llo n° ME 0021158 in atti dal 12/03/2020

Coerenze: con terreno di cui alle particelle n° 568, 518, 516 e 599

Si specifica che detta u.i immobiliare al fog. 31 part.lla 338 sub 1 è stata costituita per soppressione dell'ex part.lla 338 con tipo mappale n° 11804 del 06/11/2019 (rettifica grafica per individuazione particella) e successiva pratica doc fa per Variazione catastale del 10/03/2020 prot.llo n° ME 0021158 in atti dal 12/03/2020 per ampliamento e cambio di destinazione (n° 3697.1/2020)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2012.

B sala ristorante con annessi locali di servizio a NASO Contrada Cavallaro sc, della superficie commerciale di **628,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'ampia struttura ricettiva ad una elev. fuori terra, oltre, un piano seminterrato, di pertinenza della Villa Cavallaro ad uso albergo 5 stelle ed, allo stato attuale, la stessa, si presenta in corso di completamento relativamente al piano sottostante, mentre, il piano terra è in corso di costruzione. Il piano seminterrato occupante una superficie lorda di circa mq. 365.70, è stato realizzato in c.a. ed è composto da locali che saranno adibiti a servizi quali:

magazini, reparto preparazioni e lavaggio, pasticceria, dispensa, locali tecnici, locali wc, con ant wc, spogliatoi, disimpegno ecc.. Al piano terra è stata realizzata una struttura metallica con elementi (montanti e traversi) in acciaio, priva in gran parte di chiusura laterale, ad eccezione di un tratto realizzato con muratura di tamponamento in mattoni in laterizio e, in parte, con chiusura a vetri, e con relativo manto di copertura a pannelli del tipo sandwich, a falde, con grondaie e pluviali in lamiera sacomata zincata preverniciata completa di imbocchi. La stessa, occupa una superficie lorda di circa mq. 354,20 ubicata a quota del piano di campagna destinata ad ampia sala ristorante/ricevimenti, con una zona cucina ed annessi locali servizi, una zona d'ingresso e disimpegno. Relativamente al piano seminterrato si specifica che allo stesso si accede sia, dalla scala in c.a interna di collegamento che, da un' accesso esterno carrabile indipendente attraverso la rampa ubicata nella zona posta a nord. All'intera struttura ricettiva succitata è di esclusiva pertinenza un'ampia corte, adibita a camminamento e con zona a verde, mentre, sulla restante parte insistono vari alberi secolari, piante sparse di ulivo e di palme a medio e alto fusto di specie varie, ed occupa una superficie lorda di circa mq. 1364,30.-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- PS1, scala interna ed esterna, ha un'altezza interna di h= 3.20; h= 4.70. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 599 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Contrada Cavallaro, piano: T- PS1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 06/11/2019 prot.llo n° ME00118393 in atti dal 07/11/2019
Coerenze: con terreno di cui alle particelle n° 559, 505, 568 e corte di fabbricato particella 338
Si specifica che detta u.i immobiliare, posta al piano seminterrato e piano terra con relativa corte esclusiva, contraddistinta al fog. 31 part.lla 559 è stata costituita per soppressione dell'ex part.lla 513 con tipo mappale n° ME00117755 in atti dal 05/11/2019 (per inserimento in mappa la grafica dell'immobile) e successiva pratica doc fa per accatastamento in costituzione in data del 06/11/2019 con prot.llo n° ME00118393 in atti dal 07/11/2019

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

C camere con relativi servizi, sala convegni, ecc. a NASO Contrada Cavallaro sc, della superficie commerciale di 751,02 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un' antico fabbricato in muratura in pietra ad ampio spessore, a due elev. fuori terra che, a seguito lavori di restauro e cambio di destinazione sarà adibita a struttura ricettiva di pertinenza alla Villa ~~Cavallaro~~ ad uso albergo 5 stelle. Allo stato attuale, detto fabbricato (denominato stecca) si presenta: con il piano terra, occupante una superficie lorda di circa mq. 390,03, i cui risultano ubicati i vari ambienti, ciascuno, con ingresso esclusivo, destinati a camere (quattro) con relativi servizi, un' ampia sala a convegno, tre vani ad uso ufficio e relativi quattro locali wc con ant.wc, due zone d'ingresso con disimpegno. Gli stessi, sono in fase di completamento nelle opere di rifinitura e dei relativi impianti, è mancante dei relativi infissi e pavimentazione. La restante parte del piano terra, occupa una superficie lorda di circa mq. 122,22, attualmente allo stato rustico con tramezzature in mattoni di laterizio, sarà adibita a centro benessere con annessi relativi tre servizi, con un disimpegno e due locali a magazzino. Mentre, il piano primo, occupante una superficie lorda di circa mq. 432,70, gli ambienti sono destinati camere (undici doppie), con relativi servizi in fase di completamento nelle opere di rifinitura negli impianti, nei massetti e con i rivestimenti sia a parete che a pavimento, mancante dei relativi infissi, pavimentazione e delle relative controsoffittature in legno. Si precisa, infine, che i locali citati del primo piano non risultano accessibili, in quanto, non risulta essere edificata la struttura in ferro autoportante, del tipo a ballatoio, con relative scale che consentono il regolare accesso agli stessi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 309 (catasto terreni), qualita/classe fabb rurale, superficie 67, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: con terreno di cui alle part.lle n° 569 da due lati, n° 601 e fabb.to alla part.lla 600
- foglio 31 particella 600 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Contrada Cavallaro, piano: T -1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 09/03/2020 con prot.llo n° ME 0020810 in atto dal 11/03/2020 (n° 43o.1/2020)
Coerenze: con fabbto alla particelle n° 309 e 319, con terreno alle part.lle n° 601 e 569
Si specifica che detta u.i immobiliare, posta al piano terra e primo, contraddistinta al fog. 31

part.lla 600 è stata costituita per soppressione dell'ex part.lla 515 con tipo mappale n° ME0020496 in atti dal 09/03/2020 e successiva pratica doc fa per accatastamento in costituzione in data 09/03/2020 con prot.llo n° ME 0020810 in atti dal 11/03/2020 (n° 430.1/2020)

- foglio 31 particella 319 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Contrada Cavallaro sc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 11/03/2020 prot.llo n° ME 0021534 in atti dal 12/03/2020 ampliamento e cambio destinazione
Coerenze: con fabb.to alle part.lle n° 600 e n° 329, con terreno di cui alle part.lle n° 516 e n° 573
Si specifica che detta u.i immobiliare , posta la piano terra e primo , contraddistinta al fog. 31 part.lla 319 sub 1 è stata costituita per soppressione dell'ex part.lla 319 con pratica doc fa per variazione catastale del 11/03/2020 prot.llo n° ME 0021534 in atti dal 12/03/2020 ampliamento e cambio destinazione
- foglio 31 particella 329 (catasto terreni), qualita/classe fabb.rurale , superficie 190, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: con fabb.to alle part.lle n° 319 e n° 587, con terreno di cui alle part.lle n° 516 e 573

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2012.

D locale deposito a NASO Contrada Cavallaro sc, della superficie commerciale di **48,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un piccolo fabbricato in muratura di pietrame e mattoni adibito a uso deposito, ad una elev. fuori terra che, allo stato attuale, si presenta in parte ,composto da unico vano in condizioni fatiscenti pessime (diroccato), con parte di tetto e tratto di muratura di tampognamento crollata, ed occupa una superficie di circa mq. 43,40, mentre, la restante parte dello stesso, è costituito solamente da area di sedime pari a circa mq. 36,60.-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di H(media) mt. 3.20 .Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 535 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 55 mq, rendita 99,42 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cavallaro sc, piano: Terra , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: dai quattro lati con terreno di cui alla particella 569 .

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, .

E locale deposito a NASO Contrada Cavallaro sc, della superficie commerciale di **37,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un piccolo fabbricato in muratura di pietrame e mattoni adibito a uso deposito, a due elev. fuori terra che, allo stato attuale, si presenta in condizioni fatiscenti pessime (diroccato). Il piano seminterrato, è composto da unico vano, con parte di tetto crollato, ed occupa una superficie di circa mq. 17,20; mentre, la restante porzione attigua risulta costituita solamente da area di sedime pari a circa mq. 6,75 . Il piano terra è composto da un modesto unico vano, con parte di tetto crollato e con varie lesioni di dissesto sulle pareti di tampognatura, ed occupa una superficie di circa mq. 19,05-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di H=3.00 ; h= 2.00. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 571 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 30, indirizzo catastale: Contrada Cavallaro sc, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: confina da tutti i lati con terreno di cui alla part.lla 569

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, .

F terreno agricolo a NASO Contrada Cavallaro sc, della superficie commerciale di **14.544,00** mq

per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un ampio spezzone di terreno posto ad una altitudine di circa 85,00 mt. s.l.m. a servizio dell'intera struttura turistico ricettiva adibito in parte a strada , a corte di camminamento, aiuole, piazzali, da giardino botanico con diverse varietà di alberi a medio e ad alto fusto secolari . La restante parte di terreno dal punto di vista di vegetazione è in parte incolto, mentre, nella restante parte è caratterizzato dalla presenza di colture arboree (olivo, alberi da frutto, agrumi vari), in uno stato vegetativo di quasi abbandono. La natura del terreno si presenta morfologicamente con pendenza regolare e sistemato con terrazzamenti pianeggianti e, in parte, con leggera pendenza collegati fra loro.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 371 (catasto terreni), qualita/classe agrumeto 5, superficie 2690, reddito agrario 31,95 €, reddito dominicale 38,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Revisione di elementi censuari del 11/10/2006 prot.llo ME 49098 in atto atti dal 11/10/2006 danni atmosferici prot.llo 119961/00
Coerenze: con terreno di cui alle particelle n° 347,569,601,516 e 518
- foglio 31 particella 520 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 135, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 0,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 20/04/1977 in atti dal 27/10/1984
Coerenze: con terreno di cui alle particelle n° 505,567 , 568 e con corte di fabbricato alla particella 599
- foglio 31 particella 568 (catasto terreni), qualita/classe agrumeto 2, superficie 662, reddito agrario 14,02 €, reddito dominicale 37,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 18/01/2005 proy.llo me 000 7393 in atti dal 18/01/2005
Coerenze: con terreno di cui alle particelle n° 518,520, 567 , 347 e con corte di fabbricato di cui alle particelle 338 e 599
- foglio 31 particella 569 (catasto terreni), qualita/classe agrumeto 2, superficie 3371, reddito agrario 71,38 €, reddito dominicale 194,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 13/07/2005 prot.llo ME 0122129 in atti dal 13 /07/2005
Coerenze: con terreno di cui alle particelle n° 601, 371, 347,570,573 e con fabbricato di cui alle part.lle n° 535 e 571
- foglio 31 particella 573 (catasto terreni), qualita/classe agrumeto 2, superficie 4650, reddito agrario 98,46 €, reddito dominicale 268,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 19/01/2005 proy.llo me 000 7368 in atti dal 19/01/2005
Coerenze: con terreno di cui alle particelle n° 572 da due lati, con particelle n° 569,559 e con fabbricati di cui alle particelle n° 319 e 329
- foglio 31 particella 518 (catasto terreni), qualita/classe agrumeto 5, superficie 1830, reddito agrario 21,74 €, reddito dominicale 26,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Revisione di elementi censuari del 11/10/2006 prot.llo ME 149104 in atti atti dal 11/10/2006 danni atmosferici prot.llo 119961/00
Coerenze: con terreno di cui alle particelle n° 371, 516, 568, 519 e con corte di fabbricato di cui alla particella 338
- foglio 31 particella 519 (catasto terreni), qualita/classe sem irr arb 2, superficie 810, deduzione c1, reddito agrario 4,39 €, reddito dominicale 6,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 20/04/1977 in atti dal 27/04/1984
Coerenze: con terreno di cui alle particelle n° 347 e da più lati e 518
- foglio 31 particella 516 (catasto terreni), qualita/classe area rurale, superficie 420, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 24/05/2013 prot.llo n° ME 0120937 in atti dal 24/05/2013 Bonifica identificativo catastale
Coerenze: con terreno di cui alle particelle n° 559, 518,371, con fabbricati di cui alle particelle n° 319, 329 e 587 , e con corte di fabbricato di cui alla particella 338
- foglio 31 particella 601 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 70 mq, indirizzo

