

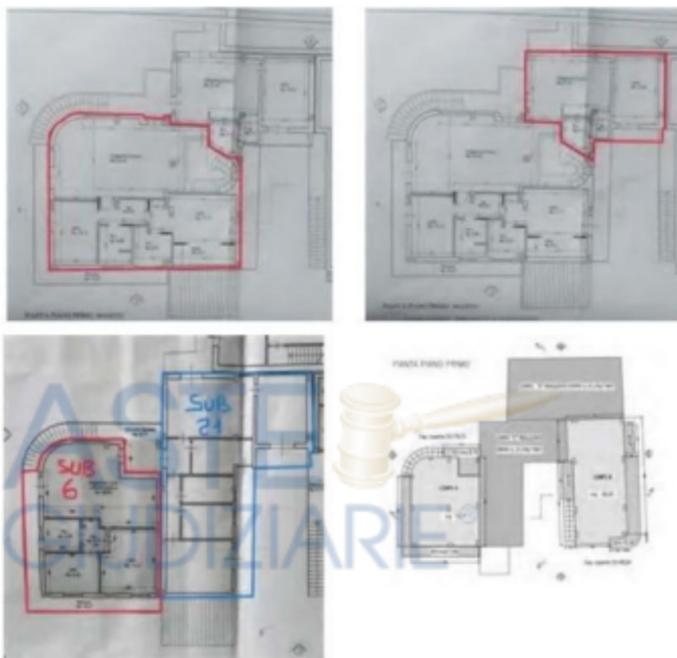


CONSISTENZA:

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

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

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



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tenendo conto del coefficiente di ragguaglio K = 0,8

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

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

Le fonti di informazioni consultate sono:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

DEQUOTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
V variazioni catastale per fusione frazionamento particelle	-1.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA GIUSEPPE VERDI 46, FRAZIONE MARCHESANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

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

***)

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

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	★★★★★★★☆☆
esposizione:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆
luminosità:	mediocre	★★★★★☆☆☆☆
panorami città:	ottimo	★★★★★★★☆☆
impianti tecnici:	molto buono	★★★★★★★☆☆
stato di manutenzione generale:	molto buono	★★★★★★★☆☆
servizi:	molto buono	★★★★★★★☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è costituito da un appartamento avente una superficie totale coperta pari a mq 89,00

E' composto da un ingresso, un bagno, una piccola camera, un soggiorno e una cucina e un ripostiglio ubicato nel sottoscala.

Si presenta in scarse condizioni di manutenzione, sono presenti tracce di umidità e crepe su quasi tutte le pareti interne, le pareti sono tinteggiate con idropittura, i pavimenti sono in ceramica monocottura, gli infissi interni e le porte sono in cattive condizioni di manutenzione.

Tutti gli ambienti sono illuminati e aerati naturalmente.

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

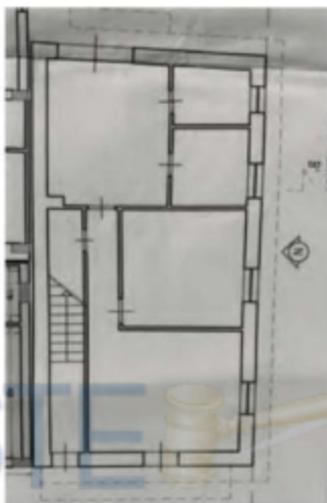


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie commerciale totale	89,00	100 %	89,00
Totale:	89,00		89,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

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

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

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

Tenendo conto del coefficiente di ragguglio K = 0,7

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

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

Le fonti di informazioni consultate sono:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA GIUSEPPE VERDI 46, FRAZIONE MARCHESANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

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

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

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

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

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

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

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

- foglio 5 particella 508 sub. 19 (catasto fabbricati), partita 4109, categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi n. 46, piano: T - 1, intestato a ***DATO OSCURATO *** , devante da VARIAZIONE del 15/01/2010 in

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

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

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

Tutti gli ambienti sono illuminati e aerati naturalmente.

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

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

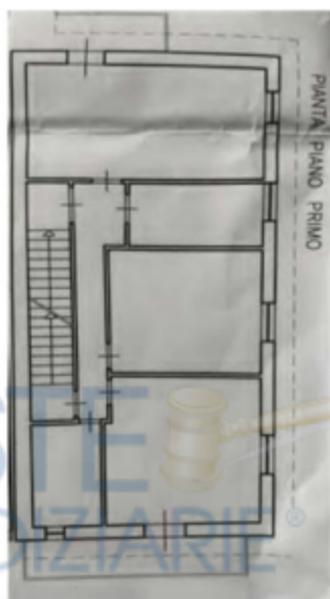


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale totale	89,00	x	100 %	=	89,00
Perfinezze accessorie lastrico ad w e	25,00	x	20 %	=	5,00
Perfinezze accessorie lastrico sd w e	60,00	x	5 %	=	3,00
Totale:	174,00				97,00

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

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fonti di informazioni consultate sono:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

$$\text{Valore superficie principale: } 97,00 \times 609,70 = 59.140,90$$

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Il valore finale del bene è stato individuato tenendo in considerazione le condizioni attuali del bene, la vetustà, l'esposizione, la distribuzione ambientale, il grado di finitura e le caratteristiche intrinseche tramite il coefficiente di 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, Buemi Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio dei Mercati Immobiliari, ed inoltre: Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

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

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	candestanza	can. accessori	valore interno	valore diritto
A	appartamento	170,13	0,00	117.046,38	117.046,38
B	appartamento	89,00	0,00	44.263,30	44.263,30
C	appartamento	97,00	0,00	49.140,90	49.140,90
				210.450,78€	210.450,78€

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 210.450,78

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Oneri notariali 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:

€ 210.450,78

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

LOTTO 5

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **2.530,00** mq per la quota di:

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

Terreno agricolo pianeggiante a forma di poligono irregolare della superficie catastale di mq. 2.530,00 di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dei [REDACTED] individuato catastalmente al fig. 6 Part. 55 qualità VIGNETO Classe 2.

Ricade in zona agricola E1 nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 esecutiva viene statuito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaiistiche e strutture annesse", è ubicato in zona periferica vicino alla costa, ha una tessitura prevalentemente sabbiosa, è luminoso ma non panoramico.

Confina a Nord in parte con la particella 1287 ed in parte con terreno di altra proprietà, a Ovest con la particella 234, a sud con terreno altra ditta e a Ovest con la particella 2547.

Alla data del sopralluogo risulta occupato (insieme a tutte le particelle facenti parte del lotto 5 della perizia) con regolare contratto di affitto ad uso vivaistico e si presenta incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 55 (catasto terreni), partita 20939, qualità/di classe VIGNETO CL. 2, superficie 2530, reddito agrario 10,45 €, reddito dominicale 32,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 22/05/1978

Il terreno presenta una forma poligono irregolare, una tessitura prevalente sabbiosa

B terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **1.400,00** mq per la quota di:

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

Terreno agricolo pianeggiante a forma rettangolare della superficie catastale di mq. 1400,00 di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dei Sig. [REDACTED] individuato catastalmente al fig. 6 Part. 91 qualità CANNETO Classe 1.

Ricade in zona agricola E1 nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 esecutiva viene statuito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaistiche e strutture annesse", è ubicato in zona periferica vicino alla costa, ha una tessitura prevalentemente sabbiosa, è luminoso ma non panoramico.

Tale particella non ha accesso diretto dalla strada, confina a Nord in parte con la particella 1287 ed in

parte con terreno di altra proprietà, a Ovest con la particella 234, a sud con terreno altra ditta e a Ovest con la particella 2547.

