

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

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a TERME VIGLIATORE via Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Vecchia casa colonica indipendente a due elevazioni fuori terra con piccola corte esterna, ubicata nel comune di Terme Vigliatore in via Stretto II Maceo, di proprietà per la quota di 1/2 ciascuna [REDACTED] individuata catastalmente al Fg. 6 Part. 1136 Categoria C/6 classe 6 consistenza 100 mq, rendita catastale 123,95 €.

Confina a Nord con la particella 373 (stessa proprietà), a Ovest con fabbricato altra ditta, a Sud con la via Stretto II Maceo e a Est con la particella 920 (stessa proprietà).

Si trova in una tranquilla zona semiperiferica vicino alla costa, è totalmente da ristrutturare ed è costituita da due ambienti indipendenti posti al piano terra e al piano primo.

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

- foglio 6 particella 1136 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 100, indirizzo catastale: Traversa seconda di via Maceo 21-23, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

B terreno agricolo a TERME VIGLIATORE via Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **337,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno pianeggiante di forma rettangolare, intercluso, di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di [REDACTED] individuato catastalmente al Fg. 6 Part. 373 qualità orto irriguo classe U consistenza: 337 mq.

Confina a Nord con particella 1357 (stessa proprietà, presumibilmente espropriata dalla Società Autostrade per la realizzazione del cavalcavia). a Est con particella 920 (stessa proprietà in vendita nello stesso lotto) a Sud con fabbricato al Fg.6 Part.1136 (stessa proprietà in vendita nello stesso lotto) e a Ovest con terreno altra ditta.

Trattasi di terreno pianeggiante rettangolare a tessitura prevalentemente sabbiosa, luminoso ma non panoramico e confinante con il rilevato stradale del cavalcavia (strada provinciale 90).

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 373 (catasto terreni), qualità/classe ORTO IRRIGUO Cl. U, superficie 337, reddito agrario 5,22 €, reddito dominicale 13,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa



C terreno agricolo a TERME VIGLIATORE via Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno pianeggiante di forma rettangolare con accesso dalla via Stretto II Maceo, di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno [REDACTED] individuato catastalmente al Fg. 6 Part. 920 qualità orto irriguo classe U consistenza: 120 mq.

Confina a Nord con particella 1419 (stessa proprietà, presumibilmente espropriata dalla Società Autostrade per la realizzazione del cavalcavia), a Est con terreno altra ditta, a Sud con la via Stretto II maceo e a Ovest in parte con la part.373 (stessa proprietà in vendita nello stesso lotto) e in parte con la corte del fabbricato al fg.6 part.1136 (stessa proprietà in vendita nello stesso lotto).

Striscia di terreno pianeggiante, con accesso (lato Sud) dalla via Stretto Maceo, non recintato, confinante con la part.373 alla quale potrebbe fornire l'accesso e con l'immobile al fg.6 Part.1136, a tessitura prevalentemente sabbiosa, luminoso ma non panoramico e confinante (lato nord) con il rilevato stradale del cavalcavia (strada provinciale 90).

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 920 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO Cl.U, superficie 120, reddito agrario 1,86 €, reddito dominicale 4,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa

D terreno agricolo a TERME VIGLIATORE via Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **1.126,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Intero appezzamento di terreno sito nel comune di Terme Vigliatore in via Stretto II Maceo, di proprietà per la quota di 1/3 [REDACTED] costituito dalle particelle individuate catastalmente al:

- Fg. 6 Part. 2070 qualità orto irriguo della superficie catastale pari a 24 mq
- Fg. 6 Part. 2072 qualità orto irriguo della superficie catastale pari a 1102 mq

Confina a Sud con la via Stretto II Maceo, a Est con strada locale a uso pubblico (confinante con autostrada), a Nord e a Ovest con terreno altra ditta.

Nel PRG ricade in zona E1 all'interno della linea di arretramento dell'autostrada.

Il terreno di forma rettangolare, è pianeggiante e totalmente recintato, in parte con muro e in parte con rete rigida zincata. E' dotato di due ampi accessi carrabili, uno sulla via Stretto II maceo e uno sulla via che costeggia l'autostrada e allo stato attuale è adibito a deposito e a parcheggio.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2070 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO Cl.U, superficie 24, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,96 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 6 particella 2072 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO Cl.U, superficie 1102, reddito agrario 17,07 €, reddito dominicale 44,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa

E terreno agricolo a TERME VIGLIATORE via Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della



superficie commerciale di **530,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno pianeggiante di forma rettangolare, ubicato nel comune di Terme Vigliatore in c/da Maceo, di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED], individuato catastalmente al Fg.6 Part.1354 qualità Orto irriguo Cl.U superficie catastale 530,00 mq.

Alla data del sopralluogo il terreno risulta accorpato alle due particelle adiacenti (1408 e 1421) in un unico appezzamento di terreno semi recintato, incolto e parzialmente adibito a deposito di materiale edilizio.

La particella in oggetto confina a Sud con strada locale a uso pubblico in terra battuta che collega la via Stretto II Maceo alla Strada Provinciale 90, a Est con la part. 1421 (stessa proprietà e appartenente allo stesso lotto di vendita), a Nord con terreno altra ditta e a Ovest con la part.1408 (stessa proprietà e appartenente allo stesso lotto di vendita).

Il terreno ricade in zona E1 (Agricola) si trova in zona semiperiferica vicino alla costa, ha una tessitura a prevalenza sabbiosa, è luminoso ma non panoramico, è dotato di accesso da una strada locale secondaria che costeggia il cavalcavia dell'autostrada.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1354 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO Cl.U, superficie 530, reddito agrario 8,21 €, reddito dominicale 21,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa

F terreno agricolo a TERME VIGLIATORE via Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **400,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno pianeggiante di forma rettangolare, ubicato nel comune di Terme Vigliatore in c/da Maceo, di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED], individuato catastalmente al Fg.6 Part.1408 qualità Orto irriguo Cl.U superficie catastale 400,00 mq.

Alla data del sopralluogo il terreno risulta accorpato alla due particelle (1354 e 1421, appartenenti allo stesso lotto di vendita) in un unico appezzamento di terreno semi recintato, incolto e parzialmente adibito a deposito di materiale edilizio.

La particella in oggetto confina a Sud con strada locale a uso pubblico in terra battuta che collega la via Stretto II Maceo alla Strada Provinciale 90, a Est con la part. 1354 (stessa proprietà e appartenente allo stesso lotto di vendita), a Nord e a Ovest con terreno altra ditta.

Il terreno ricade in zona E1 (Agricola) si trova in zona semiperiferica vicino alla costa, ha una tessitura a prevalenza sabbiosa, è luminoso ma non panoramico, è dotato di accesso da una strada locale secondaria che costeggia il cavalcavia dell'autostrada.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1408 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO Cl.U, superficie 400, reddito agrario 6,20 €, reddito dominicale 15,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa

G terreno agricolo a TERME VIGLIATORE via Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **318,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno pianeggiante di forma rettangolare, ubicato nel comune di Terme Vigliatore in c/da Maceo, di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED], individuato catastalmente al Fg.6 Part.1421 qualità Orto irriguo Cl.U superficie catastale 318,00 mq.

