



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

76/2023

**ASTE
GIUDIZIARIE**

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

DEBITORE
DATO OSCURATO

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti

CUSTODE:

Avv. Sarah Scalzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/10/2024

creata con Tribi O'Flow 6
 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Giulia Rigano

CF 8080136853158F
consulenza in MILAZZO (ME) V. J. MARCO 95
telefono: 339663400
email: giulia.rigano@ig-ao.it
PEC: giuliarigano@igpec.eu

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

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

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

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

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

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

- foglio 6 particella 189 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 183,92 Euro, indirizzo catastale: VIA MACEO N.44, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , devante da VARIAZIONE del 18/05/2006 Pratica: ME0081505 in atti dal 18/05/2006 AMPLAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3706.1/2006)
Coerenze: Confina a Sud con via Maceo, a Est e a Ovest con fabbricati altra ditta e a Nord con terreno altra ditta

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Identificazione catastale:

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

Il terreno presenta una forma trapezoidale, una tessitura prevalente sabbia

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	242,00 m³
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m³
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 81.098,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 81.098,00
Data della valutazione:	10/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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

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

tramite un portone in ferro.

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Ipoteca in rinnovazione n. 1360 del 11/03/2010 favore** BANCO DI SICILIA con sede in Messina, (richiedente: UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. 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] (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] per Euro 730.000,00 di cui Euro 596.238,92 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Giudice Del Tribunale di Barcellona Pozzo Di Gotto, in data 01/08/2016 rep. 453.

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

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

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

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

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. *Atti di accertamento urbanistico:* Nessuno.

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

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

Importo ipoteca: 92.445,78

Importo capitale: 46.411,94

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

Importo ipoteca: 1.000.000,00

Importo capitale: 500.000,00

Durata ipoteca: 15 anni

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

Importo ipoteca: 730.000,00

Importo capitale: 596.238,92

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

Importo ipoteca: 1.600.000,00

Importo capitale: 1.000.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

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

4.2.3. *Altre trascrizioni:* Nessuna.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**

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

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFERMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ MEDIA

Conformità tecnica impiantistica

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

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

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

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

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

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

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

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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

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

- foglio 6 particella 189 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA MACEO N.44, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 18/05/2006 Pratica n. ME0081505 in atti dal 18/05/2006 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3706 1/2006)
Coerenze: Confina a Sud con via Maceo, a Est e a Ovest con fabbricati altra ditta e a Nord con terreno altra ditta

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:
esposizione:

5 stars
di 5 stelle della media



luminosità:	stato:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramia città:	stato:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	molto stato:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	stato:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	molto stato:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

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

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

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



Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

tema di esempio di immobiliare N. 76/2023



CONSISTENZA:

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

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

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

Rappresentazione planimetrica		Agenzia del Territorio CARISIO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Macerata	
Indirizzo del bene: Comune del bene: Catasto:		Provincia di:	
Comune di:		Ufficio Provinciale di:	
Misure:		Data:	
Descrizione grafica del bene:			
PIANO TERRA 			



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE

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

Sviluppo Valutazione

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fonti di informazioni consultate sono:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

DEBITAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	Importo
-------------	---------

Publicazione
 ristampatura o riproduzione

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 39.588,00

Valore di mercato (calcolato in quota e dritto al netto degli aggiustamenti): €. 39.588,00

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA MACEO 44-46, FRAZIONE O'DA MACEO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

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

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

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

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

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

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



tema di questo O.d.G. Piano
Pubblicato il 11/11/2023

Publicazione
ripublicatione o ripro

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	media	★★★★★★★☆☆
esposizione	al di sotto della media	★★★★★★★☆☆
luminosità	al di sotto della media	★★★★★★★☆☆
panorama città	media	★★★★★★★☆☆
impianti tecnici	positivo	★★★★★★★☆☆
stato di manutenzione generale	media	★★★★★★★☆☆
servizi	nesso	★★★★★★★☆☆

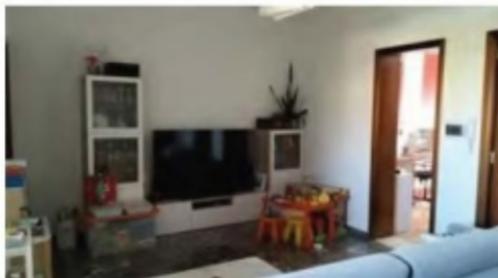
DESCRIZIONE DETTAGLIATA

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

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

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

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



PIANO PRIMO



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

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



SVILUPPO VALUTAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fonti di informazioni consultate sono:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

$$\text{Valore superficie principale:} \quad 90,00 \quad \times \quad 539,00 \quad = \quad 48.510,00$$

DEURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

Publicazione

tema riservato. Ogni riproduzione o

ripubblicazione o riproduzione

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

RIFIUTO E VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 38.510,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 38.510,00**

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA MACEO 44-46, FRAZIONE O'DA MACEO

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C

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

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

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

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

Identificazione catastale:

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

Il terreno presenta una forma trapezoidale, una tessitura prevalente sabbia



DESCRIZIONE DELLA ZONA.

