

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

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a TERME VIGLIATORE via IX Censimento , frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **125,00** mq per la quota di:

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

L'immobile ubicato al piano cantinato del fabbricato sito nel Comune di Terme Vigliatore in c/da Maceo via IX Censimento, individuato catastalmente al Fg. 5 Part.1377 di proprietà per la quota di 1/4 ciascuno dei Sig.ri [REDACTED] ha una superficie totale pari a 125,00 mq circa.

Il fabbricato, edificato con C.E. del 1992, è costituito da una struttura intelaiata in cemento armato e muratura di tamponamento in mattoni forati da 30 cm, si presenta esternamente in buone condizioni di manutenzione a partire dal primo piano trattato con intonaco tradizionale e tinteggiatura idrorepellente, gli infissi esterni sono in alluminio marrone mentre il piano terra esternamente non è intonacato.

Confina a Nord con terreno stessa ditta, a Est con rampa carrabile, a Sud con parcheggio condominiale e a Ovest con strada di accesso al fabbricato, è ubicato in zona semi periferica.

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

- foglio 5 particella 1377 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Maceo, piano: S, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 03/11/2010 Pratica N. ME0353764 in atti dal 03/11/2010 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA N.17014.1/2010

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

B negozio a TERME VIGLIATORE via IX Censimento , frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **136,60** mq per la quota di:

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

Immobile allo stato rustico destinato ad attività commerciale ubicato al piano terra del fabbricato sito nel comune di Terme Vigliatore in C/da Maceo via IX Censimento della superficie commerciale totale pari a mq. 130,00 circa.

L'intero edificio, al quale si accede da una traversa tra la via Maceo e la via IX Censimento, è



costituito da 4 elevazioni di cui 3 fuori terra ed 1 interrata, in particolare un piano cantinato adibito a deposito e garage, un piano terra ad uso commerciale e tre piani ad uso residenziale.

E' individuato catastalmente al Fg.5 Part.1377 sub.3

L'intero fabbricato è costituito da una struttura portante in cemento armato intelaiata, solai in latero-cemento del tipo tradizionale con laterizi forati, copertura a terrazzo, muratura di tamponamento con mattoni forati da 30 cm, tramezzi in mattoni forati da 8 cm, intonaci esterni del tipo tradizionale, infissi esterni in alluminio a persiana

Nel fabbricato sono presenti 4 unità immobiliari in numero di 1 per piano e il fabbricato è dotato di ascensore e risulta allacciato, come da progetto, alla rete idrica e fognaria comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.10. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1377 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Maceo, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 03/11/2010 Pratica N. ME0353764 in atti dal 03/11/2010 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA N.17014.1/2010

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

C appartamento a TERME VIGLIATORE via IX Censimento , frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **148,50** mq per la quota di:

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

Appartamento allo stato rustico ubicato al piano 1° del fabbricato sito nel comune di Terme Vigliatore in C/da Maceo via IX Censimento della superficie commerciale totale pari a mq. 140,00 circa.

L'intero edificio, al quale si accede da una traversa tra la via Maceo e la via IX Censimento, è costituito da 4 elevazioni di cui 3 fuori terra ed 1 interrata, in particolare un piano cantinato adibito a deposito e garage, un piano terra ad uso commerciale e tre piani ad uso residenziale.

E' individuato catastalmente al Fg.5 Part.1377

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

Nel fabbricato sono presenti 4 unità immobiliari in numero di 1 per piano e il fabbricato è dotato di ascensore e risulta allacciato, come da progetto, alla rete idrica e fognaria comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1377 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Maceo SNC, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 03/11/2010 Pratica N. ME0353764 in atti dal 03/11/2010 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA N.17014.1/2010

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

D appartamento a TERME VIGLIATORE via IX Censimento , frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **134,35** mq per la quota di:

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



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

L'immobile ubicato al piano terzo del fabbricato sito nel Comune di Terme Vigliatore in c/da Maceo via IX Censimento, individuato catastalmente al Fg. 5 Part.1377 sub 6 di proprietà per la quota di 1/4 ciascuno dei [REDACTED] ha una superficie totale coperta pari a 125,00 mq circa.

Il fabbricato, edificato con C.E. del 1992, è costituito da una struttura intelaiata in cemento armato e muratura di tamponamento in mattoni forati da 30 cm, si presenta esternamente in buone condizioni di manutenzione a partire dal primo piano trattato con intonaco tradizionale e tinteggiatura idrorepellente, gli infissi esterni sono in alluminio marrone mentre il piano terra esternamente non è intonacato.

Confina a Nord con terreno stessa ditta, a Est con rampa carrabile, a Sud con parcheggio condominiale e a Ovest con strada di accesso al fabbricato, è ubicato in zona semi periferica.

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

- foglio 5 particella 1377 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Maceo snc, piano: Terzo , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 03/11/2010 Pratica N. ME0353764 in atti dal 03/11/2010 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA N.17014.1/2010

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

E terreno artigianale a TERME VIGLIATORE via IX Censimento , frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di 532,00 mq per la quota di:

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

Il bene è costituito da un appezzamento di terreno pianeggiante, individuato catastalmente al Fg. 5 Part. 1373, di proprietà per la quota di 1/4 ciascuno [REDACTED] di superficie mq. 532,00 , qualità vigneto classe 1.

Il terreno ricade parte in zona B1 (tessuti urbani saturi della città consolidata) e parte in zona F1 (Attrezzature pubbliche di interesse generale)

Confina a Nord con terreno altra ditta, a Sud con fabbricato stessa ditta, a Est con la via IX Censimento e a Ovest con strada di accesso al fabbricato appartenente allo stesso lotto.

Allo stato attuale si presenta incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1373 (catasto terreni), partita 223368, qualità/classe VIGNETO classe 1, superficie 532, reddito agrario 2,95 €, reddito dominicale 7,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TIPO MAPPALE del 30/12/1997 in atti dal 14/01/1998 (N.4048.1/1997)

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa, le seguenti sistemazioni agrarie: assente



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.076,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 241.370,95
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 241.370,95
Data della valutazione:	10/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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] 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

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

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

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

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



4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

-Originariamente di proprietà dei Signori: [REDACTED]

[REDACTED], ciascuno per i diritti di 1/4 di piena proprietà, per essere a loro pervenuto in parte in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Salvatore Cutrupia, Notaio in Barcellona Pozzo di Gotto, del 05/08/1983 rep.120382, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 03/09/1983 al n. 18091 di formalità, ed in parte in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Pasquale Contartese, Notaio in Messina, del 21/08/1980 rep.28111, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 10/09/1980 al n. 16409 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **31/1991**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra più semicantinato, presentata il 26/09/1990 con il n. 9082 di protocollo, rilasciata il 08/02/1991 con il n. 31 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.34 del 09/08/2022, l'immobile ricade in zona F1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono comprese in tali zone le aree destinate alle attrezzature pubbliche di interesse generale così definite in riferimento al D.M. 2/4/1968 n.1444. Il titolo è riferito solamente al Parte del terreno al Fg. 5 Part.1373



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il piano cantinato presenta allo stato attuale alcune modifiche rispetto alla planimetria allegata alla Concessione edilizia, sono state realizzate altre aperture e alcuni muri di divisione interna. Il piano terra e il piano primo sono allo stato attuale ancora in fase di costruzione senza divisioni interne e rifiniture.