catastale: Contrada Cavallaro sn, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da Costituzione del 12/03/2020 prot.llo n° ME0021159/20 in atti dal 12/03/2020
Coerenze: con terreno di cui alle particelle n° 516,371,569 e con fabbricato particelle n° 309 e
600 (ex 515)

Si specifica che detta u.i immobiliare F3 (Area Urbana) , posta al piano terra , contraddistinta
al fog. 31 part.lla 601 è stata costituita per soppressione dell'ex part.lla 515 con tipo mappale
n° ME00 20846/20 in atti dal 09/03/2020 (per corretta rappresentazione grafica mappale) e
successiva pratica doc fa per accatastamento in costituzione in data 12/03/2020 prot.llo n°
ME0021159/20 in atti dal 12/03/2020

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17.348,44 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.959.720,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.215.762,21
Data della valutazione:	07/11/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/08/2007 a firma di Notaio G. Amato di Barcellona P.G. ai nn. 67206/7004 di repertorio, iscritta il 17/08/2007 a Messina ai nn. 35222/10316, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento .

Importo ipoteca: €. 3.076.000,00.

Importo capitale: €. 1.538.000,00.

Durata ipoteca: termine 30/06/2022.

La formalità è riferita solamente a lle u.i. in catasto al fog. 31 part.lle 309 , 515(oggi 600), 329(oggi 329 sub1), 319 (oggi 319 sub 1) di calle ui al corpo C; part.lle 517 (oggi 601) , 518, 519, e 516 di cui al corpo F; e parti.lla 338 (oggi 338 sub1) di cui al corpo A.

Annotazioni a margine: n°38268/4800 del 10/11/2009- Atto del Notaio G. Amato del 09/10/2009 rep. 69151/8380; annotazione a Iscrizione-Erogazione Parziale; n° 3128/517 del 02/2/2011 atto del Notaio G. Amato del 17/01/2011 rep. 70338/9256; annotazione a Iscrizione-Erogazione Parziale; n° 24655/2978 dell 01/08/2011 atto del Notaio G. Amato del 18/07/2011 rep. 70754/9582; annotazione a Iscrizione-Erogazione Parziale; n° 24445/2711 del 28/09/2012 atto del Notaio G. Amato del 03/09/2012 rep. 71580/10184 ; annotazione a Iscrizione-Erogazione Parziale;

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/08/2007 a firma di Notaio G. Amato di Barcellona P.G. ai nn. 67206/7004 di repertorio, iscritta il 17/08/2007 a Messina ai nn. 35222/10317, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento .

Importo ipoteca: €. 3.076.000,00.

Importo capitale: €. 1.538.000.00.

Durata ipoteca: termine 30/06/2022.

La formalità è riferita solamente a alle u.i. in catasto al fog. 31 part.lle 309 , 515(oggi 600), 329(oggi 329 sub1), 319 (oggi 319 sub 1) di cui al corpo C; part.lle 517 (oggi 601) , 518, 519, e 516 di cui al corpo F; e parti.lla 338 (oggi 338 sub1) di cui al corpo A.

Annotazioni a margine: n°34990/4387 del 13/10/2009- Atto del Notaio G. Amato del 09/10/2009 rep. 69151/8380; annotazione a Iscrizione-Erogazione Parziale; n° 3129/518 del 02/2/2011 atto del Notaio G. Amato del 17/01/2011 rep. 70338/9256; annotazione a Iscrizione-Erogazione Parziale; n° 24656/2979 dell 01/08/2011 atto del Notaio G. Amato del 18/07/2011 rep. 70754/9582; annotazione a Iscrizione-Erogazione Parziale; n° 24446/2712 del 28/09/2012 atto del Notaio G. Amato del 03/09/2012 rep. 71580/10184 ; annotazione a Iscrizione-Erogazione Parziale;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/08/2015 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 1141 di repertorio, trascritta il 29/09/2015 a Messina ai nn. 24603/18050, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario del 18/08/2015 rep. 1141 emesso dal Tribunale di Patti .

La formalità è riferita solamente a a tutti i corpi

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nota di Trascrizione, stipulata il 28/05/1992 ai nn. 5668 di repertorio, trascritta il 18/10/1993 a Messina ai nn. 26099/22201, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto dell'Assessorato Regionale per i Beni Culturali; ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 3 della legge 01/06/1939 n° 1089 e dell'art 2 della legge regionale 01/08/1977 n° 80.

La formalità è riferita solamente a alle u.i. in catasto al fog. 31 part.lle 309 , n° 515(oggi n° 600), n° 329 (oggi 329 sub1), 319 (oggi 319 sub 1) di cui al corpo C; part.lle n° 517 (oggi n° 601) , n° 518, n° 519, e n° 516 di cui al corpo F; e part.lla n° 338 (oggi n° 338 sub1) di cui al corpo A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Decreto dell'Assessorato Regionale per i Beni Culturali; ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 3 della legge 01/06/1939 n° 1089 e dell'art 2 della legge regionale 01/08/1977 n° 80, trascritto a Messina in

data 18/10/1993 ai n° 26099/22201 a favore Regione Sicilia, con il quale, con P.I. n° 5668 del 28/05/1992 si è provveduto a dichiarare l'Interesse Storico ad Architettonico particolarmente importante ai sensi e per gli effetti delle citate leggi degli immobili facenti parte del complesso denominato "Villa Cavallaro", siti nel Comune di Naso Contrada Cavallaro, individuati nel N.C.T. dalle particelle n° 338-309-516-515-517-319-329-518-e 519 del fog. di mappa 31

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A maggiore precisazione si riporta quanto segue:

1) Primo Atto di Avveramento di Condizione e Quietanza rogato dal Notaio T.L. Maria Natoli di Gioiosa Marea in data 16/02/2007 con rep. 15359 n° 7214 di raccolta, registrato a Patti il 06/03/2007 n° 35 mod IV, trascritto a Messina ai n° 1777 /14171 tra le parti _____; e Secondo Atto di avveramento di condizione e quietanza rogato dal Notaio T.L. Maria Natoli di Gioiosa Marea in data 16/02/2007 con rep. 15359 n° 7214 di raccolta, registrato a Patti il 06/03/2007 n° 35 mod IV, trascritto a Messina ai n° 1778 /14172 tra le parti _____

in cui le succitate parti dichiarano di essersi avverata la condizione sospensiva relativa al precedente atto rogato dal Notaio T.L. Maria Natoli di Gioiosa Marea in data 20/02/2006 trascritto ai n° 11857/6134.

2) Atto di Quietanza rogato dal Notaio T.L. Maria Natoli di Gioiosa Marea in data 31/10/2013 con rep. 17393 n° 8768 di raccolta, registrato a Patti il 02/12/2013 n° 1606 mod IV, trascritto a Messina ai n° 7 /104 in data 03/01/ 2014 tra le parti _____ in cui la comparente _____ dichiara di avere ricevuta dal _____ la somma a saldo del prezzo dell' atto rogato dal Notaio T.L. Maria Natoli di Gioiosa Marea in data 20/02/2006 trascritto ai n° 11857/6134 e successivo atto di Avveramento di Condizione e Quietanza in data 16/02/2007

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 20/02/2006), con atto stipulato il 20/02/2006 a firma di Not. T. M. Luisa NATOLI ai nn. 15026 rep .6975 di repertorio, registrato il 09/03/2006 a Patti ai nn. 268, trascritto il 13/03/2006 a Messina ai nn. 10815/5622.

Il titolo è riferito solamente a u.i al fog. 31 part.lla n° 371, 520, 568 e 569 di cui al corpo F; part.lla 599 (ex 513) di cui al corpo B; part.lla 535 sub 1 di cui al corpo D; e part.lla 571 sub 1 di cui al corpo E; .