Alla data del sopralluogo il terreno risulta accorpato alla due particelle (1354 e 1408, appartenenti allo stesso lotto di vendita) in un unico appezzamento di terreno semi recintato, incolto e parzialmente adibito a deposito di materiale edilizio.



La particella in oggetto confina a Sud con strada locale a uso pubblico in terra battuta che collega la via Stretto II Maceo alla Strada Provinciale 90, a Ovest con la part. 1354 (stessa proprietà e appartenente allo stesso lotto di vendita), a Nord e a Est con terreno altra ditta.

Il terreno ricade in zona E1 (Agricola) si trova in zona semiperiferica vicino alla costa, ha una tessitura a prevalenza sabbiosa, è luminoso ma non panoramico, è dotato di accesso da una strada locale secondaria che costeggia il cavalcavia dell'autostrada.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1421 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO Cl.U , superficie 318, reddito agrario 4,93 €, reddito dominicale 12,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa

H terreno agricolo a TERME VIGLIATORE via Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **705,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno pianeggiante di forma rettangolare allungata, ubicato nel comune di Terme Vigliatore in c/da Maceo, di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED] individuato catastalmente al Fg.6 Part.1023 qualità seminativo irriguo Cl.1 superficie catastale 705,00 mq.

Alla data del sopralluogo il terreno risulta recintato e occupato dal proprietario del terreno confinante lato Est in base ad un accordo privato tra le parti.

La particella in oggetto confina a Sud con strada locale a uso pubblico in terra battuta che collega la via Stretto II Maceo alla Strada Provinciale 90, a Ovest e a Nord e a Est con terreno altra ditta.

Il terreno ricade in zona E1 (Agricola), si trova in zona semiperiferica vicino alla costa, ha una tessitura a prevalenza sabbiosa, è luminoso ma non panoramico, ha forma rettangolare allungata (circa mt. 6,40 x mt.110) e il lato corto è totalmente confinante con la strada di accesso.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1023 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO IRRIGUO, superficie 705, reddito agrario 5,46 €, reddito dominicale 8,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma rettangolare allungata, una tessitura prevalente sabbiosa

I terreno agricolo a TERME VIGLIATORE via Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **2.310,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno pianeggiante di forma rettangolare allungata, ubicato nel comune di Terme Vigliatore in c/da Maceo, di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno della Sig. [REDACTED] individuato catastalmente al Fg.6 Part.375, qualità seminativo irriguo Cl.1 superficie catastale 2310,00 mq.

Alla data del sopralluogo il terreno risulta libero e incolto.

La particella in oggetto confina a Sud con strada locale a uso pubblico in terra battuta che collega la via Stretto II Maceo alla Strada Provinciale 90, a Ovest e a Nord e a Est con terreni altra ditta.

Il terreno ricade in zona E1 (Agricola), si trova in zona semiperiferica vicino alla costa, ha una tessitura a prevalenza sabbiosa, è luminoso ma non panoramico, ha forma rettangolare allungata (circa mt.21 x mt.110) e il lato corto è totalmente confinante con la strada di accesso.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 375 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO IRRIGUO Cl.1,



superficie 2310, reddito agrario 17,90 €, reddito dominicale 29,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa

J terreno agricolo a TERME VIGLIATORE via Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **295,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- Terreno, intercluso, di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di [REDACTED] individuato catastalmente al Fg. 6 Part. 1418 qualità orto irriguo classe U consistenza: 337 mq.
- Terreno, intercluso, di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di [REDACTED] individuato catastalmente al Fg. 6 Part. 1419 qualità orto irriguo classe U consistenza: 337 mq.
- Terreno, intercluso, di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di [REDACTED] individuato catastalmente al Fg. 6 Part. 1357 qualità orto irriguo classe U consistenza: 337 mq.

Non è stato possibile effettuare il sopralluogo ai suddetti terreni in quanto sono stati utilizzati per la realizzazione del cavalcavia dell' autostrada (presumibilmente espropriati).

Da indagini effettuate presso il Catasto di Messina e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore non risulta alcun esproprio.e le particelle in oggetto risultano allo stato attuale di proprietà per la quota di 1/2 ciascuna di [REDACTED] tuttavia allo stato di fatto le particelle di terreno non esistono fisicamente in quanto ricadono sulla zona di realizzazione del cavalcavia.

Nella mappa catastale non è riportata la strada provinciale 90 e il cavalcavia dell'autostrada mentre dall'immagine di Google Maps si evince chiaramente che le particelle in oggetto ricadono nella zona di realizzazione della strada e delle opere accessorie.

Le particelle dei terreni in oggetto sono state evidenziate nel modo seguente:

- Fg. 6 Part. 1357 in giallo
- Fg.6 Part. 1418 in rosso
- Fg. 6 Part.1419 in azzurro

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1357 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO Cl.1, superficie 45, reddito agrario 0,70 €, reddito dominicale 1,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 6 particella 1419 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO Cl.1, superficie 35, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 1,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 6 particella 1418 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO Cl.U, superficie 215, reddito agrario 3,33 €, reddito dominicale 8,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa

K terreno agricolo a TERME VIGLIATORE via Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **250,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno pianeggiante di forma rettangolare allungata, ubicato nel comune di Terme Vigliatore in c/da Maceo, di proprietà della della Sig.ra [REDACTED] individuato catastalmente al Fg.6 Part.1491,



qualità orto irriguo Cl.1 superficie catastale 250,00 mq.

Alla data del sopralluogo il terreno risulta accorpato alla particella adiacente 1556 (appartenente allo stesso lotto di vendita),semi recintato e adibito a deposito materiale edile.

La particella in oggetto confina a Sud con strada locale a uso pubblico in terra battuta che collega la via Stretto II Maceo alla Strada Provinciale 90, a Est e a Nord con terreni altra ditta e a Ovest con la particella 1556.

Il terreno ricade in zona E1 (Agricola), si trova in zona semiperiferica vicino alla costa, ha una tessitura a prevalenza sabbiosa, è luminoso ma non panoramico, ha forma rettangolare allungata (circa mt.4,50 x mt.55,00) e il lato corto è totalmente confinante con la strada di accesso.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1491 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO Cl.U, superficie 250, reddito agrario 3,87 €, reddito dominicale 10,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma rettangolare allungata, una tessitura prevalente sabbiosa

L terreno agricolo a TERME VIGLIATORE via Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di 300,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno pianeggiante di forma rettangolare allungata, ubicato nel comune di Terme Vigliatore in c/da Maceo, di proprietà della della Sig. [REDACTED] individuato catastalmente al Fg.6 Part.1556, qualità orto irriguo Cl.1 superficie catastale 300,00 mq.

Alla data del sopralluogo il terreno risulta accorpato alla particella adiacente 1491 (appartenente allo stesso lotto di vendita),semi recintato e adibito a deposito materiale edile.