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

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 IX CENSIMENTO , FRAZIONE C/DA MACEO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a TERME VIGLIATORE via IX Censimento , frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **125,00** mq per la quota di:

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

L'immobile ubicato al piano cantinato del fabbricato sito nel Comune di Terme Vigliatore in c/da Maceo via IX Censimento, individuato catastalmente al Fg. 5 Part.1377 di proprietà per la quota di 1/4 ciascuno dei Sig. [REDACTED] una superficie totale pari a 125,00 mq circa.

Il fabbricato, edificato con C.E. del 1992, è costituito da una struttura intelaiata in cemento armato e muratura di tamponamento in mattoni forati da 30 cm, si presenta esternamente in buone condizioni di manutenzione a partire dal primo piano trattato con intonaco tradizionale e tinteggiatura idrorepellente, gli infissi esterni sono in alluminio marrone mentre il piano terra esternamente non è intonacato.

Confina a Nord con terreno stessa ditta, a Est con rampa carrabile, a Sud con parcheggio condominiale e a Ovest con strada di accesso al fabbricato, è' ubicato in zona semi periferica.

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

- foglio 5 particella 1377 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Maceo, piano: S, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 03/11/2010 Pratica N. ME0353764 in atti dal 03/11/2010 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA N.17014.1/2010



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile sito al piano seminterrato si trova allo stato rustico, ha una superficie totale coperta pari a circa 125,00 mq e alla data del sopralluogo presenta alcune modifiche rispetto al progetto originale depositato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Terme Vigliatore.

In particolare, a Est dell'immobile è stata demolita la muratura di tamponamento per realizzare un'altra apertura carrabile, a Ovest lato parcheggio condominiale è stata realizzata una finestra a nastro e all'interno sono state edificate alcune divisioni con tramezzi in muratura da 8 cm.

Al piano seminterrato si accede dalla via IX Censimento tramite una rampa carrabile.

L'intero fabbricato è dotato di allaccio idrico e fognario alla rete comunale e di impianto elettrico.





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 commerciale totale	125,00	x	100 %	=	125,00
Totale:	125,00				125,00



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 destinati a garage, ubicati nella stessa zona di ricadenza, con normale stato conservativo, oscillano tra 250,00 €/mq e 375€/mq per un valore medio pari a 312,50 €/m

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

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

Tenendo in considerazione le condizioni dell'immobile (allo stato rustico) si è ritenuto opportuno applicare un coeff. di ragguglio pari a 0,50.

Pertanto il valore finale di stima è dato da:

$$V (\text{€/mq}) = (320 \times 0,5) = 160 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	125,00	x	160,00	=	20.000,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 20.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 20.000,00

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA IX CENSIMENTO , FRAZIONE C/DA MACEO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B

negozio a TERME VIGLIATORE via IX Censimento , frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **136,60** mq per la quota di:

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

Immobile allo stato rustico destinato ad attività commerciale ubicato al piano terra del fabbricato sito nel comune di Terme Vigliatore in C/da Maceo via IX Censimento della superficie commerciale totale pari a mq. 130,00 circa.

L'intero edificio, al quale si accede da una traversa tra la via Maceo e la via IX Censimento, è costituito da 4 elevazioni di cui 3 fuori terra ed 1 interrata, in particolare un piano cantinato adibito a deposito e garage, un piano terra ad uso commerciale e tre piani ad uso residenziale.

E' individuato catastalmente al Fg.5 Part.1377 sub.3

L'intero fabbricato è costituito da una struttura portante in cemento armato intelaiata, solai in latero-



cemento del tipo tradizionale con laterizi forati, copertura a terrazzo, muratura di tamponamento con mattoni forati da 30 cm, tramezzi in mattoni forati da 8 cm, intonaci esterni del tipo tradizionale, infissi esterni in alluminio a persiana

Nel fabbricato sono presenti 4 unità immobiliari in numero di 1 per piano e il fabbricato è dotato di ascensore e risulta allacciato, come da progetto, alla rete idrica e fognaria comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.10. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1377 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Maceo, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 03/11/2010 Pratica N. ME0353764 in atti dal 03/11/2010 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA N.17014.1/2010

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si trova allo stato rustico, mancano infissi, intonaco esterno e interno, pavimentazioni, servizi sanitari, impianto elettrico e impianto idrico

E' individuato catastalmente al Fg. 5 Part.1377 Sub 3 e confina

Nella planimetria di progetto e' costituito da un unico ambiente con superficie utile pari a mq 92.30, un deposito con superficie pari a mq 8.40, un ufficio con superficie pari a mq 10,50 e un bagno e antibagno con superficie totale di mq.3,80. E' inoltre dotato di uno spazio esterno adiacente alle aperture principali con superficie di mq. 22.00 circa.

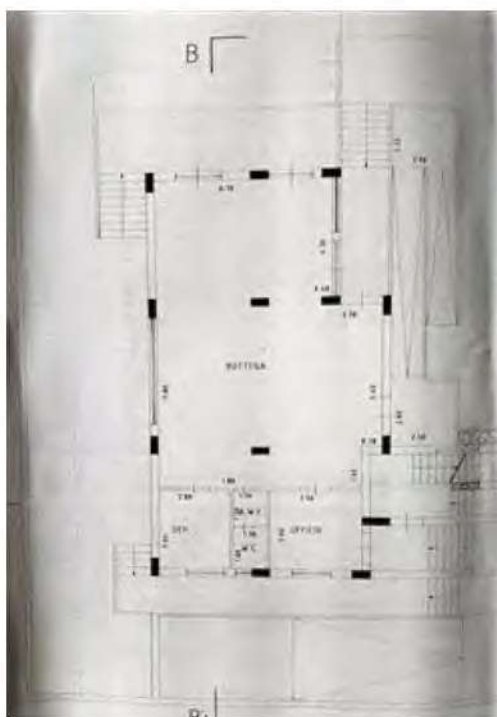


CONSISTENZA:

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 commerciale totale	130,00	x	100 %	=	130,00
Pertinenze accessorie balcone	22,00	x	30 %	=	6,60
Totale:	152,00				136,60



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

Considerando un valore medio tra i valori suddetti si ottiene: $(1150,00 + 995,00)/2 = 1050,00€/mq$

Tenendo in considerazione le condizioni dell'immobile (stato rustico) si è ritenuto opportuno considerare un coeff. di ragguaglio pari a 0,5.

Pertanto il valore finale da applicare per la stima è dato da:

$$V (\text{€/mq}) = (1050,00 \times 0,5) = 525 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 136,60 x 525,00 = 71.715,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 71.715,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 71.715,00

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA IX CENSIMENTO , FRAZIONE C/DA MACEO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a TERME VIGLIATORE via IX Censimento , frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **148,50** mq per la quota di:

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

Appartamento allo stato rustico ubicato al piano 1° del fabbricato sito nel comune di Terme Vigliatore in C/da Maceo via IX Censimento della superficie commerciale totale pari a mq. 140,00 circa.

L'intero edificio, al quale si accede da una traversa tra la via Maceo e la via IX Censimento, è costituito da 4 elevazioni di cui 3 fuori terra ed 1 interrata, in particolare un piano cantinato adibito a deposito e garage, un piano terra ad uso commerciale e tre piani ad uso residenziale.

E' individuato catastalmente al Fg.5 Part.1377

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

Nel fabbricato sono presenti 4 unità immobiliari in numero di 1 per piano e il fabbricato è dotato di ascensore e risulta allacciato, come da progetto, alla rete idrica e fognaria comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1377 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Maceo SNC, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 03/11/2010 Pratica N. ME0353764 in atti dal 03/11/2010 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA N.17014.1/2010

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area



agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scasso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scasso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scasso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento ha una superficie lorda coperta pari a mq.140,00 e attualmente si trova allo stato rustico, non sono presenti divisioni interne, mancano intonaco, infissi interni, pavimentazione e impianti.