Pubblicazione

ripubblicazione o riproduzione

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:	media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	cassa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
servizi:	cassa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

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



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

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

Le fonti di informazioni consultate sono:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il valore di stima degli immobili si è ritenuto opportuno applicare il metodo di stima sintetico-comparativo, che consiste nel porre a confronto il bene in oggetto con beni 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 ragguaglio 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 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:

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

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, osservatori del mercato immobiliare immobiliare, editore: Bologna

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 peña;
- 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 al 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 CORRI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	92,00	0,00	39.583,00	39.583,00
B	appartamento	90,00	0,00	38.510,00	38.510,00
C	terreno tributario	60,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				81.098,00€	81.098,00€

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

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

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatizza della vendita giudiziaria: € 0,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 81.098,00

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Publicazione o riproduzione

ASTE 
GIUDIZIARIE®

Publicazio
ripubblicazione o ripro



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il fabbricato si trova in una zona centrale e trafficata.

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

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

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

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

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

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

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

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

Identificazione catastale:

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.626,49 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 954.076,08
Valore di vendita giudiziana dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 954.076,08
Data della valutazione:	10/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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

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

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

Publicazione

tema e contenuto di ogni pagina.

ripubblicazione o riproduzione

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

[REDACTED] (terzo datore di ipoteca), [REDACTED] S.r.l. con sede in Terme Vigliatore (ME) (debitore non datore di ipoteca), per Euro 1.000.000,00 di cui Euro 500.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Gambò 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] S.r.l. con sede in Terme Vigliatore (ME).

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

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

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

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

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

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

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.
 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.
 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno.
 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 04/08/2016 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 2536, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.
 Importo ipoteca: 730.000,00.
 Importo capitale: 596.238,92

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 11/08/2020 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 1745, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.
 Importo ipoteca: 1.600.000,00.
 Importo capitale: 1.287.015,18

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 11/03/2010 a Messina ai nn. 1360, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo.
 Importo ipoteca: 92.445,78.
 Importo capitale: 46.411,94

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 08/02/2011 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 474, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
 Importo ipoteca: 1.000.000,00.
 Importo capitale: 500.000,00.
 Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Originariamente di proprietà dei Signor

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

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

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

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

Concessione edilizia in sanatoria con contributo N. 1043, intestata a ***DATO OSCURATO***, per lavori di Trasformazione urbanistica ed edilizia "Realizzazione di un fabbricato a 5 elevazioni fuori terra di cui una entro terra", presentata il 03/09/2004 con il n. 42 di protocollo, rilasciata il 07/10/2004 con il n. 1043 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**

CONFORMITÀ MEDIA

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

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

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

tema di esempio di un immobile
 (Fg.6 Part.1446 sub.2)

L'immobile risulta **conforme**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: Agibilità)

L'immobile risulta **conforme**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica

L'immobile risulta **conforme**

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

CANTINA DI CUI AL PUNTO A

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

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

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

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

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

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

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Catinato, ha un'area interna di

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra e un piano interrato, è stato ristrutturato nel 2004.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

trasmesso in formato Originale
Pagina 34 di 133

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio
supermercato
scuola elementare



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

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

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

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

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

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

Publicazione
ripubblicazione o ripro



tema: incartamento Giulia Rigano
Pagina 35 di 188

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



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

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

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



VALUTAZIONE:

DEMNIZIONE:

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 Bozzino 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:

$$V_{\text{medio}} = (800 + 760 + 725) / 3 \text{ €/mq} = 763,00 \text{ €/mq}$$

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

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

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

Le fonti di informazioni consultate sono:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena propriet ): **€ 186.300,66**

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

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

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

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

- 1/4 di piena propriet  (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena propriet  (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena propriet  (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena propriet  (*** DATO OSCURATO ***)

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

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

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

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

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

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

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

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

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio
supermercato
scuola elementare



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

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

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



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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 Bosino Immobiliari riportano, per immobili in centro, un valore medio pari a 720 €/mq

€/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.

$$V_{\text{medio}} = (800 + 760 + 720) / 3 \text{ €/mq} = 763,00 \text{ €/mq}$$

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

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

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

Le fonti di informazioni consultate sono:

