



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

76/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
APORTI S.R.L., BOLINA SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

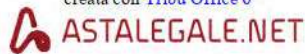
GIUDICE:
Dott. Giuseppe Lo Presti

CUSTODE:
Avv. Sarah Scalzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giulia Rigano

CF: RGNGLI68B51F158F
con studio in MILAZZO (ME) V. S. MARCO, 95
telefono: 3396663400
email: giulia.rigano@libero.it
PEC: giulia.rigano@mgpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 76/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TERME VIGLIATORE Via Maceo 44-46, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato al piano terra di un vecchio fabbricato a due elevazioni fuori terra sito nel comune di Terme Vigliatore in via Maceo n.44 della superficie commerciale di mq. 92, di piena proprietà [REDACTED] individuato catastalmente al Fg.6 Part.189 sub 1

Il fabbricato, a pianta rettangolare, edificato in data antecedente al 1967 confina a Nord con terreno stessa ditta (fg.5 Part. 1548), a Est e a Ovest con fabbricati altra ditta e a Sud con la via Maceo; è costituito da una vecchia struttura portante in muratura, solai in laterocemento, tramezzi in mattoni forati da 8 cm, intonaci interni ed esterni del tipo tradizionale, infissi esterni in legno e avvolgibili in plastica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 189 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA MACEO N.44, piano: TERRA , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 18/05/2006 Pratica n. ME0081505 in atti dal 18/05/2006 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3706.1/2006)
Coerenze: Confina a Sud con via Maceo, a Est e a Ovest con fabbricati altra ditta e a Nord con terreno altra ditta

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1946 ristrutturato nel 1968.

B appartamento a TERME VIGLIATORE Via Maceo 44-46, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato al piano primo di un vecchio fabbricato a due elevazioni fuori terra sito nel comune di Terme Vigliatore in via Maceo n.46 della superficie commerciale di mq. 90 di piena proprietà della [REDACTED] individuato catastalmente al Fg.6 Part.189 sub 2

Il fabbricato, a pianta rettangolare, edificato in data antecedente al 1967 confina a Nord con terreno stessa ditta (fg.5 Part. 1548), a Est e a Ovest con fabbricati altra ditta e a Sud con la via Maceo; è costituito da una vecchia struttura portante in muratura, solai in laterocemento, tramezzi in mattoni forati da 8 cm, intonaci interni ed esterni del tipo tradizionale, infissi esterni in legno e avvolgibili in plastica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:



- foglio 6 particella 189 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: via Maceo 44, piano: Terra - Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di donazione

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1946 ristrutturato nel 1968.

C terreno artigianale a TERME VIGLIATORE Via Maceo 44-46, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo appezzamento di terreno pianeggiante a forma trapezoidale confinante con l'immobile a piano terra (corpo A) e collegato ad esso tramite un portone in ferro.

Ha una superficie totale di circa 60 mq ed è accessibile dalla via Stretto II maceo tramite una stradella in terra battuta.

Nel P.R.G. la particella in oggetto ricade in zona B3 (Tessuti urbani di margine e completamento)

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1548 (catasto terreni), partita 19901, qualita/classe AGRUMETO CL.2, superficie 60, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 2,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 08/03/1989 (n.87.F01/1984)

Il terreno presenta una forma trapezoidale, una tessitura prevalente sabbia

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	242,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.098,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.098,00
Data della valutazione:	10/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il lotto 1 è costituito da un fabbricato a due elevazioni fuori terra ubicato nel comune di Terme Vigliatore in via Maceo edificato prima del 1967.

Comprende due immobili distinti, un appartamento al piano terra, individuato catastalmente al Fg. 5 Part.189 sub 1, al quale si accede dalla via Maceo tramite un portone di ingresso al numero civico 44, e un appartamento al piano primo, individuato catastalmente al Fg.5 Part. 189 sub 2, al quale si accede dalla via Maceo tramite un portone di ingresso al piano terra al numero civico 46.

Fa parte dello stesso lotto un piccolo appezzamento di terreno artigianale della superficie catastale di mq 60,00 confinante con la corte interna dell'appartamento sito al piano terra e collegato ad esso



tramite un portone in ferro.

L'appartamento al piano terra risulta libero mentre l'appartamento al piano primo è occupato con regolare contratto di affitto dalla famiglia del [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Ipoteca in rinnovazione n. 1360 del 11/03/2010 favore:** BANCO DI SICILIA con sede in Messina, (richiedente: UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. PLAZZETTA MONTE N.1 - VERONA) e **contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Comune Di Barcellona Pozzo Di Gotto con sede in Barcellona Pozzo Di Gotto (ME); per Euro 92.445,78 di cui Euro 46.411,94 per capitale, derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo, come da atto giudiziario Tribunale Di Messina, in data 02/03/1990 rep.759.

- **Ipoteca volontaria n. 474 del 08/02/2011 favore:** BANCA CREDITO SICILIANO SOCIETA' PER AZIONI con sede in Palermo, (domicilio ipotecario eletto: Palermo, Via Siracusa 1/E) e **contro:** [REDACTED]

[REDACTED] (debitore non datore di ipoteca); per Euro 1.000.000,00 di cui Euro 500.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Giambò Antonella, Notaio in Barcellona Pozzo Di Gotto, in data 04/02/2011 rep.32285/13789.

- **Ipoteca giudiziale n. 2536 del 04/08/2016 favore:** UNICREDIT S.P.A con sede in Roma, (richiedente: STUDIO LEGALE MONTEROSSO VIA V.E. ORLANDO NR. 56 CATANIA) e **contro:** [REDACTED] Srl con sede in Terme Vigliatore (ME), [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 730.000,00 di cui Euro 596.238,92 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Giudice Del Tribunale di Barcellona Pozzo Di Gotto, in data 01/08/2016 rep.453.

Ipoteca giudiziale n. 1745 del 11/08/2020 favore: BANCO BPM S.P.A. con sede in Milano, [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 1.600.000,00 di cui Euro 1.287.015,18 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Barcellona Pozzo Di Gotto, in data 09/07/2020 rep.677/2020.

Pignoramento Immobiliare n. 21983 del 06/10/2023 favore: [REDACTED]

[REDACTED] Di Barcellona Pozzo Di Gotto, in data 03/08/2023 rep.894. (Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte).

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 11/03/2010 a Messina ai nn. 1360, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo, come da atto giudiziario Tribunale Di Messina, in data 02/03/1990 rep.759..

Importo ipoteca: 92.445,78.

Importo capitale: 46.411,94

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 08/02/2011 a Messina ai nn. 474, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 04/08/2016 a Messina ai nn. 2536, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 730.000,00.

Importo capitale: 596.238,92

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 11/08/2020 a Messina ai nn. 1745, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 1.600.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 06/10/2023 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 21983, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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 insolte alla data della perizia:	€. 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Provenienza ventennale dell'immobile sito a piano terra, individuato catastalmente al Fig.5 Part.189 sub 1**

In data 20/07/2013 è [redacted] e l'usufrutto ad esso spettante si è riunito alla nuda proprietà. - Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Puglisi Maria Flora, Notaio in Messina, del 29/09/2006 rep.24422, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 27/10/2006 al n. 25287 di formalità; favore [redacted] ha donato, riservandosi l'usufrutto vita natural durante). - Originariamente di proprietà del Signor: [redacted] per l'intera piena proprietà per essere ad esso pervenuto in parte per acquisto fattone con atto a rogito Notaio F.T.Maymone del 12/02/1946, registrato il 04/03/1946 al n.413 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 07/03/1946 al n. 2562 di formalità; in parte per acquisto fattone con atto a rogito Notaio F.T.Maymone del 25/06/1948 registrato il 14/07/1948 al n.44 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 19/07/1948 al n. 4026 di formalità ed in parte per acquisto fattone con atto a rogito Notaio A.Penna coadiutore del Notaio F.T.Maymone del 13/10/1956 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 07/11/1956 al n. 14948 di formalità.

Provenienza ventennale dell'immobile sito al piano primo, individuato catastalmente al Fig. 5 Part.189 sub 2

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 189 sub 2: - In data 20/07/2013 è deceduto il [redacted] e l'usufrutto ad esso spettante si è riunito alla nuda proprietà. - Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Puglisi Maria Flora, Notaio in Messina, del 29/09/2006 rep.24422, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 27/10/2006 al n. 25288 di formalità; favore [redacted] per l'intera nuda proprietà; contro [redacted] per l'intera nuda proprietà. ([redacted] riservandosi l'usufrutto vita natural durante). - Originariamente di proprietà del [redacted] per l'intera piena proprietà per essere ad esso pervenuti in parte in virtù di acquisto fattone con atto a rogito Notaio F.T.Maymone del 12/02/1946 registrato il 04/03/1946 al n.413 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 07/03/1946 al n. 2562 di formalità; in parte per acquisto fattone con atto a rogito Notaio F.T.Maymone del 25/06/1948 registrato il 14/07/1948 al n.44 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 19/07/1948 al n. 4026 di formalità ed in parte per acquisto fattone con atto a rogito Notaio A.Penna coadiutore del Notaio F.T.Maymone del 13/10/1956 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 07/11/1956 al n. 14948 di formalità.

Provenienza ventennale del terreno individuato catastalmente al Fig. 5 Part. 1548

In data 13/08/2022 è deceduta la [redacted] e l'usufrutto ad essa spettante si è riunito alla nuda proprietà. - In data 20/07/2013 è deceduto [redacted] e l'usufrutto ad esso spettante si è riunito alla nuda proprietà. - Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Puglisi Maria Flora, Notaio in Messina, del 29/09/2006 rep.24422, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 27/10/2006 al n. 25290 di formalità; favore: [redacted] per l'intera nuda proprietà; contro: [redacted] per i diritti di 1/2 di nuda proprietà, [redacted] per i diritti di 1/2 di nuda proprietà [redacted] hanno donato, riservandosi l'usufrutto vita natural durante). - Originariamente di proprietà dei Signori: [redacted] [redacted], ciascuno per i diritti di 1/2 di piena proprietà, per essere a loro pervenuto in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita



a rogito Dott. Salvatore Cutrupia, Notaio in Barcellona Pozzo Di Gotto (ME), del 10/06/1981 rep.106853, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 01/07/1981 al n. 12320 di formalità.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Donazione (dal 20/07/2013).