Alla data del sopralluogo risulta occupato (insieme a tutte le particelle facenti parte del lotto 5 della perizia) con regolare contratto di affitto ad uso vivaistico e si presenta incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 91 (catasto terreni), partita 20942, qualità/classe CANNETO CL. 1, superficie 1400, reddito agrario 3,62 €, reddito dominicale 10,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 22/05/1978

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa

C terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **1.240,00** mq per la quota di:

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

Terreno agricolo pianeggiante a forma rettangolare della superficie catastale di mq. 1240,00 di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dei Sig. [REDACTED] individuato catastalmente al fig. 6 Part. 234 qualità ULIVETO Classe 2.

Ricade in zona agricola E1 nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 esecutiva viene statuito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaistiche e strutture annesse", è ubicato in zona periferica vicino alla costa, ha una tessitura prevalentemente sabbiosa, è luminoso ma non panoramico.

Trattata di particella interclusa, confina a Nord con la particella 622, a Ovest con la particella 239, a sud con terreno altra ditta e a Est in parte con la particella 55 e in parte con la particella 1287.

Alla data del sopralluogo risulta occupato (insieme a tutte le particelle facenti parte del lotto 6 della perizia) con regolare contratto di affitto ad uso vivaistico e si presenta incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 234 (catasto terreni), partita 6644, qualità/classe ULIVETO CL. 2, superficie 1240, reddito agrario 3,76 €, reddito dominicale 8,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 22/05/1978

D terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione O/da MACEO, della superficie commerciale di **880,00** mq per la quota di:

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

Terreno agricolo pianeggiante a forma rettangolare della superficie catastale di mq. 880,00 di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dei Sig. [REDACTED] individuato catastalmente al fig. 6 Part. 239 qualità VIGNETO-ULIVETO Classe 2.

Ricade in zona agricola E1 (con parte all'interno dei 150 metri dalla battigia) nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 esecutiva viene statuito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaistiche e strutture annesse", è ubicato in zona periferica vicino alla costa, ha una tessitura prevalentemente sabbiosa, è luminoso ma non panoramico.

Trattata di particella interclusa, confina a Nord con la particella 623, a Ovest e a Sud con terreno altra ditta e a Est con la 234.

Alla data del sopralluogo risulta occupato (insieme a tutte le particelle facenti parte del lotto 6 della perizia) con regolare contratto di affitto ad uso vivaistico e si presenta incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 239 (catasto terreni), partita 6644, qualità/classe VIGN - ULIVETO CL. 2, superficie 880, reddito agrario 3,18 €, reddito dominicale 8,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 22/05/1978

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa

E terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di 1.430,00 mq per la quota di:

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

Terreno agricolo pianeggiante a forma rettangolare della superficie catastale di mq 1430,00 di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno

individuo catastalmente al fg.6 Part. 622 qualità ULIVETO Classe 2.

Ricade in zona agricola E1 (con parte all'interno dei 150 metri dalla batigia) nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 esecutiva viene statuito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaistiche e strutture annesse" è ubicato in zona periferica vicino alla costa, ha una tessitura prevalentemente sabbiosa, è luminoso ma non panoramico.

Trattata di particella interclusa, confina a Nord con terreno altra ditta, a Ovest con la particella 623, a sud con la particella 234 e a Est con la particella 91.

Alla data del sopralluogo risulta occupato (insieme a tutte le particelle facenti parte del lotto 6 della perizia) con regolare contratto di affitto ad uso vivaistico e si presenta incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 622 (catasto terreni), partita 6645, qualità/classe ULIVETO CL. 2, superficie 1430, reddito agrario 6,65 €, reddito dominicale 9,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 22/05/1978

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa

F terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di 970,00 mq per la quota di:

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

Terreno agricolo pianeggiante a forma rettangolare della superficie catastale di mq 970,00 di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dei Su

individuo catastalmente al fg.6 Part. 623 qualità VIGNETO-ULIVETO Classe 2.

Ricade in zona agricola E1 (Agricola per la maggior parte all'interno dei 150 metri dalla batigia) nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 esecutiva viene statuito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaistiche e strutture annesse", è ubicato in zona periferica vicino alla costa, ha una tessitura prevalentemente sabbiosa, è luminoso ma non panoramico.

Trattata di particella interclusa, confina a Nord e a Ovest con terreno altra ditta, a Est con la particella 623, a sud con la particella 239.

Alla data del sopralluogo risulta occupato (insieme a tutte le particelle facenti parte del lotto 6 della perizia) con regolare contratto di affitto ad uso vivaistico e si presenta incolto.

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

tema e contenuto di cui è
Proprietà di

Identificazione catastale:

- foglio 6 part. cella 623 (catasto terreni), partita 6645, qualità/classe VIGNETO ULIVETO CL. 2, superficie 970, reddito agrario 3,51 €, reddito dominicale 9,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 22/05/1978

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa

G terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **440,00** mq per la quota di:

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

Terreno agricolo pianeggiante a forma rettangolare della superficie catastale di mq. 440,00 di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dei Sig. [REDACTED] individuato catastalmente al fg. 6 Part. 1287 qualità CANNETO Classe 1.

Ricade in zona agricola E1 (Agricola) nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 esecutiva viene statuito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaistiche e strutture annesse", è ubicato in zona periferica vicino alla costa, ha una tessitura prevalentemente sabbiosa, è luminoso ma non panoramico.

Trattata di particella interclusa, confina a Nord con la particella 91, a Ovest con la particella 234, a Sud e a Est con la particella 55

Alla data del sopralluogo risulta occupato (insieme a tutte le particelle facenti parte del lotto 6 della perizia) con regolare contratto di affitto ad uso vivaistico e si presenta incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1287 (catasto terreni), partita 20939, qualità/classe CANNETO CL. 1, superficie 440, reddito agrario 1,14 €, reddito dominicale 3,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 22/05/1978

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa

H terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **2.439,00** mq per la quota di:

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

Terreno agricolo pianeggiante a forma di L, della superficie catastale di mq. 2439,00 di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dei Sig. [REDACTED] individuato catastalmente al fg. 6 Part. 2547 qualità ORTO IRRIGUO Classe U.

Deriva da frazionamento della particella 1289, Ricade in zona agricola E1 nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 esecutiva viene statuito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaistiche e strutture annesse", è ubicato in zona periferica vicino alla costa, ha una tessitura prevalentemente sabbiosa, è luminoso ma non panoramico.

Alla particella si accede da via Stretto II maceo tramite una strada privata, confina a Nord con terreno altra ditta, a Ovest con la particella 55, a sud e a Est con terreno altra ditta.

Alla data del sopralluogo risulta occupato (insieme a tutte le particelle facenti parte del lotto 6 della perizia) con regolare contratto di affitto ad uso vivaistico e si presenta incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2547 (ex 1289) (catasto terreni), partita 20939, qualità/classe ORTO

IRRIGUO Cl U, superficie 2439, reddito agrario 37,79€, reddito dominicale 96,99€, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/01/2021 Pratica n. ME0006547 in atti dal 18/01/2021 presentato il 18/01/2021 (n. 6547.1/2021)

Il terreno presenta una forma Poligono irregolare, una tessitura prevalente sabbiosa

1 terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di:

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

Appezamento di terreno agricolo pianeggiante a forma rettangolare che comprende la strada di accesso al lotto in oggetto, della superficie catastale totale di mq.55,00 individuato catastalmente al fg 6 Particelle 2550-2551 qualità ORTO IRRIGUO Classe U.

Deriva da frazionamento della particella 1289, effettuato in data 18/01/2021, l'ex particella 1289 ha generato per frazionamento le attuali particelle 2547, 2548, 2549, 2550, 2551.

