
TRIBUNALE DI MESSINA
II CIVILE

Esecuzione Forzata

██████████
contro
██████████

N. Gen. Rep. **82/22**

Giudice Dr. D'Angelo Maria Carmela

ELABORATO PERITALE
AGGIORNATO AL 21.01.2025

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

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

Heimdall Studio - www.hestudio.it



Beni in Messina, Strada Statale 114 km 6.2
Lotto 001 - Multisala cinematografica

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Multisala cinematografica sita in Messina, Villaggio Tremestieri Strada Statale 114 km 6.2.

Grande multisala cinematografica ubicata ai piani secondo e terzo (terza e quarta elevazione fuori terra) di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra oltre piano interrato, adibito a centro commerciale e denominato Centro Commerciale Tremestieri. Composta al piano secondo da undici sale cinematografiche, due aree bagni per il pubblico, una grande hall per l'accoglienza e lo smistamento dei clienti nelle varie sale, nonché per i servizi di pagamento e somministrazione di pasti e bevande, più alcuni locali destinati ad uffici, magazzini e depositi; mentre al piano terzo da due sale per la proiezione dei film più alcuni locali destinati al personale (bagni, spogliatoi, ripostigli e camere).

Posta ai piani 2-3, sviluppa una superficie netta complessiva di circa mq **5.979,23**.

Identificata al catasto fabbricati:

intestata a [REDACTED]

foglio 159 mappale 977 subalterno 112, categoria D/3, posto ai piani 1-2, rendita: € 135.576,00.

Il bene confina:

ad est con zone comuni ed altri negozi del Centro Commerciale Tremestieri;
 sugli altri tre lati con corte esterna adibita a viabilità e parcheggi, di pertinenza del Centro Commerciale Tremestieri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Grande multisala cinematografica ubicata ai piani secondo e terzo (terza e quarta elevazione fuori terra) di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra oltre piano interrato, adibito a centro commerciale e denominato Centro Commerciale Tremestieri. Composta al piano secondo da undici sale cinematografiche, due aree bagni per il pubblico, una grande hall per l'accoglienza e lo smistamento dei clienti nelle varie sale, nonché per i servizi di pagamento e somministrazione di pasti e bevande, più alcuni locali destinati ad uffici, magazzini e depositi; mentre al piano terzo da due sale per la proiezione dei film più alcuni locali destinati al personale (bagni, spogliatoi, ripostigli e camere).

Caratteristiche zona:	di espansione, mista artigianale/industriale, (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	verde attrezzato (scarso), municipio (scarso), spazi verdi (scarso), scuola media inferiore (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), farmacie (buono), supermercato (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola media superiore (sufficiente), cinema (ottimo), campo da tennis (sufficiente), centro commerciale (ottimo). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Costa Ionica.
Collegamenti pubblici (km):	ferrovia (6,6), autostrada (1,7), tangenziale (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

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:

Servitù: Passaggio volontario derivante da atto notarile a favore di beni censiti nel C.T. al foglio 159 partt. 865, 171 e 159 di proprietà di [REDACTED] contro beni censiti nel C.T. al foglio 159 partt. 339 e 347 (oggi entrambe part. 997) di proprietà della [REDACTED], a firma di Notaio Lillo Fleres in data 07/05/2004 al n. 45377, trascritto a Messina in data 01/06/2004 ai nn. 20735/13951.

Servitù: Passaggio volontario derivante da atto notarile a favore di beni censiti nel C.T. al foglio 159 partt. 339, 347, 173, 251 e 962 e C.F. foglio 159 part. 172 subb. 2, 3 e 4, part. 240 subb. 1 e 2, part. 252 subb. 1 e 2 e part. 253 subb. 2 e 3 (oggi tutte part.977) di proprietà della [REDACTED] contro beni censiti nel C.T. al foglio 159 part. 866 di proprietà di [REDACTED], a firma di Notaio Lillo Fleres in data 07/05/2004 al n. 45377, trascritto a Messina in data 01/06/2004 ai nn. 20736/13952.

Locazione derivante da affitto d'azienda comprensivo dell'immobile oggetto di stima a favore di [REDACTED], a firma di Notaio Enrico Lera in data 19/05/2005 al n. 27892, trascritto a Messina in data 29/05/2005 ai nn. 15685/8923.