Il titolo è riferito solamente a Fg. 6 Part. 508 Sub 2.

Diritto di piena proprietà per riunione di usufrutto

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di riunione diritti morte usufruttuario (dal 20/07/2013).

Il titolo è riferito solamente a Fg. 6 Part. 189 Sub 1 e Fg. 6 Part. 1548 .

Riunione usufrutto alla nuda proprietà

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/1946 fino al 29/09/2006), con atto stipulato il 12/02/1946 a firma di ██████████ registrato il 04/03/1946 a Messina ai nn. 413, trascritto il 07/03/1946 a Messina ai nn. 2562.

Il titolo è riferito solamente a Fg.6 Part. 189 e Fg 6 Part. 1548

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Donazione (dal 29/09/2006 fino al 20/07/2013), registrato il 19/10/2006 a Messina ai nn. 9999.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 6 Part. 189 sub 2.

Diritto di nuda proprietà del bene

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà, in forza di atto di donazione (dal 29/09/2006 fino al 20/07/2013), con atto stipulato il 29/09/2006 a firma ██████████ ai nn. 24422 di repertorio, registrato il 19/10/2006 a Messina ai nn. 9999, trascritto il 27/10/2006 a Messina ai nn. 25287.

Il titolo è riferito solamente a Fg.6 Part. 189 Sub 1 e Fg.6 Part. 1548

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente l'anno 1967, nel 1968 è stato presentato al Comune di Terme Vigliatore un progetto di sopraelevazione e modifiche interne approvato in data 11/05/1968.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.34 del 09/08/2022, l'immobile ricade in zona B3 (Tessuti urbani di margine e di completamento). Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone B comprendono le aree totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A. In tutte le zone B si applicano le seguenti disposizioni normative: Strumenti di attuazione ed edificazione Sono consentite nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, trasformazioni conservative, ristrutturazioni, sopraelevazioni ed ampliamenti, manutenzioni ordinarie e straordinarie a mezzo di singoli e pertinenti titoli edilizi di cui al D.P.R. n.380/2001 come recepito in Sicilia dalla L.R. 16/16 e con le modifiche introdotte dal D. Lgs. n°222 del 25/11/2016. Il rilascio del titolo edilizio è in ogni



caso subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria. Destinazione d'uso Residenziale (come da art.19 punto 15 delle presenti norme), attività commerciali e amministrative connesse alla residenza, supermercati. Zone B3: Indice di densità edilizia fondiaria massima 2,20 mc/mq Numero massimo dei piani fuori terra: 2 Altezza massima: mt. 7,00. Il titolo è riferito solamente al Lotto 1. Immobile di costruzione ante 1967

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 6 Part. 508 sub 1.

L'intero fabbricato è stato presumibilmente edificato prima del 1946 e dopo avere avuto accesso agli atti del settore edilizia del comune di Terme Vigliatore si è constatato che è presente un'unica pratica edilizia per il fabbricato in oggetto consistente in "Progetto di sopraelevazione e modifiche interne" approvata il 11/05/1968

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianti elettrico e idrico da rifare a norma

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

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA MACEO 44-46, FRAZIONE C/DA MACEO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERME VIGLIATORE Via Maceo 44-46, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato al piano terra di un vecchio fabbricato a due elevazioni fuori terra sito nel comune di Terme Vigliatore in via Maceo n.44 della superficie commerciale di mq. 92, di piena proprietà [REDACTED] individuato catastalmente al Fg.6 Part.189 sub 1

Il fabbricato, a pianta rettangolare, edificato in data antecedente al 1967 confina a Nord



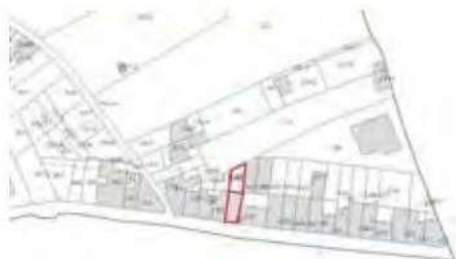
con terreno stessa ditta (fg.5 Part. 1548), a Est e a Ovest con fabbricati altra ditta e a Sud con la via Maceo; è costituito da una vecchia struttura portante in muratura, solai in laterocemento, tramezzi in mattoni forati da 8 cm, intonaci interni ed esterni del tipo tradizionale, infissi esterni in legno e avvolgibili in plastica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 189 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA MACEO N.44, piano: TERRA , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 18/05/2006 Pratica n. ME0081505 in atti dal 18/05/2006 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3706.1/2006)

Coerenze: Confina a Sud con via Maceo, a Est e a Ovest con fabbricati altra ditta e a Nord con terreno altra ditta

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1946 ristrutturato nel 1968.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:



luminosità:	scasso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scasso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scasso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, al quale si accede dalla via Maceo tramite un portoncino in legno. ha una superficie lorda coperta pari a 92,00 mq ed è composto da un ingresso soggiorno con camino, una zona pranzo, un corridoio, due camere, una cucina e un bagno. è inoltre dotato di un piccolo cortile retrostante collegato al terreno di 60 mq facente parte dello stesso lotto, tramite un portoncino in ferro.

L'appartamento presenta alcune modifiche interne, in particolare divisioni interne, non conformi alla planimetria depositata all'Ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore

Si presenta in scarse condizioni di manutenzione con tracce di umido e lesioni sui muri, le rifiniture sono di scarsa qualità, i pavimenti in ceramica monocottura, pareti e soffitti tinteggiati con idropittura, infissi interni ed esterni in legno e i rivestimenti di bagno e cucina in ceramica smaltata.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico, fognario e termoidraulico con caldaia autonoma e tutti gli impianti NON sono a norma.





CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale totale	92,00	x	100 %	=	92,00
Totale:	92,00				92,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle indagini effettuate, i prezzi di mercato richiesti da Agenzie Immobiliari, per immobili ubicati nella stessa zona di ricadenza, destinati a civile abitazione di tipo economico, con normale stato conservativo e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, oscillano tra 410 €/mq e 710 €/mq per un valore medio pari a 560 €/mq.

I dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale pubblicato dall'Agenzia del Territorio, periodo 2° semestre 2023, relativi al comune di Terme Vigliatore in zona centrale, per civili abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo, riportano i seguenti valori: 590 €/mq - 880 €/mq per un valore medio pari a 735 €/mq

Il Borsino immobiliare riporta un valore per le abitazioni civili in zona centrale pari a 728,00 €/mq

Si è ritenuto opportuno considerare come valore medio al metro quadrato la media aritmetica dei valori di valutazione forniti dalle Agenzie Immobiliari, dall'Osservatorio immobiliare e dal Borsino Immobiliare:

$$V_{\text{medio}} = (560 + 735 + 728) / 3 = 674,30 \text{ €/mq}$$

Tenendo conto della vetustà dell'immobile (costruzione ante 1967), delle condizioni strutturali, della panoramicità, dell'esposizione, delle condizioni di manutenzione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di ragguaglio K pari a 0,8

Pertanto il valore medio ragguagliato al metro quadrato è: 674,30 €/mq x 0,8 = 539,00 €/mq

Il valore medio da applicare per la stima dell'immobile è pari a 539,00 €/mq

Le fonti di informazioni consultate sono:

Agenzie Immobiliari : Next Casa Real Estate, Futura Italia, Osservatorio delle quotazioni immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	92,00	x	539,00	=	49.588,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------



Rifacimento e messa a norma impianto elettrico	-5.000,00
Rifacimento e messa a norma impianto idrico e riscaldamento	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 39.588,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 39.588,00

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA MACEO 44-46, FRAZIONE C/DA MACEO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a TERME VIGLIATORE Via Maceo 44-46, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 Appartamento ubicato al piano primo di un vecchio fabbricato a due elevazioni fuori terra sito nel comune di Terme Vigliatore in via Maceo n.46 della superficie commerciale di mq. 90 di piena [REDACTED] individuato catastalmente al Fg.6 Part.189 sub 2

Il fabbricato, a pianta rettangolare, edificato in data antecedente al 1967 confina a Nord con terreno stessa ditta (fg.5 Part. 1548), a Est e a Ovest con fabbricati altra ditta e a Sud con la via Maceo; è costituito da una vecchia struttura portante in muratura, solai in laterocemento, tramezzi in mattoni forati da 8 cm, intonaci interni ed esterni del tipo tradizionale, infissi esterni in legno e avvolgibili in plastica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 189 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: via Maceo 44, piano: Terra - Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di donazione

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1946 ristrutturato nel 1968.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

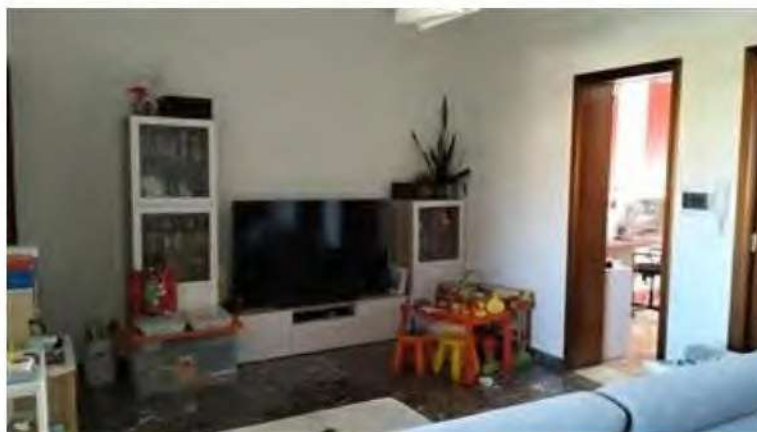
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

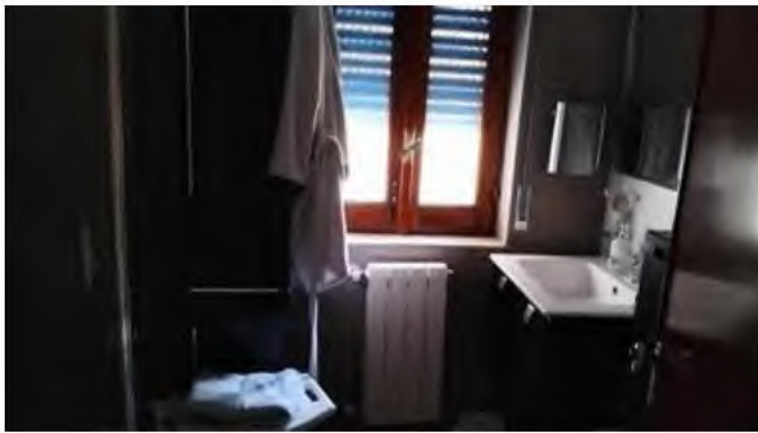
L'immobile, al quale si accede dalla via Maceo n.46 tramite un portoncino in legno a piano terra, ha una superficie lorda coperta pari a circa 90,00 mq ed è composto da una scala di accesso, un ingresso soggiorno, due camere, un corridoio, una cucina e un bagno. È inoltre dotato di un balcone retrostante collegato al terrazzo con una scala a chiocciola.