Alla prima vendita da potere c _____ .- Ulteriori informazioni riportate : GLI IMMOBILI IN OGGETTO GODONO DI SERVITU' DI PRESA DI ACQUA DAL POZZO UBICATO NELL'AMBITO DELLA PARTICELLA 342 DEL FOGLIO 31, PER IL QUALE E' STATO RILASCIATO DAL GENIO CIVILE DI MESSINA CERTIFICATO DI CUI ALL'ARTICOLO 103 DEL T.U. IN DATA 19 FEBBRAIO 1992, PROTOCOLLO N.33059 E SUCCESSIVA RICHIESTA DI CONCESSIONE PREFERENZIALE DEL 3 AGOSTO 2000, IN CORSO DI ISTRUTTORIA; E DAL POZZO RICADENTE NEL TERRENO DI CUI ALLA PARTICELLA 567 PER IL QUALE E' STATA PRESENTATA RICHIESTA DI CONCESSIONE PREFERENZIALE DELLE ACQUE SOTTERANEE RINVENUTE, IN CORSO DI ISTRUTTORIA. DETTO IMMOBILE GODE INOLTRE SERVITU' DI PASSAGGIO SUL LIMITROFO FONDO DI PROPRIETA' DI _____ GRAVANTE SULLE PARTICELLE 506, 513, 567 E 347 DA ESERCITARE SU UNA PISTA DELLA STESSA LARGHEZZA DELLA STRADELLA INTERPODERALE CHE SI DIPARTE DALLA STRADA PROVINCIALE ROCCA DI CAPRILEONE-SAN SALVATORE DI FITALIA, ATTRAVERSA FONDI DI PROPRIETA' DI TERZI SINO ALLA PARTICELLA 506 E QUINDI ATTRAVERSA LE PARTICELLE 513, 567 E 347, GIA' COSTITUITA PER DESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA, IL TUTTO COME RISULTANTE DALL'ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO ORESTE MORELLO DI PALERMO IN DATA 30 GENNAIO 2006 A FAVORE DI _____

A CARICO DEL FONDO ESISTE SERVITU' DI PASSAGGIO ANCHE CON MEZZI MECCANICI ED ANCHE DI PASSAGGIO DI CONDOTTE, ANCH'ESSA COSTITUITA PER DESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA, TRATTANDOSI ORIGINARIAMENTE DI UNICO FONDO, A FAVORE DEL LIMITROFO FONDO DI _____ ED A FAVORE DELLA _____

PARTICELLA 534 DEL MEDESIMO FOGLIO 31 DI PROPRIETA' DI LUNGO LA STRADELLA CHE ATTRAVERSA LA PARTICELLA 513. L'IMMOBILE VIENE VENDUTO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA CON TUTTI GLI ANNESSI, CONNESSI, DIRITTI, ACCESSORI, PERTINENZE, COSI' COME APPARTENENTE ALLA VENDITRICE

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 20/02/2006), con atto stipulato il 20/02/2006 a firma di Not. T. M. Luisa NATOLI ai nn. 15026 rep .6975 di repertorio, registrato il 09/03/2006 a Patti ai nn. 268, trascritto il 13/03/2006 a Messina ai nn. 10816/5623.

Il titolo è riferito solamente a u.i al fog. 31 part.lla n° 573 di cui al corpo F.

Alla seconda vendita da potere di

essendo la stessa deceduta

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 20/02/2006), con atto stipulato il 20/02/2006 a firma di Not. T. M. Luisa NATOLI ai nn. 15028 rep .6976 di repertorio, registrato il 10/03/2006 a Patti ai nn. 274, trascritto il 18/03/2006 a Messina ai nn. 11857/6134.

Il titolo è riferito solamente a u.i al fog. 31 part.lla n° 309 , 600 (ex 515) di cui al corpo C; part.lla n° 601 (ex 517) ,518 e 519 di cui al corpo F; e part.lla 338 sub 1 (ex 338).

Alla prima vendita da potere di

Annotazione a margine : nn° 14171/1777 del 29/03/2007 -atto del Not. T.M.Luisa Natoli del 16/02/2007 rep. 15359 , annotazione a Trascrizione -cancellazione condizione sospensiva-; nn°104/7 del 03/01/2014 atto del Not. T.M.Luisa Natoli del 31/10/2013 rep. 17393/8768, annotazione a Trascrizione -quietanza ;

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 20/02/2006), con atto stipulato il 20/02/2006 a firma di Not. T. M. Luisa NATOLI ai nn. 15028 rep .6976 di repertorio, registrato il 10/03/2006 a Patti ai nn. 274, trascritto il 18/03/2006 a Messina ai nn. 108158/6135.

Il titolo è riferito solamente a u.i al fog. 31 part.lla n° 329 sub 1 (ex 329) , 319 sub 1 (ex 319) di cui al corpo C; e, mentre la particella 516 di cui al corpo F.

Alla seconda vendita da potere di

a margine : n° 14172/1778 del 29/03/2007 atto del Not. T.M.Luisa Natoli del 16/02/2007 rep. 15359 , annotazione a Trascrizione -cancellazione condizione sospensiva-;

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di rettifica catastale (dal 31/10/2013), con atto stipulato il 31/10/2013 a firma di Not. T. M. Luisa NATOLI ai nn. 17392 rep .8767 di repertorio, registrato il 02/12/2013 a Patti ai nn. 1605, trascritto il 02/12/2013 a Messina ai nn. 30632/24311.

Il titolo è riferito solamente a u.i al fog. 31 part.lla n° 338 sub 1 (ex 338) di cui al corpo A.

Alla prima vendita da potere di

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di rettifica catastale (dal 31/10/2013), con atto stipulato il 31/10/2013 a firma di Not. T. M. Luisa NATOLI ai nn. 17392 rep .8767 di repertorio, registrato il 02/12/2013 a Patti ai nn. 1605, trascritto il 02/12/2013 a Messina ai nn. 30633/24312.

Il titolo è riferito solamente a u.i al fog. 31 part.lla n° 319 sub 1 (ex 319) di cui al corpo C.

Alla seconda vendita da potere di

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di "Datio in solutum" -dazione in pagamento- (dal 20/04/1977 fino al 20/02/2006), con atto stipulato il 20/04/1977 a firma di rogato dal Not. Francesco PADERNI da Messina , registrato il 09/05/1977 a Messina ai nn. 1205, trascritto il 12/05/1977 a Messina ai nn. 8272/7293.

Il titolo è riferito solamente a u.i al fog. 31 part.lle n° 371, 520, 568, 569, 601 (ex517),518 e 519 di cui al corpo F; part.lla 599 (ex 513) di cui al corpo B; part.lla 535 sub 1 di cui al corpo D; e part.lla 571 sub 1 di cui al corpo E; part.lla 338 sub 1 (ex 338) di cui al corpo A; e part.lle 309, 600 (ex 515) di cui al corpo C;

Da potere da [redacted]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (dal 01/07/1992 fino al 20/02/2006), trascritto il 01/07/1992 a Messina ai nn. 19636/16438.

Il titolo è riferito solamente a u.i al fog. 31 part.lle n° 573 e 516 di cui al corpo F; e part.lle 329 sub 1 (ex 329) 319 sub 1 (ex 319) di cui al corpo C.

Da potere da [redacted]. Si specifica che l'usufrutto spettante alla madre del detto de Cuius signora [redacted] è consolidato alla nuda proprietà essendo la stessa deceduta in data [redacted].

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **1/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Relativi al progetto di restauro e cambio di destinazione Albergo 5 stelle in località Cavallaro del Comune di Naso , presentata il 29/08/2005 con il n. 9992 di protocollo, rilasciata il 28/01/2009 con il n. 109 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ai corpi da "A " uesques " E".

Si specifica per i succitati lavori i seguenti pareri e Nulla Osta : - Nulla Osta dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente Comando Provinciale del Corpo Forestale delle Regione Siciliana servizio Ispettorato dipartimentale delle Foreste Messina ai fini idrogeologici, relativo al progetto per il restauro e cambio di destinazione d'Uso Villa Cavallaro da destinare a Albergo a cinque stelle, con note ispettoriali n° 10764 del 28/07/2006, n° 9956 del 27/06/2008 e successiva n° 2677 pos IV -4-52 del 04 /03/2011; - Nulla Osta dell'Assessorato dei Beni Culturali e dell'identità Siciliana -Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Messina- per il restauro e cambio di destinazione d'Uso Villa Cavallaro da destinare a Albergo a cinque stelle , con Nota di prot.llo n° 2817 del 07/02/2008 e successiva con prot.llo n° 1443 del 23/02/2011; - Nulla Osta del Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Messina- di Valutazione del progetto (art. 3 D.P.R. 151/11) , relativo alle strutture ricettive e simili con numero di posti letto maggiore a 50 , sita in contrada Cavallaro del Comune di Naso, con pratica n° 14108 con prot.llo di uscita n° 0011503 del 27/09/2012;

Concessione Edilizia in variante N. **10/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera alla C.E. n° 1/09 , per il restauro e cambio di destinazione Albergo 5 stelle in località Cavallaro del Comune di Naso , presentata il 12/01/2011 con il n. 429 di protocollo, rilasciata il 10/08/2011 con il n. 10 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ai corpi da "A " uesques " E".

Si rappresenta che al fine di realizzazione della pertinenza (Giardino d'inverno) sulla ex part.lla 513 (oggi 599) del fog. 31 a servizio della intera struttura turistico ricettiva , la ditta proprietaria Pap srl ha contratto un atto di asservimento cubatura redatto in data 25/06/2011 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Milazzo in data 12/07/2011 al n° 21 vol. 3V , pari a mc 1.500,00 derivante su parte di terreno limitrofo distinto dalle part.lle n° 347 e 567 del fog. 31 di altra ditta. Pertanto , per la realizzazione della succitata struttura , la volumetria utilizzata è stata pari a mc. 1.399,96 , per cui, la residua volumetria totale disponibile comprendente anche restanti terreni oggetto di pignoramento, come da calcolo volumetrico allegato in atti progettuali, risulta essere pari a mc. 240,32 (mc 1.640,28- mc 1.399,96). Relativamente al progetto strutturale, per il restauro e cambio di destinazione d'uso Villa Cavallaro destinata ad Albergo a cinque stelle in località Cavallaro del Comune di Naso, si specifica che lo stesso è stato autorizzato definitivamente dall'Ufficio del Genio Civile di Messina ai sensi degli art. 17 e 18 della Legge 2/2/1974 n° 64 , dell'art. 4 della legge 5/11/1971 n° 1086, e dell'art. 32 della Legge Regionale n. 7 /2003 , con provvedimento n° 0130251 del 29/07/2011. Successivamente l' Ufficio del Genio Civile di Messina ai sensi degli 6 e 7 legge 5/11/1971 n° 1086- relativamente al fabbricato Villa,

ascensore interno, terrazzo, corpo aggiunto e fabbricato Stecca- con provvedimento n° 0115649 del 29/03/2013 attesta l'avvenuto deposito ai sensi della Legge 1086 /71 della Relazione a struttura ultimata redatta dal D.L. e del certificato di Collaudo in data 01/03/2013. Ed inoltre, l'Ufficio del Genio Civile di Messina ai sensi della legge 64/74 , con provvedimento n° 139046 del 17/04/2013 Certifica la conformità dei lavori non danno luogo ad osservazioni in ordine alla legge 02/02/1974 n° 64 ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della legge citata e dell'art. 32 della legge Regionale 19/05/2003 n 7 LIMITATAMENTE AL CORPO AGGIUNTO IN ACCIAIO, DESTINATO A TERRAZZO, ED AL CASTELLO ASCENSORE DEL CORPO DENOMINATO "VILLA"