La particella in oggetto confina a Sud con strada locale a uso pubblico in terra battuta che collega la via Stretto II Maceo alla Strada Provinciale 90, a Ovest e a Nord con terreni altra ditta e a Est con la particella 1491.

Il terreno ricade in zona E1 (Agricola), si trova in zona semiperiferica vicino alla costa, ha una tessitura a prevalenza sabbiosa, è luminoso ma non panoramico, ha forma rettangolare allungata (circa mt.5,50 x mt.55,00) e il lato corto è totalmente confinante con la strada di accesso.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1556 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO, superficie 300, reddito agrario 4,65 €, reddito dominicale 11,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma rettangolare allungata, una tessitura prevalente sabbiosa

M zona "B2" a TERME VIGLIATORE via Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno pianeggiante a forma di poligono irregolare, ubicato nel Comune di Terme Vigliatore in via IV Novembre, di piena proprietà del Sig. [REDACTED] individuato catastalmente al Fg. 6 Part.1594, qualità: seminativo classe, superficie catastale 79 mq.

Ricade nel PRG in zona "B2" - Tessuti urbani consolidati in sistemi lineari a tipologie residenziali miste

Sulla mappa catastale è individuata da una striscia di terreno che costeggia la via IV Novembre, durante il sopralluogo non è stato possibile individuare la suddetta particella in quanto ricade sulla zona di realizzazione della strada e del marciapiede come mostrato nell'immagine di Google Maps

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1594 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Cl.1, superficie 79, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 0,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Poligono irregolare



N zona "B2" a TERME VIGLIATORE via Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno pianeggiante a forma di rettangolo, ubicato nel Comune di Terme Vigliatore, di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno [REDACTED] [REDACTED] Fg. 6 Part.1698, qualità: CORTE URBANA, superficie catastale 88 mq.

Ricade nel PRG in zona "B2" - Tessuti urbani consolidati in sistemi lineari a tipologie residenziali miste.

Sulla mappa catastale, la particella 1698 è individuata da un piccolo rettangolo adiacente al fabbricato individuato catastalmente al fg. 6 Part.273 e allo stato attuale è utilizzata come corte comune dei fabbricati individuati catastalmente al Fg.6 Partt. 291 e 293.

Non è stato possibile effettuare il sopralluogo poiché la particella in oggetto si trova all'interno del terreno di pertinenza dei suddetti fabbricati.

La sottoscritta si rende disponibile per ulteriori eventuali chiarimenti e approfondimenti sullo stato di uso e sulle servitù e possesso del bene in esame.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1698 (catasto terreni), qualità/classe CORTE URBANA, superficie 88, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Rettangolo

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.791,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.631,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.631,00
Data della valutazione:	10/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il terreno individuato catastalmente al Fg. 6 Part. 1023 risulta occupato con regolare contratto di affitto.

I terreni individuati al Fg. 6 Part. 2070-2072 risultano recintati e occupati (deposito materiali edili)

Gli altri beni immobili facenti parte del lotto sono liberi.



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] 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] (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]

[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 NEPIX S.P.A. CODICE FISCALE 019 527 80540 VIA G.B.PONTANI 14 PERUGIA) e **contro:** [REDACTED]

[REDACTED] 06/01/1949, 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**, 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 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 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 10/10/2024 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:

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 1408:

- 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. 25287 di formalità; favore: [REDACTED]

[REDACTED] ha donato, riservandosi l'usufrutto vita natural durante).

- Atto notarile pubblico di Permuta 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. 25286 di formalità; favore: [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera piena proprietà.

- Originariamente di proprietà del Signor: [REDACTED] l'intera piena proprietà per essere ad esso pervenuto in virtù di atto a rogito Notaio F.T.Maymone in data 03/12/1957 registrato il 23/12/1957 al n.871 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 09/01/1958 al n. 336 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 1421:

- 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. 25287 di formalità; favore: [REDACTED]

[REDACTED] ha donato, riservandosi l'usufrutto vita natural durante).

- Originariamente di proprietà del Signor: [REDACTED] l'intera piena proprietà per essere ad esso pervenuto in virtù di acquisto fattone con atto a rogito Notaio F.T.Maymone del 29/07/1957 registrato il 17/08/1957 al n.202 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 04/09/1957 al n. 11831 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 1354:

- In data 13/08/2022 è deceduta la Signora [REDACTED] e l'usufrutto ad essa spettante si è riunito alla nuda proprietà.

- In data 20/07/2013 è deceduto il Signor [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 T [REDACTED]

[REDACTED] hanno donato, riservandosi l'usufrutto vita natural durante).

- Originariamente di proprietà dei Signori: [REDACTED] per essere a loro pervenuto in virtù di acquisto fattone con atto a rogito Notaio F.T.Maymone del 03/12/1957 registrato il 23/12/1957 al n.871 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 09/01/1958 al n. 335 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 1548:

- In data 13/08/2022 è deceduta la [REDACTED] l'usufrutto ad essa spettante si è riunito alla nuda proprietà.

- 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. 25290 di formalità; favore: [REDACTED]

[REDACTED] hanno donato, riservandosi l'usufrutto vita natural durante).

- Originariamente di proprietà dei Signori: [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.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria delle particelle 920- 1418 -1419

- In data 20/07/2013 è deceduto il Signor [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]

- 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]

[REDACTED] il 24/06/1921 ha donato, riservandosi l'usufrutto vita natural durante).

- Originariamente di proprietà del Signor [REDACTED] per l'intera piena proprietà per essere ad esso pervenuti in virtù di acquisto fattone con atto a rogito Notaio F.T.Maymone del 29/07/1957 registrato il 17/08/1957 al n.202 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 04/09/1957 al n. 11831 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 375:

- In data 13/08/2022 è deceduta [REDACTED] e l'usufrutto ad essa spettante si è riunito alla nuda proprietà.

- In data 20/07/2013 è deceduto il Signor [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. 25291 di formalità; favore: [REDACTED]

[REDACTED] hanno donato, riservandosi l'usufrutto vita natural durante).

- 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]

[REDACTED] hanno donato, riservandosi



l'usufrutto vita natural durante).

- Originariamente di proprietà dei Signor [REDACTED] ciascuno per i diritti di 1/2 di piena proprietà, per essere ad essi pervenuti in virtù di acquisto fattone con atto a rogito Notaio F.T.Maymone del 28/02/1963 registrato il 20/03/1963 al n.1308 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 03/04/1963 al n. 5423 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 1357 e della particella 373:

- 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 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. 25291 di formalità; favore: [REDACTED]

[REDACTED] hanno donato, riservandosi l'usufrutto vita natural durante).

- 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]

[REDACTED] hanno donato, riservandosi l'usufrutto vita natural durante).

- Originariamente di proprietà dei [REDACTED] ciascuno per i diritti di 1/2 di piena proprietà, per essere a loro pervenuto in virtù di acquisto fattone con atto a rogito Notaio F.T.Maymone del 27/02/1957 registrato il 18/03/1957 al n.1741 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 03/05/1957 al n. 5359 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 1136:

- In data 13/08/2022 è deceduta la [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. 25291 di formalità; favore: [REDACTED]

[REDACTED] hanno donato, riservandosi l'usufrutto vita natural durante).