L'immobile allo stato attuale risulta occupato [redacted] con regolare contratto di affitto registrato

Si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, i pavimenti in ceramica monocottura, pareti e soffitti tinteggiati con idropittura, infissi interni ed esterni in legno e i rivestimenti di bagno e cucina in ceramica smaltata.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico, fognario e riscaldamento/raffrescamento con pompe di calore e tutti gli impianti NON sono a norma.





CONSISTENZA:

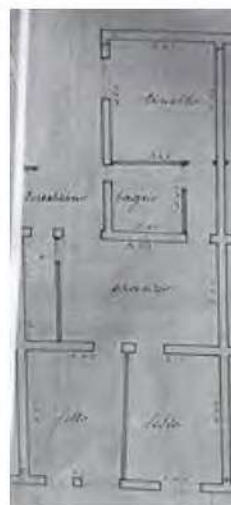
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	90,00	x	100 %	=	90,00
Totale:	90,00				90,00



PIANO PRIMO



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle indagini effettuate, i prezzi di mercato richiesti da Agenzie Immobiliari, per immobili ubicati nella stessa zona di ricadenza, destinati a civile abitazione di tipo economico, con normale stato conservativo e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, oscillano tra 410 €/mq e 710 €/mq per un valore medio pari a 560 €/mq.

I dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale pubblicato dall'Agenzia del Territorio, periodo 2° semestre 2023, relativi al comune di Terme Vigliatore in zona centrale, per civili abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo, riportano i seguenti valori: 590 €/mq - 880 €/mq per un valore medio pari a 735 €/mq

Il Borsino immobiliare riporta un valore per le abitazioni civili in zona centrale pari a 728,00 €/mq

Si è ritenuto opportuno considerare come valore medio al metro quadrato la media aritmetica dei valori di valutazione forniti dalle Agenzie Immobiliari, dall'Osservatorio immobiliare e dal Borsino Immobiliare:

$$V_{\text{medio}} = (560 + 735 + 728) / 3 = 674,30 \text{ €/mq}$$

Tenendo conto della vetustà dell'immobile (costruzione ante 1967), delle condizioni strutturali, della panoramicità, dell'esposizione, delle condizioni di manutenzione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di ragguglio K pari a 0,8

Pertanto il valore medio raggugliato al metro quadrato è: $674,30 \text{ €/mq} \times 0,8 = 539,00 \text{ €/mq}$

Il valore medio da applicare per la stima dell'immobile è pari a 539,00 €/mq

Le fonti di informazioni consultate sono:

Agenzie Immobiliari : Next Casa Real Estate, Futura Italia, Osservatorio delle quotazioni immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	90,00	x	539,00	=	48.510,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
Messa a norma impianto elettrico	-5.000,00
Messa a norma impianto idrico	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 38.510,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 38.510,00

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA MACEO 44-46, FRAZIONE C/DA MACEO

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C

terreno artigianale a TERME VIGLIATORE Via Maceo 44-46, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo appezzamento di terreno pianeggiante a forma trapezoidale confinante con l'immobile a piano terra (corpo A) e collegato ad esso tramite un portone in ferro.

Ha una superficie totale di circa 60 mq ed è accessibile dalla via Stretto II maceo tramite una stradella in terra battuta.

Nel P.R.G. la particella in oggetto ricade in zona B3 (Tessuti urbani di margine e completamento)

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1548 (catasto terreni), partita 19901, qualita/classe AGRUMETO CL.2, superficie 60, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 2,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 08/03/1989 (n.87.F01/1984)

Il terreno presenta una forma trapezoidale, una tessitura prevalente sabbia



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

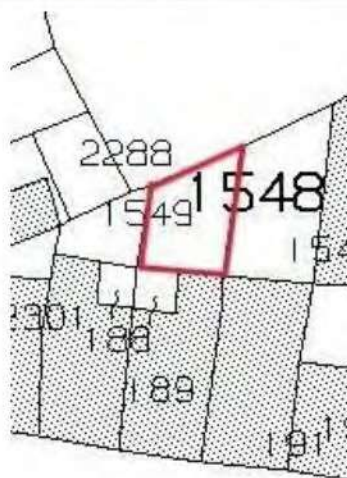
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	60,00	x	100 %	=	60,00
Totale:	60,00				60,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle indagini effettuate, i prezzi di mercato richiesti da Agenzie Immobiliari, per terreni ubicati nella stessa zona di ricadenza (zona B3), destinati ad uso residenziale e commerciale, con le stesse caratteristiche dei beni oggetto di valutazione, oscillano tra 45,00 €/mq e 100€/mq.



Tenendo conto della piccola superficie e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, si è ritenuto opportuno considerare un valore medio pari a 50,00 €/mq:

Le fonti di informazioni consultate sono:

Agenzie Immobiliari : Next Casa Real Estate, Futura Italia, Gabetti

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	60,00	x	50,00	=	3.000,00
-------------------------------	-------	---	-------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 3.000,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 3.000,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il valore di stima degli immobili si è ritenuto opportuno applicare il metodo di stima sintetico-comparativo, che consiste nel porre a confronto il bene in oggetto con beni simili presenti nella zona di ricadenza del bene in esame che presentino le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, facendo riferimento anche alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e da indagini su siti di agenzie immobiliari.

Il valore finale del bene è stato individuato tenendo in considerazione le condizioni attuali del bene, la vetustà, l'esposizione, la distribuzione ambientale, il grado di finitura e le caratteristiche intrinseche tramite il coefficiente di ragguglio K.

Il valore medio al mq è stato determinato applicando la formula della media aritmetica ai valori individuati tramite indagini presso Agenzie Immobiliari che operano sul territorio in esame, alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e ai valori forniti dal Borsino Immobiliare.

Il calcolo della superficie commerciale secondo il Manuale Banca Dati Quotazioni OMI prevede la valutazione di:

- intera superficie utile lorda (SU) dei vani principali e degli accessori diretti compresi i muri interni e i muri perimetrali;
- superficie omogeneizzata (con opportuni coefficienti di ragguglio) delle pertinenze di uso esclusivo che si distinguono in:

pertinenze di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardini, cortili, tettoie, portici)

pertinenze di servizio (cantine, posti auto scoperti, box, ecc..)

Nel caso in esame i coefficienti di ragguglio delle pertinenze tengono conto dei seguenti valori:

Balconi, terrazzi e similari

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30% fino a 25 mq

nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq.

Il valore totale del bene è dato dal prodotto del valore medio per metro quadro, della superficie commerciale dell'immobile e del coefficiente di ragguglio:

$$\mathbf{V\ bene = V\ medio\ (\text{€/mq}) \times Superficie\ commerciale \times K}$$

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Terme Vigliatore, agenzie: Next casa Real Estate, Futura Italia, osservatori del mercato immobiliare immobiliari, ed inoltre: Borsino



Immobiliare

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	appartamento	92,00	0,00	39.588,00	39.588,00
B	appartamento	90,00	0,00	38.510,00	38.510,00
C	terreno artigianale	60,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				81.098,00 €	81.098,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.098,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 81.098,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 76/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a TERME VIGLIATORE via IV Novembre ang. via 1° Maggio, della superficie commerciale di 371,66 mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile ubicato al piano cantinato del fabbricato a 4 elevazioni fuori terra sito nel Comune di Terme Vigliatore in via IV Novembre angolo via 1° Maggio, individuato catastalmente al Fg. 6 Part. 1446 sub 2, di proprietà per 1/4 ciascuno [REDACTED]

Il garage/deposito, al quale si accede direttamente dalla via IV Novembre tramite una rampa carrabile ha una superficie totale di mq. 371,60 e risulta diviso in due zone da un muro (non riportato nella planimetria di progetto e nella planimetria catastale).

Le due zone risultano totalmente indipendenti, la zona destinata a garage per le auto dei residenti nel fabbricato, ha ingresso indipendente con saracinesca basculante ed è collegata ai piani del fabbricato tramite vano scala e ascensore; la zona a Sud, destinata a magazzino/deposito dell'attività commerciale ubicata al piano terra dello stesso fabbricato ha una superficie totale di mq.275,00, ha ingresso indipendente con saracinesca basculante, è costituita da un unico ambiente ed è collegata al piano terra (supermercato) tramite una scala interna.

Allo stato attuale la zona adibita a deposito è occupata dalla ditta che gestisce il supermercato con regolare contratto di affitto.