E' composto da un unico ambiente rettangolare ed è dotato di un balcone a L, di mq.21.30 al quale si accede dai vani principali tramite aperture nella muratura, di un balcone semicircolare della superficie di 3,50 mq al quale si dovrebbe accedere dalla camera da letto, come da planimetria di progetto e di un balcone rettangolare posto a Nord della superficie di 10,22 mq, per un totale di pertinenze accessorie pari a mq 35,00

L'altezza di interpiano è di ml. 3,00.



CONSISTENZA:

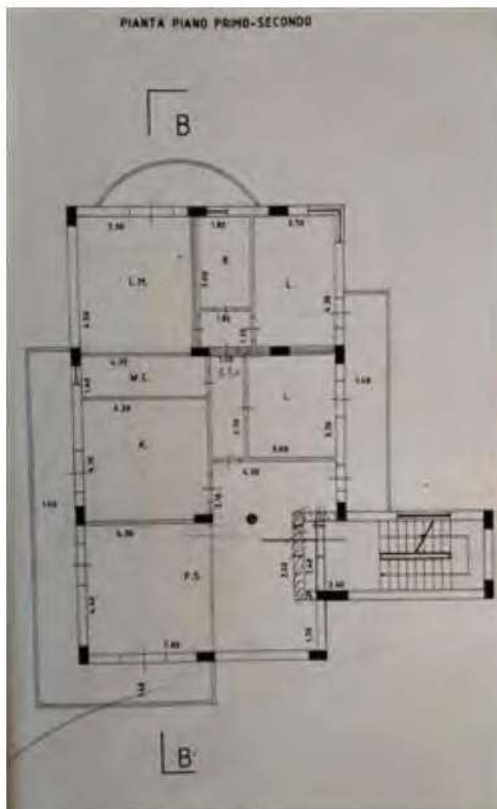
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

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



Superficie lorda coperta	140,00	x	100 %	=	140,00
Pertinenze accessorie balcone	25,00	x	30 %	=	7,50
Pertinenze accessorie eccedenza	10,00	x	10 %	=	1,00
Totale:	175,00				148,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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



un valore medio pari a 760 €/mq

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

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

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

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

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

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

Le fonti di informazioni consultate sono:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

$$\text{Valore superficie principale:} \quad 148,50 \quad \times \quad 687,00 \quad = \quad \mathbf{102.019,50}$$

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Divisioni interne tramezzi in mattoni forati da 8 cm (come da progetto, 34,30 €/mq - Prezzario Sicilia 2024)	-3.972,00
Massetto di sottofondo per pavimentazione (21,71 €/mq - Prezzario Sicilia 2024)	-3.040,00
Fornitura, trasporto e posa in opera di pavimentazione in ceramica (60,62 €/mq - Prezzario Sicilia 2024)	-8.487,00
Infissi in alluminio a taglio termico (650,00 €/mq - Prezzario Sicilia 2024)	-14.560,00
Intonaco civile per interni (24,30 €/mq - Prezzario Sicilia 2024)	-6.451,00
Strato di finitura (13,22 €/mq - Prezzario Sicilia 2024)	-3.510,00
Tinteggiatura con pittura lavabile (8,18 €/mq - Prezzario Sicilia 2024)	-2.172,00
Porta di ingresso appartamento (716,18 €/mq - Prezzario Sicilia 2024)	-1.812,00
Fornitura e collocazione di porte interne in legno (508,00 €/mq - Prezzario Sicilia 2024)	-6.258,00
Impianto idrico e rivestimento più sanitari bagno a corpo	-5.000,00
Impianto idrico e rivestimento più sanitari bagno di servizio	-3.000,00
Impianto idrico e rivestimento cucina	-5.000,00



Impianto elettrico a corpo	-5.000,00
----------------------------	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 33.757,50**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. 33.757,50

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA IX CENSIMENTO , FRAZIONE C/DA MACEO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

appartamento a TERME VIGLIATORE via IX Censimento , frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **134,35** mq per la quota di:

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

L'immobile ubicato al piano terzo del fabbricato sito nel Comune di Terme Vigliatore in c/da Maceo via IX Censimento, individuato catastalmente al Fg. 5 Part.1377 sub 6 di proprietà per la quota di 1/4 ciascuno dei [REDACTED] ha una superficie totale coperta pari a 125,00 mq circa.

Il fabbricato, edificato con C.E. del 1992, è costituito da una struttura intelaiata in cemento armato e muratura di tamponamento in mattoni forati da 30 cm, si presenta esternamente in buone condizioni di manutenzione a partire dal primo piano trattato con intonaco tradizionale e tinteggiatura idrorepellente, gli infissi esterni sono in alluminio marrone mentre il piano terra esternamente non è intonacato.

Confina a Nord con terreno stessa ditta, a Est con rampa carrabile, a Sud con parcheggio condominiale e a Ovest con strada di accesso al fabbricato, è ubicato in zona semi periferica.

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

- foglio 5 particella 1377 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Maceo snc, piano: Terzo , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 03/11/2010 Pratica N. ME0353764 in atti dal 03/11/2010 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA N.17014.1/2010

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media: ★★☆☆☆☆
scarsa: ★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento mansardato, ha una superficie lorda coperta pari a mq.125,00 circa ed una superficie utile pari a mq. 110,00 circa

È composto da un ingresso, una zona pranzo-soggiorno, una cucina, una camera da letto matrimoniale, 2 camere, un disimpegno e un bagno. È inoltre dotato di un balcone coperto lato sud est di mq.21,00 al quale si accede dal soggiorno e dalla cucina tramite porte finestre, un balcone coperto lato nord di mq.19,00 al quale si accede dalle camere da letto tramite porte finestre ed un balcone di forma semicircolare di mq. 3,50 al quale si accede dalla camera da letto matrimoniale tramite porta finestra.

Si presenta in buone condizioni di manutenzione, le rifiniture interne sono di discreta qualità, pavimenti in ceramica, porte interne in tamburato di legno, il rivestimento dei bagni in ceramica maiolicata e gli infissi in alluminio anodizzato preverniciato con persiane

Tutti gli ambienti sono aerati e illuminati naturalmente e l'altezza netta del piano è di ml.3,00.