- 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]

[REDACTED] hanno donato, riservandosi



l'usufrutto vita natural durante).

- Originariamente di proprietà dei Signori: [REDACTED] ed [REDACTED], ciascuno per i diritti di 1/2 di piena proprietà, per essere ad essi pervenuti in virtù di acquisto fattone con atto a rogito Notaio F.T.Maymone del 03/12/1957 registrato il 23/12/1957 al n.871 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 09/01/1958 al n. 335 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 2070 e 2072:

- Atto notarile pubblico di Assegnazione Di Beni a rogito Dott. Amato Giuseppe, Notaio in Patti (ME), del 06/05/2016 rep.7449/12438, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 30/05/2016 al n. 10532 di formalità; favore: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Terme Vigliatore (ME) per l'intera piena proprietà.

- Originariamente di proprietà della società: [REDACTED] S.r.l. con sede in Terme Vigliatore (ME) per l'intera piena proprietà, per essere ad essa pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cutrupia Salvatore, Notaio in Barcellona Pozzo di Gotto (ME), del 08/09/2003 rep.252718, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 25/09/2003 al n. 21095 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 1468:

- Originariamente di proprietà dei Signori: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per i diritti di 1/4 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, del 28/10/1976 rep.88262, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 18/11/1976 al n. 16841 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 1491:

- In data 20/07/2013 è deceduto [REDACTED] 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]

[REDACTED] ha donato, riservandosi l'usufrutto vita natural durante).

- Atto notarile pubblico di Permuta 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. 25286 di formalità; favore: [REDACTED]

24/06/1921 per l'intera piena proprietà; con [REDACTED] per l'intera piena proprietà.

- Originariamente di proprietà del Signor [REDACTED] per l'intera piena proprietà per essere ad esso pervenuto in virtù di acquisto fattone con atto a rogito Notaio F.T.Maymone del 27/02/1957 registrato il 18/03/1957 al n.1741 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 03/05/1957 al n. 9394 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 1556:

- In data 20/07/2013 è deceduto il Signor [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. (Il signor [REDACTED] ha donato, riservandosi l'usufrutto vita natural durante).

- Originariamente di proprietà del Signor: [REDACTED] per l'intera piena proprietà per essere ad esso pervenuti in virtù di acquisto fattone con atto a rogito Notaio F.T.Maymone del 27/02/1957 registrato il 18/03/1957 al n.1741 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 03/05/1957 al n. 5359 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 1023:

- In data 13/08/2022 è deceduta la [REDACTED] e l'usufrutto ad essa 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]

[REDACTED] a donato, riservandosi l'usufrutto vita natural durante).

- Originariamente di proprietà della Signora: [REDACTED] per l'intera piena proprietà, per essere ad essa pervenuto in virtù di atto di Donazione a rogito Notaio A.Penna coadiutore del Notaio F.T.Maymone del 30/06/1966 registrato il 18/07/1966 al n.1051 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 19/07/1966 al n. 11467 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 1698:

- Originariamente di proprietà dei Signori: [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. Cutrupia Salvatore, Notaio in Barcellona Pozzo di Gotto (ME), del 31/01/1984 rep.124155, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 08/02/1984 al n. 3197 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 1594:

- Originariamente di proprietà del Signore [REDACTED] per l'intera piena proprietà, per essere ad esso pervenuto in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Salvatore Cutrupia, Notaio in Barcellona Pozzo di Gotto (ME), del 31/01/1984 registrato il 06/02/1984 al n.464, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 08/02/1984 al n. 3197 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA STRETTO II MACEO, FRAZIONE C/DA MACEO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a TERME VIGLIATORE via Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Vecchia casa colonica indipendente a due elevazioni fuori terra con piccola corte esterna, ubicata nel comune di Terme Vigliatore in via Stretto II Maceo, di proprietà per la quota di 1/2 ciascuna [REDACTED] individuata catastalmente al Fg. 6 Part. 1136 Categoria C/6 classe 6 consistenza 100 mq, rendita catastale 123,95 €.

Confina a Nord con la particella 373 (stessa proprietà), a Ovest con fabbricato altra ditta, a Sud con la via Stretto II Maceo e a Est con la particella 920 (stessa proprietà).

Si trova in una tranquilla zona semiperiferica vicino alla costa, è totalmente da ristrutturare ed è costituita da due ambienti indipendenti posti al piano terra e al piano primo.

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

- foglio 6 particella 1136 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 100, indirizzo catastale: Traversa seconda di via Maceo 21-23, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato realizzato presumibilmente prima degli anni '50 è costituito da una struttura a due elevazioni fuori terra in muratura di mattoni stilati a vista con cordoli in cemento armato e copertura in legno e tegole e una piccola corte di mq.50 circa. Si presenta in pessimo stato di manutenzione, in disuso e abbandono e in precarie condizione statico-strutturali.

La scala esterna che conduce al primo piano, realizzata in cemento armato con ringhiera in ferro non è rifinita e presenta numerose crepe, in particolare nella soletta del pianerottolo al primo piano. La copertura realizzata in legno e tegole è da ristrutturare e gli interni dell'immobile sono in totale stato di abbandono.

Il piano terra, al quale si accede dalla via Stretto II maceo tramite un vecchio portone in legno è costituito da due ambienti, allo stato rustico, collegati alla corte esterna da porte finestre. il piano primo al quale si accede dalla via Stretto II maceo tramite una scala esterna è costituito da un unico ambiente mansardato allo stato rustico.

L'immobile confina a Est con la particella di terreno (appartenente allo stesso lotto di vendita), individuata catastalmente al Fg. 6 Part. 920 di superficie pari a mq. 120,00 mq e a Nord con la particella di terreno (appartenente allo stesso lotto di vendita) individuata catastalmente al Fg. 6 Part. 373 di superficie pari a mq.337,00

L'immobile è da ristrutturare e offre l'opportunità, grazie alla doppia entrata, di realizzare due mini appartamenti indipendenti o un'unica casa a due piani, inoltre offre la possibilità di ampliare la zona esterna con l'acquisto delle particelle confinanti (373 e 920)





CONSISTENZA:

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

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

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



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, da ristrutturare, e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, oscillano tra 250,00 €/mq e 300 €/mq per un valore medio pari a 275,00 €/mq.

In base alle condizioni strutturali dell'immobile e ai lavori di ristrutturazione da effettuare si è ritenuto equo il valore di 250,00 €/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: 100,00 x 250,00 = **25.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.000,00**

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA STRETTO II MACEO, FRAZIONE C/DA MACEO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a TERME VIGLIATORE via Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **337,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno pianeggiante di forma rettangolare, intercluso, di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno [REDACTED] individuato catastalmente al Fg. 6 Part. 373 qualità orto irriguo classe U consistenza: 337 mq.

Confina a Nord con particella 1357 (stessa proprietà, presumibilmente espropriata dalla Società Autostrade per la realizzazione del cavalcavia). a Est con particella 920 (stessa proprietà in vendita nello stesso lotto) a Sud con fabbricato al Fg.6 Part.1136 (stessa proprietà in vendita nello stesso lotto) e a Ovest con terreno altra ditta.