Il fabbricato, edificato nel 1973 con regolare concessione edilizia e ristrutturato nel 2004 è costituito da una struttura intelaiata di pilastri e travi in cemento armato e muratura con intonaco tradizionale. Si trova in discrete condizioni di manutenzione, anche se sono state rilevate alcune crepe in corrispondenza dei pilastri angolari e diverse infiltrazioni di acqua nei muri controterra del piano cantinato, pertanto necessita di alcuni interventi di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Cantinato, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1446 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via IV Novembre, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 31/01/1988
Coerenze: Confina a Sud con la via 1° Maggio, a Ovest con strada privata , a Est e a Nord con altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 2004.

B appartamento a TERME VIGLIATORE via IV Novembre ang. via 1° Maggio, della superficie



commerciale di **271,18** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato al piano 1° del fabbricato a 4 elevazioni fuori terra sito nel comune di Terme Vigliatore in via IV Novembre angolo via 1° Maggio, individuato catastalmente al Fg. 6 Part. 1446 sub 6, di proprietà per la quota di 1/4 ciascuno dei

L'intero edificio, al quale si accede dalla via IV Novembre, è costituito da 5 elevazioni di cui 4 fuori terra ed 1 interrata, in particolare un piano cantinato adibito a deposito e garage, un piano terra ad uso commerciale, tre piani ad uso residenziale e l'ultimo piano attico adibito a lavanderia.

È costituito da una struttura portante in cemento armato intelaiata, solai in latero-cemento del tipo tradizionale con laterizi forati, copertura mista in parte a terrazzo e in parte a falde, muratura di tamponamento con mattoni forati da 30 cm, tramezzi in mattoni forati da 8 cm, intonaci interni ed esterni del tipo tradizionale, infissi esterni in alluminio e avvolgibili in plastica.

Nel fabbricato sono presenti 6 unità immobiliari in numero di 2 per piano, l'ultimo piano è costituito da un terrazzo coperto adibito a lavanderia. Tutti gli appartamenti dell'edificio sono dotati di impianto elettrico, idrico, fognario e ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1446 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 10,5 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 31/01/1988
- Coerenze: Confina a Sud con la via 1° Maggio, a Ovest con strada privata , a Est e a Nord con altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 2004.

C appartamento a TERME VIGLIATORE via IV Novembre ang. via 1° Maggio, della superficie commerciale di **152,40** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento allo stato rustico ubicato al piano 2° del fabbricato sito nel comune di Terme Vigliatore ad angolo tra la via IV Novembre e la via 1° Maggio, della superficie commerciale totale pari a mq 150,00 circa

L'intero edificio, al quale si accede dalla via IV Novembre, è costituito da 5 elevazioni di cui 4 fuori terra ed 1 interrata, in particolare un piano cantinato adibito a deposito e garage, un piano terra ad uso commerciale, tre piani ad uso residenziale e l'ultimo piano attico adibito a lavanderia.

E' individuato catastalmente alla partita 3955 e alle mappe al Fg.6 Part.1446



tecnico incaricato: Giulia Rigano
Pagina 22 di 188



È costituito da una struttura portante in cemento armato intelaiata, solai in latero-cemento del tipo tradizionale con laterizi forati, copertura mista in parte a terrazzo e in parte a falde, muratura di tamponamento con mattoni forati da 30 cm, tramezzi in mattoni forati da 8 cm, intonaci interni ed esterni del tipo tradizionale, infissi esterni in alluminio e avvolgibili in plastica.

Nel fabbricato sono presenti 6 unità immobiliari in numero di 2 per piano, l'ultimo piano è costituito da un terrazzo coperto adibito a lavanderia. Tutti gli appartamenti dell'edificio sono dotati di impianto elettrico, idrico, fognario e ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1446 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via IV Novembre, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 31/01/1988
Coerenze: Confina a Sud con vano scala, a Ovest con strada privata , a Est e a Nord con altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 2004.

D appartamento a TERME VIGLIATORE via IV Novembre ang. via 1° Maggio, della superficie commerciale di **271,18** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato al piano 2° del fabbricato a 4 elevazioni fuori terra sito nel comune di Terme Vigliatore in via IV Novembre angolo via 1° Maggio, individuato catastalmente al Fg. 6 Part. 1446 sub 6, di proprietà per la quota di 1/4 ciascuno [REDACTED]

L'intero edificio, al quale si accede dalla via IV Novembre, è costituito da 5 elevazioni di cui 4 fuori terra ed 1 interrata, in particolare un piano cantinato adibito a deposito e garage, un piano terra ad uso commerciale, tre piani ad uso residenziale e l'ultimo piano attico adibito a lavanderia.

È costituito da una struttura portante in cemento armato intelaiata, solai in latero-cemento del tipo tradizionale con laterizi forati, copertura mista in parte a terrazzo e in parte a falde, muratura di tamponamento con mattoni forati da 30 cm, tramezzi in mattoni forati da 8 cm, intonaci interni ed esterni del tipo tradizionale, infissi esterni in alluminio e avvolgibili in plastica.

Nel fabbricato sono presenti 6 unità immobiliari in numero di 2 per piano, l'ultimo piano è costituito da un terrazzo coperto adibito a lavanderia. Tutti gli appartamenti dell'edificio sono dotati di impianto elettrico, idrico, fognario e ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1446 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 10,5 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 31/01/1988
Coerenze: Confina a Sud con la via 1° Maggio, a Ovest con strada privata , a Est e a Nord con altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 2004.



E negozio a TERME VIGLIATORE via IV Novembre ang. via 1° Maggio, della superficie commerciale di **410,06** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negoziato ubicato al piano terra del fabbricato a 4 elevazioni fuori terra sito nel comune di Terme Vigliatore in via IV Novembre angolo via 1° Maggio, individuato catastalmente al Fg. 6 Part. 1446 sub 13, di proprietà per la quota di 1/4 ciascuno [REDACTED]

L'intero edificio, al quale si accede dalla via IV Novembre, è costituito da 5 elevazioni di cui 4 fuori terra ed 1 interrata, in particolare un piano cantinato adibito a deposito e garage, un piano terra ad uso commerciale, tre piani ad uso residenziale e l'ultimo piano attico adibito a lavanderia.

È costituito da una struttura portante in cemento armato intelaiata, solai in latero-cemento del tipo tradizionale con laterizi forati, copertura mista in parte a terrazzo e in parte a falde, muratura di tamponamento con mattoni forati da 30 cm, tramezzi in mattoni forati da 8 cm, intonaci interni ed esterni del tipo tradizionale, infissi esterni in alluminio e avvolgibili in plastica.

Nel fabbricato sono presenti a partire dal primo piano 6 unità immobiliari in numero di 2 per piano, l'ultimo piano è costituito da un terrazzo coperto adibito a lavanderia. Tutti gli appartamenti dell'edificio sono dotati di impianto elettrico, idrico, fognario e ascensore.

L'immobile commerciale è ubicato a piano terra, occupa tutta l'area del fabbricato e ha una superficie utile di 369,89 mq e una superficie totale pari a 412,00 mq circa.

L'intero fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione, i prospetti esterni sono trattati ad intonaco e tinteggiatura idrorepellente, gli angoli del fabbricato sono rivestiti con lastre in pietra ricostruita e le aperture, sia le finestre che le porte finestre, sono dotate di cornici.

Il fabbricato si trova in una zona centrale e trafficata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1446 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 413 mq, rendita 7.955,97 Euro, indirizzo catastale: via 1° Maggio 32, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 16/07/2004 Pratica n. ME0129614 in atti dal 16/07/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4441.1/2004)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 2004.

F ZONA "B1" a TERME VIGLIATORE via IV Novembre ang. via 1° Maggio, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno pianeggiante di forma rettangolare ubicato nel comune di Terme Vigliatore in via 1° Maggio di proprietà per la quota di 1/4 ciascuno [REDACTED] individuato catastalmente al Fg. 6 Part. 1468 qualità seminativo classe 1, superficie catastale mq. 150,00

La particella in oggetto confina a Sud con la via 1° Maggio, a Ovest con il fabbricato di cui fanno



parte gli altri immobili del lotto 2, a Nord con fabbricato altra ditta e a Est con strada privata altra ditta. Il terreno ricade in zona B1 (Tessuti urbani saturi della città consolidata), si trova in zona centrale, ha forma rettangolare allungata (circa mt.5,00 x mt.30,00) e il lato corto è prospiciente la via 1° Maggio. Allo stato attuale è adibito a strada privata a uso comune dei condomini del fabbricato e del supermercato a piano terra per carico e scarico merci, inoltre secondo quanto riferito dal [REDACTED] (comproprietario del terreno) è gravato da servitù di passaggio sia pedonale che carrabile a favore del fabbricato posto a Nord.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1468 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl.1, superficie 150, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 1,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.626,49 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 954.076,08
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 954.076,08
Data della valutazione:	10/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il lotto 2 è composto da 5 immobili facenti parte dello stesso fabbricato sito nel comune di Terme Vigliatore in via 1° Maggio angolo via IV Novembre, in particolare:

- n.1 cantinato
- n.3 appartamenti di cui uno allo stato rustico attualmente liberi
- n.1 immobile a piano terra adibito ad attività commerciale attualmente occupato da un supermercato con regolare contratto di affitto

Il cantinato è suddiviso in due zone, una zona a cui si accede tramite una rampa carrabile dalla via IV Novembre adibita a garage per i residenti degli immobili del fabbricato e una zona adibita a deposito merci regolarmente affittata ai gestori del supermercato ubicato al piano terra dello stesso fabbricato.

L'immobile a piano terra e parte dell'immobile al piano cantinato, allo stato attuale sono adibiti ad attività commerciale (supermercato) e sono oggetto di contratto di locazione ad uso commerciale tra i proprietari e la ditta Gicap S.P.A.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ipoteca in rinnovazione n. 1360 del 11/03/2010 favore: BANCO DI SICILIA con sede in Messina, (richiedente: UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. PIAZZETTA MONTE N.1 - VERONA) e **contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Di Barcellona Pozzo Di Gotto con sede in Barcellona Pozzo Di Gotto (ME); per Euro 92.445,78 di cui Euro 46.411,94 per capitale, derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo, come da atto giudiziario Tribunale Di Messina, in data 02/03/1990 rep.759.