Le particelle 2548-2549-2550-2551 sono state oggetto di una scrittura privata



in cui sono state comprese la strada di accesso al fondo) e la piena proprietà delle particelle 2548 e 2549.

Nella planimetria allegata le particelle 2550 e 2551, oggetto di stima, sono state evidenziate in azzurro mentre le particelle 2525 e 2526 (che consentono l'accesso carrabile all'intero lotto di terreno), cedute in comproprietà dal Sig. [REDACTED] sono evidenziate in rosso.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2550 (ex 1289) (catasto terreni), qualità/classe ORTO IRRIGUO, superficie 8, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/01/2021 Pratica n. ME0006547 in atti dal 18/01/2021 presentato il 18/01/2021 (n. 6547.1/2021)
- foglio 6 particella 2551 (ex 1289) (catasto terreni), qualità/classe ORTO IRRIGUO, superficie 47, reddito agrario 0,73 €, reddito dominicale 1,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/01/2021 Pratica n. ME0006547 in atti dal 18/01/2021 presentato il 18/01/2021 (n. 6547.1/2021)

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa

1 terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **203,00** mq per la quota di:

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

Appezamento di terreno agricolo pianeggiante a forma rettangolare, della superficie catastale totale di mq.203,00 individuato catastalmente al fg 6 Particelle 2548-2549 qualità ORTO IRRIGUO Classe U.

Deriva da frazionamento della particella 1289, effettuato in data 18/01/2021, l'ex particella 1289 ha generato per frazionamento le attuali particelle 2547, 2548, 2549, 2550, 2551.

Le particelle 2548-2549-2550-2551 sono state oggetto di una scrittura privata stipulata il 10/07/2021 e registrata il 30/07/2024 al n. 950 serie 3 presso l'Agenzia delle Entrate, tra i Signori

la comproprietà delle particelle 2550 e 2551 (parte della strada di accesso al fondo) e la piena proprietà delle particelle 2548 e 2549.

Nella planimetria allegata le particelle 2548 e 2549, oggetto di stima, sono state evidenziate in azzurro. Ricade in zona agricola E1 nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 esecutiva viene stabilito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaiistiche e strutture annesse".

Alla particella si accede da via Stretto Il maceo tramite una stradella privata, confina a Nord con terreno altra ditta, a Ovest con la particella 55, a sud e a Est con terreno altra ditta.

Alla data del sopralluogo risulta recintato e occupato dal proprietario del fondo confinante.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2548 (ex 1289) (catasto terreni), partita 20939, qualità/classe ORTO IRRIGUO CI U, superficie 121, reddito agrario 1,87 €, reddito dominicale 4,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da FRAZIONAMENTO del 18/01/2021 Pratica n. ME0006547 in atti dal 18/01/2021 presentato il 18/01/2021 (n. 6547/1/2021)
- foglio 6 particella 2549 (ex 1289) (catasto terreni), qualità/classe ORTO IRRIGUO, superficie 87, reddito agrario 1,35 €, reddito dominicale 3,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/01/2021 Pratica n. ME0006547 in atti dal 18/01/2021 presentato il 18/01/2021 (n. 6547/1/2021)

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11.587,00 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:	€ 171.792,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 171.792,00
Data della valutazione:	10/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 15 anni, stipulato il 15/03/2021, con scadenza il 15/03/2036, registrato il 22/07/2021 al nn. 002001 (il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 12.500,00 €/anno.

Publicazione

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

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

[REDACTED] Pubblico Ufficiale: U.n.e.p. C/o Tribunale Di Barcellona Pozzo Di Gotto, in data 03/08/2023 rep. 894. (Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte).

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

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

4.1.3. *Atti di 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 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

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 10/10/2024 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 21983, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per quanto riguarda la storia ipotecaria delle particelle 55, 91, 234, 239, 622, 623 e 1287:

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

[redacted] con sede in

Terme Vigliatore (ME) per l'intera piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Puglisi Maria Flora, Notaio in Messina, del 30/07/2009 rep. 26343/10294, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 04/08/2009 al n. 18370 di formalità, **favore** [redacted]

[redacted] e l'usufrutto ad esso spettante si è riunito alla sua proprietà.

- Originariamente di proprietà dei Signori [redacted]

[redacted] per l'intero usufrutto, per essere a loro pervenuti in virtù di Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento del 03/09/1968 per Notar Comito A. registrato a Barcellona Pozzo di Gotto il 24/11/1982 al n. 3299 e pubblicato in data 04/11/1982, presentata all'Ufficio del Registro di Messina al n. 90 vol. 11, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 20/09/1983 al n. 19605 di formalità (Verbale Di Pubblicazione Testamento a rogito Dott. Amicare Comito, Notaio in Barcellona Pozzo di Gotto, del 04/11/1982, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 03/12/1982 al n. 25300 di formalità).

Per quanto riguarda la storia ipotecaria delle particelle 2547, 2548, 2549, 2550 e 2551:

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

[redacted] con sede in

Terme Vigliatore (ME) per l'intera piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Puglisi Maria Flora, Notaio in Messina, del 30/07/2009 rep. 26343/10294, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 04/08/2009 al n. 18370 di formalità, **favore** [redacted]

[redacted] per l'intera piena proprietà, per essere ad essa pervenuti in virtù di Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento pubblico registrato a Messina il 12/04/1979 al n. 2857, presentata all'Ufficio del Registro di Barcellona Pozzo di Gotto al n. 347 vol. 7, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 08/03/1980 al n. 4593 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

DESCRIZIONE LOTTO

L'intero lotto, costituito da n. 12 particelle di terreno (originariamente 8 particelle), compone un unico appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di 11.980,00 mq

Allo stato attuale, buona parte del lotto, in particolare una superficie di 10.500,00 mq è occupata con regolare contratto di affitto ed è adibita a vivaio di piante.

Le particelle di terreno, costituenti l'intero lotto, sono confinanti tra loro e sono individuate catastalmente, come da pignoramento immobiliare, al Fg.6 Particelle 55-91-234-239-622-623-1287-1289 (soppressa)

La particella 1289 al Catasto risulta soppressa.

Variazione in soppressione del 18/01/2021, pratica n. ME0006547, in atti dal 18/01/2021 - FRAZIONAMENTO presentato il 18/01/2021 (n.6547.1/2021)

La dichiarazione di frazionamento ha:

Comune: TERME VIGLIATORE (M210) (ME)

- costituito i seguenti immobili: **Foglio 6 Particella 2547, Foglio 6 Particella 2548, Foglio 6 Particella 2549, Foglio 6 Particella 2550, Foglio 6 Particella 2551**

- soppresso i seguenti immobili: **Foglio 6 Particella 1289**

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dei terreni:

Le particelle 55 - 91 - 234 - 1287 ricadono in zona E1 (Agricola)

Le particelle 239 e 622 ricadono in zona E1 (Agricola con parte all'interno dei 150 metri dalla battigia)

La particella 623 ricade in zona E1 (Agricola per la maggior parte all'interno dei 150 metri dalla battigia)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 34 del 09/08/2022 - n. 35 del 09/08/2022, l'immobile ricade in zona E1 (Agricola). Norme tecniche di attuazione ed indici: La zona E1 agricola comprende suoli di pianura e di collina naturali o coltivati in cui la presenza di edifici è connessa o compatibile con l'uso agricolo. Fanno parte della zona aggregati rurali, edifici sparsi, aree coltivate seminaturali da assoggettare ad interventi di tutela del contesto ambientale complessivo, delle qualità e delle attività produttive compatibili. L'art. 29 ex art. 26 delle norme di attuazione adottato con delibera di C.C.n.34/2022 è stato modificato dalla delibera di C.C. n.35 del 09/08/2022 e recitativa, con la quale viene stabilito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaistiche e strutture annesses, tali attività sono consentite esclusivamente nelle zone E2 localizzate nelle tavole grafiche del PRG"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERME VIGLIATORE STRETTO II MACEO, FRAZIONE O'DA MACEO

esposizione:

Vuesse ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

luminosità:

Vuesse ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

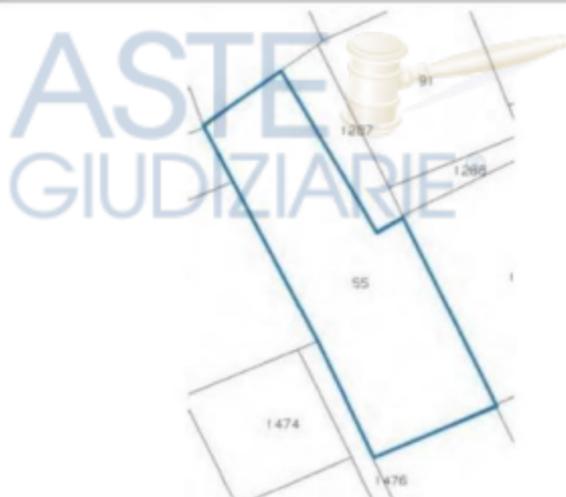
DESCRIZIONE DETTAOILIATA:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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	2.530,00	x 100 %	= 2.530,00
Totale:	2.530,00		2.530,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle indagini effettuate presso siti di Agenzie immobiliari locali e la consultazione di consulenze tecniche e espropriazioni immobiliari relative alla stima di terreni agricoli adibiti ad uso vivaistico, ubicati nel comune di Terme Vigliatore si è ottenuto un valore medio pari a 15,00 €/mq

Considerando la stima per redditività dell'immobile in esame si è ottenuto un valore medio di 17,00 €/mq

Tenendo conto delle potenzialità del terreno, delle caratteristiche intrinseche ed economiche,

dell'esposizione, della giacitura, della superficie, della forma e della luminosità si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di ragguaglio $K = 1$:

Si è ritenuto opportuno considerare la media aritmetica dei due valori, peraltro molto simili, per la valutazione dei beni:

$$V_{\text{medio}} = (15,00 + 17,00) / 2 = 16,00 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

$$\text{Valore superficie principale: } 2.530,00 \times 16,00 = 40.480,00$$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 40.480,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e dritto al netto degli aggiustamenti): **€ 40.480,00**

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

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maeo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **1.400,00** mq per la quota di:

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

Terreno agricolo pianeggiante a forma rettangolare della superficie catastale di mq. 1400,00 di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dei Sign. [REDACTED] individuato catastalmente al fig. 6 Part. 91 qualità CANNETO Classe 1.

Ricade in zona agricola E1 nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 e esecutiva viene statuito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaistiche e strutture annesse", è ubicato in zona periferica vicino alla costa, ha una tessitura prevalentemente sabbiosa, è luminoso ma non panoramico. Tale particella non ha accesso diretto dalla strada, confina a Nord in parte con la particella 1287 ed in parte con terreno di altra proprietà, a Ovest con la particella 234, a sud con terreno altra ditta e a Ovest con la particella 2547.

Alla data del sopralluogo risulta occupato (insieme a tutte le particelle facenti parte del lotto 5 della perizia) con regolare contratto di affitto ad uso vivaistico e si presenta incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 parti cella 91 (catasto terreni), partita 20942, qualità/classe CANNETO CL. 1, superficie 1400, reddito agrario 3,62 €, reddito dominicale 10,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 22/05/1978

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa

tecniche e espropriazioni immobiliari relative alla stima di terreni agricoli adibiti a uso vivaistico, ubicati nel comune di Terme Vigliatore si è ottenuto un valore medio pari a 15,00 €/mq

Considerando la stima per redditività dell'immobile in esame si è ottenuto un valore pari a 17,00 €/mq

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

Si è ritenuto opportuno considerare la media aritmetica dei due valori, peraltro molto simili, per la valutazione dei beni:

$$V_{\text{medio}} = (15,00 + 17,00) / 2 = 16,00 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.400,00 x 16,00 = 22.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli agguistamenti): € 22.400,00

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

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C.

terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **1.240,00** mq per la quota di:

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

Terreno agricolo pianeggiante a forma rettangolare della superficie catastale di mq 1240,00 di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno

individuato catastalmente al fig. 6 Part. 234 qualità ULIVETO Classe 2.

Ricade in zona agricola E1 nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 ed esecutiva viene stabilito che "nelle zone E1 non sono ammesse suove attività vivaistiche e strutture annesse", è ubicato in zona periferica vicino alla costa, ha una tessitura prevalentemente sabbiosa, è luminoso ma non panoramico.

Trattata di particella interclusa, confina a Nord con la particella 622 a Ovest con la particella 239, a sud con terreno altra ditta e a Est in parte con la particella 55 e in parte con la particella 1287.

Alla data del sopralluogo risulta occupato (insieme a tutte le particelle facenti parte del lotto 6 della proprietà) con regolare contratto di affitto ad uso vivaistico e si presenta incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 234 (catasto terreni), partita 6644, qualità/classe ULIVETO CL 2, superficie 1240, reddito agrario 5,76 €, reddito dominicale 8,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 22/05/1978

Dalle indagini effettuate presso siti di Agenzie immobiliari locali e la consultazione di consulenze tecniche e espressioni immobiliari relative alla stima di terreni agricoli adibiti a uso vivaistico, ubicati nel comune di Terme Vigliatore si è ottenuto un valore medio pari a 15,00 €/mq

Considerando la stima per redditività dell'immobile in esame si è ottenuto un valore pari a 17,00 €/mq

Tenendo conto delle potenzialità del terreno, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'esposizione, della giacitura, della superficie, della forma e della luminosità e che la particella ricade in parte in zona vincolata (150 metri dalla battigia) si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di ragguglio $K = 0,8$:

Si è ritenuto opportuno considerare la media aritmetica dei due valori, peraltro molto simili, per la valutazione dei beni:

$$V_{\text{medio}} = (15,00 + 17,00) / 2 = 16,00 \text{ €/mq}$$

Tenendo in considerazione che la particella ricade in parte in zona vincolata (150 metri dalla battigia) si ritiene opportuno applicare al valore medio un coefficiente di ragguglio pari a 0,8

Pertanto il valore finale sarà: $16,00 \times 0,8 = 12,80 \text{ €/mq}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 880,00 x 12,80 = 11.264,00

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.264,00

Valore di mercato (calcolato in quota e dritto al netto degli aggiustamenti): € 11.264,00

BENI IN TERME VIGLIATORE STRETTO II MACEO, FRAZIONE O'DA MACEO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione O'da MACEO, della superficie commerciale di 1.430,00 mq per la quota di:

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

Terreno agricolo pianeggiante a forma rettangolare della superficie catastale di mq. 1430,00 di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dei Sig. [REDACTED] individuato catastalmente al fig. 6 Part. 622 qualità ULIVETO Classe 2.

Ricade in zona agricola E1 (con parte all'interno dei 150 metri dalla battigia) nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 esecutiva viene statuito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaistiche e strutture annesse" è ubicato in zona periferica vicino alla costa, ha una tessitura prevalentemente sabbiosa, è luminoso ma non panoramico.

Trattasi di particella interclusa, confina a Nord con terreno altra ditta, a Ovest con la particella 623, a sud con la particella 234 e a Est con la particella 91.