Trattasi di terreno pianeggiante rettangolare a tessitura prevalentemente sabbiosa, luminoso ma non panoramico e confinante con il rilevato stradale del cavalcavia (strada provinciale 90).

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 373 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO Cl. U, superficie 337, reddito agrario 5,22 €, reddito dominicale 13,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa



DESCRIZIONE DELLA ZONA



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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	prezioso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	prezioso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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	337,00	x	100 %	=	337,00
Totale:	337,00				337,00



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 locali per terreni agricoli (non a vocazione vivaistica) ubicati nel comune di Terme Vigliatore e nella stessa zona di ricadenza, oscillano tra 8,00 e 10 €/mq per un valore medio pari a 9,00 €/mq

Tenendo conto delle potenzialità del terreno, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'esposizione, della giacitura, della superficie, della forma e della luminosità si è ritenuto



opportuno considerare un coefficiente di ragguaglio $K = 1$:

Pertanto si è considerato un valore medio pari a 9,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 337,00 x 9,00 = 3.033,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.033,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.033,00

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA STRETTO II MACEO, FRAZIONE C/DA MACEO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a TERME VIGLIATORE via Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno pianeggiante di forma rettangolare con accesso dalla via Stretto II Maceo, di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di [REDACTED] individuato catastalmente al Fg. 6 Part. 920 qualità orto irriguo classe U consistenza: 120 mq.

Confina a Nord con particella 1419 (stessa proprietà, presumibilmente espropriata dalla Società Autostrade per la realizzazione del cavalcavia), a Est con terreno altra ditta, a Sud con la via Stretto II maceo e a Ovest in parte con la part.373 (stessa proprietà in vendita nello stesso lotto) e in parte con la corte del fabbricato al fg.6 part.1136 (stessa proprietà in vendita nello stesso lotto).

Striscia di terreno pianeggiante, con accesso (lato Sud) dalla via Stretto Maceo, non recintato, confinante con la part.373 alla quale potrebbe fornire l'accesso e con l'immobile al fg.6 Part.1136, a tessitura prevalentemente sabbiosa, luminoso ma non panoramico e confinante (lato nord) con il rilevato stradale del cavalcavia (strada provinciale 90).

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 920 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO Cl.U, superficie 120, reddito agrario 1,86 €, reddito dominicale 4,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	120,00	x	100 %	=	120,00
Totale:	120,00				120,00



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 locali per terreni agricoli (non a vocazione vivaistica) ubicati nel comune di Terme Vigliatore e nella stessa zona di ricadenza, oscillano tra 8,00 e 10 €/mq per un valore medio pari a 9,00 €/mq

Tenendo conto delle potenzialità del terreno (non a destinazione vivaistica), delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'esposizione, della giacitura, della superficie, della forma e della luminosità si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di ragguglio $K = 1$:

Pertanto si è considerato un valore medio pari a 9,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,00 x 9,00 = **1.080,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.080,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.080,00

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA STRETTO II MACEO, FRAZIONE C/DA MACEO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a TERME VIGLIATORE via Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **1.126,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Intero appezzamento di terreno sito nel comune di Terme Vigliatore in via Stretto II Maceo, di proprietà per la quota di 1/3 di [REDACTED] costituito dalle particelle individuate catastalmente al:

- Fg. 6 Part. 2070 qualità orto irriguo della superficie catastale pari a 24 mq
- Fg. 6 Part. 2072 qualità orto irriguo della superficie catastale pari a 1102 mq

Confina a Sud con la via Stretto II Maceo, a Est con strada locale a uso pubblico (confinante con autostrada), a Nord e a Ovest con terreno altra ditta.

Nel PRG ricade in zona E1 all'interno della linea di arretramento dell'autostrada.

Il terreno di forma rettangolare, è pianeggiante e totalmente recintato, in parte con muro e in parte con rete rigida zincata. E' dotato di due ampi accessi carrabili, uno sulla via Stretto II maceo e uno sulla via che costeggia l'autostrada e allo stato attuale è adibito a deposito e a parcheggio.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2070 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO Cl.U, superficie 24, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,96 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



- foglio 6 particella 2072 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO Cl.U, superficie 1102, reddito agrario 17,07 €, reddito dominicale 44,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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	1.126,00	x	100 %	=	1.126,00
Totale:	1.126,00				1.126,00



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 locali per terreni agricoli ubicati nel comune di Terme Vigliatore e nella stessa zona di ricadenza, oscillano tra 8,00 e 10 €/mq per un valore medio pari a 9,00 €/mq

Tenendo conto delle migliorie apportate e rilevate al momento del sopralluogo (Muri di recinzione, ampi cancelli di accesso scorrevoli, recinzione in rete rigida zincata, tettoie), delle potenzialità del terreno (non a destinazione vivaistica), delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'esposizione, della giacitura, della superficie, della forma, della luminosità si è ritenuto opportuno, nonostante risulti all'interno della fascia di arretramento dell'autostrada, considerare un coefficiente di ragguaglio $K = 1,5$

Pertanto il valore finale al mq é data da:

$$V (\text{€/mq}) = 9,00 \times 1,5 = 13,50 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.126,00	x	13,50	=	15.201,00
-------------------------------	----------	---	-------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 15.201,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 15.201,00
---	--------------------

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA STRETTO II MACEO, FRAZIONE C/DA MACEO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a TERME VIGLIATORE via Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **530,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Terreno pianeggiante di forma rettangolare, ubicato nel comune di Terme Vigliatore in c/da Maceo, di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED], individuato catastalmente al Fg.6 Part.1354 qualità Orto irriguo Cl.U superficie catastale 530,00 mq.

Alla data del sopralluogo il terreno risulta accorpato alle due particelle adiacenti (1408 e 1421) in un unico appezzamento di terreno semi recintato, incolto e parzialmente adibito a deposito di materiale edilizio.

La particella in oggetto confina a Sud con strada locale a uso pubblico in terra battuta che collega la via Stretto II Maceo alla Strada Provinciale 90, a Est con la part. 1421 (stessa proprietà e appartenente allo stesso lotto di vendita), a Nord con terreno altra ditta e a Ovest con la part.1408 (stessa proprietà e appartenente allo stesso lotto di vendita).