Ipoteca volontaria n. 474 del 08/02/2011 favore: BANCA CREDITO SICILIANO SOCIETA' PER AZIONI con sede in Palermo, (domicilio ipotecario eletto: Palermo, Via Siracusa 1/E) e **contro:** [REDACTED]

[REDACTED] (terzo datore di ipoteca), [REDACTED] S.r.l. con sede in Terme Vigliatore (ME) (debitore non datore di ipoteca); per Euro 1.000.000,00 di cui Euro 500.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Giambò Antonella, Notaio in Barcellona Pozzo Di Gotto, in data 04/02/2011 rep.32285/13789. **Ipoteca giudiziale n. 2536 del 04/08/2016 favore:** UNICREDIT S.P.A con sede in Roma, (richiedente: STUDIO LEGALE MONTEROSSO VIA V.E. ORLANDO NR. 56 CATANIA) e **contro:** [REDACTED] Srl con sede in Terme Vigliatore (ME), [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 730.000,00 di cui Euro 596.238,92 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Giudice Del Tribunale di Barcellona Pozzo Di Gotto, in data 01/08/2016 rep.453.

Ipoteca giudiziale n. 1745 del 11/08/2020 favore: BANCO BPM S.P.A. con sede in Milano, (richiedente: CAMPO AVV. MARIANO CODICE FISCALE CMP MRN 64L15 F158 P VIA SAN SEBASTIANO 9 98122 MESSINA) e **contro:** [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 1.600.000,00 di cui Euro 1.287.015,18 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Barcellona Pozzo Di Gotto, in data 09/07/2020 rep.677/2020.

Pignoramento Immobiliare n. 21983 del 06/10/2023 favore: APORTI S.R.L. con sede in Milano, (richiedente: VISEB S.R.L. X AREC NEPRIX S.P.A. CODICE FISCALE 019 527 80540 VIA G.B.PONTANI 14 PERUGIA) e **contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico Ufficiale: U.n.e.p. C/o Tribunale Di Barcellona Pozzo Di Gotto, in data 03/08/2023 rep.894.

(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte)

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 04/08/2016 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 2536, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 730.000,00.

Importo capitale: 596.238,92

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 11/08/2020 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 1745, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 1.600.000,00.

Importo capitale: 1.287.015,18

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 11/03/2010 a Messina ai nn. 1360, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo..

Importo ipoteca: 92.445,78.

Importo capitale: 46.411,94

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 08/02/2011 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 474, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 06/10/2023 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 21983, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Originariamente di proprietà dei Signor

_____ ciascuno per i diritti di 1/4 di piena proprietà, per essere a loro pervenuti in parte in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Salvatore Cutrupia, Notaio in Barcellona Pozzo di Gotto, del



25/12/1972, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 18/01/1973 al n. 2289 di formalità, ed in parte in virtù di atto notarile pubblico di Donazione a rogito Dott. Salvatore Cutrupia, Notaio in Barcellona Pozzo di Gotto, del 27/07/1973, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 13/08/1973 al n. 12964 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **15**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 31/07/1973 con il n. 15 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria con contributo N. **1043**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Trasformazione urbanistica ed edilizia: "Realizzazione di un fabbricato a 5 elevazioni fuori terra di cui una entro terra"., presentata il 03/08/2004 con il n. 42 di protocollo, rilasciata il 07/10/2004 con il n. 1043 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.34 del 09/08/2022, l'immobile ricade in zona B1 (Tessuti urbani saturi della città consolidata). Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono consentite nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, trasformazioni conservative, ristrutturazioni, sopraelevazioni ed ampliamenti, manutenzioni ordinarie e straordinarie a mezzo di singoli e pertinenti titoli edilizi di cui al D.P.R. n° 380/2001 come recepito in Sicilia dalla L.R. 16/16 e con le modifiche introdotte dal D.Lgs. n° 222 del 25/11/2016. Indici zone B1: - Indice di densità edilizia fondiaria massima: 3,30 mc/mq - Numero massimo di piani fuori terra: 3 - Altezza massima: 11 mt.. Il titolo è riferito solamente al Lotto 2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il piano cantinato si presenta allo stato attuale diviso, da un muro, in due zone indipendenti aventi destinazione d'uso differente.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Fg.6 Part.1446 sub 2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Agibilità)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA IV NOVEMBRE ANG. VIA 1° MAGGIO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a TERME VIGLIATORE via IV Novembre ang. via 1° Maggio, della superficie commerciale di **371,66** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile ubicato al piano cantinato del fabbricato a 4 elevazioni fuori terra sito nel Comune di Terme Vigliatore in via IV Novembre angolo via 1° Maggio, individuato catastalmente al Fg. 6 Part. 1446 sub 2, di proprietà per 1/4 ciascuno [REDACTED]

Il garage/deposito, al quale si accede direttamente dalla via IV Novembre tramite una rampa carrabile ha una superficie totale di mq. 371,60 e risulta diviso in due zone da un muro (non riportato nella planimetria di progetto e nella planimetria catastale).

Le due zone risultano totalmente indipendenti, la zona destinata a garage per le auto dei residenti nel fabbricato, ha ingresso indipendente con saracinesca basculante ed è collegata ai piani del fabbricato tramite vano scala e ascensore; la zona a Sud, destinata a magazzino/deposito dell'attività commerciale ubicata al piano terra dello stesso fabbricato ha una superficie totale di mq.275,00, ha ingresso indipendente con saracinesca basculante, è costituita da un unico ambiente ed è collegata al piano terra (supermercato) tramite una scala interna.

Allo stato attuale la zona adibita a deposito è occupata dalla ditta che gestisce il supermercato con regolare contratto di affitto.

Il fabbricato, edificato nel 1973 con regolare concessione edilizia e ristrutturato nel 2004 è costituito da una struttura intelaiata di pilastri e travi in cemento armato e muratura con intonaco tradizionale. Si trova in discrete condizioni di manutenzione, anche se sono state rilevate alcune crepe in corrispondenza dei pilastri angolari e diverse infiltrazioni di acqua nei muri controterra del piano cantinato, pertanto necessita di alcuni interventi di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Cantinato, ha un'altezza interna di



3,10. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1446 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via IV Novembre, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 31/01/1988

Coerenze: Confina a Sud con la via 1° Maggio, a Ovest con strada privata , a Est e a Nord con altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 2004.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

municipio
supermercato
scuola elementare



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La zona garage, a servizio dei residenti del fabbricato, ha una superficie totale coperta pari a mq. 97,00 circa, ed è divisa dalla zona deposito da un muro ad L, indicato in rosso nella planimetria di progetto.

Ad essa si accede dalla via IV Novembre tramite una rampa carrabile comune alle due zone del piano cantinato, è dotata di una porta-saracinesca basculante ed è collegata direttamente ai piani del fabbricato tramite un vano scala di mq. 13,30 e un ascensore con vano di superficie mq. 2,19.

La zona adibita a deposito ha una superficie totale coperta pari a mq. 275,00 circa, ad essa si accede dalla via IV Novembre tramite la rampa carrabile in comune, è dotata di porta saracinesca basculante ed è collegata direttamente al piano terra tramite una scala interna.

Le condizioni di manutenzione sono mediocri in quanto sono state rilevate tracce di infiltrazione di acqua in corrispondenza di tutti i muri controterra.

Le due zone sono dotate di impianto elettrico.





CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie Interna Lorda	371,66	x	100 %	=	371,66
Totale:	371,66				371,66





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prima di procedere alla stima è opportuno segnalare che, nel pignoramento immobiliare, nelle visure catastali e nelle tavole di progetto depositate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Terme Vigliatore, l'immobile risulta indiviso, costituito da un unico ambiente di superficie pari a mq. 371,60, un vano scala di mq. 13,33 e un vano ascensore di mq. 2,19.

Alla data del sopralluogo, l'immobile in oggetto si presenta diviso in due zone indipendenti dotate ciascuna di un proprio ingresso e aventi destinazioni d'uso differenti, precisamente una zona destinata a garage di uso comune ai residenti nel fabbricato e una zona destinata a deposito merci occupata da terzi con regolare contratto di affitto.

Pertanto la sottoscritta procede alla stima della particella indicata nel pignoramento, precisamente l'intera superficie del cantinato, e si rende disponibile per la regolarizzazione catastale e urbanistica dell'immobile prima della vendita.

Dalle indagini effettuate, i prezzi di mercato richiesti da Agenzie Immobiliari, per immobili destinati a magazzini/garage, ubicati nella stessa zona di ricadenza, con normale stato conservativo, oscillano tra 250,00 €/mq e 375€/mq per un valore medio pari a 312,50 €/m

I dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale pubblicato dall'Agenzia del Territorio, periodo 2° semestre 2023, relativi al comune di Terme Vigliatore per magazzini/garage, in zona centrale, in normale stato conservativo, riportano i seguenti valori: 260 €/mq - 395 €/mq per un valore medio pari a 327,50 €/mq

Considerando un valore medio tra i valori suddetti si ottiene: $(312,50 + 327,50)/2 = 320,00€/mq$

Tenendo conto della vetustà, delle condizioni di manutenzione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, si è ritenuto opportuno applicare un coefficiente di ragguaglio pari a 0,9 per un valore finale al metro quadrato pari a:

$320,00 €/mq \times 0,9 = 288,00 €/mq$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	371,66	x	288,00	=	107.038,08
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 107.038,08
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 107.038,08

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA IV NOVEMBRE ANG. VIA 1° MAGGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a TERME VIGLIATORE via IV Novembre ang. via 1° Maggio, della superficie commerciale di **271,18** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato al piano 1° del fabbricato a 4 elevazioni fuori terra sito nel comune di Terme Vigliatore in via IV Novembre angolo via 1° Maggio, individuato catastalmente al Fg. 6 Part. 1446 sub 6, di proprietà per la quota di 1/4 ciascuno dei

L'intero edificio, al quale si accede dalla via IV Novembre, è costituito da 5 elevazioni di cui 4 fuori terra ed 1 interrata, in particolare un piano cantinato adibito a deposito e garage, un piano terra ad uso commerciale, tre piani ad uso residenziale e l'ultimo piano attico adibito a lavanderia.