Alla data del sopralluogo risulta occupato (insieme a tutte le particelle facenti parte del lotto 6 della perizia) con regolare contratto di affitto ad uso vivaistico e si presenta incolto.

Identificazione catastale:

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

tema: Espreszioni Immobiliari
 Periodico di diritto immobiliare

- foglio 6 particella 622 (catasto terreni), partita 6645, qualità/classe ULIVETO CL 2, superficie 1430, reddito agrario 6,65 €, reddito dominicale 9,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 22/05/1978

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale 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 urbanizzazioni one primaria

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

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	1.430,00	x	100 %	=	1.430,00
Totale:	1.430,00				1.430,00

VALUTAZIONE:

Publicazione

tema e riproduzione

ripubblicazione o ripro

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle indagini effettuate presso siti di Agenzie immobiliari locali e la consultazione di consulenze tecniche e esposizioni immobiliari relative alla stima di terreni agricoli, adibiti a uso vivaistico, ubicati nel comune di Terme Vigliatore si è ottenuto un valore medio pari a 15,00 €/mq

Considerando la stima per redditività dell'immobile in esame si è ottenuto un valore pari a 17,00 €/mq

Tenendo conto delle potenzialità del terreno, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'esposizione, della giacitura, della superficie, della forma e della luminosità e che la particella ricade in parte in zona vincolata (150 metri dalla battigia) si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di ragguaglio $K = 0,8$:

Si è ritenuto opportuno considerare la media aritmetica dei due valori, peraltro molto simili, per la valutazione dei beni:

$$V_{\text{medio}} = (15,00 + 17,00) / 2 = 16,00 \text{ €/mq}$$

Pertanto il valore finale sarà: $16,00 \times 0,8 = 12,80 \text{ €/mq}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

$$\text{Valore superficie principale: } 1.430,00 \times 12,80 = 18.304,00$$

RIPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 18.304,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 18.304,00

BENI IN TERME VIGLIATORE STRETTO II MACEO, FRAZIONE C/da MACEO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di 970,00 mq per la quota di:

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

Terreno agricolo pianeggiante a forma rettangolare della superficie catastale di mq. 970,00 di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dei Sg. [REDACTED]

individuato catastalmente al fg.6 Part. 623 qualità VIGNETO-ULIVETO Classe 2.

Ricade in zona agricola E1 (Agricola per la maggior parte all'interno dei 150 metri dalla battigia) nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 esecutiva viene statuito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaistiche e strutture annesse", è ubicato in zona periferica vicino alla costa, ha una tessitura prevalentemente sabbiosa, è luminoso ma non panoramico.

Trattati di particella interclusa, confina a Nord e a Ovest con terreno altra ditta, a Est con la particella 623, a sud con la particella 239.

Alla data del sopralluogo risulta occupato (insieme a tutte le particelle facenti parte del lotto).

perizia) con regolare contratto di affitto ad uso vivaistico e si presenta incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 parti cella 623 (catasto terreni), partita 6645, qualita/classe VIGNETO ULIVETO CL. 2, superficie 970, reddito agrario 3,51 €, reddito dominicale 9,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 22/05/1978

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene sono ubicati in zona rurale 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 urbanizzazioni primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆
panoramia/città:	nella media	☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆
servizi:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆

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	970,00	x	100 %	=	970,00
Totale:	970,00				970,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONE:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle indagini effettuate presso siti di Agenzie immobiliari locali e la consultazione di consulenze tecniche e espropiazioni immobiliari relative alla stima di terreni agricoli, adibiti a uso vivaistico, ubicati nel comune di Terme Vigliatore si è ottenuto un valore medio pari a 15,00 €/mq

Considerando la stima per redditività dell'immobile in esame si è ottenuto un valore pari a 17,00 €/mq. Tenendo conto delle potenzialità del terreno, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'esposizione, della giacitura, della superficie, della forma e della luminosità e che la particella ricade per la maggior parte in zona vincolata (150 metri dalla battigia) si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di ragguaglio $K = 0,6$.

Si è ritenuto opportuno considerare la media aritmetica dei due valori, peraltro molto simili, per la valutazione dei beni:

$$V_{\text{medio}} = (15,00 + 17,00) / 2 = 16,00 \text{ €/mq}$$

Tenendo in considerazione che la particella ricade, per la maggior parte, in zona vincolata (150 metri dalla battigia) si ritiene opportuno applicare al valore medio un coefficiente di ragguaglio pari a 0,5

Pertanto il valore finale sarà: $16,00 \times 0,6 = 9,60 \text{ €/mq}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

$$\text{Valore superficie principale: } 970,00 \times 9,60 = 9.312,00$$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.312,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli agguistamenti): € 9.312,00

BENI IN TERME VIGLIATORE STRETTO II MACEO, FRAZIONE C/da MACEO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **440,00** mq per la quota di:

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

Terreno agricolo pianeggiante a forma rettangolare della superficie catastale di mq. 440,00 di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dei Sign. [REDACTED]

individuato catastalmente al fg 6 Part. 1287 qualità CANNETO Classe 1.

Ricade in zona agricola E1 (Agricola) nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 esecutiva viene statuito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaistiche e strutture annessa", è ubicato in zona periferica vicino alla costa, ha una tessitura prevalentemente sabbiosa.

Publicazione

non panoramico.

Trattati di particella interclusa, confina a Nord con la particella 91, a Ovest con la particella 234, a Sud e a Est con la particella 55.

Alla data del sopralluogo risulta occupato (insieme a tutte le particelle facenti parte del lotto 6 della perizia) con regolare contratto di affitto ad uso vivaistico e si presenta incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1287 (catasto terreni), partita 20939, qualità/classe CANNETO CL.1, superficie 440, reddito agrario 1,14 €, reddito dominicale 3,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 22/05/1978

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale 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 urbanizzazioni one primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAZIOLATA:

CONSISTENZA:

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

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

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

descrizione	condizione	indice	commerciale
Superficie catastale	440,00	x	100 % = 440,00
Totale:	440,00		440,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONE:**

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

Sviluppo VALUTAZIONE:

Dalle indagini effettuate presso siti di Agenzie immobiliari locali e la consultazione di consulenze tecniche e espropriazioni immobiliari relative alla stima di terreni agricoli, adibiti a uso vivaistico ubicati nel comune di Terme Vigliatore si è ottenuto un valore medio pari a 15,00 €/mq

Considerando la stima per redditività dell'immobile in esame si è ottenuto un valore pari a 17,00 €/mq

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

Si è ritenuto opportuno considerare la media aritmetica dei due valori, peraltro molto simili, per la valutazione dei beni:

$V_{\text{medio}} = (15,00 + 17,00) / 2 = 16,00 \text{ €/mq}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 440,00 x 16,00 = 7.040,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.040,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.040,00

BENI IN TERME VIGLIATORE STRETTO II MACEO, FRAZIONE C/D A MACEO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/d a MACEO, della superficie commerciale di **2.439,00** mq per la quota di:

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

Terreno agricolo pianeggiante a forma di L, della superficie catastale di mq. 2439,00 di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dei Sign. [REDACTED] individuato catastalmente al fig. 6 Part. 2547 qualità CRTO IRRIGUO Classe U.

Deriva da frazionamento della particella 1289. Ricade in zona agricola E1 nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 esecutiva viene statuito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaistiche e strutture annesse", è ubicato in zona periferica vicino alla costa, ha una tessitura prevalentemente sabbiosa, è luminoso ma non panoramico.

Alla particella si accede da via Stretto Il maceo tramite una strada privata, confina a Nord con terreno altra ditta, a Ovest con la particella 55, a sud e a Est con terreno altra ditta.