Il terreno ricade in zona E1 (Agricola) si trova in zona semiperiferica vicino alla costa, ha una tessitura a prevalenza sabbiosa, è luminoso ma non panoramico, è dotato di accesso da una strada



locale secondaria che costeggia il cavalcavia dell'autostrada.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1354 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO Cl.U, superficie 530, reddito agrario 8,21 €, reddito dominicale 21,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

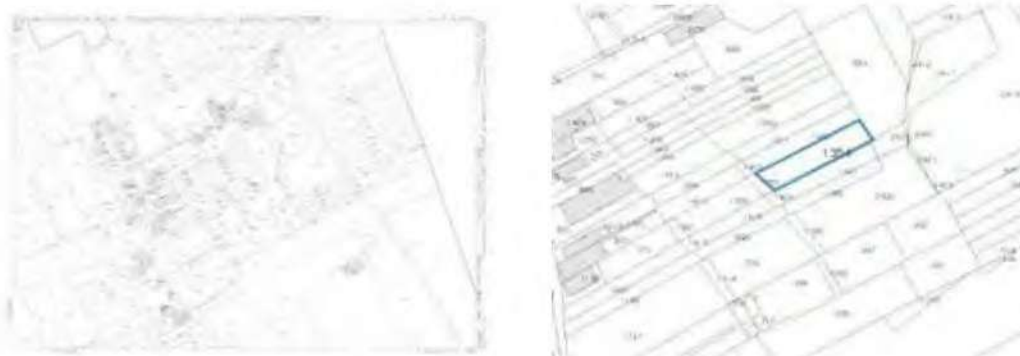
CONSISTENZA:

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	530,00	x	100 %	=	530,00
Totale:	530,00				530,00



**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 locali per terreni agricoli (non a vocazione vivaistica) ubicati nel comune di Terme Vigliatore e nella stessa zona di ricadenza, oscillano tra 8,00 e 10 €/mq per un valore medio pari a 9,00 €/mq

Tenendo conto delle potenzialità del terreno, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'esposizione, della giacitura, della superficie, della forma e della luminosità si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di ragguglio $K = 1$:

Pertanto si è considerato un valore medio pari a 9,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	530,00	x	9,00	=	4.770,00
-------------------------------	--------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 4.770,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 4.770,00
---	--------------------

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA STRETTO II MACEO, FRAZIONE C/DA MACEO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a TERME VIGLIATORE via Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **400,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Terreno pianeggiante di forma rettangolare, ubicato nel comune di Terme Vigliatore in c/da Maceo, di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED], individuato catastalmente al Fg.6 Part.1408 qualità Orto irriguo Cl.U superficie catastale 400,00 mq.

Alla data del sopralluogo il terreno risulta accorpato alla due particelle (1354 e 1421, appartenenti



allo stesso lotto di vendita) in un unico appezzamento di terreno semi recintato, incolto e parzialmente adibito a deposito di materiale edilizio.

La particella in oggetto confina a Sud con strada locale a uso pubblico in terra battuta che collega la via Stretto Il Maceo alla Strada Provinciale 90, a Est con la part. 1354 (stessa proprietà e appartenente allo stesso lotto di vendita), a Nord e a Ovest con terreno altra ditta.

Il terreno ricade in zona E1 (Agricola) si trova in zona semiperiferica vicino alla costa, ha una tessitura a prevalenza sabbiosa, è luminoso ma non panoramico, è dotato di accesso da una strada locale secondaria che costeggia il cavalcavia dell'autostrada.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1408 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO Cl.U, superficie 400, reddito agrario 6,20 €, reddito dominicale 15,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
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	400,00	x	100 %	=	400,00



Totale:	400,00	400,00
----------------	---------------	---------------

**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 locali per terreni agricoli (non a vocazione vivaistica) ubicati nel comune di Terme Vigliatore e nella stessa zona di ricadenza, oscillano tra 8,00 e 10 €/mq per un valore medio pari a 9,00 €/mq

Tenendo conto delle potenzialità del terreno, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'esposizione, della giacitura, della superficie, della forma e della luminosità si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di ragguaglio $K = 1$:

Pertanto si è considerato un valore medio pari a 9,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 400,00 x 9,00 = **3.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.600,00

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA STRETTO II MACEO, FRAZIONE C/DA MACEO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a TERME VIGLIATORE via Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **318,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Terreno pianeggiante di forma rettangolare, ubicato nel comune di Terme Vigliatore in c/da Maceo, di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED], individuato catastalmente al Fg.6 Part.1421 qualità Orto irriguo Cl.U superficie catastale 318,00 mq.

Alla data del sopralluogo il terreno risulta accorpato alla due particelle (1354 e 1408, appartenenti



allo stesso lotto di vendita) in un unico appezzamento di terreno semi recintato, incolto e parzialmente adibito a deposito di materiale edilizio.

La particella in oggetto confina a Sud con strada locale a uso pubblico in terra battuta che collega la via Stretto Il Maceo alla Strada Provinciale 90, a Ovest con la part. 1354 (stessa proprietà e appartenente allo stesso lotto di vendita), a Nord e a Est con terreno altra ditta.

Il terreno ricade in zona E1 (Agricola) si trova in zona semiperiferica vicino alla costa, ha una tessitura a prevalenza sabbiosa, è luminoso ma non panoramico, è dotato di accesso da una strada locale secondaria che costeggia il cavalcavia dell'autostrada.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1421 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO Cl.U , superficie 318, reddito agrario 4,93 €, reddito dominicale 12,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

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	318,00	x	100 %	=	318,00



Totale:	318,00	318,00
----------------	---------------	---------------



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 locali per terreni agricoli (non a vocazione vivaistica) ubicati nel comune di Terme Vigliatore e nella stessa zona di ricadenza, oscillano tra 8,00 e 10 €/mq per un valore medio pari a 9,00 €/mq

Tenendo conto delle potenzialità del terreno, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'esposizione, della giacitura, della superficie, della forma e della luminosità si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di ragguaglio $K = 1$:

Pertanto si è considerato un valore medio pari a 9,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 318,00 x 9,00 = **2.862,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.862,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.862,00

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA STRETTO II MACEO, FRAZIONE C/DA MACEO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

terreno agricolo a TERME VIGLIATORE via Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **705,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno pianeggiante di forma rettangolare allungata, ubicato nel comune di Terme Vigliatore in c/da Maceo, di piena proprietà della Sig. [REDACTED] individuato catastalmente al Fg.6 Part.1023



qualità seminativo irriguo Cl.1 superficie catastale 705,00 mq.

Alla data del sopralluogo il terreno risulta recintato e occupato dal proprietario del terreno confinante lato Est in base ad un accordo privato tra le parti.

La particella in oggetto confina a Sud con strada locale a uso pubblico in terra battuta che collega la via Stretto Il Maceo alla Strada Provinciale 90, a Ovest e a Nord e a Est con terreno altra ditta.

Il terreno ricade in zona E1 (Agricola), si trova in zona semiperiferica vicino alla costa, ha una tessitura a prevalenza sabbiosa, è luminoso ma non panoramico, ha forma rettangolare allungata (circa mt. 6,40 x mt.110) e il lato corto è totalmente confinante con la strada di accesso.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1023 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO IRRIGUO, superficie 705, reddito agrario 5,46 €, reddito dominicale 8,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma rettangolare allungata, una tessitura prevalente sabbiosa



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella 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	705,00	x	100 %	=	705,00
Totale:	705,00				705,00



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 locali per terreni agricoli (non a vocazione vivaistica) ubicati nel comune di Terme Vigliatore e nella stessa zona di ricadenza, oscillano tra 8,00 e 10 €/mq per un valore medio pari a 9,00 €/mq

Tenendo conto delle potenzialità del terreno, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'esposizione, della giacitura, della superficie, della forma e della luminosità si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di ragguaglio $K = 1$:

Pertanto si è considerato un valore medio pari a 9,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	705,00	x	9,00	=	6.345,00
-------------------------------	--------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 6.345,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 6.345,00
---	--------------------

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA STRETTO II MACEO, FRAZIONE C/DA MACEO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I



terreno agricolo a TERME VIGLIATORE via Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **2.310,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno pianeggiante di forma rettangolare allungata, ubicato nel comune di Terme Vigliatore in c/da Maceo, di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno della Sig. [REDACTED] [REDACTED] individuato catastalmente al Fg.6 Part.375, qualità seminativo irriguo Cl.1 superficie catastale 2310,00 mq.