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





CONSISTENZA:

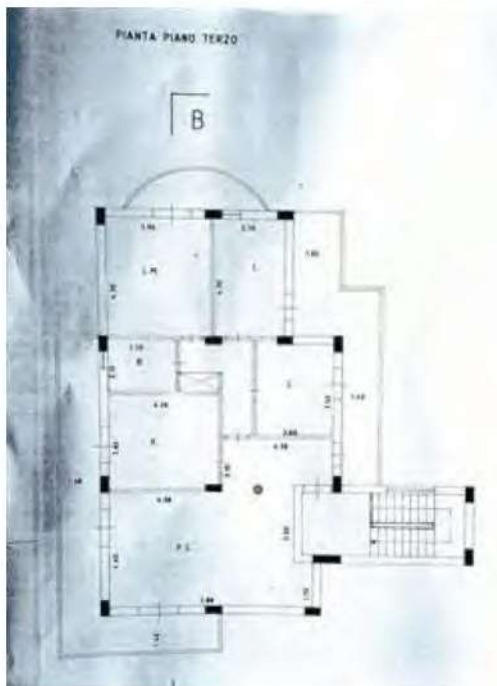
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale totale	125,00	x	100 %	=	125,00



Pertinenze accessorie balcone coperto	25,00	x	30 %	=	7,50
Pertinenze accessorie balcone coperto (parte eccedente)	18,50	x	10 %	=	1,85
Totale:	168,50				134,35



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

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

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

Tenendo conto della vetustà dell'immobile, delle condizioni strutturali, della panoramicità,



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

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

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

Le fonti di informazioni consultate sono:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 134,35 x 687,00 = **92.298,45**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Messa a norma impianto elettrico esistente	-3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 89.298,45

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 89.298,45

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA IX CENSIMENTO , FRAZIONE C/DA MACEO

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO E

terreno artigianale a TERME VIGLIATORE via IX Censimento , frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **532,00** mq per la quota di:

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

Il bene è costituito da un appezzamento di terreno pianeggiante, individuato catastalmente al Fg. 5 Part. 1373, di proprietà per la quota di 1/4 ciascuno dei Sig. [REDACTED]

[REDACTED] di superficie mq. 532,00 , qualità vigneto classe 1.

Il terreno ricade parte in zona B1 (tessuti urbani saturi della città consolidata) e parte in zona F1 (Attrezzature pubbliche di interesse generale)

Confina a Nord con terreno altra ditta, a Sud con fabbricato stessa ditta, a Est con la via IX Censimento e a Ovest con strada di accesso al fabbricato appartenente allo stesso lotto.

Allo stato attuale si presenta incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1373 (catasto terreni), partita 223368, qualità/classe VIGNETO classe 1, superficie 532, reddito agrario 2,95 €, reddito dominicale 7,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TIPO MAPPALE del 30/12/1997 in atti dal 14/01/1998



(N.4048.1/1997)

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa, le seguenti sistemazioni agrarie: assente



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



individuati tramite indagini presso Agenzie Immobiliari che operano sul territorio in esame, alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e ai valori forniti dal Borsino Immobiliare.

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

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

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

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

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

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

Balconi, terrazzi e similari

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

nella misura del 30% fino a 25 mq

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

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

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Terme Vigliatore, agenzie: Next casa Real Estate, Futura Italia, Buemi Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio dei Mercati 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	cantina	125,00	0,00	20.000,00	20.000,00
B	negozio	136,60	0,00	71.715,00	71.715,00
C	appartamento	148,50	0,00	33.757,50	33.757,50
D	appartamento	134,35	0,00	89.298,45	89.298,45



E	terreno artigianale	532,00	0,00	26.600,00	26.600,00
				241.370,95 €	241.370,95 €

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: **€. 241.370,95**

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: **€. 241.370,95**



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

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:



A appartamento a TERME VIGLIATORE via Giuseppe Verdi 46, frazione Marchesana, della superficie commerciale di **170,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il corpo A del Lotto 4 comprende due immobili ubicati al piano primo del fabbricato a due elevazioni fuori terra più terrazzo parzialmente coperto, sito nel comune di Terme Vigliatore in via Marchesana angolo via G. Verdi.

I due immobili, individuati catastalmente al Fg. 5 Part. 508 sub 6 e sub 21, nel 2010 sono stati oggetto di lavori di ristrutturazione autorizzati dall'Ufficio Tecnico del comune di Terme Vigliatore che hanno apportato modifiche e redistribuzione degli spazi interni, in particolare una porzione dell'immobile indicato al subalterno 21 è stata ammessa al subalterno 6.

Allo stato attuale le visure e le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto perchè il proprietario non ha provveduto ad effettuare la variazione delle superfici e il conseguente frazionamento all'Ufficio del Catasto.

I due immobili originari sono stati edificati in periodi diversi, in particolare l'immobile individuato al sub 21 è ubicato nel corpo di fabbrica C (vedi planimetria di progetto) edificato in data antecedente al 1967 mentre l'immobile individuato al sub 6 è ubicato nel corpo di fabbrica A (vedi planimetria di progetto) realizzato in parte con concessione edilizia n.21 del 25.06.1974 e successivamente sanato con Sanatoria Edilizia Legge 47/85 - Pratica 728/CM Prot. n. 12530 del 23.11.1998.

La struttura dell'intero corpo di fabbrica è costituita da un telaio in cemento armato, i solai sono in laterocemento, le murature esterne di tamponamento sono realizzate in mattoni forati posti tipo camera per uno spessore totale di 30 cm e le tramezzature interne in mattoni forati da 8 cm.

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione, gli intonaci esterni sono di tipo tradizionale e la tinteggiatura è del tipo a plastico, gli infissi sono in alluminio anodizzato preverniciato con persiane.

La scala esterna, che conduce agli immobili è realizzata in cemento armato con trave a ginocchio e ringhiera in ferro.

L'intero fabbricato risulta allacciato alla rete idrica e fognaria comunale.

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

- foglio 5 particella 508 sub. 6 (catasto fabbricati), partita 4101, categoria F/3, indirizzo catastale: via Marchesana, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 12/11/2009 Pratica n.ME0371771 in atti dal 12/11/2009. VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n.43704.1/2009)
- foglio 5 particella 508 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe verdi n. 40, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina a Nord con immobile di proprietà altra ditta, a Est e a Sud con corte interna, a Ovest con la via Giuseppe Verdi.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2010.

B appartamento a TERME VIGLIATORE via Giuseppe Verdi 46, frazione Marchesana, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile ubicato al piano terra di un fabbricato (corpo di fabbrica "D" come da planimetria allegata) a due elevazioni fuori terra, sito nel comune di Terme Vigliatore in via G. Verdi n. 46 individuato catastalmente al Fg.5 Part. 508 sub 18, [REDACTED]

Confina a Ovest con strada vicinale, a Nord con terreno altra ditta, a Est con corpo di fabbrica B (altra ditta) e a Sud con terreno stessa ditta.

La struttura del fabbricato, realizzata ante 1967, a pianta rettangolare, è costituita da un telaio in



cemento armato, i solai sono in laterocemento, le murature esterne di tamponamento sono realizzate in mattoni forati posti tipo camera per uno spessore totale di 30 cm e le tramezzature interne in mattoni forati da 8 cm.

Il fabbricato si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, gli intonaci esterni sono di tipo tradizionale e la tinteggiatura è del tipo a plastico, gli infissi sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica.

L'intero fabbricato risulta allacciato alla rete idrica e fognaria comunale.

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

- foglio 5 particella 508 sub. 18 (catasto fabbricati), partita 4109, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi n. 46, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 13/01/2000 in atti dal 13/01/2000. AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. C00055.1/2000)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

C appartamento a TERME VIGLIATORE via Giuseppe Verdi 46, frazione Marchesana, della superficie commerciale di **97,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato (corpo di fabbrica "D" come da planimetria allegata) a due elevazioni fuori terra, sito nel comune di Terme Vigliatore in via G. Verdi n. 46 individuato catastalmente al Fg.5 Part. 508 sub 19, [REDACTED]

Si è ritenuto opportuno considerare il lastrico solare, copertura dell'intero fabbricato, individuato catastalmente al Fg.5 Part. 508 sub 22 di piena proprietà del Sig. [REDACTED] come pertinenza accessoria dell'immobile al piano primo.

Confina a Ovest con strada vicinale, a Nord con terreno altra ditta, a Est con corpo di fabbrica B (altra ditta) e a Sud con terreno stessa ditta.