Alla data del sopralluogo risulta occupato (insieme a tutte le particelle facenti parte del lotto 6 della perizia) con regolare contratto di affitto ad uso vivaistico e si presenta incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2547 (ex 1289) (catasto terreni), partita 20939, qualità/classe ORTO IRRIGUO CI U, superficie 2439, reddito agrario 37,79€, reddito dominicale 96,99€, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/01/2021 Pratica n. ME0006547 in atti dal 18/01/2021 presentato il 18/01/2021 (n. 6547.1/2021)

Il terreno presenta una forma Poligono irregolare, una tessitura prevalente sabbiosa



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale 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 urbanizzazioni primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano

nella media ★★★★★★

esposizione

nella media ★★★★★★

luminosità

nella media ★★★★★★

panorama città

nella media ★★★★★★

impianti tecnici

al di sotto della media ★★★★★★

stato di manutenzioni generale

al di sotto della media ★★★★★★

servizi

al di sotto della media ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Publicazione

tema o contenuto. Qualsiasi riproduzione o ripubblicazione è vietata.

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	2.439,00	x	100 %	=	2.439,00
Totale:	2.439,00				2.439,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle indagini effettuate presso siti di Agenzie immobiliari locali e la consultazione di consulenze tecniche e espropriazioni immobiliari relative alla stima di terreni agricoli, adibiti a uso vivaistico, ubicati nel comune di Terme Vigliatore si è ottenuto un valore medio pari a 15,00 €/mq

Considerando la stima per redditività dell'immobile in esame si è ottenuto un valore pari a 17,00 €/mq

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

Si è ritenuto opportuno considerare la media aritmetica dei due valori, peraltro molto simili, per la valutazione dei beni:

$$V \text{ medio} = (15,00 + 17,00) / 2 = 16,00 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

$$\text{Valore superficie principale:} \quad 2.439,00 \quad x \quad 16,00 \quad = \quad 39.024,00$$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 39.024,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e dritto al netto degli aggiustamenti): **€. 39.024,00**

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

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I

terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di:

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

Publicazione

tema approvato dalla Prefettura di

ripubblicazione o riproduzione

Apprezzamento di terreno agricolo pianeggiante a forma rettangolare che comprende la strada di accesso al lotto in oggetto, della superficie catastale totale di mq 55,00 individuato catastalmente al fg 6 Particelle 2550-2551 qualità ORTO IRRIGUO Classe U.

Deriva da frazionamento della particella 1289, effettuato in data 18/01/2021; l'ex particella 1289 ha generato per frazionamento le attuali particelle 2547, 2548, 2549, 2550, 2551.

Le particelle 2548-2549-2550-2551 sono state oggetto di una scrittura privata stipulata il 10/07/2021 e registrata il 30/07/2024 al n. 950 serie 3 presso l'Agenzia delle Entrate, tra i

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] la comproprietà delle particelle 2550 e 2551 (parte della strada di accesso al fondo) e la piena proprietà delle particelle 2548 e 2549.

Nella planimetria allegata le particelle 2550 e 2551, oggetto di stima, sono state evidenziate in azzurro mentre le particelle 2525 e 2526 (che consentono l'accesso carrabile all'intero lotto di terreno), cedute in comproprietà dal Sig. [REDACTED] sono evidenziate in rosso.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2550 (ex 1289) (catasto terreni), qualità/classe ORTO IRRIGUO, superficie 8, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/01/2021 Pratica n. ME0006547 in atti dal 18/01/2021 presentato il 18/01/2021 (n. 6547 1/2021)
- foglio 6 particella 2551 (ex 1289) (catasto terreni), qualità/classe ORTO IRRIGUO, superficie 47, reddito agrario 0,73 €, reddito dominicale 1,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/01/2021 Pratica n. ME0006547 in atti dal 18/01/2021 presentato il 18/01/2021 (n. 6547 1/2021)

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Publicazione

tema e riproduzione o ristampa senza permesso scritto dalla Pubblica Amministrazione. È vietata la ristampa o la pubblicazione o riproduzione senza permesso scritto dalla Pubblica Amministrazione.

I beni sono ubicati in zona rurale 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 urbanizzazioni primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

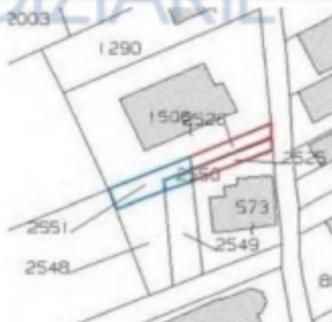
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	55,00	100 %	55,00
Totale:	55,00		55,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prima di procedere alla stima dell'appezzamento di terreno è opportuno chiarire che, da quanto emerso dalla scrittura privata tra i Su

in qualità di cessionario, le particelle 2550 e 2549.

costituiscono l'attuale strada di accesso al lotto di terreno oggetto di stima) risultano in comproprietà con il Sig. [REDACTED]

Tale scrittura privata è stata regolarmente registrata all'Agenzia delle Entrate presso l'Ufficio del Territorio di Barcellona Pozzo di Gotto al n.950 serie 3 del 21/07/2021; tuttavia le visure catastali attuali non sono state aggiornate.

Pertanto la sottoscritta procede alla stima delle particelle indicate nel pignoramento che risultano attualmente, dalle visure catastali, di proprietà dei debitori esecutati e si rende disponibile per ulteriori ed eventuali chiarimenti e approfondimenti in merito all'attuale stato di possesso dei beni in oggetto.

Dalle indagini effettuate presso siti di Agenzie immobiliari locali e la consultazione di consulenze tecniche e espropriazioni immobiliari relative alla stima di terreni agricoli, adibiti a uso vivaistico, ubicati nel comune di Terme Vigliatore si è ottenuto un valore medio pari a 15,00 €/mq

Considerando la stima per redditività dell'immobile in esame si è ottenuto un valore pari a 17,00 €/mq

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

Si è ritenuto opportuno considerare la media aritmetica dei due valori, peraltro molto simili, per la valutazione dei beni:

$V_{\text{medio}} = (15,00 + 17,00) / 2 = 16,00 \text{ €/mq}$

ASTE GIUDIZIARIE®



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,00 x 16,00 = **880,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 880,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 880,00**

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

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO J

terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **203,00** mq per la quota di:

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

Publicazione

tema e per il sito Giudiziario

ripubblicazione o riproduzione

Apprezzamento di terreno agricolo pianeggiante a forma rettangolare, della superficie catastale totale di mq. 203,00 - indiviso catastalmente al fig. 6 Particelle 2548-2549 qualità ORTO IRRIGUO Classe U. Deriva da frazionamento della particella 1289, effettuato in data 18/01/2021; l'ex particella 1289 ha generato per frazionamento le attuali particelle 2547, 2548, 2549, 2550, 2551.

Le particelle 2548-2549-2550-2551 sono state oggetto di una scrittura privata stipulata il 10/07/2021 e registrata il 30/07/2024 al n. 950 serie 3 presso l'Agenzia delle Entrate, tra i Sig. n. [REDACTED]

[REDACTED] a comproprietà delle particelle 2550 e 2551 (parte della strada di accesso al fondo) e **la piena proprietà delle particelle 2548 e 2549.**

Nella planimetria allegata le particelle 2548 e 2549, oggetto di stima, sono state evidenziate in azzurro. Ricade in zona agricola E1 nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 esecutiva viene statuito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaistiche e strutture annesse".

Alla particella si accede da via Stretto Il macco tramite una strada privata, confina a Nord con terreno altra ditta, a Ovest con la particella 55, a sud e a Est con terreno altra ditta.