Alla data del sopralluogo il terreno risulta libero e incolto.

La particella in oggetto confina a Sud con strada locale a uso pubblico in terra battuta che collega la via Stretto II Maceo alla Strada Provinciale 90, a Ovest e a Nord e a Est con terreni altra ditta.

Il terreno ricade in zona E1 (Agricola), si trova in zona semiperiferica vicino alla costa, ha una tessitura a prevalenza sabbiosa, è luminoso ma non panoramico, ha forma rettangolare allungata (circa mt.21 x mt.110) e il lato corto è totalmente confinante con la strada di accesso.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 375 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO IRRIGUO Cl.1, superficie 2310, reddito agrario 17,90 €, reddito dominicale 29,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

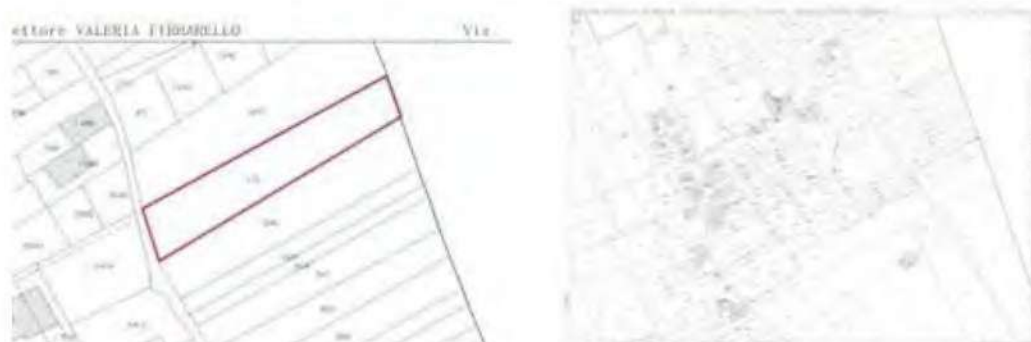
CONSISTENZA:

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	2.310,00	x	100 %	=	2.310,00
Totale:	2.310,00				2.310,00



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 locali per terreni agricoli (non a vocazione vivaistica) ubicati nel comune di Terme Vigliatore e nella stessa zona di ricadenza, oscillano tra 8,00 e 10 €/mq per un valore medio pari a 9,00 €/mq

Tenendo conto delle potenzialità del terreno, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'esposizione, della giacitura, della superficie, della forma e della luminosità si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di ragguaglio $K = 1$:

Pertanto si è considerato un valore medio pari a 9,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.310,00 x 9,00 = **20.790,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 20.790,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 20.790,00

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA STRETTO II MACEO, FRAZIONE C/DA MACEO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO J

terreno agricolo a TERME VIGLIATORE via Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della



superficie commerciale di **295,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- Terreno, intercluso, di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di [REDACTED] individuato catastalmente al Fg. 6 Part. 1418 qualità orto irriguo classe U consistenza: 337 mq.
- Terreno, intercluso, di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno [REDACTED] individuato catastalmente al Fg. 6 Part. 1419 qualità orto irriguo classe U consistenza: 337 mq.
- Terreno, intercluso, di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di [REDACTED] individuato catastalmente al Fg. 6 Part. 1357 qualità orto irriguo classe U consistenza: 337 mq.

Non è stato possibile effettuare il sopralluogo ai suddetti terreni in quanto sono stati utilizzati per la realizzazione del cavalcavia dell' autostrada (presumibilmente espropriati).

Da indagini effettuate presso il Catasto di Messina e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore non risulta alcun esproprio.e le particelle in oggetto risultano allo stato attuale di proprietà per la quota di 1/2 ciascuna [REDACTED] tuttavia allo stato di fatto le particelle di terreno non esistono fisicamente in quanto ricadono sulla zona di realizzazione del cavalcavia.

Nella mappa catastale non è riportata la strada provinciale 90 e il cavalcavia dell'autostrada mentre dall'immagine di Google Maps si evince chiaramente che le particelle in oggetto ricadono nella zona di realizzazione della strada e delle opere accessorie.

Le particelle dei terreni in oggetto sono state evidenziate nel modo seguente:

- Fg. 6 Part. 1357 in giallo
- Fg.6 Part. 1418 in rosso
- Fg. 6 Part.1419 in azzurro

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1357 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO Cl.1, superficie 45, reddito agrario 0,70 €, reddito dominicale 1,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 6 particella 1419 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO Cl.1, superficie 35, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 1,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 6 particella 1418 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO Cl.U, superficie 215, reddito agrario 3,33 €, reddito dominicale 8,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa



DESCRIZIONE DELLA ZONA



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

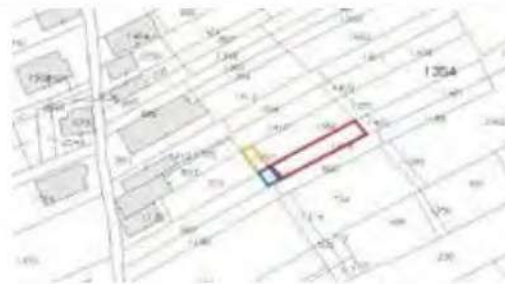
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 totale	295,00	x	100 %	=	295,00
Totale:	295,00				295,00



VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non è possibile effettuare la stima delle particelle al Fg. 6 Part. 1357-1418-1419 perchè presumibilmente espropriate per la realizzazione della Strada Provinciale 90, cavalcavia autostradale e opere accessorie

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 0,00

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA STRETTO II MACEO, FRAZIONE C/DA MACEO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO K



terreno agricolo a TERME VIGLIATORE via Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **250,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Terreno pianeggiante di forma rettangolare allungata, ubicato nel comune di Terme Vigliatore in c/da Maceo, di proprietà della della Sig.ra [REDACTED] individuato catastalmente al Fg.6 Part.1491, qualità orto irriguo Cl.1 superficie catastale 250,00 mq.

Alla data del sopralluogo il terreno risulta accorpato alla particella adiacente 1556 (appartenente allo stesso lotto di vendita),semi recintato e adibito a deposito materiale edile.

La particella in oggetto confina a Sud con strada locale a uso pubblico in terra battuta che collega la via Stretto II Maceo alla Strada Provinciale 90, a Est e a Nord con terreni altra ditta e a Ovest con la particella 1556.