È costituito da una struttura portante in cemento armato intelaiata, solai in laterocemento del tipo tradizionale con laterizi forati, copertura mista in parte a terrazzo e in parte a falde, muratura di tamponamento con mattoni forati da 30 cm, tramezzi in mattoni forati da 8 cm, intonaci interni ed esterni del tipo tradizionale, infissi esterni in alluminio e avvolgibili in plastica.

Nel fabbricato sono presenti 6 unità immobiliari in numero di 2 per piano, l'ultimo piano è costituito da un terrazzo coperto adibito a lavanderia. Tutti gli appartamenti dell'edificio sono dotati di impianto elettrico, idrico, fognario e ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1446 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 10,5 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 31/01/1988

Coerenze: Confina a Sud con la via 1° Maggio, a Ovest con strada privata , a Est e a Nord con altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 2004.



tecnico incaricato: Giulia Rigano
Pagina 34 di 188





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

- municipio
- supermercato
- scuola elementare



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento ha una superficie lorda coperta pari a mq. 260,00 circa ed una superficie utile pari a mq. 218,00 circa

È composto da un ingresso, una zona pranzo-soggiorno, una grande cucina con camino, 5 camere, 2 bagni e un ripostiglio. È inoltre dotato di un unico balcone scoperto di mq.61,48 realizzato lungo il perimetro dell'appartamento al quale si accede dai vani principali tramite porte finestre. Si presenta in discrete condizioni di manutenzione, le rifiniture esterne sono di buona qualità, pavimenti in ceramica, porte interne in tamburato di legno, il rivestimento dei bagni in ceramica maiolicata e gli infissi in alluminio anodizzato preverniciato con avvolgibili in plastica.

Durante il sopralluogo sono state rilevate tracce di infiltrazioni d'acqua in corrispondenza dei sottobalconi

Tutti gli ambienti sono aerati e illuminati naturalmente e l'altezza netta del piano è di ml.3,10.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico e di riscaldamento alimentato a gas metano oltre ad impianto di raffrescamento con pompe di calore.



tecnico incaricato: Giulia Rigano
Pagina 35 di 188





CONSISTENZA:

tecnico incaricato: Giulia Rigano
Pagina 36 di 188

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie utile lorda dei vani principali e degli accessori diretti compresi i muri interni e perimetrali	260,00	x	100 %	=	260,00
Pertinenze di ornamento	25,00	x	30 %	=	7,50
Pertinenze di ornamento (parte eccedente 25 mq)	36,84	x	10 %	=	3,68
Totale:	321,84				271,18



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle indagini effettuate, i prezzi di mercato richiesti da Agenzie Immobiliari, per immobili ubicati nella stessa zona di ricadenza, destinati a civile abitazione, con normale stato conservativo, oscillano tra 750 €/mq e 850 €/mq per un valore medio pari a 800 €/mq

I dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale pubblicato dall'Agenzia del Territorio, periodo 2° semestre 2023, relativi al comune di Terme Vigliatore in zona centrale, per civili abitazioni in normale stato conservativo, riportano i seguenti valori: 610 €/mq - 910 €/mq per un valore medio pari a 760 €/mq

I dati forniti dal Borsino Immobiliari riportano, per immobili in centro, un valore medio pari a 728,00 €/mq



Si è ritenuto opportuno considerare come valore medio al metro quadrato la media aritmetica dei valori di valutazione forniti dalle Agenzie Immobiliari, dall'Osservatorio immobiliare e dal Borsino Immobiliare:

$$V_{\text{medio}} = (800 + 760 + 728)/3 \text{ €/mq} = 763,00 \text{ €/mq}$$

Tenendo conto della vetustà dell'immobile, delle condizioni strutturali, della panoramicità, dell'esposizione, delle condizioni di manutenzione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di ragguglio K pari a 0,9.

Pertanto il valore medio raggugliato al metro quadrato è: $763,00 \text{ €/mq} \times 0,9 = 687,00 \text{ €/mq}$

Il valore medio da applicare per la stima dell'immobile è pari a $687,00 \text{ €/mq}$

Le fonti di informazioni consultate sono:

Agenzie Immobiliari : Next Casa Real Estate, Futura Italia, Osservatorio delle quotazioni immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	271,18	x	687,00	=	186.300,66
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 186.300,66
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 186.300,66
---	----------------------

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA IV NOVEMBRE ANG. VIA 1° MAGGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a TERME VIGLIATORE via IV Novembre ang. via 1° Maggio, della superficie commerciale di **152,40** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento allo stato rustico ubicato al piano 2° del fabbricato sito nel comune di Terme Vigliatore ad angolo tra la via IV Novembre e la via 1° Maggio, della superficie commerciale totale pari a mq.150,00 circa.

L'intero edificio, al quale si accede dalla via IV Novembre, è costituito da 5 elevazioni di cui 4 fuori terra ed 1 interrata, in particolare un piano cantinato adibito a deposito e garage, un piano terra ad uso commerciale, tre piani ad uso residenziale e l'ultimo piano attico adibito a lavanderia.

E' individuato catastalmente alla partita 3955 e alle mappe al Fg.6 Part.1446

È costituito da una struttura portante in cemento armato intelaiata, solai in latero-cemento del tipo tradizionale con laterizi forati, copertura mista in parte a terrazzo e in parte a falde, muratura di tamponamento con mattoni forati da 30 cm, tramezzi in mattoni forati da 8 cm, intonaci interni ed esterni del tipo tradizionale, infissi esterni in alluminio e avvolgibili in plastica.

Nel fabbricato sono presenti 6 unità immobiliari in numero di 2 per piano, l'ultimo piano è costituito



da un terrazzo coperto adibito a lavanderia. Tutti gli appartamenti dell'edificio sono dotati di impianto elettrico, idrico, fognario e ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1446 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via IV Novembre, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 31/01/1988
Coerenze: Confina a Sud con vano scala, a Ovest con strada privata , a Est e a Nord con altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 2004.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

- municipio
- supermercato
- scuola elementare



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento ha una superficie lorda coperta pari a mq.120,00 e attualmente si trova allo stato rustico, non sono presnti divisioni interne, mancano intonaco, infissi, pavimentazione e impianti.

E' composto da un unico ambiente rettangolare ed è dotato di un balcone di mq.39,04 realizzato lungo il perimetro dell'appartamento al quale si accede dai vani principali tramite aperture nella muratura.



L'altezza di interpiano è di ml. 3,10.



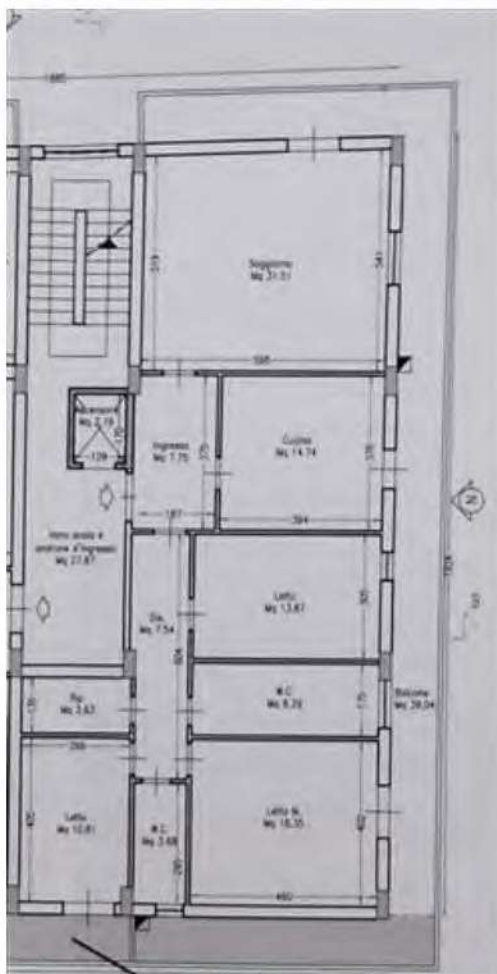
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Superficie utile lorda coperta	143,50	x	100 %	=	143,50
Pertinenze ornamento (balcone scoperto)	25,00	x	30 %	=	7,50
Pertinenze ornamento balcone scoperto (parte eccedente)	14,00	x	10 %	=	1,40
Totale:	182,50				152,40





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il valore dell'immobile in oggetto, trattandosi di appartamento allo stato rustico, senza divisioni interne, infissi, intonaco e tinteggiatura, impianto elettrico, idrico e di riscaldamento e rifiniture, si è ritenuto opportuno procedere alla stima con il metodo sintetico comparativo considerando il costo al mq di civile abitazione rifinita con divisioni interne come da planimetria di progetto presentato al Comune di Terme Vigliatore e successivamente detraendo al prezzo finale i costi necessari per completarlo (da Prezzario Sicilia 2024)

Dalle indagini effettuate, i prezzi di mercato richiesti da Agenzie Immobiliari, per immobili ubicati nella stessa zona di ricadenza, destinati a civile abitazione, con normale stato conservativo, oscillano tra 750 €/mq e 850 €/mq per un valore medio pari a 800 €/mq

I dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale pubblicato dall'Agenzia del Territorio, periodo 2° semestre 2023, relativi al comune di Terme Vigliatore in zona centrale, per civili abitazioni in normale stato conservativo, riportano i seguenti valori: 610 €/mq - 910 €/mq per un valore medio pari a 760 €/mq

I dati forniti dal Borsino Immobiliari riportano, per immobili in centro, un valore medio pari a 728,00



€/mq

Si è ritenuto opportuno considerare come valore medio al metro quadrato la media aritmetica dei valori di valutazione forniti dalle Agenzie Immobiliari, dall'Osservatorio immobiliare e dal Borsino Immobiliare:

$$V_{\text{medio}} = (800 + 760 + 728) / 3 \text{ €/mq} = 763,00 \text{ €/mq}$$

Tenendo conto della vetustà dell'immobile, delle condizioni strutturali, della panoramicità, dell'esposizione, delle condizioni di manutenzione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di ragguaglio K pari a 0,9.