Agenzie immobiliari : Next Casa Re al Estate, Futura Italia, Osservatorio delle quotazioni immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $152,40 \times 687,00 = 104.698,80$

DESCRIZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE



descrizione	importo
Divisioni interne in vani in matton forati da 3 cm (come da progetto, €/mq 34,30 - Prezzo Sicilia 2024)	-3.811,00
Massetto di sottofondo per pavimentazioni (€/mq 21,71 - Prezzo Sicilia 2024)	-2.609,00
Fornitura trasporto e posa in opera di pavimentazioni in ceramica (€/mq 60,62 - Prezzo Sicilia 2024)	-7.285,00
Infissi in alluminio monoblocco a taglio termico (€/mq 65,00 - Prezzo Sicilia 2024)	8.528,00
Intonaco civile per interni (€/mq 24,30 - Prezzo Sicilia 2024)	-6.560,00
Stucco di finitura per interni (€/mq 13,22 - Prezzo Sicilia 2024)	-3.570,00
Tinteggiatura con pittura lavabile (€/mq 8,18 - Prezzo Sicilia 2024)	-2.210,00
Impianto idrico bagno e rivestimento a corpo	-5.000,00
Impianto elettrico a corpo	-5.000,00
Impianto idrico cucina e rivestimento a corpo	-5.000,00
Impianto di riscaldamento con caldaia a corpo	-5.000,00
Porta di ingresso appartamento (€/mq 716,18 - Prezzo Sicilia 2024)	-1.091,00
Fornitura e collocazione di porte interne in legno (€/mq 508,00 - Prezzo Sicilia 2024)	-8.940,00

Pubblicazione

tema di diritto immobiliare
 ripubblicazione o riproduzione

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

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

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

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

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

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

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

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

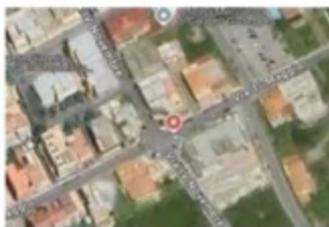
- foglio 6 particella 1446 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 10,5 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 31/01/1988
Coerenze: Confina a Sud con la via 1° Maggio,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

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

Publicazione

tema approvato dalla Provincia

ripubblicazione o riproduzione



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio
supermercato
scuola elementare



QUALITÀ ERATINO INTERNO IMMOBILE

livello di piano
esposizione
luminosità
panorami città
impianti tecnici
stato di manutenzione generale
servizi



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

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

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

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

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

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

Publicazione

tema e servizio Giudiziario

ripublicatione o ripro

Le fonti di informazioni consultate sono:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

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

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO E

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

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

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

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

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

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

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

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

Il fabbricato si trova in una zona centrale e trafficata.

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

- foglio 6 particella 1446 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 4 E

mq, rendita 7.955,97 Euro, indirizzo catastale: via 1° Maggio 32, piano: Terra, intestato a ***
 DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 16/07/2004
 Pratica n. ME0129614 in atti dal 16/07/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.
 4441 I/2004)

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio
 supermercato
 scuola elementare



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

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

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

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

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

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

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



CONSISTENZA:

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

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

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

ZONA "B1"
DI CUI AL PUNTO F

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

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

Terreno pianeggiante di forma rettangolare ubicato nel comune di Terme Vigliatore in via 1° Maggio di proprietà per la quota di 1/4 ciascuno

individuatolo catastalmente al Fg. 6 Part. 1468 qualità seminativo classe 1, superficie catastale mq 150,00

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

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

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

Identificazione catastale:

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



AS
GIUDIZIAR

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio
supermercato
scuola elementare



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

Publicazione

tema e contenuto di diritto

ripubblicazione o riproduzione



livello di piano:	al centro della scala	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al centro della scala	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella scala	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	strada	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al centro della scala	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella scala	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	al centro della scala	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAOLGIATA:

CONSISTENZA:

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

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

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

La sottoscritta procede comunque alla stima del bene e si rende disponibile per eventuali chiarimenti.

Dalle indagini effettuate, i prezzi di mercato richiesti da Agenzie Immobiliari, per terreni ubicati nella stessa zona di ricadenza (zona B1), destinati ad uso residenziale e commerciale, con le stesse caratteristiche dei beni oggetto di valutazione, oscillano tra 45,00 €/mq e 100 €/mq, per un valore medio pari a 72,50 €/mq

Publicazione

tema e sottotema di diritto

ripubblicazione o ripro

Tenendo conto della piccola superficie, della non edificabilità e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di ragguaglio K pari a 0,4. Pertanto il valore medio al mq risulta: $(72,50 \times 0,5) = 36,00$ €/mq circa

Le fonti di informazioni consultate sono:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il valore di stima degli immobili si è ritenuto opportuno applicare il metodo di stima sistematico-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 ragguaglio 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 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:

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

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

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

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

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

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

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'imediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notari e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 954.076,08

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

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 Sign. [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 Identificazioni catastali:

- 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 Variazioni 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 del 03/11/2010 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA N. 17014 V/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 dei [REDACTED] di superficie mq. 532,00, qualità vigneto classe I.