Con tale atto - successivamente rettificato con successivo atto autenticato dal medesimo Notaio in data 09.10.2006 al n. rep. 31907, trascritto a Messina in data 25.10.2006 ai nn. 45110/24908 - la [REDACTED] affittava l'azienda (comprensiva dell'immobile oggetto di stima) alla [REDACTED] per un periodo di 9 (nove) anni rinnovabile tacitamente.

4.1.2. Ulteriori vincoli giuridici: **Adesione obbligatoria al Consorzio "Centro Commerciale Tremestieri"** (come da regolamento allegato alla presente)

4.1.3. Altre limitazioni d'uso: **Non conosciute**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da finanziamento a favore di [REDACTED] a firma di Notaio Guido Luca in data 19/07/2004 ai nn. 38227/9982, iscritto a Messina in data 22/07/2004 ai nn. 26846/6719

importo ipoteca: 11.000.000

importo capitale: 5.500.000

L'ipoteca risulta ancora iscritta al sub. 5 (oggi sub. 112) mentre è stata svincolata dal sub. 6 con atto a rogito del Notaio Paolo Di Giorgi di Catania n.rep. 34947 in data 02.10.2006, annotato in data 25.10.2006 ai nn. 45211/6063.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di un credito di terzi a favore di [REDACTED]

[REDACTED], a firma di Notaio Giuseppe Bonaccorso in data 14/11/2016 ai nn. 12941/9055, iscritto a Messina in data 14/11/2016 ai nn. 29363/3644

importo ipoteca: 190.000

importo capitale: 180.000

Lo stesso credito è vantato dalla [REDACTED] nei confronti della [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da provvedimento giudiziale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con [REDACTED], a firma di Tribunale di Messina in data 26/04/2022 al n. 1262, trascritto a Messina in data 20/05/2022 ai nn. 13737/11025.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Non conosciute**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Dall'esame della documentazione originale fornita dal Comune di Messina, ed allegata interamente alla presente, è stato possibile verificare che rispetto all'ultimo progetto approvato - ovvero la Variante in corso d'opera ai sensi dell'art. L.R. 47/85, presentata in data 21.04.2005 al n. prot. 2851 - lo stato attuale del bene oggetto di stima presenta qualche lieve difformità consistente nella chiusura di porte, demolizione di tramezzi e realizzazione di tramezzi.

Regolarizzabili mediante CILA in Sanatoria

Oneri da versare al Comune: € 1.200,00

Oneri del tecnico: € 5.000,00

Oneri totali: € 6.200,00

4.3.2. Conformità catastale:

Dalla ricerca effettuata presso l'impianto meccanizzato dell'Ufficio del Catasto di Messina e dal confronto con lo stato attuale dei luoghi è emersa qualche lieve difformità, consistente nella chiusura di porte, demolizione di tramezzi e realizzazione di tramezzi.

Regolarizzabili mediante pratica DOCFA

Oneri da versare all'Ufficio Pubblico: € 100,00

Oneri del tecnico: € 2.500,00

Oneri totali: € 2.600,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **spese condominiali € 13.823,98**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non

ancora scadute al momento della perizia:

non conosciute

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia **spese condominiali € 38.333,46**

Ulteriori avvertenze: il bene in questione è onerato di due diverse tipologie di spese: quelle del Condominio e quelle del Consorzio Centro Commerciale Tremestieri. Le spese del Consorzio sono determinate dai servizi comuni che sono certamente quelli di portierato, custodia ed altri. Il Consorzio C.C.T. ed il Condominio sono due dei creditori intervenuti nella presente procedura esecutiva, con i crediti indicati negli atti del procedimento, ovvero: **Consorzio € 98.000,00 + iva (salvo conguaglio di bilancio) e Condominio € 63.903,00.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

_____ proprietaria dal 25/01/2013 ad oggi in forza di atto di fusione per incorporazione di Società, a firma di Notaio Paolo Di Giorgi in data 25/01/2013 ai nn. 44227/7889, trascritto a Messina in data 29/01/2013 ai nn. 2439/1997.

Con tale atto la _____ acquisiva la proprietà del bene in seguito alla fusione mediante incorporazione della _____.

6.2 Precedenti proprietari:

_____ proprietaria dal 29/12/2010 al 25/01/2013 in forza di atto di conferimento a firma di Notaio Paolo Di Giorgi in data 29/12/2010 ai nn. 41317/6460, trascritto a Messina in data 07/01/2011 ai nn. 362/292.

Con tale atto la _____ acquisiva la proprietà del bene in seguito al conferimento da parte della _____.