Pertanto il valore medio ragguagliato al metro quadrato è: $763,00 \text{ €/mq} \times 0,9 = 687,00 \text{ €/mq}$

Il valore medio da applicare per la stima dell'immobile è pari a 687,00 €/mq

Le fonti di informazioni consultate sono:

Agenzie Immobiliari : Next Casa Real Estate, Futura Italia, Osservatorio delle quotazioni immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

$$\text{Valore superficie principale:} \quad 152,40 \quad \times \quad 687,00 \quad = \quad \mathbf{104.698,80}$$

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Divisioni interne in tramezzi in mattoni forati da 8 cm (come da progetto, €/mq 34,30 - Prezzario Sicilia 2024)	-3.811,00
Massetto di sottofondo per pavimentazione (€/mq 21,71 - Prezzario Sicilia 2024)	-2.609,00
Fornitura trasporto e posa in opera di pavimentazione in ceramica (€/mq 60,62 - Prezzario Sicilia 2024)	-7.285,00
Infissi in alluminio monoblocco a taglio termico (€/mq 650,00 - Prezzario Sicilia 2024)	-8.528,00
Intonaco civile per interni (€/mq 24,30 - Prezzario Sicilia 2024)	-6.560,00
Strato di finitura per interni (€/mq 13,22 - Prezzario Sicilia 2024)	-3.570,00
Tinteggiatura con pittura lavabile (€/mq 8,18 - Prezzario Sicilia 2024)	-2.210,00
Impianto idrico bagno e rivestimento a corpo	-5.000,00
Impianto elettrico a corpo	-5.000,00
Impianto idrico cucina e rivestimento a corpo	-5.000,00
Impianto di riscaldamento con caldaia a corpo	-5.000,00
Porta di ingresso appartamento (€/mq 716,18 - Prezzario Sicilia 2024)	-1.891,00
Fornitura e collocazione di porte interne in legno (€/mq 508,00 - Prezzario Sicilia 2024)	-8.941,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 39.293,80
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 39.293,80

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA IV NOVEMBRE ANG. VIA 1° MAGGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

appartamento a TERME VIGLIATORE via IV Novembre ang. via 1° Maggio, della superficie commerciale di **271,18** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato al piano 2° del fabbricato a 4 elevazioni fuori terra sito nel comune di Terme Vigliatore in via IV Novembre angolo via 1° Maggio, individuato catastalmente al Fg. 6 Part. 1446 sub 6, di proprietà per la quota di 1/4 ciascuno [REDACTED]

L'intero edificio, al quale si accede dalla via IV Novembre, è costituito da 5 elevazioni di cui 4 fuori terra ed 1 interrata, in particolare un piano cantinato adibito a deposito e garage, un piano terra ad uso commerciale, tre piani ad uso residenziale e l'ultimo piano attico adibito a lavanderia.

È costituito da una struttura portante in cemento armato intelaiata, solai in latero-cemento del tipo tradizionale con laterizi forati, copertura mista in parte a terrazzo e in parte a falde, muratura di tamponamento con mattoni forati da 30 cm, tramezzi in mattoni forati da 8 cm, intonaci interni ed esterni del tipo tradizionale, infissi esterni in alluminio e avvolgibili in plastica.

Nel fabbricato sono presenti 6 unità immobiliari in numero di 2 per piano, l'ultimo piano è costituito da un terrazzo coperto adibito a lavanderia. Tutti gli appartamenti dell'edificio sono dotati di impianto elettrico, idrico, fognario e ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1446 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 10,5 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 31/01/1988
Coerenze: Confina a Sud con la via 1° Maggio, a Ovest con strada privata , a Est e a Nord con altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 2004.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

- municipio
- supermercato
- scuola elementare



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento ha una superficie lorda coperta pari a mq. 260,00 circa ed una superficie utile pari a mq. 218,00 circa

È composto da un ingresso, una zona pranzo-soggiorno, una grande cucina con camino, 5 camere, 2 bagni e un ripostiglio. È inoltre dotato di un unico balcone scoperto di mq.61,48 realizzato lungo il perimetro dell'appartamento al quale si accede dai vani principali tramite porte finestre. Si presenta in discrete condizioni di manutenzione, le rifiniture esterne sono di buona qualità, pavimenti in ceramica, porte interne in tamburato di legno, il rivestimento dei bagni in ceramica maiolicata e gli infissi in alluminio anodizzato preverniciato con avvolgibili in plastica.

Durante il sopralluogo sono state rilevate tracce di infiltrazioni d'acqua in corrispondenza dei sottobalconi

Tutti gli ambienti sono aerati e illuminati naturalmente e l'altezza netta del piano è di ml.3,10.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico e di riscaldamento alimentato a gas metano oltre ad impianto di raffrescamento con pompe di calore.





CONSISTENZA:

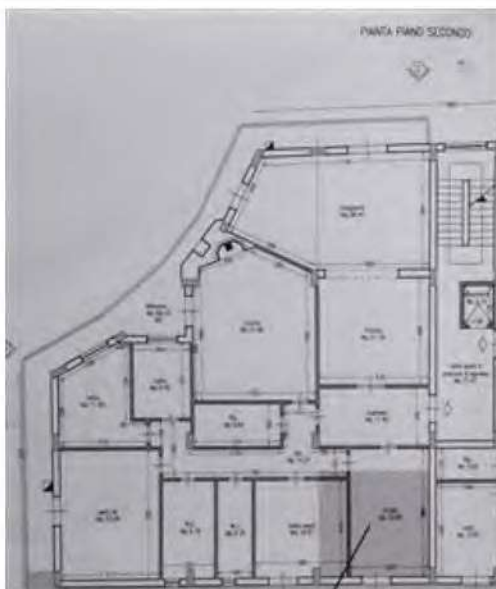
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Superficie utile lorda dei vani principali e degli accessori diretti compresi i muri interni e perimetrali	260,00	x	100 %	=	260,00



Pertinenze di ornamento	25,00	x	30 %	=	7,50
Pertinenze di ornamento (parte eccedente 25 mq)	36,84	x	10 %	=	3,68
Totale:	321,84				271,18



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle indagini effettuate, i prezzi di mercato richiesti da Agenzie Immobiliari, per immobili ubicati nella stessa zona di ricadenza, destinati a civile abitazione, con normale stato conservativo, oscillano tra 750 €/mq e 850 €/mq per un valore medio pari a 800 €/mq

I dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale pubblicato dall'Agenzia del Territorio, periodo 2° semestre 2023, relativi al comune di Terme Vigliatore in zona centrale, per civili abitazioni in normale stato conservativo, riportano i seguenti valori: 610 €/mq - 910 €/mq per un valore medio pari a 760 €/mq

I dati forniti dal Borsino Immobiliari riportano, per immobili in centro, un valore medio pari a 728,00 €/mq

Si è ritenuto opportuno considerare come valore medio al metro quadrato la media aritmetica dei valori di valutazione forniti dalle Agenzie Immobiliari, dall'Osservatorio immobiliare e dal Borsino Immobiliare:

$$V_{\text{medio}} = (800 + 760 + 728) / 3 \text{ €/mq} = 763,00 \text{ €/mq}$$

Tenendo conto della vetustà dell'immobile, delle condizioni strutturali, della panoramicità, dell'esposizione, delle condizioni di manutenzione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di ragguaglio K pari a 0,9.

Pertanto il valore medio ragguagliato al metro quadrato è: $763,00 \text{ €/mq} \times 0,9 = 687,00 \text{ €/mq}$

Il valore medio da applicare per la stima dell'immobile è pari a 687,00 €/mq



Le fonti di informazioni consultate sono:

Agenzie Immobiliari : Next Casa Real Estate, Futura Italia, Osservatorio delle quotazioni immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 271,18 x 687,00 = **186.300,66**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 186.300,66**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 186.300,66**

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA IV NOVEMBRE ANG. VIA 1° MAGGIO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO E

negozio a TERME VIGLIATORE via IV Novembre ang. via 1° Maggio, della superficie commerciale di **410,06** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negozio ubicato al piano terra del fabbricato a 4 elevazioni fuori terra sito nel comune di Terme Vigliatore in via IV Novembre angolo via 1° Maggio, individuato catastalmente al Fg. 6 Part. 1446 sub 13, di proprietà per la quota di 1/4 ciascuno [REDACTED]

L'intero edificio, al quale si accede dalla via IV Novembre, è costituito da 5 elevazioni di cui 4 fuori terra ed 1 interrata, in particolare un piano cantinato adibito a deposito e garage, un piano terra ad uso commerciale, tre piani ad uso residenziale e l'ultimo piano attico adibito a lavanderia.

È costituito da una struttura portante in cemento armato intelaiata, solai in latero-cemento del tipo tradizionale con laterizi forati, copertura mista in parte a terrazzo e in parte a falde, muratura di tamponamento con mattoni forati da 30 cm, tramezzi in mattoni forati da 8 cm, intonaci interni ed esterni del tipo tradizionale, infissi esterni in alluminio e avvolgibili in plastica.

Nel fabbricato sono presenti a partire dal primo piano 6 unità immobiliari in numero di 2 per piano, l'ultimo piano è costituito da un terrazzo coperto adibito a lavanderia. Tutti gli appartamenti dell'edificio sono dotati di impianto elettrico, idrico, fognario e ascensore.

L'immobile commerciale è ubicato a piano terra, occupa tutta l'area del fabbricato e ha una superficie utile di 369,89 mq e una superficie totale pari a 412,00 mq circa.