La struttura del fabbricato, realizzata in data antecedente al 1967, a pianta rettangolare, è costituita da un telaio in cemento armato, i solai sono in laterocemento, le murature esterne di tamponamento sono realizzate in mattoni forati posti tipo camera per uno spessore totale di 30 cm e le tramezzature interne in mattoni forati da 8 cm.

L'intero fabbricato risulta allacciato alla rete idrica e fognaria comunale.

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

- foglio 5 particella 508 sub. 19 (catasto fabbricati), partita 4109, categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi n. 46, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 13/01/2000 in atti dal 13/01/2000. AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. C00055.1/2000)
- foglio 5 particella 508 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 85 mq, indirizzo catastale: via G. Verdi n.46, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1974.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	356,13 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 210.450,78
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 210.450,78
Data della valutazione:	10/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Gli appartamenti al Fg 5 Part. 508 sub 6 e sub 21 sono occupati dall'avv. [REDACTED] con regolare contratto di affitto

Gli altri immobili facenti parte del lotto 4 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] per Euro 92.445,78 di cui Euro 46.411,94 per capitale, derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo, come da atto giudiziario Tribunale Di Messina, in data 02/03/1990 rep.759.

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

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

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

[REDACTED] 9; 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: [REDACTED] CODICE FISCALE CMP MRN 64L15 F158 P VIA SAN SEBASTIANO 9 98122 MESSINA) e **contro:** [REDACTED]; per Euro 1.600.000,00 di cui Euro 1.287.015,18 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Barcellona Pozzo Di Gotto, in data 09/07/2020 rep.677/2020.

- **Pignoramento Immobiliare n. 21983 del 06/10/2023 favore:** APORTI S.R.L. con sede in Milano, (richiedente: VISEB S.R.L. X AREC NEPRIX S.P.A. CODICE FISCALE 019 527 80540 VIA G.B.PONTANI 14 PERUGIA) e **contro:** [REDACTED] 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 508 sub 6 - 21:**

Originariamente di proprietà del Signore: [REDACTED] per l'intera piena proprietà, per essere ad esso pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Puglisi Maria Flora, Notaio in Messina, del 12/07/2000 rep.19756, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 05/08/2000 al n. 15294 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 508 sub 18-19-22

Originariamente di proprietà del Signore: [REDACTED] per l'intera piena proprietà, per essere ad esso pervenuto in virtù di atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Puglisi Maria Flora, Notaio in Messina, del 12/07/2000 rep.19757, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 05/08/2000 al n. 15296 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione edilizia N. **17752**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione della copertura delle terrazze di proprietà e realizzazione di modifiche interne, rifacimento impianti, intonaci, pavimenti e infissi, presentata il 16/02/2010, rilasciata il 31/05/2010 con il n. 17752 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Immobili Fg. 5 Part. 508 sub 6 e sub 21

SANATORIA EDILIZIA Legge 47/85 N. **12530**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante e ampliamento di un fabbricato a due elevazioni fuori terra di cui alla Licenza edilizia n.21 del 25.06.1974, presentata il 23/11/1998 con il n. 12530 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a fg. 6 Part.508 sub 6

SANATORIA EDILIZIA Legge 47/85 - Pratica 728/CM N. **12530**, intestata a *** DATO



OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento del piano terra e sopraelevazione di un fabbricato con annesso corpo scala di un fabbricato a due elevazioni f.t. di cui alla C.E. n.10 del 02/02/1983, presentata il 23/11/1998 con il n. 12530 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Immobile Fg. 5 Part. 508 sub 21

Concessione Edilizia N. **21**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato a due elevazioni f.t. rilasciata il 25/06/1974 con il n. 21 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.5 Part. 508 sub 6

Concessione Edilizia N. **10**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato a due elevazioni f.t. sito in via G. Verdi, rilasciata il 02/02/1983 con il n. 10 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 5 Part.508 sub 21

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.34 del 09/08/2022, l'immobile ricade in zona B1 (Tessuti urbani saturi della città consolidata). Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono consentite nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, trasformazioni conservative, ristrutturazioni, sopraelevazioni ed ampliamenti, manutenzioni ordinarie e straordinarie a mezzo di singoli e pertinenti titoli edilizi di cui al D.P.R. n° 380/2001 come recepito in Sicilia dalla L.R. 16/16 e con le modifiche introdotte dal D.Lgs. n° 222 del 25/11/2016. Indici zone B1: - Indice di densità edilizia fondiaria massima: 3,30 mc/mq - Numero massimo di piani fuori terra: 3 - Altezza massima: 11 mt.. Il titolo è riferito solamente al Lotto 4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state rilevate le seguenti difformità :

Difformità catastale per gli immobili del corpo A del Lotto 4: mancata presentazione al Catasto della variazione per fusione e frazionamento degli immobili individuati al Fg. 5 Part. 508 sub 6 e sub 21.

Difformità impiantistica per gli immobili del corpo B e C del Lotto 4 individuati catastalmente al Fg. 508 sub 18 e sub 19

Gli immobili non sono dotati di certificato di agibilità

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 5 Part. 508 sub 6 - sub 21 - sub 18 - sub 19 - sub 22.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile identificato al Fg.5 Part.508 sub 6 è stato ampliato e modificato internamente con concessione edilizia in sanatoria n. 17752 del 2010. L'ampliamento è stato realizzato tramite fusione e accorpamento di una parte del sub 21 e successivo frazionamento dello stesso. le suddette modifiche non sono state comunicate al Catasto pertanto le



visure e le planimetrie catastali non risultano aggiornate.

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

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 5 Part. 508 sub 6 e sub 21

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 5 Part. 508 sub 18-sub 19-sub 22

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

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

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

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 5 Part. 508 sub 18- sub 19

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA GIUSEPPE VERDI 46, FRAZIONE MARCHESANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERME VIGLIATORE via Giuseppe Verdi 46, frazione Marchesana, della superficie commerciale di **170,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il corpo A del Lotto 4 comprende due immobili ubicati al piano primo del fabbricato a due elevazioni fuori terra più terrazzo parzialmente coperto, sito nel comune di Terme Vigliatore in via Marchesana angolo via G. Verdi.

I due immobili, individuati catastalmente al Fg. 5 Part. 508 sub 6 e sub 21, nel 2010 sono stati oggetto di lavori di ristrutturazione autorizzati dall'Ufficio Tecnico del comune di Terme Vigliatore che hanno apportato modifiche e ridistribuzione degli spazi interni, in particolare una porzione dell'immobile indicato al subalterno 21 è stata annessa al subalterno 6.

Allo stato attuale le visure e le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto perchè il proprietario non ha provveduto ad effettuare la variazione delle superfici e il conseguente frazionamento all'Ufficio del Catasto.

I due immobili originari sono stati edificati in periodi diversi, in particolare l'immobile individuato al sub 21 è ubicato nel corpo di fabbrica C (vedi planimetria di progetto) edificato in data antecedente al 1967 mentre l'immobile individuato al sub 6 è ubicato nel corpo di fabbrica A (vedi planimetria di progetto) realizzato in parte con concessione edilizia n.21 del 25.06.1974 e successivamente sanato con Sanatoria Edilizia Legge 47/85 - Pratica 728/CM Prot. n. 12530 del 23.11.1998.