_____ proprietaria dal 19/07/2004 al 29/12/2010 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Guido Luca in data 19/07/2004 ai nn. 38226/9981, trascritto a Messina in data 22/07/2004 ai nn. 26845/17616.

Con tale atto la _____ acquisiva la proprietà del bene in seguito all'acquisto dalla _____ (con sede in Messina).

Il bene oggetto di stima è rappresentato da una grande multisala cinematografica ubicata ai piani secondo e terzo (terza e quarta elevazione fuori terra) di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra oltre piano interrato sito in Messina, Villaggio Tremestieri Strada Statale 114 km 6,2.

L'edificio - denominato Centro Commerciale Tremestieri - è interamente destinato su tutti i piani in elevazione ad attività commerciali di vario genere, mentre il piano interrato è adibito a parcheggio coperto ed a locali di servizio quali le cabine elettriche di trasformazione del centro commerciale e dei negozi più grandi (compresa la sala cinematografica), la fossa montacarichi ed il locale per le pompe antincendio.

Al piano terra, oltre all'ampia zona ingresso e a numerosi negozi - alcuni dei quali possiedono anche l'accesso diretto dalla strada senza necessità di dovere passare attraverso l'ingresso del centro commerciale - si trova un'altra area adibita a parcheggio coperto, posta sul retro (lato monte, ad ovest).

Anche all'esterno vi sono delle aree destinate al parcheggio degli automezzi dei clienti che fruiscono delle attività commerciali del centro. In particolare: a quota piano terra vi sono due piccole aree di parcheggio adiacenti alla strada pubblica (S.S. 114), poste ai lati dell'area pavimentata davanti all'ingresso pedonale al centro; mentre al piano primo vi è un'altra area che si snoda sui tre lati secondari del fabbricato (non sul lato adiacente la strada pubblica).

Pertanto, in totale le aree a parcheggio di pertinenza del centro commerciale sono cinque: due all'interno (piano terra e piano interrato) e tre all'esterno (piano terra e piano primo).

L'edificio si trova all'interno nella zona di espansione industriale e commerciale del Comune di Messina, dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e situata a brevissima distanza dalla costa Ionica. La zona è caratterizzata prevalentemente da un'edilizia commerciale ed industriale realizzata dagli anni settanta del novecento, mista a fabbricati più moderni.

La multisala cinematografica oggetto di stima occupa un'ampia porzione del secondo e del terzo piano, e ad essa si accede attraverso la scala centrale (o l'ascensore) che collega tutti i livelli del centro commerciale.

All'esterno i prospetti si presentano in buono stato di conservazione, così come le aree esterne e le aree comuni interne al centro commerciale, frutto probabilmente di continui interventi di manutenzione.

La multisala - censita in Catasto con il subalterno 112 della particella 977 foglio 159 - è composta da undici sale cinematografiche a doppia altezza (piani secondo e terzo) di superficie netta complessiva di mq 3000,79; al piano secondo da due aree bagni per il pubblico, una grande hall per l'accoglienza e lo smistamento dei clienti nelle varie sale, nonché per i servizi di pagamento e somministrazione di pasti e bevande, più alcuni locali destinati ad uffici, magazzini e depositi, per una superficie netta complessiva di circa mq 2.329; mentre al piano terzo da due sale per la proiezione dei film più alcuni locali destinati al personale (bagni, spogliatoi, ripostigli e camere), per una superficie netta complessiva di circa mq 649,11.

All'interno il bene si presenta in buono stato di manutenzione, con finiture di buona qualità ed in buone condizioni di manutenzione. In particolare i pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato con zoccolotti battiscopa della stessa tipologia; nei bagni, il pavimento ed il rivestimento (realizzato fino ad un'altezza di 2,20 m) sono in piastrelle di ceramica di buona qualità; le porte interne sono a singola anta in legno tamburato o in acciaio resistenti al fuoco; mentre le pareti ed i soffitti sono interamente rifiniti a stucco di gesso e tinteggiati con idropittura. Per quel che concerne gli impianti, la multisala è dotata di impianto di condizionamento dell'aria, impianto antincendio, impianto elettrico ed idrico. Da quel che è stato possibile accertare durante il sopralluogo, gli impianti sembrano a norma e funzionanti, almeno per gran parte della struttura.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.D.R. n. 686/2002 e n. 858/2003 l'immobile è identificato nella zona **DI - esistenti e di completamento**

Norme tecniche ed indici:

CAPITOLO IV ZONE D: A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E COMMERCIALE

art. 45 - Definizione

Le zone a destinazione produttiva e commerciale sono destinate ad attività industriali, artigianali e commerciali e, in misura non prevalente, espositive, direzionali, di stoccaggio e attività connesse con la comunicazione ed i trasporti. Nel rispetto degli indici di zona é consentita la realizzazione di edifici di servizio, (uffici, punti vendita, mensa, sala di ritrovo etc.), di una unità residenziale non eccedente mc. 400 per ogni unità produttiva artigianale e per ogni unità commerciale o insieme di unità commerciali di superficie utile non inferiore a mq 1500 e di più unità residenziali, ciascuna non eccedente mc 400, destinate a personale di custodia e foresteria nelle unità produttive industriali, la cui necessità deve essere chiaramente motivata. Sono consentite attività espositive e di commercializzazione dei vari prodotti. Nelle zone "D" ricadenti all'interno del Piano Regolatore del Consorzio per le Aree di Sviluppo Industriale eventualmente adottato o vigente, la destinazione produttiva o industriale deve essere prevalente sulle altre destinazioni consentite.

art. 46 - Zone D1 - Esistenti e di completamento

Comprendono le parti del territorio comunale, pressoché totalmente edificate, con destinazione prevalentemente commerciale, industriale ed artigianale Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione. Il P.R.G. si attua per intervento diretto (autorizzazione o concessione), nel rispetto dei seguenti indici:

Rapporto di copertura massimo $R_c = 60\%$;

$H_m = m 12,00$ (esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici)

Spazi per servizi nella misura di cui all'art. 5 D.M. 2/4/68

Distanza dalle costruzioni: pari all'altezza del fabbricato più alto o 0,00 per pareti cieche

Distanza dai confini: pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto o 0,00 per pareti cieche

Non sono considerate pareti finestrate le pareti con finestre che, ai sensi della vigente legislazione, non possano costituire servitù di affaccio o di vista; la distanza minima da tali pareti non deve comunque essere inferiore a m 5,00. Nei casi di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione, vanno reperiti parcheggi in misura di 10,00 mq. per ogni 100 mq. di costruzione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
PIANO SECONDO e TERZO - Sale cinematografiche (n. 11)	Sup. reale netta	3.000,79	1,00	3.000,79
PIANO SECONDO - Aree bagni pubblico	Sup. reale netta	129,64	1,00	129,64
PIANO SECONDO - Hall servizi	Sup. reale netta	1.053,39	1,00	1.053,39
PIANO SECONDO - Locali uffici, magazzini e depositi	Sup. reale netta	669,46	1,00	669,46
PIANO SECONDO - Corridoi e disimpegni	Sup. reale netta	476,84	1,00	476,84
PIANO TERZO - Locali destinati al personale (bagni, spogliatoi, ripostigli e camere)	Sup. reale netta	163,84	1,00	163,84
PIANO TERZO - Sale proiezione	Sup. reale netta	442,50	1,00	442,50
PIANO TERZO - Corridoi e disimpegni	Sup. reale netta	42,77	1,00	42,77
	Sup. reale netta	5.979,23		5.979,23

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura,
condizioni: buone.

Si riferisce all'intero edificio.

Travi:

materiale: c.a.,
condizioni: buone.

Si riferisce all'intero edificio.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele,
condizioni: buone.

Si riferisce all'intero edificio.

<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone. Si riferisce all'intero edificio.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone. Si riferisce all'intero edificio.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di gres, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni, materiale: intonaco di cemento rivestito con piastrelle di gres, condizioni: buone. Riferito ai bagni del pubblico.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: acciaio, condizioni: buone. Riferito alla scala interna di collegamento tra i due piani della multisala cinematografica.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato o acciaio tagliafuoco, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilità, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene o ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: canali in alluminio, diffusori: ventilatori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima dei beni è stata eseguita mediando i valori ottenuti con due diversi metodi: metodo sintetico-comparativo e metodo analitico.

Il metodo sintetico-comparativo è un procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante il paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori. Il parametro adottato per il confronto tra i beni è l'unità di misura dell'ampiezza, ovvero il metro quadrato.

Il metodo analitico, invece, consiste nel calcolo del valore del bene a partire dal reddito che esso è in grado di fornire nel tempo.