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera n° 190/79 del 13/11/1979, l'immobile ricade in zona "E" . Norme tecniche di attuazione ed indici: art 72 - Zona territoriale omogenea E La zona "E" è quella parte di territorio destinata all'esercizio dell'attività agricola , e comunque all'attività commessa con l'uso agricolo del territorio. In detta zona sono ammesse : 1)Residenze con : If: Indice di fabbricabilità fondiaria massima di 0,03 mc/mq; H max : Altezza massima ml. 7.50; distanze minime : a) dai confini di proprietà ml. 5,00; b) tra fabbricati ml. 10,00 tra pareti finestrate; c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.M. 01/04/1968 n° 1404 e del nuovo codice della strada di cui al DPR n° 495 /92 , e comunque non inferiore a ml. 6,00. 2) Edifici al servizio dell'agricoltura secondo le necessità dell'azienda; 3) Costruzioni industriali adibite alla trasformazione, alla manipolazione , alla conservazione di prodotti agricoli di produzione locale e relativi fabbricati di servizio ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica , (ai sensi dell'ex art 22 della L.R. n° 71/78 e sm): - rapporto di copertura non superiore ad 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento ; - distacchi dai cigli stradali non inferiore a quelli fissati dal D.M. 01/04/1968 n° 1404 e del nuovo codice della strada di cui al DPR n° 495 /92, e comunque non inferiore a ml. 10,00; - parcheggi misura non inferiore ad un 1/10 dell'area interessata ; - distacchi dai fabbricati non inferiore a ml. 10,00; - distacchi dai confini non inferiore a ml. 7.50; - distanza da insediamenti abitativi ed opere pubbliche previste dal P.d.F. non inferiore a ml. 200,00, i suddetti insediamenti devono osservare le limitazioni dell'art 15 della L.R. 12/06/1976 n° 78, come interpretato dall'art 2 della L.R. 30 /04/1991 n° 15 . Art. 72/bis - Edificazione in deroga all'art. 10 comma 1 ° L.R. 16/1996 e sm; -E' consentito l'inserimento di nuove costruzioni nelle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali per una densità edilizia territoriale di 0,03 mc./mq. Il comparto territoriale di riferimento per il calcolo di tale densità è costituito esclusivamente dalla zona di rispetto. . Il titolo è riferito solamente al a tutti i corpi

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera n° 1 del 04/11/2019 , l'immobile ricade in zona "E". Norme tecniche di attuazione ed indici: art.23-E-aree agricole 1) Sono classificate zone E le parti del territorio comunale destinate alle attività agricole,zootecniche ,residenziali,agrituristiche e a quelle ad esse connesse. 2)In tutte le zone agricole vanno rispettati nelle nuove costruzioni , nelle costruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti (esclusi gli ampliamenti ai piani superiori al piano terra),gli arretramenti dalle strade statali , provinciali e comunali sono quelle stabiliti dal regolamento di attuazione del codice della strada approvato con D.P.R.26/04/1993,n 147 e s.m.i. 3)La nuova edificazione nelle zone E,quando consentita ,è subordinata al rilascio di singolo permesso di costruire . 4)In applicazione dell'art.40 della L.R.19/1972 e s.m.i.,nelle nuove costruzioni devono essere previsti e vincolati mediante atto unilaterale di asservimento spazi da destinare a parcheggi privati aventi la superficie minima di 1/10 della volumetria realizzata. 5)Oltre alle attività di coltivazione del terreno , con qualsiasi tecnica praticate,è consentita la realizzazione di : a)costruzioni al servizio dell'agricoltura , quali silos , fienili e depositi , serbatoi e vasche fuori ed entro terra , magazzini per attrezzi e macchine agricole e fabbricati rurali in genere,che rispondano a documentati necessità di conduzione del fondo; le costruzioni devono staccarsi al meno metri 5 dai confini di proprietà; l'altezza in ogni fronte non può superare 7,50 metri con non più di due elevazioni fuori terra ; il rapporto massimo di copertura è fissato nel 10% dell'area impegnata per l'intervento; b)Sono ammesse fabbricati al servizio del fondo agricolo purchè nel complesso tutti gli edifici non superano il rapporto di copertura pari a 1/60 della superficie del lotto, e comunque fino ad una superficie coperta massima dei fabbricati al servizio del fondo di mq 100. Con l'utilizzo del parametro di 1/60 si intende vincolata la parte di superficie che è servita a determinate la cubatura per i manufatti edilizi. Per i lotti per i quali non viene utilizzato il parametro di 1/60, è ammessa , oltre alla costruzione di edifici abitativi la costruzione di pertinenze dell' edificio stesso nella misura non superiore a mq 20.

La tipologia consentita per i fabbricati al servizio del fondo dovrà essere il più vicino possibile a quella dei tradizionali fabbricati rurali, evitando forme e sagome che non trovano un corretto inserimento nel paesaggio territoriale. c) impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e dallo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, quali stabilimenti lattiero-caseari, di lavorazione di prodotti della agricoltura locale, laboratori ed impianti per la lavorazione della pietra locale e simili nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dall'art. 22 della L.R. 71/78 e s.m.i. Il rispetto dell'indice di copertura di cui all'art. 22 della L.R. 71/78 e s.m.i. deve verificarsi rispetto alla totalità delle particelle possedute dall'azienda purché libere da altri asservimenti, ovunque sul territorio del Comune, e non solo a quelle contigue e limitrofe alla costruzione, essendo tale rapporto legato alla necessità di conduzione della totalità del fondo a cui tutte le particelle di proprietà aziendale sono strumentalmente legate. Gli immobili esistenti alla data di adozione del presente PRG, destinati ad attività produttive, costruite in base a regolare concessione edilizia o che hanno conseguito la concessione in sanatoria, nel caso in cui non possano essere più destinate alle finalità produttive originarie, possono essere destinati ad altre utilizzazioni nell'ambito di quelle ammesse nella sottozona E1, purché siano trascorsi almeno 10 anni dalla data del rilascio della concessione edilizia; d) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti, la destinazione ad usi agricoli, turistici e produttivi o per attività o negozi di vicinato a stretta conduzione familiare; e) nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale ed alle attività ad esse connesse, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq, una altezza massima non superiore a m. 7,00 con un numero di piani complessivo fuori terra non superiore a due compresi eventuali piani su pilotis o porticati; i fabbricati rurali già esistenti all'atto dell'adozione del PRG possono realizzare un ampliamento sia per vani di abitazione che per servizi fino ad una cubatura complessiva non superiore a 300 mc. anche in deroga agli indici suddetti; f) nuove costruzioni ed impianti destinati ad attività agrituristiche nell'ambito di aziende agricole, da esplicitare con le modalità specificate nella L.R. 25/1994 e con gli indici ed i parametri specificati nel precedente punto d); i fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi agrituristiche, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque non superiore a 300 mc.; all'interno delle aziende agrituristiche possono prevedersi spazi attrezzati per l'esercizio di attività sportive, purché la superficie interessata da tali spazi non sia superiore ad un quarto dell'area dell'intera azienda; g) la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e con la riproposizione dei caratteri architettonici originali tradizionali, dei fabbricati esistenti. Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono riguardare esclusivamente singoli fabbricati rurali; h) interventi produttivi previsti dalla legislazione regionale vigente; i) attività di produzione di energia da fonti rinnovabili soggette a procedura PAS; j) attività di cava e miniera, nel rispetto delle norme legislative che regolano la materia ed a condizione che vengano previste adeguate forme di risanamento ambientale al termine della coltivazione. In relazione al regime vincolistico 1. che le particelle n.338, 309 (area di sedime del fabbricato), 518,519,329 (area di sedime del fabbricato), 371,513 (oggi 599), 520,568,569,535 (area di sedime del fabbricato), 571 (area di sedime del fabbricato), 573, 515 (oggi 600) (area di sedime del fabbricato), 516, 319 (area di sedime del fabbricato) e 517 (oggi 601) (area di sedime del fabbricato) del fog. di mappa catastale 31 del Comune di Naso, NON RICADONO in nessuna perimetrazione del catasto incendi; - L'applicazione dei vincoli discendenti dall'inclusione delle suddette particelle tra i soprassuoli percorsi da fuoco, ex comma dell'art. 10 L. 21/11/2000 n° 353, deve intendersi esclusivamente per "Le zone boscate ed i pascoli"; 2. che le particelle n.338, 309 (area di sedime del fabbricato), 518,519,329 (area di sedime del fabbricato), 371,513 (oggi 599), 520,568,569,535 (area di sedime del fabbricato), 571 (area di sedime del fabbricato), 573, 515 (oggi 600) (area di sedime del fabbricato), 516, 319 (area di sedime del fabbricato) e 517 (oggi 601) (area di sedime del fabbricato) del fog. di mappa catastale 31 del Comune di Naso, NON RICADONO in area censita nel Piano Stralcio di bacino per l'assetto Idrogeologico (PAI); 3. che le particelle n.338, 309 (area di sedime del fabbricato), 518,519,329 (area di sedime del fabbricato), 371,513 (oggi 599), 520,568,569,535 (area di sedime del fabbricato), 571 (area di sedime del fabbricato), 573, 515 (oggi 600) (area di sedime del fabbricato), 516, 319 (area di sedime del fabbricato) e 517 (oggi 601) (area di sedime del fabbricato) del fog. di mappa catastale 31 del Comune di Naso, NON RICADONO in area sottoposta a "vincolo idrogeologico"; 4. che le particelle n.338, 309 (area di sedime del fabbricato), 518,519,329 (area di sedime del fabbricato), 371,513 (oggi 599), 520,568,569,535 (area di sedime del fabbricato), 571 (area di sedime del fabbricato), 573, 515 (oggi 600) (area di sedime del fabbricato), 516, 319 (area di sedime del fabbricato) e 517 (oggi 601)