La struttura dell'intero corpo di fabbrica è costituita da un telaio in cemento armato, i solai sono in laterocemento, le murature esterne di tamponamento sono realizzate in mattoni forati posti tipo



camera per uno spessore totale di 30 cm e le tramezzature interne in mattoni forati da 8 cm.

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione, gli intonaci esterni sono di tipo tradizionale e la tinteggiatura è del tipo a plastico, gli infissi sono in alluminio anodizzato preverniciato con persiane.

La scala esterna, che conduce agli immobili è realizzata in cemento armato con trave a ginocchio e ringhiera in ferro.

L'intero fabbricato risulta allacciato alla rete idrica e fognaria comunale.

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

- foglio 5 particella 508 sub. 6 (catasto fabbricati), partita 4101, categoria F/3, indirizzo catastale: via Marchesana, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 12/11/2009 Pratica n.ME0371771 in atti dal 12/11/2009. VEERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n.43704.1/2009)
- foglio 5 particella 508 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe verdi n. 40, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina a Nord con immobile di proprietà altra ditta, a Est e a Sud con corte interna, a Ovest con la via Giuseppe Verdi.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il primo immobile, originariamente individuato al Catasto al Fg. 5 Part. 508 sub 6, di piena proprietà del Sig. [REDACTED] ubicato nel corpo di fabbrica A, aveva una superficie totale coperta pari a mq. 74,00.

Allo stato attuale è costituito da un appartamento avente una superficie totale coperta pari a mq.114,00 realizzato tramite fusione e accorpamento con una parte, in particolare una superficie di mq 40,00, dell'immobile adiacente individuato originariamente al sub 21 (ubicato nel corpo di fabbrica C)

Ad esso si accede dalla via IV Novembre tramite una scala in muratura ad uso comune dei due immobili.

E' composto da un soggiorno/cucina di mq. 53,00, una camera da letto matrimoniale di mq.17,75, un guardaroba di mq.6,01; una camera da letto di mq.12,15; n.2 bagni e un disimpegno per un totale di superficie utile pari a mq.105,00

Il soggiorno cucina è collegato alla terrazza di proprietà da una scala interna prefabbricata interamente in legno.

E' inoltre dotato di un balcone ad L avente una superficie di mq.16,07

Il secondo immobile, originariamente individuato catastalmente al Fg. 5 Part. 508 sub 21, di piena proprietà del Sig. [REDACTED] ubicato nel corpo di fabbrica C, aveva una superficie totale coperta pari a mq.90,00 circa

Allo stato attuale, dopo la divisione realizzata nel 2010, è costituito da un mini appartamento con una superficie totale coperta di mq.50,00.

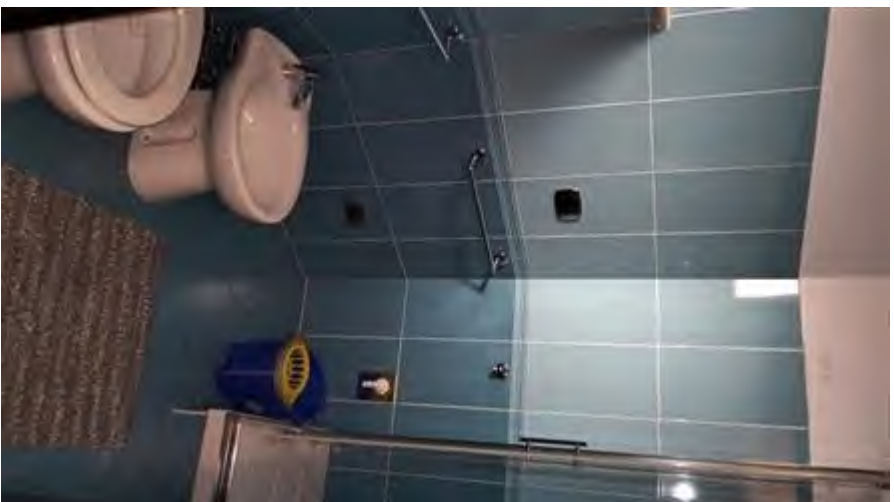
E' composto da un soggiorno cucina di mq. 21,91, una camera di mq.14,40, un disimpegno di mq. 2,11 e un bagno di mq. 4,12 per una superficie utile totale pari a mq.42,50

Le rifiniture interne sono di buona qualità, le pareti tinteggiate con idropittura, i pavimenti in ceramica monocottura, le porte interne sono in legno e i rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica smaltata.

Tutti gli ambienti sono illuminati e aerati naturalmente.

Gli immobili sono dotati di impianto elettrico, idrico e fognario, di riscaldamento con caldaia. Tutti gli impianti sono a norma così come dichiarato dal tecnico di progetto.







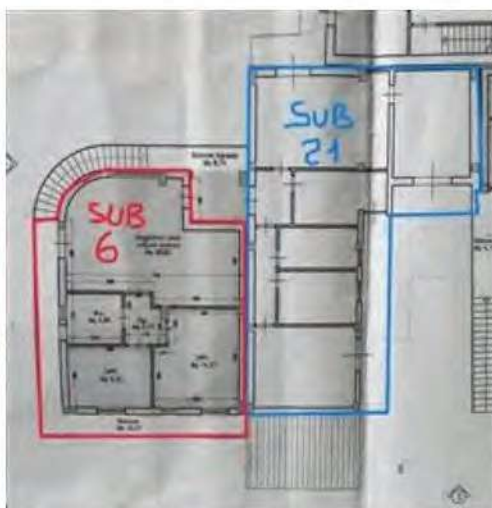
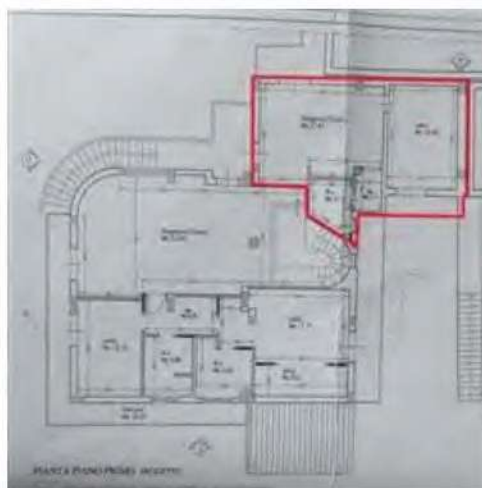
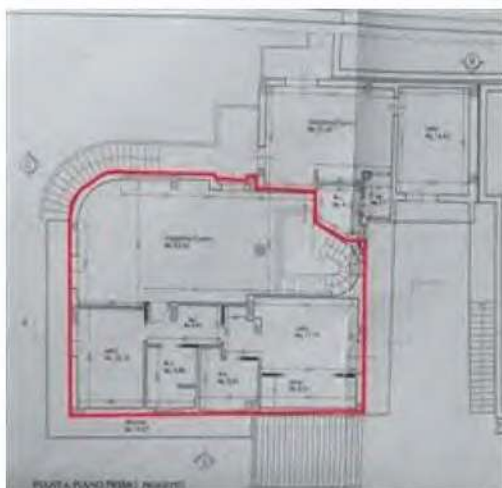
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale totale sub 6	114,00	x	100 %	=	114,00
Pertinenze accessorie Balcone sub 6	16,07	x	30 %	=	4,82
Superficie commerciale totale sub 21	50,00	x	100 %	=	50,00
Pertinenze accessorie balcone sub 21	4,37	x	30 %	=	1,31
Totale:	184,44				170,13





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prima di procedere alla stima è opportuno segnalare che, a causa di lavori di ristrutturazione e modifiche interne con parziale accorpamento del sub 21 al sub 6 e a causa della mancata comunicazione di variazione e successivo frazionamento all'Ufficio del Catasto di Messina è stato necessario effettuare una stima complessiva dei due immobili.