Nel caso di specie - però - trattandosi di un locale a destinazione particolare (multisala cinematografica) e non genericamente di un locale commerciale per la vendita di prodotti, non è stato possibile individuare altri beni simili compravenduti di recente al fine di potere eseguire il confronto. Pertanto il solo metodo sintetico-comparativo non poteva restituire valori affidabili su cui basare la stima.

Si è dunque ritenuto più corretto mediare il valore ottenuto dalle compravendite di locali commerciali situati medesima zona con quello ottenuto dalla capitalizzazione del reddito - decurtato delle spese varie - che il bene è potenzialmente in grado di fornire.

In allegato alla presente sono riportati i dati di riferimento relativi alle richieste per la vendita di alcuni locali commerciali situati all'interno del centro commerciale in oggetto ed in un altro a breve distanza, con le seguenti precisazioni:

1. l'analisi del prezzo richiesto per gli immobili in questione, posto in relazione con lo stato di manutenzione e l'estensione dei beni - unitamente alla considerazione che quasi mai le somme richieste corrispondono a quelle effettivamente spuntate nella compravendita degli immobili (sempre al ribasso, anche del 25-30%) - ha condotto questo consulente ad abbassare il valore medio ottenuto dai dati delle offerte di vendita tramite il portale internet;

2. l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si riferisce ad una zona davvero molto ampia, fornendo così non già un valore reale per la microzona presa in considerazione, ma un valore puramente indicativo;

3. tutti i valori analizzati, sia estratti dal portale internet per la richiesta di vendita di immobili a destinazione commerciale, sia tratti dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si riferiscono ad immobili di piccola dimensione. Le grandi dimensioni del locale oggetto di stima - che si estende per circa mq 5.979 - comportano un sensibile abbassamento del prezzo al mq rispetto alla media dei valori analizzati.

Con il **metodo sintetico-comparativo**, elaborando i valori al mq dei locali commerciali situati nello stesso centro commerciale ed in uno vicino - senza tenere conto delle grandi dimensioni del locale oggetto di stima - si è giunti ad individuare un prezzo di € 1.062/mq. Tale valore, trattandosi di richiesta di vendita (come meglio spiegato sopra) va decurtato del 25%, ottenendo quello più congruo di € 796/mq. Tuttavia, trattandosi nel caso di specie di un locale commerciale di grandissime dimensioni, va operata a parere di questo consulente una ulteriore decurtazione del 25%, ottenendo il più corretto prezzo di € **597/mq**.

Un valore diverso ha restituito il calcolo con **metodo analitico**, che ha condotto questo consulente a determinare il prezzo al mq per il bene in questione in € **742,00 al mq**.

Dalla media dei due valori sopra indicati si è quindi giunti ad individuare il più probabile valore di mercato per la multisala cinematografica in oggetto - considerate le grandissime dimensioni, le buone condizioni di manutenzione e l'ubicazione in un edificio moderno e ben servito - in €669,50 al mq.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

PIANO SECONDO e TERZO			
- Sale cinematografiche (n. 11)	3.000,79	€669,50	€2.009.028,93
PIANO SECONDO			
- Aree bagni pubblico	129,64	€669,50	€86.793,98
PIANO SECONDO			
- Hall servizi	1.053,39	€669,50	€705.244,61
PIANO SECONDO			
- Locali uffici, magazzini e depositi	669,46	€669,50	€448.203,48
PIANO SECONDO			
- Corridoi e disimpegni	476,84	€669,50	€319.244,38
PIANO TERZO			
- Locali destinati al personale (bagni, spogliatoi, ripostigli e camere)	163,84	€669,50	€109.690,88
PIANO TERZO			
- Sale proiezione	442,50	€669,50	€296.253,75
PIANO TERZO			
- Corridoi e disimpegni	42,77	€669,50	€28.634,52
	5.979,23		€4.003.094,53

- Valore corpo:	€4.003.094,53
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€4.003.094,53
- Valore complessivo diritto e quota:	€4.003.094,53

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	5979,23	€4.003.094,53	€4.003.094,53

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€600.464,18

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€8.800,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: *il bene risulta comodamente divisibile, mediante opere murarie per la separazione in due unità.*

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€3.402.630,35

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€3.393.830,35

Relazione lotto 001 creata in data 21/01/2025
Codice documento: E080-22-000082-001

il perito
Arch. Fulvio Gentiluomo

Giudice Dr. D'Angelo Maria Carmela
Perito: Arch. Fulvio Gentiluomo



Fulvio Gentiluomo