(area di sedime del fabbricato) del fog. di mappa catastale 31 del Comune di Naso , NON RICADONO in area sottoposta a vincolo boschivo, censita ai sensi del D-Lgs 18/05/01 n° 227; 5. che le particelle n.338, 309 (area di sedime del fabbricato), 518,519,329 (area di sedime del fabbricato), 371,513 (oggi 599) ,520,568,569,535 (area di sedime del fabbricato), 571 (area di sedime del fabbricato),573 , 515 (oggi 600) (area di sedime del fabbricato), 516, 319 (area di sedime del fabbricato) e 517 (oggi 601) (area di sedime del fabbricato) del fog. di mappa catastale 31 del Comune di Naso , NON RICADONO in area sottoposta a vincolo boschivo, censita ai sensi della L.R. n° 16/96 e smi; 6. Che le part.ile : - .338, 309 (area di sedime del fabbricato), 518,519,329 (area di sedime del fabbricato), 371,513 (oggi 599) ,520,568,569 in parte ,535 (area di sedime del fabbricato), 571 (area di sedime del fabbricato),573 , 515 (oggi 600) (area di sedime del fabbricato), 516, 319 (area di sedime del fabbricato) e 517 (oggi 601) (area di sedime del fabbricato) del fog. di mappa catastale 31 del Comune di Naso , NON RICADONO in area qualificata come " fascia di rispetto del vincolo Boschivo ai sensi della L.R. n° 16/96 ; - 569 e 573 del fog. di mappa catastale n° 31 del comune di Naso RICADONO in parte in area qualificata come "fascia di rispetto del vincolo Boschivo ai sensi della L.R. n° 16/96: 7. Che le part.ile : - .338, 309 (area di sedime del fabbricato), 518,519,329 (area di sedime del fabbricato), 371,513 (oggi 599) ,520,568,569 in parte ,535 (area di sedime del fabbricato), 571 (area di sedime del fabbricato),573 , 515 (oggi 600) (area di sedime del fabbricato), 516, 319 (area di sedime del fabbricato) e 517 (oggi 601) (area di sedime del fabbricato) del fog. di mappa catastale 31 del Comune di Naso , RICADONO in area qualificata come "Limite fascia di rispetto dalle sonde dei fiumi (ml.150,00) sottoposta a "Vincolo Paesaggistico" ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs n° 42 del 22.01.2004 lett. C; - - 569 e 573 del fog. di mappa catastale n° 31 del comune di Naso RICADONO in parte in area sottoposta a "Vincolo Paesaggistico " ai sensi dell'art 142 del D.Lgs. 142 el D.Lgs n° 42 del 22.01.2004 lett. C e G; - 569 e 573 del fog. di mappa catastale n° 31 del comune di Naso NON RICADONO in parte in area sottoposta a "Vincolo Paesaggistico " ai sensi dell'art 142 del D.Lgs. 142 el D.Lgs n° 42 del 22.01.2004 ; Si evidenzia che: le aree sottoposte a vincoli sovraordinati all'esproprio decaduti sono disciplinate dall'art. 9 del D.P.R. 8 /06/2001 n° 237 cosi come modificato dall'art. 1 del D.Lgs. 27/12/2002 n° 302. Per eventuali approfondimenti si rimanda alla consultazione del certificato di destinazione urbanistico allegato. Il titolo è riferito solamente al a tutti i corpi

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente ai corpi quanto segue: CORPO A- Modifiche di modesta entità sono state apportate in corso di realizzazione dell'intero intervento (come leggero ampliamento di qualche porta e/o chiusura di qualche porta finestra esistente) , le stesse, non modificano e/o alterano le sezioni strutturali esistenti e di progetto. Si specifica che al piano terra, nel vano adibito a disimpegno del corpo aggiunto non risultano collocati gli infissi, ed inoltre, nel succitato corpo la tramezzatura dei locali servizi igienici assume una diversa distribuzione ambientale degli stessi. Al piano terzo è stato realizzato un locale wc all'interno di una camera che, in origine la stessa risultava sprovvista, mentre, nel vano ampio adiacente, adibito esclusivamente a locale wc è stato ridimensionato per realizzare l'annessa camera ed, inoltre, nel vano salotto, non è stata realizzata la finestra ubicata nella zona ovest.- CORPO B - Al piano seminterrato sono state realizzate due piccoli tramezzi per il disimpegno locali ant. wc., mentre, i locali adibiti a cella non sono stati realizzati. Al piano terra è stata realizzata un tratto di muratura di tamponamento, con mattoni in laterizio (in sostituzione della prevista chiusura intelaiata in acciaio e vetri. Inoltre, alla succitata struttura principale in acciaio, in corso di costruzione, è stata collocata parallelamente in adiacenza alla stessa, una successiva struttura intelaiata in acciaio costituita da quattordici montanti disposti su piastre imbullonate e collegate in testa con traverse di coronamento, saldata al corpo principale nei rispettivi lati perimetrali esterni; oltre un montante in acciaio in zona centrale, ed altresì, è stata realizzata una copertura pari a circa mq. 6,50, avente struttura in acciaio e soprastante pannello del tipo sandwich a protezione parte della scala esterna posta a nord/est.- CORPO C- Al piano terra, in una camera di pernottamento, il locale wc è stato ubicato in posizione diversa di quanto autorizzato.

Al piano primo, i relativi locali wc di due camere di pernottamento sono stati realizzati diversamente di quanto assentito, mentre, le tramezzature dei restanti locali wc delle sette camere sono state oggetto di lieve variazione planimetrica rispetto alle previsioni progettuali. Nel prospetto del piano primo - lato Nord - la finestra riportata in atti progettuali è stata realizzata a porta d'ingresso, è viceversa, il portone d'ingresso adiacente è stato realizzato a finestra. Porzione del piano di copertura realizzato con struttura in legno lamellare con relativo manto di tegole e grondaia, facente parte del corpo di fabbrica denominato "stecca", è stato realizzato in variazioni essenziali, in quanto, l'altezza esterna del fabbricato in corrispondenza della linea di gronda, contrariamente a quanto indicato in progetto, risulta maggiore sia, nel tratto della Sez A-A' di circa cm 0,80 che, nel tratto di sezione B-B' di circa cm 0,75, pertanto, quindi, detto aumento di altezza del fabbricato è risultato superiore al 10 per cento rispetto al titolo abilitativo assentito. (normativa di riferimento: DPR n. 380/2001, recepito dalla l.r. n. 16/2016;)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Progetto di adeguamento alla normativa paesaggistica urbanistica-edilizia per le opere realizzate in difformità al titolo edilizio (sub-ordinato al Permesso di Costruire) previa acquisizione atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, tutela del patrimonio storico, artistico, genio civile, sicurezza fine prevenzione incendi, ecc. Relativamente al corpo C l'abuso rientra nelle variazioni essenziali (recepito dall'art. 12 L.R. 16/2016) in quanto : - realizzato sull'immobile sottoposto a tutela storico-paesaggistico -ambientale (con decreto Assessoriale Regionale per i Beni Culturali); - viene considerato in totale difformità ai sensi degli articoli 31 e 34 del decreto del Presidente della Repubblica n°380/2001, come introdotto dall'art. 1 L.R. 16/20016; -che l'immobile , vincolato come sopra specificato , non sono ammessi incrementi volumetrici .Pertanto, l'unico intervento percorribile è il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto assentito
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri Concessori dovuti al Comune calcolati alla data del 08/02/2013 comprensivi di interessi , sanzioni e fatti salvi eventuali conguagli : €17.355,37
- Competenze e spese tecniche progetto adeguamento urbanistico-edilizio , acquisizione atti di assenso prescritti sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, tutela del patrimonio storico, artistico , genio civile, vv. ff. ecc. : €14.500,00
- Diritti, oblazione , sanzione e fatti salvi eventuali altri oneri : €12.082,00
- Lavori di smonto piano di copertura fabb.to stecca (tetto in legno , tegole , arcarecci, circa mq 79,50* h= 0.80 e di circa mq . 310,40* 0.75) tratti di muratura; e ripristino con fornitura di parte materiali nuovi ed opere cementizie : €96.383,73

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi dieci

Questa situazione è riferita solamente a ai corpi A, B e C

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Porzione di fabbricato diroccato adibito a locale deposito riguardante le unità immobiliari al fog. 31 part.lla 535 sub 1 e particella 571 sub 1 risultano in parte area di sedime

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di Denuncia di cambiamento per una migliore rappresentazione grafica mappale e successiva pratica doc fa

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Per spese e competenze denuncia tipo mappale e variazione catastale : €2.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

Questa situazione è riferita solamente a lotto " D "e" E"

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN NASO CONTRADA CAVALLARO SC

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

albergo a NASO Contrada Cavallaro sc, della superficie commerciale di **1.339,12** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una ampia struttura di antica edificazione, denominata "Villa Ottocentesca Cavallaro", a tre elev. f.t. oltre una torretta soprastante, immersa in una zona vasta a verde con diverse varietà di alberi secolari ad alto fusto che, a seguito lavori di restauro conservativo è stata adibita a turistico-alberghiero 5 stelle. Detta struttura è ubicata in un contesto di zona libera lontano da abitazioni, immersa nella macchia mediterranea, con un scenario incantevole a carattere ambientale e paesaggistico lungo il fiume Zappulla. La stessa, dislocata su quattro livelli collegati con scala interna e relativo ascensore interno, è composta: al piano terra, da cui si accede, da: una zona Hall d'ingresso, un' ampia zona a salotto, una sala Bar, due sale ristorante, con retrostante due locali di servizio di cucina, un disimpegno due locali wc con ant. wc, e un corpo aggiunto adibito a servizi (bagni con ant. wc e disimpegno), occupante una superficie lorda di circa mq. 433,55. Al piano primo soprastante sono ubicate otto camere, con relativi locali wc annessi, un ripostiglio, un locale tecnico, con tre corridoi, tutte le camere sono dotati di balconi esclusivi ad eccezione di una camera dotata di un'ampio terrazzo laterale, da cui si accede anche da una scala esterna, occupante una superficie lorda di circa mq. 370,45 e una superficie scoperta (balconi e terrazzo) di circa mq. 60,40. Al piano secondo insistono otto camere, con relativi locali wc annessi, un ripostiglio sotto scala, un locale tecnico, con tre corridoi occupante una superficie lorda di circa mq. 370,45. Mentre, nel piano attico, posto al piano terzo, sono ubicate due camere, ciascuna con relativo locale wc, e da una zona a salotto occupante una superficie lorda di circa mq. 66,42. Inoltre, è di esclusiva pertinenza, un'ampia corte di camminamento con zona pavimentata e restante zona a verde, su cui insistono alberi secolari, piante sparse di palme a medio e alto fusto di specie varie, occupante una superficie di circa mq. 1.566,45

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, primo, secondo e terzo, scala interna, ha un'altezza interna di h=4.75 P.T; h= 3.95 P.1; h(m)=3.85 P.2; Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 338 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/2, consistenza 0, rendita 14.515,20 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cavallaro sc, piano: T- 1- 2 e 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 10/03/2020 prot.llo n° ME 0021158 in atti dal 12/03/2020

Coerenze: con terreno di cui alle particelle n° 568, 518, 516 e 599

Si specifica che detta u.i immobiliare al fog. 31 part.lla 338 sub 1 è stata costituita per soppressione dell'ex part.lla 338 con tipo mappale n° 11804 del 06/11/2019 (rettifica grafica per individuazione particella) e successiva pratica doc fa per Variazione catastale del 10/03/2020 prot.llo n° ME 0021158 in atti dal 12/03/2020 per ampliamento e cambio di destinazione (n° 3697.1/2020)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono costa saracena, comuni limitrofi di Brolo, Capo D'Orlando, Caprileone, Ficarra, Castell'Umberto, Mirto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Convento dei Frati

Minori Osservanti di San Francesco, Chiesa Madre, dedicata ai Santi Apostoli Filippo e Giacomo, Chiesa del San Chiesa di Santa Maria del Gesùissimo Salvatore, .