Le spese di aggiornamento catastale saranno a carico dell'acquirente.

Gli immobili oggetto di stima ricadono nella zona balneare del comune di Terme Vigliatore denominata Marchesana, dalle indagini effettuate, i prezzi di mercato richiesti da Agenzie Immobiliari, per immobili ubicati nella stessa zona di ricadenza, destinati a civile abitazione, con normale stato conservativo, oscillano tra 790,00 €/mq e 960,00 €/mq per un valore medio pari a 875,00 €/mq

I dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale pubblicato dall'Agenzia del Territorio, periodo 2° semestre 2023, relativi al comune di Terme Vigliatore in zona balneare, per civili abitazioni in normale stato conservativo, riportano i seguenti valori: 720,00 €/mq - 1050,00



€/mq per un valore medio pari a 885,00 €/mq.

I dati forniti dal Borsino Immobiliare per immobili in zona balneare riportano un valore medio pari a 854,00 €/mq

Nonostante sia stata effettuata una ristrutturazione recente, tenendo conto della vetustà del fabbricato (in parte realizzato ante 1967 e in parte nel 1974), delle condizioni strutturali che necessitano di lavori di manutenzione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di ragguaglio K pari a 0,8

Determinando il valore medio tra i valori forniti dalle Agenzie Immobiliari, dall'Osservatorio immobiliare e dal borsino immobiliare si ottiene un valore al metro quadrato pari a:

$V \text{ medio} = (875,00 + 885,00 + 854,00) \text{€} / 3 = 871,00 \text{ €/mq}$

Tenendo conto del coefficiente di ragguaglio $K = 0,8$

il valore medio finale è: $V = 871,00 \times 0,8 = 696,80 \text{ €/mq}$

Il valore medio da applicare per la stima dell'immobile è pari a 696,80 €/mq

Le fonti di informazioni consultate sono:

Agenzie Immobiliari : Next Casa, Immobiliare Buemi, Futura Italia, Osservatorio delle quotazioni immobiliari, Borsino Immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 170,13 x 696,80 = **118.546,58**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Variazione catastale per fusione frazionamento particelle	-1.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 117.046,58**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 117.046,58**

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA GIUSEPPE VERDI 46, FRAZIONE MARCHESANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a TERME VIGLIATORE via Giuseppe Verdi 46, frazione Marchesana, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO

***)

Immobile ubicato al piano terra di un fabbricato (corpo di fabbrica "D" come da planimetria allegata) a due elevazioni fuori terra, sito nel comune di Terme Vigliatore in via G. Verdi n. 46 individuato catastalmente al Fg.5 Part. 508 sub 18, [REDACTED]

Confina a Ovest con strada vicinale, a Nord con terreno altra ditta, a Est con corpo di fabbrica B (altra ditta) e a Sud con terreno stessa ditta.



La struttura del fabbricato, realizzata ante 1967, a pianta rettangolare, è costituita da un telaio in cemento armato, i solai sono in laterocemento, le murature esterne di tamponamento sono realizzate in mattoni forati posti tipo camera per uno spessore totale di 30 cm e le tramezzature interne in mattoni forati da 8 cm.

Il fabbricato si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, gli intonaci esterni sono di tipo tradizionale e la tinteggiatura è del tipo a plastico, gli infissi sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica.

L'intero fabbricato risulta allacciato alla rete idrica e fognaria comunale.

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

- foglio 5 particella 508 sub. 18 (catasto fabbricati), partita 4109, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi n. 46, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 13/01/2000 in atti dal 13/01/2000. AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. C00055.1/2000)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.



DESCRIZIONE DELLA ZONA



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è costituito da un appartamento avente una superficie totale coperta pari a mq.89,00
 E' composto da un ingresso, un bagno, una piccola camera, un soggiorno e una cucina e un ripostiglio ubicato nel sottoscala.
 Si presenta in scarse condizioni di manutenzione, sono presenti tracce di umidità e crepe su quasi tutte le pareti interne, le pareti sono tinteggiate con idropittura, i pavimenti sono in ceramica monocottura, gli infissi interni e le porte sono in cattive condizioni di manutenzione.
 Tutti gli ambienti sono illuminati e aerati naturalmente.
 L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario, Tutti gli impianti NON sono a norma.



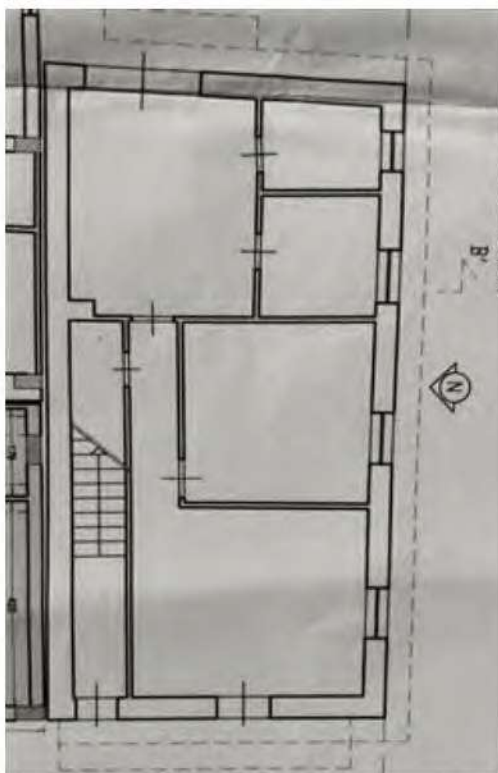
CONSISTENZA:

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 commerciale totale	89,00	x	100 %	=	89,00
Totale:	89,00				89,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli immobili oggetto di stima ricadono nella zona balneare del comune di Terme Vigliatore denominata Marchesana, dalle indagini effettuate, i prezzi di mercato richiesti da Agenzie Immobiliari, per immobili ubicati nella stessa zona di ricadenza, destinati a civile abitazione, con normale stato conservativo, oscillano tra 790,00 €/mq e 960,00 €/mq per un valore medio pari a 875,00 €/mq

I dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale pubblicato dall'Agenzia del Territorio, periodo 2° semestre 2023, relativi al comune di Terme Vigliatore in zona balneare, per civili abitazioni in normale stato conservativo, riportano i seguenti valori: 720,00 €/mq - 1050,00 €/mq per un valore medio pari a 885,00 €/mq.