Il terreno ricade in zona E1 (Agricola), si trova in zona semiperiferica vicino alla costa, ha una tessitura a prevalenza sabbiosa, è luminoso ma non panoramico, ha forma rettangolare allungata (circa mt.4,50 x mt.55,00) e il lato corto è totalmente confinante con la strada di accesso.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1491 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO Cl.U, superficie 250, reddito agrario 3,87 €, reddito dominicale 10,01 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Il terreno presenta una forma rettangolare allungata, una tessitura prevalente sabbiosa



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella 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	250,00	x	100 %	=	250,00
Totale:	250,00				250,00



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 locali per terreni agricoli (non a vocazione vivaistica) ubicati nel comune di Terme Vigliatore e nella stessa zona di ricadenza, oscillano tra 8,00 e 10 €/mq per un valore medio pari a 9,00 €/mq

Tenendo conto delle potenzialità del terreno, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'esposizione, della giacitura, della superficie, della forma e della luminosità si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di ragguaglio $K = 1$:

Pertanto si è considerato un valore medio pari a 9,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 250,00 x 9,00 = 2.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.250,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.250,00

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA STRETTO II MACEO, FRAZIONE C/DA MACEO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO L

terreno agricolo a TERME VIGLIATORE via Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno pianeggiante di forma rettangolare allungata, ubicato nel comune di Terme Vigliatore in c/da Maceo, di proprietà della della Sig.ra [REDACTED] individuato catastalmente al Fg.6 Part.1556, qualità orto irriguo Cl.1 superficie catastale 300,00 mq.



Alla data del sopralluogo il terreno risulta accorpato alla particella adiacente 1491 (appartenente allo stesso lotto di vendita),semi recintato e adibito a deposito materiale edile.

La particella in oggetto confina a Sud con strada locale a uso pubblico in terra battuta che collega la via Stretto Il Maceo alla Strada Provinciale 90, a Ovest e a Nord con terreni altra ditta e a Est con la particella 1491.

Il terreno ricade in zona E1 (Agricola), si trova in zona semiperiferica vicino alla costa, ha una tessitura a prevalenza sabbiosa, è luminoso ma non panoramico, ha forma rettangolare allungata (circa mt.5,50 x mt.55,00) e il lato corto è totalmente confinante con la strada di accesso.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1556 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO, superficie 300, reddito agrario 4,65 €, reddito dominicale 11,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma rettangolare allungata, una tessitura prevalente sabbiosa



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
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	300,00	x	100 %	=	300,00
Totale:	300,00				300,00





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 locali per terreni agricoli (non a vocazione vivaistica) ubicati nel comune di Terme Vigliatore e nella stessa zona di ricadenza, oscillano tra 8,00 e 10 €/mq per un valore medio pari a 9,00 €/mq

Tenendo conto delle potenzialità del terreno, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'esposizione, della giacitura, della superficie, della forma e della luminosità si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di ragguaglio K = 1 :

Pertanto si è considerato un valore medio pari a 9,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 300,00 x 9,00 = 2.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.700,00

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA STRETTO II MACEO, FRAZIONE C/DA MACEO

ZONA "B2"

DI CUI AL PUNTO M

zona "B2" a TERME VIGLIATORE via Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno pianeggiante a forma di poligono irregolare, ubicato nel Comune di Terme Vigliatore in via IV Novembre, di piena proprietà del Sig. [redacted] individuato catastalmente al Fg. 6 Part.1594, qualità: seminativo classe, superficie catastale 79 mq.

Ricade nel PRG in zona "B2" - Tessuti urbani consolidati in sistemi lineari a tipologie residenziali miste



Sulla mappa catastale è individuata da una striscia di terreno che costeggia la via IV Novembre, durante il sopralluogo non è stato possibile individuare la suddetta particella in quanto ricade sulla zona di realizzazione della strada e del marciapiede come mostrato nell'immagine di Google Maps

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1594 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Cl.1, superficie 79, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 0,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Poligono irregolare



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Durante il sopralluogo non si è riusciti ad individuare fisicamente il terreno al Fg. 6 Part.1594 pertanto non è stato possibile eseguire una stima dello stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 0,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 0,00

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA STRETTO II MACEO, FRAZIONE C/DA MACEO

ZONA "B2"

DI CUI AL PUNTO N

zona "B2" a TERME VIGLIATORE via Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno pianeggiante a forma di rettangolo, ubicato nel Comune di Terme Vigliatore, di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sig.ri [REDACTED] individuato catastalmente al Fg. 6 Part.1698, qualità: CORTE URBANA, superficie catastale 88 mq.

Ricade nel PRG in zona "B2" - Tessuti urbani consolidati in sistemi lineari a tipologie residenziali miste.

Sulla mappa catastale, la particella 1698 è individuata da un piccolo rettangolo adiacente al fabbricato individuato catastalmente al fg. 6 Part.273 e allo stato attuale è utilizzata come corte comune dei fabbricati individuati catastalmente al Fg.6 Part. 291 e 293.

Non è stato possibile effettuare il sopralluogo poiché la particella in oggetto si trova all'interno del terreno di pertinenza dei suddetti fabbricati.

La sottoscritta si rende disponibile per ulteriori eventuali chiarimenti e approfondimenti sullo stato di uso e sulle servitù e possesso del bene in esame.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1698 (catasto terreni), qualità/classe CORTE URBANA, superficie 88, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Rettangolo





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non è stato possibile effettuare il sopralluogo della particella in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il valore di stima di beni e terreni 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 alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, da indagini su siti di agenzie immobiliari e da stime immobiliari.

Il valore medio per metro quadrato è stato individuato tenendo in considerazione le condizioni attuali del bene, la superficie, la forma, la posizione, la giacitura, l'esposizione, la morfologia, la facilità di accesso, la viabilità tramite un coefficiente di ragguaglio K

Il valore totale del bene è fornito dal prodotto del valore medio per metro quadrato e della superficie totale del terreno.

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, Buemi Immobiliare, 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	rustico	100,00	0,00	25.000,00	25.000,00
B	terreno agricolo	337,00	0,00	3.033,00	3.033,00
C	terreno agricolo	120,00	0,00	1.080,00	1.080,00
D	terreno agricolo	1.126,00	0,00	15.201,00	15.201,00
E	terreno agricolo	530,00	0,00	4.770,00	4.770,00



F	terreno agricolo	400,00	0,00	3.600,00	3.600,00
G	terreno agricolo	318,00	0,00	2.862,00	2.862,00
H	terreno agricolo	705,00	0,00	6.345,00	6.345,00
I	terreno agricolo	2.310,00	0,00	20.790,00	20.790,00
J	terreno agricolo	295,00	0,00	0,00	0,00
K	terreno agricolo	250,00	0,00	2.250,00	2.250,00
L	terreno agricolo	300,00	0,00	2.700,00	2.700,00
M	zona "B2"	0,00	0,00	0,00	0,00
N	zona "B2"	0,00	0,00	0,00	0,00
				87.631,00 €	87.631,00 €

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: **€. 87.631,00**

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: **€. 87.631,00**

data 10/10/2024

il tecnico incaricato
Giulia Rigano