L'intero fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione, i prospetti esterni sono trattati ad intonaco e tinteggiatura idrorepellente, gli angoli del fabbricato sono rivestiti con lastre in pietra ricostruita e le aperture, sia le finestre che le porte finestre, sono dotate di cornici.

Il fabbricato si trova in una zona centrale e trafficata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1446 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 413



mq, rendita 7.955,97 Euro, indirizzo catastale: via 1° Maggio 32, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 16/07/2004 Pratica n. ME0129614 in atti dal 16/07/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4441.1/2004)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 2004.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

municipio
supermercato
scuola elementare



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, allo stato attuale, è adibito ad attività commerciale (supermercato) ed è costituito da un unico ambiente di superficie utile pari a 369,89 mq.

All'interno sono presenti 5 pilastri di dimensione 30 x 70 cm, una scala che collega il negozio con la zona adibita a deposito del piano cantinato dello stesso fabbricato che occupa una superficie di mq. 4,37 e una zona servizi costituita da un disimpegno, due W.C. e un W.C. per handicappati per una superficie coperta totale di 19,37 mq. E' inoltre dotato di un unico balcone di mq.120,60 disposto lungo il perimetro dell'immobile escluso il lato a Nord sul quale si affacciano tutte le aperture del negozio.

L'immobile, al quale si accede dalla via 1° Maggio tramite una porta a vetri scorrevole automatica



con sensore, è illuminato e aerato naturalmente, è dotato di numerose aperture sui quattro lati del fabbricato e ha due ingressi secondari ubicati nella strada privata accanto al fabbricato.

E' inoltre dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento e raffrescamento con pompe di calore.

Le rifiniture sono di buona qualità, i pavimenti in gres porcellanato, pareti tinteggiate con idropittura e l'impianto di illuminazione è costituito da plafoniere a led a sospensione.



CONSISTENZA:

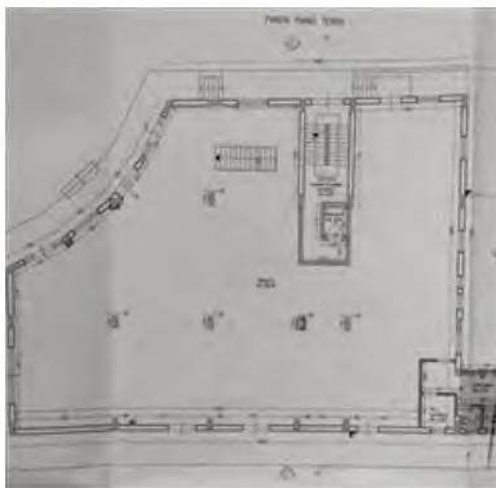
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie interna lorda	393,00	x	100 %	=	393,00



Superficie (balcone)	pertinenze	accessorie	25,00	x	30 %	=	7,50
Superficie (balcone) eccedenza	pertinenze	accessorie	95,60	x	10 %	=	9,56
Totale:			513,60				410,06



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore dell'immobile in oggetto è stato applicato il metodo di stima sintetico-comparativo tenendo in considerazione anche il prezzo al mq ricavato dal metodo di stima per capitalizzazione del reddito in virtù del fatto che l'immobile allo stato attuale risulta affittato con regolare contratto di locazione.

Dalle indagini effettuate, i prezzi di mercato richiesti da Agenzie Immobiliari, per immobili ubicati nella stessa zona di ricadenza, destinati ad uso commerciale, con normale stato conservativo, oscillano tra 1000 €/mq e 1300 €/mq per un valore medio pari a 1.150 €/mq

I dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale pubblicato dall'Agenzia del Territorio, periodo 2° semestre 2023, relativi al comune di Terme Vigliatore per immobili commerciali/negozi, in zona centrale, in normale stato conservativo, riportano i seguenti valori: 790 €/mq - 1200 €/mq per un valore medio pari a 995 €/mq

Tenendo conto del fatto che l'immobile allo stato attuale risulta affittato per una cifra pari a 28.800 €/anno e considerato che il saggio di capitalizzazione relativo all'anno 2024 per immobili non residenziali fornito dal Borsino Immobiliare è pari al 7% si ottiene il valore al mq in base alla redditività: $V = 1000,00 \text{ €/mq}$

Si è ritenuto opportuno considerare come valore medio al metro quadrato la media aritmetica dei suddetti valori:

$$V_{\text{medio}} = (1150 + 995 + 1000) / 3 \text{ €/mq} = 1048,00 \text{ €/mq}$$

Le fonti di informazioni consultate sono:

Agenzie Immobiliari : Next Casa Real Estate, Futura Italia, Osservatorio delle quotazioni immobiliari.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 410,06 x 1.048,00 = 429.742,88

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 429.742,88

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 429.742,88

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA IV NOVEMBRE ANG. VIA 1° MAGGIO

ZONA "B1"

DI CUI AL PUNTO F

ZONA "B1" a TERME VIGLIATORE via IV Novembre ang. via 1° Maggio, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno pianeggiante di forma rettangolare ubicato nel comune di Terme Vigliatore in via 1° Maggio di proprietà per la quota di 1/4 ciascuno [REDACTED] individuato catastalmente al Fg. 6 Part.1468 qualità seminativo classe 1, superficie catastale mq. 150,00

La particella in oggetto confina a Sud con la via 1° Maggio, a Ovest con il fabbricato di cui fanno parte gli altri immobili del lotto 2, a Nord con fabbricato altra ditta e a Est con strada privata altra ditta.

Il terreno ricade in zona B1 (Tessuti urbani saturi della città consolidata), si trova in zona centrale, ha forma rettangolare allungata (circa mt.5,00 x mt.30,00) e il lato corto è prospiciente la via 1° Maggio.

Allo stato attuale è adibito a strada privata a uso comune dei condomini del fabbricato e del supermercato a piano terra per carico e scarico merci, inoltre secondo quanto riferito dal Sig. [REDACTED] (comproprietario del terreno) è gravato da servitù di passaggio sia pedonale che carrabile a favore del fabbricato posto a Nord.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1468 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl.1, superficie 150, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 1,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

- municipio
- supermercato
- scuola elementare



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	150,00	x	100 %	=	150,00
Totale:	150,00				150,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prima di procedere alla stima del bene immobile è opportuno segnalare che la particella in esame, dalle visure alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e al Catasto risulta di proprietà dei [redacted] nelle visure catastali risulta terreno seminativo mentre nel PRG ricade in zona B1 (Tessuti urbani saturi della città consolidata) e allo stato attuale, come verificato nel sopralluogo è adibita a strada privata asfaltata ad uso comune dei residenti nel fabbricato alla part.1446 e e al supermercato ubicato al piano terra dello stesso fabbricato come area di carico e scarico merci, inoltre è presumibilmente gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile (come asserito da uno dei comproprietari della particella).

La sottoscritta procede comunque alla stima del bene e si rende disponibile per eventuali chiarimenti. Dalle indagini effettuate, i prezzi di mercato richiesti da Agenzie Immobiliari, per terreni ubicati nella stessa zona di ricadenza (zona B1), destinati ad uso residenziale e commerciale, con le stesse caratteristiche dei beni oggetto di valutazione, oscillano tra 45,00 €/mq e 100€/mq, per un valore medio pari a 72,50 €/mq



Tenendo conto della piccola superficie, della non edificabilità e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di ragguglio K pari a 0,4:

Pertanto il valore medio al mq risulta: $(72,50 \times 0,5) = 36,00$ €/mq circa

Le fonti di informazioni consultate sono:

Agenzie Immobiliari : Next Casa Real Estate, Futura Italia, Gabetti

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	150,00	x	36,00	=	5.400,00
-------------------------------	--------	---	-------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 5.400,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 5.400,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il valore di stima degli immobili si è ritenuto opportuno applicare il metodo di stima sintetico-comparativo, che consiste nel porre a confronto il bene in oggetto con beni simili presenti nella zona di ricadenza del bene in esame che presentino le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, facendo riferimento anche alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e da indagini su siti di agenzie immobiliari.

Il valore finale del bene è stato individuato tenendo in considerazione le condizioni attuali del bene, la vetustà, l'esposizione, la distribuzione ambientale, il grado di finitura e le caratteristiche intrinseche tramite il coefficiente di ragguglio K.

Il valore medio al mq è stato determinato applicando la formula della media aritmetica ai valori individuati tramite indagini presso Agenzie Immobiliari che operano sul territorio in esame, alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e ai valori forniti dal Borsino Immobiliare.

Il calcolo della superficie commerciale secondo il Manuale Banca Dati Quotazioni OMI prevede la valutazione di:

- intera superficie utile lorda (SU) dei vani principali e degli accessori diretti compresi i muri interni e i muri perimetrali;

- superficie omogeneizzata (con opportuni coefficienti di ragguglio) delle pertinenze di uso esclusivo che si distinguono in:

- pertinenze di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardini, cortili, tettoie, portici)

- pertinenze di servizio (cantine, posti auto scoperti, box, ecc..)

Nel caso in esame i coefficienti di ragguglio delle pertinenze tengono conto dei seguenti valori:

Balconi, terrazzi e similari

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30% fino a 25 mq

nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq.

Il valore totale del bene è dato dal prodotto del valore medio per metro quadro, della superficie commerciale dell'immobile e del coefficiente di ragguglio:

$$V \text{ bene} = V \text{ medio (€/mq) } \times \text{Superficie commerciale} \times K$$

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina,



conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Terme Vigliatore, agenzie: Next casa Real Estate, Futura Italia, Gabetti, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio dei Mercati Immobiliari, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	371,66	0,00	107.038,08	107.038,08
B	appartamento	271,18	0,00	186.300,66	186.300,66
C	appartamento	152,40	0,00	39.293,80	39.293,80
D	appartamento	271,18	0,00	186.300,66	186.300,66
E	negozio	410,06	0,00	429.742,88	429.742,88
F	ZONA "B1"	150,00	0,00	5.400,00	5.400,00
				954.076,08 €	954.076,08 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 954.076,08**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 954.076,08**