SERVIZI

spazi verde eccellente ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante km12 buono ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: ottimo ★★★★★★★★★★

esposizione: ottimo ★★★★★★★★★★

luminosità: eccellente ★★★★★★★★★★

panoramicità: eccellente ★★★★★★★★★★

impianti tecnici: ottimo ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale: ottimo ★★★★★★★★★★

servizi: ottimo ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a due ante realizzati in legno di Okume', taglio termico doppia guarnizione vetrocamera, vetro esterno antinfortunistica costituito da più lastre di vetro distanziate tra loro da una canalina per formare uno spazio (camera gas,) vetro interno selettivo a basso emissivo. componenti in ottone bronzato eccellente ★★★★★★★★★★

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto eccellente ★★★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in in pietra del tipo arenaria a vista con relativi mattoni in cotto eccellente ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in marmo bianco, grès porcellanato, parquet laminato eccellente ★★★★★★★★★★

portone di ingresso: a due ante realizzato in legno massello Okume' , gli accessori presenti sono: componenti in ottone bronzato ottimo ★★★★★★★★★★

protezioni infissi esterni: oscuranti a stecche mobile realizzate in legno Okumeè ottimo ★★★★★★★★★★

scale: centrale con rivestimento in in marmo bianco eccellente ★★★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in locali servizi igienici realizzato in ceramica, marmo. si segnala che parte del rivestimento parietale e, parte dei sanitari risultano divelti nei locali wc del corpo aggiunto a P.T. ottimo ★★★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in piano terzo realizzato in due porte interne in legno massello intagliato di stile antico, anticate dipinte a mano con decorazioni dorate eccellente ★★★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in sala ristorante realizzato in arco in muratura di mattoni a faccia vista

eccellente ★★★★★★★★★★

rivestimento esterno: realizzato in faretti a terra per illuminazione esterna

ottimo ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

ascensore: oleopneumatico. da collaudare

ottimo ★★★★★★★★★★

condizionamento: pompa calore che fornisce sia calore che raffrescamento e acqua sanitaria da una sorgente esterna Chiller, a marchio Climaveneta, (posta sul terreno di pertinenza) verso l'ambiente da climatizzare mancante di raccordi e rubinetteria alla stessa con diffusori in termoconvettori a parete e a soffitto conformità: da collaudare. nella zona salotto a Piano terra risulta collocato un caminetto rivestito in marmo bianco in stèle imperiale

buono ★★★★★★★★★★

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 380V conformità: a norma ,da collaudare

ottimo ★★★★★★★★★★

fognatura: in PVC per acque nere o bianche. con recapito in in vasca biologica Imhoff prefabbricata da collocare con le relative opere e pozzetti da realizzare conformità: da collaudare

buono ★★★★★★★★★★

idrico: sottotraccia in multistrato per acque potabili con alimentazione in diretta da rete comunale previo richiesta di allaccio , la rete di distribuzione è realizzata in condotta comunale conformità: sa collaudare

ottimo ★★★★★★★★★★

antincendio: . da collaudare

buono ★★★★★★★★★★

antifurto: con annesse telecamere di videosorveglianza a circuito chiuso . da collaudare

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

balconi: costruiti in con sottostanti mensole in pietra locale avente funzione di sostegno . ringhiera in ferro decorato

ottimo ★★★★★★★★★★

scale esterne: a due rampe parallele costruite in in pietra locale

ottimo ★★★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in muratura di pietrame ad ampio spessore

ottimo ★★★★★★★★★★

travi: costruite in c.a.

ottimo ★★★★★★★★★★

solai: in c.a. del tipo plastbau-metal gettato in opera

ottimo ★★★★★★★★★★

copertura: a falde costruita in in legno lamellare con capriate e puntoni

ottimo ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.T. destinato a Zona d'ingresso, salotto, sala Bar , sala ristorante , locali di servizio e locali wc e ant. wc ecc..	433,55	x	100 %	=	433,55
Corte di camminamento con annesso giardino esclusivo di pertinenza	1.566,45	x	5 %	=	78,32
P1 destinato a camere e servizi	370,45	x	100 %	=	370,45
P 1 superficie scoperta balconi e terrazzo	60,40	x	33 %	=	19,93
P2 destinato a camere e servizi	370,45	x	100 %	=	370,45
P3 camere e servizi con salotto	66,42	x	100 %	=	66,42
Totale:	2.867,72				1.339,12

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

tecnico del settore

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 650,00

agenzia immobiliare

Valore minimo: 480,00

Valore massimo: 630,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Relativamente alla stima della villa , trattandosi di immobile storico unico a carattere non ordinario, è stato determinato con procedimento sintetico nel ricercare il costo di costruzione . Da informazioni assunte presso gli imprenditori edili più rappresentativi operanti nella zona si è potuto stabilire che il costo di costruzione per il fabbricato ipotizzato è mediamente di 580,00 €/mc vpp..Tale costo comprende le parti interrate, gli oneri di progetto e direzione lavori, gli oneri di concessione edilizia , il profitto normale d'impresa comprensivo quindi di spese generali.

Il costo complessivo di costruzione risulta pertanto: $5.760,92 \text{ mc} * 580 \text{ €/mc} = \text{€} .3.341.333,60$

Corte di camminamento con annesso giardino esclusivo di pertinenza :

Si ha: $\text{€} .3.341.333,60 / 1.240,87 \text{ mq} = \text{€/mq} 2.692,73 * 1.566,45 \text{ mq} * 0,05 \% = \text{€} .210.901,71$

Per cui valore complessivo del corpo principale (compreso accessorio esclusivo) è dato $\text{€} .3.341.333,60 + \text{€} .210.901,71 = \text{€} .3.552.235,31$

si arrotonda $\text{€} .3.552.235,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	3.552.235,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 3.552.235,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 3.552.235,00

BENI IN NASO CONTRADA CAVALLARO SC

SALA RISTORANTE CON ANNESSI LOCALI DI SERVIZIO

DI CUI AL PUNTO B

sala ristorante con annessi locali di servizio a NASO Contrada Cavallaro sc, della superficie commerciale di **628,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
 Trattasi di un'ampia struttura ricettiva ad una elev. fuori terra, oltre, un piano seminterrato, di pertinenza della Villa ~~Cavallaro~~ ad uso albergo 5 stelle ed, allo stato attuale, a stessa, si presenta in corso di completamento relativamente al piano sottostante, mentre, il piano terra è in corso di costruzione. Il piano seminterrato occupante una superficie lorda di circa mq. 365.70 , è stato realizzato in c.a. ed è composto da locali che saranno adibiti a servizi quali : magazzini, reparto preparazioni e lavaggio, pasticceria, dispensa, locali tecnici, locali wc, con ant wc, spogliatoi, disimpegno ecc.. Al piano terra è stata realizzata una struttura metallica con elementi (montanti e traversi) in acciaio, priva in gran parte di chiusura laterale , ad eccezione di un tratto realizzato con muratura di tamponamento in mattoni in laterizio e, in parte, con chiusura a vetri, e con relativo manto di copertura a pannelli del tipo sandwich , a falde, con grondaie e pluviali in lamiera sacomata zincata preverniciata completa di imbocchi. La stessa, occupa una superficie lorda di circa mq. 354,20 ubicata a quota del piano di campagna destinata ad ampia a sala ristorante/ricevimenti, con una zona cucina ed annessi locali servizi, una zona d' ingresso e disimpegno. Relativamente al piano seminterrato si specifica che allo stesso si accede sia, dalla scala in c.a interna di collegamento che, da un' accesso esterno carrabile indipendete attraverso la rampa ubicata nella zona posta a nord. All'intera struttura ricettiva succitata è di esclusiva pertinenza un'ampia corte, adibita a camminamento e con zona a verde, mentre, sulla restante parte insistono vari alberi secolari, piante sparse di ulivo e di palme a medio e alto fusto di specie varie, ed occupa una superficie lorda di circa mq. 1364,30.-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- PS1, scala interna ed esterna , ha un'altezza interna di h= 3.20; h= 4.70. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 599 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Contrada Cavallaro, piano: T- PS1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da Costituzione del 06/11/2019 prot. llo n° ME00118393 in atti dal 07/11/2019
 Coerenze: con terreno di cui alle particelle n° 559, 505, 568 e corte di fabbricato particella 338
 Si specifica che detta u.i immobiliare , posta la piano seminterrato e piano terra con relativa corte esclusiva, contraddistinta al fog. 31 part.lla 559 è stata costituita per soppressione dell'ex part.lla 513 con tipo mappale n° ME00117755 in atti dal 05/11/2019 (per inserimento in mappa la grafica dell'immobile) e successiva pratica doc fa per accatastamento in costituzione in data del 06/11/2019 con prot. llo n° ME00118393 in atti dal 07/11/2019

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono costa saracena, comuni limitrofi di Brolo, Capo

D'Orlando, Caprileone, Ficarra, Castell'Umberto, Mirto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Convento dei Frati Minori Osservanti di San Francesco, Chiesa Madre, dedicata ai Santi Apostoli Filippo e Giacomo , Chiesa del San Chiesa di Santa Maria del Gesùtissimo Salvatore, .

SERVIZI

spazi verde

eccellente ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante km12

buono ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★★★★★★★

esposizione:

buono ★★★★★★★★

luminosità:

buono ★★★★★★★★

panoramicità:

buono ★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★★★★★★★

servizi:

al di sotto della media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in pannello coibentato del tipo sandwich con sottostante struttura di appoggio intelaiata in acciaio. costituito da due lamiere zincate esterne a da un strato interno d'isolamento in schiuma poliuretanicca interna

buono ★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in con parete in c.a al piano sottostante e con mattoni di laterizio in parte al piano terra

al di sopra della media ★★★★★★★★

scale: poste all'estremità nel versante lato nord con rivestimento in in battuto di cemento. allo stato rustico

nella media ★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in locali wc realizzato in ceramica a parete e a pavimento

al di sopra della media ★★★★★★★★

infissi esterni: risultano mancanti nei rispettivi livelli sia nel piano seminterrato che nel piano terra .

★★★★★★★

infissi interni: risultano mancanti nei rispettivi livelli sia nel piano seminterrato che nel piano terra .