I dati forniti dal Borsino Immobiliari, per immobili in zona balneare, riportano un valore medio pari a 854,00 €/mq

Tenendo conto della vetustà del fabbricato (ante 1967), delle cattive condizioni di manutenzione, della scarsa panoramicità e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di ragguglio K pari a 0,7

Determinando il valore medio tra i valori forniti dalle Agenzie Immobiliari, dall'Osservatorio immobiliare e dal borsino immobiliare si ottiene un valore al metro quadrato pari a:

$$V \text{ medio} = (875,00 + 885,00 + 854,00) \div 3 = 871,00 \text{ €/mq}$$

Tenendo conto del coefficiente di ragguglio K = 0,7

$$\text{il valore medio finale è: } V = 871,00 \times 0,7 = 609,70 \text{ €/mq}$$



Il valore medio da applicare per la stima dell'immobile è pari a 609,70 €/mq

Le fonti di informazioni consultate sono:

Agenzie Immobiliari : Next Casa, Immobiliare Buemi, Futura Italia, Osservatorio delle quotazioni immobiliari, Borsino Immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 89,00 x 609,70 = 54.263,30

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 44.263,30

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 44.263,30

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA GIUSEPPE VERDI 46, FRAZIONE MARCHESANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a TERME VIGLIATORE via Giuseppe Verdi 46, frazione Marchesana, della superficie commerciale di **97,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato (corpo di fabbrica "D" come da planimetria allegata) a due elevazioni fuori terra, sito nel comune di Terme Vigliatore in via G. Verdi n. 46 individuato catastalmente al Fg.5 Part. 508 sub 19, [REDACTED]

Si è ritenuto opportuno considerare il lastrico solare, copertura dell'intero fabbricato, individuato catastalmente al Fg.5 Part. 508 sub 22 di piena proprietà del Sig. [REDACTED] come pertinenza accessoria dell'immobile al piano primo.

Confina a Ovest con strada vicinale, a Nord con terreno altra ditta, a Est con corpo di fabbrica B (altra ditta) e a Sud con terreno stessa ditta.

La struttura del fabbricato, realizzata in data antecedente al 1967, a pianta rettangolare, è costituita da un telaio in cemento armato, i solai sono in laterocemento, le murature esterne di tamponamento sono realizzate in mattoni forati posti tipo camera per uno spessore totale di 30 cm e le tramezzature interne in mattoni forati da 8 cm.

L'intero fabbricato risulta allacciato alla rete idrica e fognaria comunale.

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

- foglio 5 particella 508 sub. 19 (catasto fabbricati), partita 4109, categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi n. 46, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 13/01/2000 in



atti dal 13/01/2000. AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. C00055.1/2000)

- foglio 5 particella 508 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 85 mq, indirizzo catastale: via G. Verdi n.46, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1974.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



L'immobile è costituito da un appartamento avente una superficie totale coperta pari a mq.89,00, è composto da un piccolo ingresso, 3 camere, un bagno e una cucina.

All'immobile si accede tramite una scala in muratura interna al fabbricato con gradini in marmo.

Il fabbricato si presenta in scarse condizioni di manutenzione, gli intonaci esterni sono di tipo tradizionale e la tinteggiatura è del tipo a plastico, gli infissi sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica. Sono presenti numerose crepe in corrispondenza dei pilastri e dei cornicioni esterni, il solaio del lastrico solare è in pessime condizioni di manutenzione e necessita di un intervento di consolidamento strutturale inoltre sono presenti tracce di umidità e crepe su quasi tutte le pareti interne tinteggiate con idropittura, i pavimenti sono in ceramica monocottura, gli infissi interni e le porte sono in cattive condizioni di manutenzione.

Tutti gli ambienti sono illuminati e aerati naturalmente.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario, Tutti gli impianti NON sono a norma.

Il lastrico solare a cui si accede da una scala interna al fabbricato che collega il primo piano con il terrazzo e attualmente inagibile.



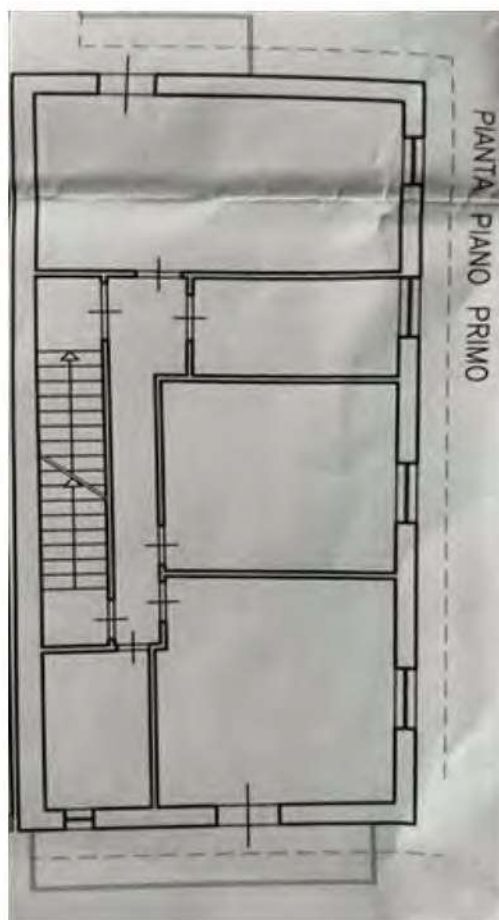
CONSISTENZA:

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 commerciale totale	89,00	x	100 %	=	89,00
Pertinenze accessorie lastrico solare	25,00	x	20 %	=	5,00
Pertinenze accessorie lastrico solare	60,00	x	5 %	=	3,00
Totale:	174,00				97,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli immobili oggetto di stima ricadono nella zona balneare del comune di Terme Vigliatore denominata Marchesana, dalle indagini effettuate, i prezzi di mercato richiesti da Agenzie Immobiliari, per immobili ubicati nella stessa zona di ricadenza, destinati a civile abitazione, con normale stato conservativo, oscillano tra 790,00 €/mq e 960,00 €/mq per un valore medio pari a 875,00 €/mq

I dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale pubblicato dall'Agenzia del Territorio, periodo 2° semestre 2023, relativi al comune di Terme Vigliatore in zona balneare, per civili abitazioni in normale stato conservativo, riportano i seguenti valori: 720,00 €/mq - 1050,00 €/mq per un valore medio pari a 885,00 €/mq.

I dati forniti dal Borsino Immobiliari, per immobili in zona balneare, riportano un valore medio pari a 854,00 €/mq

Tenendo conto della vetustà del fabbricato (ante 1967), della mancata manutenzione, delle condizioni strutturali, della scarsa panoramicità e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di ragguglio K pari a 0,7

Determinando il valore medio tra i valori forniti dalle Agenzie Immobiliari, dall'Osservatorio



immobiliare e dal borsino immobiliare si ottiene un valore al metro quadrato pari a:

$$V \text{ medio} = (875,00 + 885,00 + 854,00) \text{€} / 3 = 871,00 \text{ €} / \text{mq}$$

Tenendo conto del coefficiente di ragguglio $K = 0,7$

$$\text{il valore medio finale è: } V = 871,00 \times 0,7 = 609,70 \text{ €} / \text{mq}$$

Il valore medio da applicare per la stima dell'immobile è pari a 609,70 €/mq

Le fonti di informazioni consultate sono:

Agenzie Immobiliari : Next Casa, Immobiliare Buemi, Futura Italia, Osservatorio delle quotazioni immobiliari, Borsino Immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	97,00	x	609,70	=	59.140,90
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **49.140,90**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **49.140,90**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

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

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

- intera superficie utile lorda (SU) dei vani principali e degli accessori diretti compresi i muri interni e i muri perimetrali;
- superficie omogeneizzata (con opportuni coefficienti di ragguglio) delle pertinenze di uso esclusivo che si distinguono in:
 - pertinenze di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardini, cortili, tettoie, portici)
 - pertinenze di servizio (cantine, posti auto scoperti, box, ecc..)

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



Balconi, terrazzi e similari

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

nella misura del 30% fino a 25 mq

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

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

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	170,13	0,00	117.046,58	117.046,58
B	appartamento	89,00	0,00	44.263,30	44.263,30
C	appartamento	97,00	0,00	49.140,90	49.140,90
				210.450,78 €	210.450,78 €

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: **€. 210.450,78**

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**