Il terreno ricade parte in zona B1 (tessuti urbani saturi della città consolidata) e parte in zona F1 (Atrezzature 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 I, superficie 532, reddito agrario 2,95 €, reddito dominicale 7,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da TIPO MAPPALE del 30/12/1997 in atti del 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 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 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] 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] 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] per Euro 1.000.000,00 di cui Euro 1.287.015,18 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: [REDACTED]

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 FERUGIA) e **contro** [REDACTED]

Pubblito 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**, iscritta il 11/09/2020 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 **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

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 **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

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto 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:

Originariamente di proprietà dei Signori

[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 05/09/1983 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 Contarrese, 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 zona 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 Fig. 5 Part 1373

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.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano

molto scarsa ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione

molto scarsa ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità

molto scarsa ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panorami città

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici

molto scarsa ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale

molto scarsa ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi

molto scarsa ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



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 DC Censimento tramite una rampa carrabile.

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



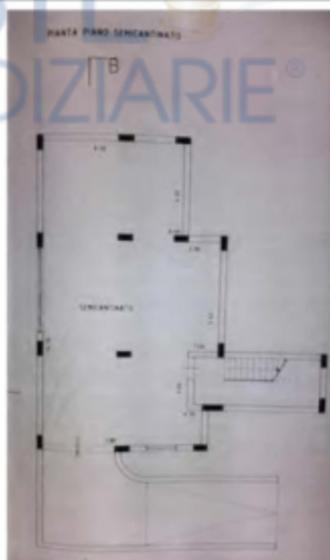


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza a 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:

DEFINIZIONE:

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

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 €/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: 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:

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

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 agguistamenti):	€ 20.000,00

BENE INTERME 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 destinato adibito a deposito e garage, un piano terra ad uso commerciale e tre piani ad uso residenziali.

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

L'intero fabbricato è costituito da una struttura portante in cemento armato intelaiato, solai in laterizi.

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 Variazioni 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

ottimo ★★★★★★☆☆☆☆

stato di manutenzioni e generale

ottimo ★★★★★★☆☆☆☆

servizi

ottimo ★★★★★★☆☆☆☆

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.

Publicazione

tema con il tuo Oribi. P
ripubblicazione o ripro

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:

$$\text{Valore superficie principale: } 136,60 \times 525,00 = 71.715,00$$

REPEREVOLE 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 INTERME 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 Identificazioni catastale:

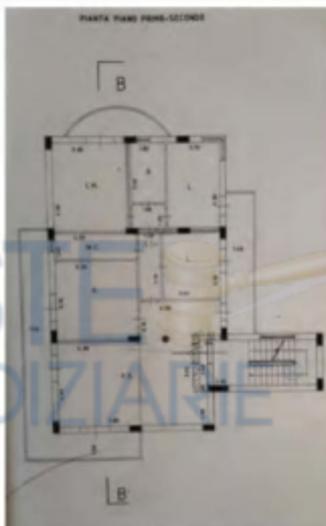
- foglio 5 particella 1377 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Maceo SNC, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 03/11/2010 Pratica N. ME0353764 in atti dal 03/11/2010 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA N 17014 1/2010

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...

Superficie lotto da coperta	140,00	x	100 %	=	140,00
Periferenza accessorie balconi	25,00	x	30 %	=	7,50
Periferenza accessorie eccedenza	10,00	x	10 %	=	1,00
Totale:	175,00				148,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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 Prezzari 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 e 510 €/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: $148,50 \times 687,00 = 102.019,50$

DEURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE

descrizione	importo
Divisioni interne tramezzate in mattoni forati da 8 cm (come da progetto, 34,30 €/mq - Prezzo Sicilia 2024)	-3.972,00
Massetto di sottafondo per pavimentazione (21,71 €/mq - Prezzo Sicilia 2024)	-3.040,00
Fornitura, trasporto e posa in opera di pavimentazione in ceramica (60,62 €/mq - Prezzo Sicilia 2024)	-8.427,00
Infissi in alluminio a taglio termico (650,00 €/mq - Prezzo Sicilia 2024)	-14.560,00
Intonaco civile per interni (24,30 €/mq - Prezzo Sicilia 2024)	-6.451,00
Streto di finitura (13,22 €/mq - Prezzo Sicilia 2024)	-3.510,00
Tinteggiatura con pittura lavabile (3,18 €/mq - Prezzo Sicilia 2024)	-2.172,00
Porte di ingresso appartamento (716,18 €/mq - Prezzo Sicilia 2024)	-1.812,00
Fornitura e collocazione di porte interne in legno (503,00 €/mq - Prezzo Sicilia 2024)	-6.258,00
Impianto idrico e rivestimento piú sanitari bagno a copo	-5.000,00
Impianto idrico e rivestimento piú sanitari bagno di servizio	-3.000,00
Impianto idrico e rivestimento cucina	-5.000,00

Publicazione
ripublicatione o ripro

Ingiunto 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 INTERME VIGLIATORE VIA IX CENSIMENTO , FRAZIONE O/DA MACEO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

appartamento a TERME VIGLIATORE via IX Censimento , frazione O/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 o/da Maceo via IX Censimento, individuato catastalmente al Fog. 5 Part. 1377 sub 6 di proprietà per la quota di 1/4 ciascuno del [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 del 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:



tema: [Esposizioni Immobiliari](#)

Publicazione o riproduzione



stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

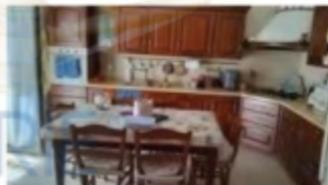
L'appartamento mansardato, ha una superficie lorda coperta pari a mq 125,00 circa ed una superficie utile pari a mq 110,00 circa

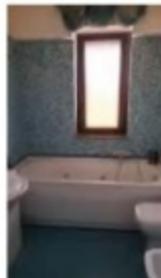
È composto da un ingresso, una zona pranzo-soggiorno, una cucina, una camera da letto matrimoniale, 2 camere, un disimpegno e un bagno. È inoltre dotato di un balcone coperto lato sud est di mq 21,00 al quale si accede dal soggiorno e dalla cucina tramite porte finestre, un balcone coperto lato nord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

tema di diritto di ripubblicazione o riproduzione

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Portinone accessorie balcone coperto	25,00	x	30 %	=	7,50
Portinone accessorie balcone coperto (parte eccedente)	18,50	x	10 %	=	1,85
Totale:	168,90				134,35

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONE:**

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 valutazioni 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 vetust  dell'immobile, delle condizioni strutturali, dell'ambiancizic ,

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 $687,00 \text{ €/mq}$

Le fonti di informazioni consultate sono:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale $134,35 \times 687,00 = 92.298,45$

DECURAZIONI 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**

BENE INTERME 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] 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 attuazione dell'art. 44 del D.L. n. 112 del 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: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panorama città: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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

servizi: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
molto sotto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
molto sotto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

Pubblicazione

ripubblicazione o riproduzione

descrizione	condizione		indice	commerciale	
Superficie catastale	532,00	x	100 %	=	532,00
Totale:	532,00				532,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Tenendo conto della parte ricadente in zona F1 e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, si è ritenuto opportuno considerare un valore medio pari a 50,00 €/mq.

Le fonti di informazioni consultate sono:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 532,00 x 50,00 = **26.600,00**

RISERVA VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 26.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 26.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il valore di stima degli immobili si è ritenuto opportuno applicare il metodo di stima sintetico-comparativo, che consiste nel porre a confronto il bene in oggetto con beni 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 ragguaglio K.

Il valore medio al mq è stato determinato applicando la formula della media aritmetica ai valori

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):

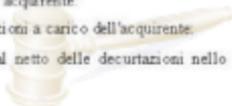
Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni e 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

ASTEL
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



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

LOTTO 4

**I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI
VENDITA:**

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione

ripubblicazione o riproduzione



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 perché 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 l'integrità è del tipo a plastico, gli infissi sono in alluminio anodizzato preverniciato con perniere.

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 I/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 ***
Coerenza: 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 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 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. Sottilè Antonio con regolare contratto di affitto.

Gli altri immobili facenti parte del lotto 4 sono liberi.

ASTE GIUDIZIARIE®


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 Gambò 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.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



- **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]

[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] 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 accertamento 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. *Figuramenti e sentenze di fallimento:*

pegno, trascritto 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 pervenuto 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. Paglisi 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:

Autonizzazione e 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:

FRG - 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 zona 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 perché il proprietario non ha provveduto ad effettuare le variazioni 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 pieni.

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 pernane.

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 parti cella 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 Franca 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.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panorama città:
impianti tecnici:

al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
sulla media	☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