★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in in grès porcellanato al piano seminterrato . in battuto di cemento al piano terra

al di sopra della media ★★★★★★★★

Degli Impianti:

fognatura: in PVC per acque nere o bianche con

buono ★★★★★★★★

recapito in in vasca biologica Imhoff prefabbricata da collocare con le relative opere e pozzetti da realizzare

elettrico: sottotraccia solamente presenti tubi protettivi flessibili in plastica e cassette al piano sottostante (mancante dei condotti in rame)

idrico: sottotraccia in multistrato per acque potabili con alimentazione in diretta da rete comunale previo richiesta di allaccio , la rete di distribuzione è realizzata in condotta comunale

Delle Strutture:

fondazioni: fondazioni continue in c.a - trave rovescia

strutture verticali: costruite in con pareti in c.a al piano sottostante, mentre, con struttura in acciaio e laterizi al piano terra . nel piano sottostante si notano nella muratura sia perimetrale che in quella interna alcuni tratti con presenza di infiltrazioni d'acqua a livello della zoccolatura .

solai: solaio misto in cemento armato /laterizio al primo livello, e con struttura in ferro e pannelli coibentati al secondo livello. si notano presenze di infiltrazioni d'acqua

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano seminterrato adibito a locali di servizio in corso di completamento	365,70	x	95 %	=	347,42
Piano Terra adibito a sala ristorante in corso di costruzione	354,20	x	60 %	=	212,52
Corte esclusiva di pertinenza	1.364,30	x	5 %	=	68,22
Totale:	2.084,20				628,15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

tecnico del settore

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.300,00

agenzia immobiliare
 Valore minimo: 850,00
 Valore massimo: 1.250,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 628,15 x 1.100,00 = **690.965,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 690.965,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 690.965,00**

BENI IN NASO CONTRADA CAVALLARO SC

**CAMERE CON RELATIVI SERVIZI, SALA CONVEGNI,
ECC.**

DI CUI AL PUNTO C

camere con relativi servizi, sala convegni, ecc. a NASO Contrada Cavallaro sc, della superficie commerciale di **751,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di un' antico fabbricato in muratura in pietrame ad ampio spessore, a due elev. fuori terra che, a seguito lavori di restauro e cambio di destinazione sarà adibita a struttura ricettiva di pertinenza alla Villa ~~Cavallaro~~ ad uso albergo 5 stelle . Allo stato attuale, detto fabbricato (denominato stecca) si presenta: con il piano terra , occupante una superficie lorda di circa mq. 390,03, i cui risultano ubicati i vari ambienti, ciascuno, con ingresso esclusivo, destinati a camere (quattro) con relativi servizi, un' ampia sala a convegno, tre vani ad uso ufficio e relativi quattro locali wc con ant.wc, due zone d'ingresso con disimpegno . Gli stessi, sono in fase di completamento nelle opere di rifinitura e dei relativi impianti, è mancante dei relativi infissi e pavimentazione. La restante parte del piano terra, occupa una superficie lorda di circa mq. 122,22, attualmente allo stato rustico con tramezzature in mattoni di laterizio , sarà adibita a centro benessere con annessi relativi tre servizi, con un disimpegno e due locali a magazzino. Mentre, il piano primo, occupante una superficie lorda di circa mq. 432,70, gli ambienti sono destinati camere (undici doppie) , con relativi servizi in fase di completamento nelle opere di rifinitura negli impianti, nei massetti e con i rivestimenti sia a parete che a pavimento, mancante dei relativi infissi, pavimentazione e delle relative controsoffittature in legno. Si precisa ,infine, che i locali citati del primo piano non risultano accessibili ,in quanto, non risulta essere edificata la struttura in ferro autoportante , del tipo a ballatoio ,con relative scale che consentono il regolare accesso agli stessi .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 309 (catasto terreni), qualita/classe fabb rurale, superficie 67, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: con terreno di cui alle part.lle n° 569 da due lati, n° 601 e fabb.to alla part.lla 600
- foglio 31 particella 600 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Contrada Cavallaro, piano: T -1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da costituzione del 09/03/2020 con prot.llo n° ME 0020810 in atto dal 11/03/2020 (n° 430.1/2020)
Coerenze: con fabbto alla particelle n° 309 e 319, con terreno alle part.lle n° 601 e 569
Si specifica che detta u.i immobiliare , posta la piano terra e primo , contraddistinta al fog. 31 part.lla 600 è stata costituita per soppressione dell'ex part.lla 515 con tipo mappale n° ME0020496 in atti dal 09/03/2020 e successiva pratica doc fa per accatastamento in costituzione in data 09/03/2020 con prot.llo n° ME 0020810 in atti dal 11/03/2020 (n° 430.1/2020)

- foglio 31 particella 319 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Contrada Cavallaro sc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 11/03/2020 prot.llo n° ME 0021534 in atti dal 12/03/2020 ampliamento e cambio destinazione
Coerenze: con fabb.to alle part.lle n° 600 e n° 329, con terreno di cui alle part.lle n° 516 e n° 573
Si specifica che detta u.i immobiliare , posta la piano terra e primo , contraddistinta al fog. 31 part.lla 319 sub 1 è stata costituita per soppressione dell'ex part.lla 319 con pratica doc fa per variazione catastale del 11/03/2020 prot.llo n° ME 0021534 in atti dal 12/03/2020 ampliamento e cambio destinazione
- foglio 31 particella 329 (catasto terreni), qualita/classe fabb.rurale , superficie 190, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: con fabb.to alle part.lle n° 319 e n° 587, con terreno di cui alle part.lle n° 516 e 573

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono costa saracena, comuni limitrofi di Brolo, Capo D'Orlando, Caprileone, Ficarra,Castell'Umberto, Mirto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Convento dei Frati Minori Osservanti di San Francesco,Chiesa Madre, dedicata ai Santi Apostoli Filippo e Giacomo ,Chiesa del San Chiesa di Santa Maria del Gesùissimo Salvatore, .

SERVIZI

spazi verde eccellente ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante km12 buono ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: buono ★★★★★★★★

esposizione: buono ★★★★★★★★

luminosità: eccellente ★★★★★★★★

panoramicità: buono ★★★★★★★★

impianti tecnici: buono ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale: buono ★★★★★★★★

servizi: ottimo ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni:. risultano mancanti nei rispettivi livelli sia del piano terra che nel piano primo ★★★★★★★

infissi interni:. risultano mancanti nei rispettivi livelli sia del piano terra che nel piano primo ★★★★★★★

manto di copertura: realizzato in con tegole in coppo. Nelle varie camere di pernottamento dell'intero piano primo non risulta realizzato il ottimo ★★★★★★★★

controsoffitto

pareti esterne: costruite in in pietrame ad ampio spessore

ottimo ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in marmo . parte dei locali wc piano primo, i restanti locali sono mancanti di pavimentazione

buono ★★★★★★★★★★

portone di ingresso: . mancanti nei rispettivi livelli sia del piano terra che primo

★★★★★★★★★★

rivestimento esterno: realizzato in rifinito in ogni sua parte con intonaco e tonachina colorata in gran parte nel prospetto principale (posto a Sud) sia del piano terra che piano primo . il prospetto posto a lato nord , lato ovest e parte del lato sud è allo stato rustico

ottimo ★★★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in in parte sia piano terra che primo piano realizzato in intonaco e tonachina

ottimo ★★★★★★★★★★

scale: . non sono state realizzate le scale esterne del tipo a ballatoio in ferro autoportante che consentono l'accesso all'intero piano primo

★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia con tubazione e cassette . in gran parte mancante dei cavi elettrici nel piano primo

molto scarso ★★★★★★★★★★

fognatura: in PVC per acque nere o bianche. con recapito in in vasca biologica Imhoff prefabbricata da collocare con le relative opere e pozzetti da realizzare

ai di sopra della media ★★★★★★★★★★

idrico: sottotraccia in multistrato per acque potabili con alimentazione in diretta da rete comunale previo richiesta di allaccio , la rete di distribuzione è realizzata in condotta comunale

buono ★★★★★★★★★★

condizionamento: con diffusori in mancanti . Collocati sottotraccia parte della tubazione del relativo impianto . tipologia prevista con pompa di calore che fornisce sia calore che raffrescamento e acqua sanitaria simultaneamente da una sorgente esterna Chiller , a marchio Climaveneta, ubicata sul terreno di pertinenza , mancante di varia tubazione di collegamento rubinetteria di raccordo ,

★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

copertura: a due falde costruita in in legno lamellare

ottimo ★★★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in in muratura di pietrame ad ampio spessore

ottimo ★★★★★★★★★★

travi: costruite in in c.a per i cordoli di coronamento

buono ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
struttura ricettiva al Piano Terra (Camere, servizi, sala convegni ecc.) in corso di completamento	390,03	x	85 %	=	331,53
struttura ricettiva al piano Primo(camere e servizi) in corso di completamento	432,70	x	80 %	=	346,16
struttura ricettiva al Piano Terra (centro benessere , con annessi locali di servizio ecc.) allo stato rustico	122,22	x	60 %	=	73,33
Totale:	944,95				751,02

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

tecnico del settore

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

agenzia immobiliare

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.250,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 751,02 x 980,00 = **735.997,15**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 735.997,15

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 735.997,15

BENI IN NASO CONTRADA CAVALLARO SC

LOCALE DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO D

locale deposito a NASO Contrada Cavallaro sc, della superficie commerciale di 48,89 mq per la quota

di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un piccolo fabbricato in muratura di pietrame e mattoni adibito a uso deposito, ad una elev. fuori terra che, allo stato attuale, si presenta in parte ,composto da unico vano in condizioni fatiscenti pessime (diroccato), con parte di tetto e tratto di muratura di tampognamento crollata, ed occupa una superficie di circa mq. 43,40, mentre, la restante parte dello stesso, è costituito solamente da area di sedime pari a circa mq. 36,60.-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di H(media) mt. 3.20 .Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 535 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 55 mq, rendita 99,42 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cavallaro sc, piano: Terra , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: dai quattro lati con terreno di cui alla particella 569 .

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono costa saracena, comuni limitrofi di Brolo, Capo D'Orlando, Caprileone, Ficarra,Castell'Umberto, Mirto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Convento dei Frati Minori Osservanti di San Francesco,Chiesa Madre, dedicata ai Santi Apostoli Filippo e Giacomo ,Chiesa del San Chiesa di Santa Maria del Gesùissimo Salvatore, .

SERVIZI

spazi verde eccellente ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante km12 buono ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media ★★★★★★★★

esposizione: nella media ★★★★★★★★

luminosità: al di sotto della media ★★★★★★★★

panoramicità: nella media ★★★★★★★★

impianti tecnici: pessimo ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale: pessimo ★★★★★★★★

servizi: mediocre ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: . risultano mancanti pessimo ★★★★★★★★

manto di copertura: realizzato in in tegole . in gran parte risultano mancanti pessimo ★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in in pietrame e mattoni . in gran parte risultano crollati pessimo ★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: . risulta mancante pessimo ★★★★★★★★

idrico: risulta mancante

peggiore ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in in pietrame e mattoni. in parte risultano mancanti

peggiore ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale deposito diroccato	43,40	x	100 %	=	43,40
porzione di fabbricato del tutto diroccato (area di sedime)	36,60	x	15 %	=	5,49
Totale:	80,00				48,89

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

tecnico del settore

Valore minimo: 70,00

Valore massimo: 100,00

agenzia immobiliare

Valore minimo: 50,00

Valore massimo: 90,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48,89 x 80,00 = **3.911,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.911,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.911,20**

BENI IN NASO CONTRADA CAVALLARO SC

LOCALE DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO E

locale deposito a NASO Contrada Cavallaro sc, della superficie commerciale di **37,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di un piccolo fabbricato in muratura di pietrame e mattoni adibito a uso deposito, a due

elev. fuori terra che, allo stato attuale, si presenta in condizioni fatiscenti pessime (diroccato). Il piano seminterrato, è composto da unico vano, con parte di tetto crollato, ed occupa una superficie di circa mq. 17,20; mentre, la restante porzione attigua risulta costituita solamente da area di sedime pari a circa mq. 6,75 . Il piano terra è composto da un modesto unico vano, con parte di tetto crollato e con varie lesione di dissesto sulle pareti di tamponatura, ed occupa una superficie di circa mq. 19,05-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di H=3.00 ; h= 2.00. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 571 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 30, indirizzo catastale: Contrada Cavallaro sc, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: confina da tutti i lati con terreno di cui alla part.lla 569

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono costa saracena, comuni limitrofi di Brolo, Capo D'Orlando, Caprileone, Ficarra, Castell'Umberto, Mirto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Convento dei Frati Minori Osservanti di San Francesco, Chiesa Madre, dedicata ai Santi Apostoli Filippo e Giacomo , Chiesa del San Chiesa di Santa Maria del Gesùissimo Salvatore, .

SERVIZI

spazi verde eccellente ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante km12 buono ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★★★★★★★★★★
esposizione:	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
luminosità:	scarso	★★★★★★★★★★
panoramicità:	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	pessimo	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★★★★★★★★★★
servizi:	molto scarse	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ad una anta. gran parte risultano mancanti pessimo ★★★★★★★★★★

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto. risultano in parte mancanti pessimo ★★★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in in pietra. in parte crollate pessimo ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : risulta mancante	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : risulta mancante	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>strutture verticali</i> : costruite in in pietrame . in parte crollate	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in in pietrame . in parte crollate	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale deposito a piano terra di circa mq. 19.05	19,05	x	100 %	=	19,05
locale deposito a piano seminterrato di circa mq. 17,20	17,20	x	100 %	=	17,20
Porzione di fabbricato diruto a Piano seminterrato (area di sedime)	6,75	x	15 %	=	1,01
Totale:	43,00				37,26

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

tecnico del settore

Valore minimo: 70,00

Valore massimo: 100,00

agenzia immobiliare

Valore minimo: 50,00

Valore massimo: 90,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37,26 x 80,00 = **2.981,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.981,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.981,00

BENI IN NASO CONTRADA CAVALLARO SC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a NASO Contrada Cavallaro sc, della superficie commerciale di **14.544,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un ampio spezzone di terreno posto ad una altitudine di circa 85,00 mt. s.l.m. a servizio dell'intera struttura turistico ricettiva adibito in parte a strada , a corte di camminamento, aiuole, piazzali, da giardino botanico con diverse varietà di alberi a medio e ad alto fusto secolari . La restante parte di terreno dal punto di vista di vegetazione è in parte incolto, mentre, nella restante parte è caratterizzato dalla presenza di colture arboree (olivo, alberi da frutto, agrumi vari), in uno stato vegetativo di quasi abbandono. La natura del terreno si presenta morfologicamente con pendenza regolare e sistemato con terrazzamenti pianeggianti e, in parte, con leggera pendenza collegati fra loro.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 371 (catasto terreni), qualita/classe agrumeto 5, superficie 2690, reddito agrario 31,95 €, reddito dominicale 38,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Revisione di elementi censuari del 11/10/2006 prot.llo ME 49098 in atti atti dal 11/10/2006 danni atmosferici prot.llo 119961/00
Coerenze: con terreno di cui alle particelle n° 347,569,601,516 e 518
- foglio 31 particella 520 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 135, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 0,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 20/04/1977 in atti dal 27/10/1984
Coerenze: con terreno di cui alle particelle n° 505,567 , 568 e con corte di fabbricato alla particella 599
- foglio 31 particella 568 (catasto terreni), qualita/classe agrumeto 2, superficie 662, reddito agrario 14,02 €, reddito dominicale 37,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 18/01/2005 proy.llo me 000 7393 in atti dal 18/01/2005
Coerenze: con terreno di cui alle particelle n° 518,520, 567 , 347 e con corte di fabbricato di cui alle particelle 338 e 599
- foglio 31 particella 569 (catasto terreni), qualita/classe agrumeto 2, superficie 3371, reddito agrario 71,38 €, reddito dominicale 194,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 13/07/2005 prot.llo ME 0122129 in atti dal 13 /07/2005
Coerenze: con terreno di cui alle particelle n° 601, 371, 347,570,573 e con fabbricato di cui alle part.lle n° 535 e 571
- foglio 31 particella 573 (catasto terreni), qualita/classe agrumeto 2, superficie 4650, reddito agrario 98,46 €, reddito dominicale 268,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 19/01/2005 proy.llo me 000 7368 in atti dal 19/01/2005
Coerenze: con terreno di cui alle particelle n° 572 da due lati, con particelle n° 569,559 e con fabbricati di cui alle particelle n° 319 e 329
- foglio 31 particella 518 (catasto terreni), qualita/classe agrumeto 5, superficie 1830, reddito agrario 21,74 €, reddito dominicale 26,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Revisione di elementi censuari del 11/10/2006 prot.llo ME 149104 in atti atti dal 11/10/2006 danni atmosferici prot.llo 119961/00
Coerenze: con terreno di cui alle particelle n° 371, 516, 568, 519 e con corte di fabbricato di cui alla particella 338
- foglio 31 particella 519 (catasto terreni), qualita/classe sem irr arb 2, superficie 810, deduzione c1, reddito agrario 4,39 €, reddito dominicale 6,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 20/04/1977 in atti dal 27/04/1984
Coerenze: con terreno di cui alle particelle n° 347 e da più lati e 518

- foglio 31 particella 516 (catasto terreni), qualita/classe area rurale, superficie 420, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 24/05/2013 prot.llo n° ME 0120937 in atti dal 24/05/2013 Bonifica identificativo catastale
Coerenze: con terreno di cui alle particelle n° 559, 518,371, con fabbricati di cui alle particelle n° 319, 329 e 587 , e con corte di fabbricato di cui alla particella 338
- foglio 31 particella 601 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 70 mq, indirizzo catastale: Contrada Cavallaro sn, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 12/03/2020 prot.llo n° ME0021159/20 in atti dal 12/03/2020
Coerenze: con terreno di cui alle particelle n° 516,371,569 e con fabbricato particelle n° 309 e 600 (ex 515)
Si specifica che detta u.i immobiliare F3 (Area Urbana) , posta al piano terra , contraddistinta al fog. 31 part.lla 601 è stata costituita per soppressione dell'ex part.lla 515 con tipo mappale n° ME00 20846/20 in atti dal 09/03/2020 (per corretta rappresentazione grafica mappale) e successiva pratica doc fa per accatastamento in costituzione in data 12/03/2020 prot.llo n° ME0021159/20 in atti dal 12/03/2020

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono costa saracena, comuni limitrofi di Brolo, Capo D'Orlando, Caprileone, Ficarra,Castell'Umberto, Mirto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Convento dei Frati Minori Osservanti di San Francesco,Chiesa Madre, dedicata ai Santi Apostoli Filippo e Giacomo ,Chiesa del San Chiesa di Santa Maria del Gesùtissimo Salvatore, .

SERVIZI

spazi verde eccellente ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante km12 buono ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
esposizione:	nella media	★★★★★★★★★★
luminosità:	buono	★★★★★★★★★★
panoramicità:	nella media	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★★★★★★★★★★
servizi:	molto scarse	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

terreno alla particella 371	2.690,00	x	100 %	=	2.690,00
terreno alla particella 520	135,00	x	100 %	=	135,00
terreno alla particella 371	568,00	x	100 %	=	568,00
terreno alla particella 569	3.371,00	x	100 %	=	3.371,00
terreno alla particella 573	4.650,00	x	100 %	=	4.650,00
terreno alla particella 518	1.830,00	x	100 %	=	1.830,00
terreno alla particella 371	810,00	x	100 %	=	810,00
terreno alla particella 516	420,00	x	100 %	=	420,00
area urbana alla particella 600 (ex 517)	70,00	x	100 %	=	70,00
Totale:	14.544,00				14.544,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

tecnico del settore

Valore minimo: 5,00

Valore massimo: 10,00

agenzia immobiliare

Valore minimo: 6,00

Valore massimo: 12,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14.544,00 x 8,00 = **116.352,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 116.352,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 116.352,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata analizzando l'aspetto economico secondo valore di mercato. più precisamente

confrontando attraverso indagini esperite, l'immobile oggetto di stima con immobili simili con metodo sintetico-comparativo parametrico. Il confronto è stato fatto in data recente, in un periodo di crisi economica non solo a livello nazionale, ma mondiale. Attualmente esiste una notevole offerta a fronte di carente domanda. Inoltre, si è tenuto conto, altresì delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto in cui in atto si trova, dell'ubicazione dell'immobile, dal collegamento con i servizi urbani e con il centro, la distanza dai centri di interesse collettivo, dalle strutture pubbliche e dalle principali sedi viarie di collegamento comprensoriali in un contesto attuale di mercato. Pertanto, stabilite le analogie tecniche ed economiche del bene oggetto di stima con altri,

sulla scorta di dati afferenti i prezzi di mercato in regime di libera contrattazione ed , in base al parametro comunemente usato nelle compravendite immobiliari, cioè sulla superficie lorda commerciale. Quindi, sono stati estrapolati i prezzi medi da applicare per la ricerca del più probabile valore di mercato del precitato immobile, utilizzando, i coefficienti di ragguglio rilevati dall'osservatorio del mercato immobiliare e sulla scorta dell'esperienza e pratica professionale. Si precisa, infine che, per superficie lorda si intende la superficie di proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali .Ad essa vengono sommate le superficie di accessori e pertinenze, calcolate in base ai coefficienti di incidenza .

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Patti, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Naso, agenzie: locali, ed inoltre: operatori economici di zona

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	albergo	1.339,12	0,00	3.552.235,00	3.552.235,00
B	sala ristorante con annessi locali di servizio	628,15	0,00	690.965,00	690.965,00
C	camere con relativi servizi, sala convegni, ecc.	751,02	0,00	735.997,15	735.997,15
D	locale deposito	48,89	0,00	3.911,20	3.911,20
E	locale deposito	37,26	0,00	2.981,00	2.981,00

F	terreno agricolo	14.544,00	0,00	116.352,00	116.352,00
				5.102.441,35 €	5.102.441,35 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di procedura, lo stesso, si ritiene già comodamente diviso, in quanto, non sussistono problemi di dispendiosa soluzione e/o la menomazione della finzionalità e/o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 142.721,10**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.959.720,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 743.958,04**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.215.762,21**

data 07/11/2020

il tecnico incaricato
ANTONINO COSTANTINO