Alla data del sopralluogo risulta recintato e occupato dal proprietario del fondo confinante.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2548 (ex 1289) (catasto terreni), partita 20939, qualità/classe ORTO IRRIGUO Cl.U., superficie 121, reddito agrario 1,87 €, reddito dominicale 4,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/01/2021 Pratica n. ME0006547 in atti dal 18/01/2021 presentato il 18/01/2021 (n. 6547.1/2021)
- foglio 6 particella 2549 (ex 1289) (catasto terreni), qualità/classe ORTO IRRIGUO, superficie 87, reddito agrario 1,35 €, reddito dominicale 3,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/01/2021 Pratica n. ME0006547 in atti dal 18/01/2021 presentato il 18/01/2021 (n. 6547.1/2021)

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale 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 urbanizzazioni primaria

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano	nella media	★ ★ ★ ★ ★
esposizione	nella media	★ ★ ★ ★ ★
luminosità	nella media	★ ★ ★ ★ ★
panorami città	nella media	★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★
servizi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★

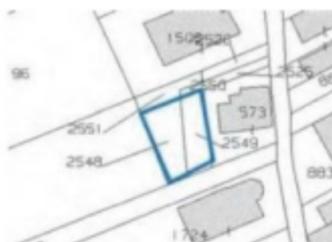
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	203,00	x	100 %	=	203,00
Totale:	203,00				203,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prima di procedere alla stima dell'appezzamento di terreno è opportuno chiarire che, da quanto emerso dalla scrittura privata tra i

Tale scrittura privata è stata regolarmente registrata all'Agenzia delle Entrate presso l'Ufficio del Territorio di Barcellona Pozzo di Gotto al n.950 serie 3 del 21/07/2021, tuttavia le visure catastali attuali non sono state aggiornate.

Pertanto la sottoscritta procede alla stima delle particelle indicate nel pignoramento che risultano attualmente, dalle visure catastali, di proprietà dei debitori esecutati e si rende disponibile per ulteriori ed eventuali chiarimenti e approfondimenti in merito all'attuale stato di possesso dei beni in oggetto.

Dalle indagini effettuate presso siti di Agenzie immobiliari locali e la consultazione di consulenze tecniche e espropriazioni immobiliari relative alla stima di terreni agricoli ubicati nel comune di Terme Vigliatore si è ottenuto un valore medio pari a 15,00 €/mq

Considerando la stima per redditività dell'immobile in esame si è ottenuto un valore pari a 17,00 €/mq

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

Si è ritenuto opportuno considerare la media aritmetica dei due valori, peraltro molto simili, per la valutazione dei beni:

$$V_{\text{medio}} = (15,00 + 17,00) / 2 = 16,00 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	203,00	x	16,00	=	3.248,00
-------------------------------	--------	---	-------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 3.248,00

Publicazione

tema riservato. Ogni riproduzione

ripubblicazione o riproduzione

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 3.248,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il valore di stima dei terreni 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 alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, da indagini su siti di agenzie immobiliari e dal valore medio ottenuto tramite la capitalizzazione dei redditi.

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

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Terme Vigliatore, ed inoltre: Borino 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 penza;
- 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 a riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORRI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	2.530,00	0,00	40.480,00	40.480,00
B	terreno agricolo	1.400,00	0,00	22.400,00	22.400,00
C	terreno agricolo	1.240,00	0,00	19.840,00	19.840,00
D	terreno agricolo	880,00	0,00	11.264,00	11.264,00
E	terreno agricolo	1.400,00	0,00	18.304,00	18.304,00

F	terreno agricolo	970,00	0,00	9.312,00	9.312,00
O	terreno agricolo	440,00	0,00	7.040,00	7.040,00
H	terreno agricolo	2.439,00	0,00	39.024,00	39.024,00
I	terreno agricolo	55,00	0,00	880,00	880,00
J	terreno agricolo	203,00	0,00	3.248,00	3.248,00
				171.792,00€	171.792,00€

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: € 171.792,00

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'immeditatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notariali 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: € 171.792,00

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

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

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Identificazione catastale:

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

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

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

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

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

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

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

Identificazione catastale:

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

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa

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

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

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

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

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

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

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

Identificazione catastale:

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

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa

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

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

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

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

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

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

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1354 (catarto terra), qualità/classe ORTO IRRIGUO CI.U, superficie 530, reddito agrario 8,21 €, reddito dominicale 21,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa

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

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

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

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

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

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1408 (catarto terra), qualità/classe ORTO IRRIGUO CI.U, superficie 400, reddito agrario 6,20 €, reddito dominicale 15,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa

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

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

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

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

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa

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

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

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

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

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

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

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

Identificazione catastale:

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

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa

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

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

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

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

Terreno pianeggiante a forma di rettangolo, ubicato nel Comune di Terme Vigliatore, di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno [REDACTED] [REDACTED]

Fg 6 Part.1698, qualità: CORTE URBANA, superficie catastale 88 mq

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

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

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

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

Identificazione catastale:

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

Il terreno presenta una forma Rettangolo

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

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

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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

Gli altri beni immobili facenti parte del lotto sono liberi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

[REDACTED] (ME) (debitore non datore di ipoteca), per Euro 1.000.000,00 di cui Euro 500.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito 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.

- **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 6415 F158 P VIA SAN SEBASTIANO 9 98122 MESSINA) e contro [REDACTED]

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

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

[REDACTED] 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 06/01/1949, Pubblico Ufficiale: U.n.e.p. C/o Tribunale Di Barcellona Pozzo Di Gotto, in data 03/08/2023 rep. 894. (Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievole 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 pregiudizievole:* 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.

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

4.3.1. 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 ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo, come da atto giudiziario Tribunale Di Messina, in data 02/03/1990 rep. 759.

Importo ipoteca: 92.445,78

Importo capitale: 46.411,94

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

Importo ipoteca: 1.000.000,00

Importo capitale: 500.000,00

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, 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 1408:

- In data 20/07/2013 è deceduto [REDACTED] e l'usufrutto ad esso spettante si è unito alla nuda proprietà.

- Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Puglisi Maria Flora, Notaio in Messina, del 29/09/2006 rep. 24422, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 27/10/2006 al n. 25287 di formalità, favore [REDACTED]

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

- Atto notarile pubblico di Permuta a rogito Dott. Puglisi Maria Flora, Notaio in Messina, del 29/09/2006 rep. 24422, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 27/10/2006 al n. 25286 di formalità, favore [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera piena proprietà.

- Originariamente di proprietà del Signor [REDACTED], l'intera piena proprietà per essere ad esso pervenuto in virtù di atto a rogito Notaio FT Maymone in data 03/12/1957 registrato il 23/12/1957 al n. 871 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 09/01/1958 al n. 336 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 1421:

- In data 20/07/2013 è deceduto [REDACTED] e l'usufrutto ad esso spettante si è riunito alla nuda proprietà.

- Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Puglisi Maria Flora, Notaio in Messina, del 29/09/2006 rep. 24422, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 27/10/2006 al n. 25287 di formalità, favore [REDACTED]

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

- Originariamente di proprietà del Signor [REDACTED], l'intera piena proprietà per essere ad esso pervenuto in virtù di acquisto fattone con atto a rogito Notaio FT Maymone del 29/07/1957 registrato il 17/08/1957 al n. 202 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 04/09/1957 al n. 11831 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 1354:

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

- In data 20/07/2013 è deceduto il Signor [REDACTED] e l'usufrutto ad esso spettante si è riunito alla nuda proprietà.

- Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Puglisi Maria Flora, Notaio in Messina, del 29/09/2006 rep. 24422, trascritto presso l'Agenzia del T [REDACTED]

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

- Originariamente di proprietà dei Signori [REDACTED] per essere a loro pervenuto in virtù di acquisto fattone con atto a rogito Notaio FT Maymone del 03/12/1957 registrato il 23/12/1957 al n. 871 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 09/01/1958 al n. 335 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 1548

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

- In data 20/07/2013 è deceduto il [REDACTED] e l'usufrutto ad esso spettante si è riunito alla nuda proprietà.

Publicazione

tema riservato. Ogni ristampa o riproduzione è vietata.

- Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Puglisi Maria Flora, Notaio in Messina, del 29/09/2006 rep. 24422, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 27/10/2006 al n. 25290 di formalità, favore:

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

- Originariamente di proprietà dei Signori ciascuno per i diritti di 1/2 di piena proprietà, per essere a loro pervenuto in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Salvatore Cutrupia, Notaio in Barcellona Pozzo Di Gotto (ME), del 10/06/1981 rep. 106853, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 01/07/1981 al n. 12320 di formalità.

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

- In data 20/07/2013 è deceduto il Signor e l'usufrutto ad esso spettante si è riunito alla nuda proprietà.

- Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Puglisi Maria Flora, Notaio in Messina, del 29/09/2006 rep. 24422, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 27/10/2006 al n. 25288 di formalità, favore:

- Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Puglisi Maria Flora, Notaio in Messina, del 29/09/2006 rep. 24422, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 27/10/2006 al n. 25287 di formalità, favore:

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

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

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 375:

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

- In data 20/07/2013 è deceduto il Signor e l'usufrutto ad esso spettante si è riunito alla nuda proprietà.

- Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Puglisi Maria Flora, Notaio in Messina, del 29/09/2006 rep. 24422, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 27/10/2006 al n. 25291 di formalità, favore:

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

- Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Puglisi Maria Flora, Notaio in Messina, del 29/09/2006 rep. 24422, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 27/10/2006 al n. 25290 di formalità, favore:

hanno donato, riservandosi

l'usufrutto vita natural durante).

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

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

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

- In data 20/07/2013 è deceduto il [redacted] e l'usufrutto ad esso spettante si è riunito alla nuda proprietà.

- Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Puglisi Maria Flora, Notaio in Messina, del 29/09/2006 rep. 24422, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 27/10/2006 al n. 25291 di formalità, favore [redacted]

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

- Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Puglisi Maria Flora, Notaio in Messina, del 29/09/2006 rep. 24422, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 27/10/2006 al n. 25290 di formalità, favore [redacted]

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

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

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 1136:

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

- Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Puglisi Maria Flora, Notaio in Messina, del 29/09/2006 rep. 24422, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 27/10/2006 al n. 25291 di formalità, favore [redacted]

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

- Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Puglisi Maria Flora, Notaio in Messina, del 29/09/2006 rep. 24422, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 27/10/2006 al n. 25290 di formalità, favore [redacted]

[redacted] hanno donato, riservandosi

l'usufrutto vita natural durante).

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 1468:

- Originariamente di proprietà dei Signori [redacted] e [redacted] ciascuno per i diritti di 1/4 di piena proprietà, per essere a loro pervenuto in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cutrupia Salvatore, Notaio in Barcellona Pozzo di Gotto, del 28/10/1976 rep.88262, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 18/11/1976 al n. 16841 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 1491:

- In data 20/07/2013 è deceduto [redacted] l'usufrutto ad esso spettante si è riunito alla nuda proprietà.

- Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Paglisi Maria Flora, Notaio in Messina, del 29/09/2006 rep.24422, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 27/10/2006 al n. 25288 di formalità, favore: [redacted]

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

- Atto notarile pubblico di Permuta a rogito Dott. Paglisi Maria Flora, Notaio in Messina, del 29/09/2006 rep.24422, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 27/10/2006 al n. 25286 di formalità, favore: [redacted]

[redacted] del 24/06/1921 per l'intera piena proprietà, con [redacted] per l'intera piena proprietà.

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

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 1556:

- In data 20/07/2013 è deceduto il Signor [redacted] e l'usufrutto ad esso spettante si è riunito alla nuda proprietà. - Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Paglisi Maria Flora, Notaio in Messina, del 29/09/2006 rep.24422, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 27/10/2006 al n. 25288 di formalità, favore: [redacted] per l'intera nuda

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a TERME VIGLIATORE via Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **100,00 mq** per la quota 4:

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

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

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

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

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

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

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

Pubblicazione

ripubblicazione o riproduzione



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panorama città:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

positivo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

positivo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

positivo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Publicazione

tema e contenuto di cui il Proprietario è

ripubblicazione o riproduzione

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

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

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

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

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

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





CONSISTENZA

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

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

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



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

In base alle condizioni strutturali dell'immobile e ai lavori di ristrutturazione da effettuare si è ritenuto equo il valore di 250,00 €/mq

Le fonti di informazioni consultate sono:

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	cattiva	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	cattiva	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	cattiva	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	cattiva	☆☆☆☆☆☆☆☆

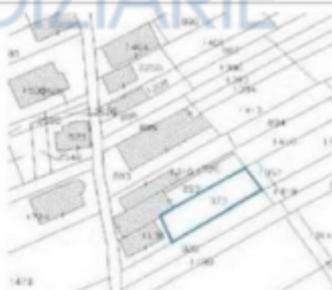
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	337,00	100 %	337,00
Totale:	337,00		337,00



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

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

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI INTERME VIGLIATORE VIA STRETTO II MACEO, FRAZIONE C/DA MACEO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

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

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

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

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

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

Identificazione catastale:

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

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

tema riservato. Ogni riproduzione è vietata.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

CONSISTENZA

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

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

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



VALUTAZIONE:

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

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

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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	1126,00	x	100 % = 1126,00
Totale:	1126,00		1126,00



Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

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

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

Pertanto il valore finale al mq è data da:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

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

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

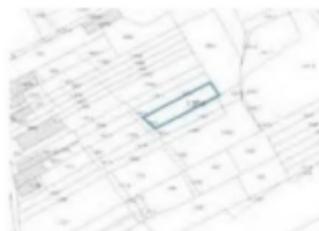
terreno agricolo a TERME VIGLIATORE via Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **530,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

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

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

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



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

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

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

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

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

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

Alla data del sopralluogo il terreno risulta accorpato alla due particelle (1354 e 1355) appartenenti

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

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

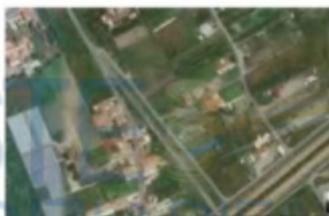
La particella in oggetto confina a Sud con strada locale a uso pubblico in terra battuta che collega la via Stretto Il Maceo alla Strada Provinciale 90, a Est con la part. 1354 (stessa proprietà e appartenente allo stesso lotto di vendita), a Nord e a Ovest con terreno altra ditta.

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

Identificazione catastale:

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

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
panorama città:	di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nessuno	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nessuno	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nessuno	☆☆☆☆☆☆☆☆

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	400,00	x	100 %	=	400,00

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

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

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RISERVOLO V ALORI CORPO:

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

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

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

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

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

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

Alla data del sopralluogo il terreno risulta accorpato alla due particelle (1354 e 1355) appartenenti

Publicazione

tema di esempio di immobiliare N. 76/2023

ripubblicazione o riproduzione

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

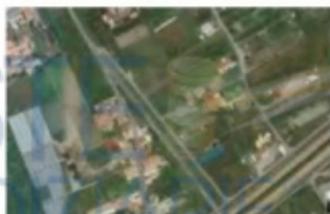
La particella in oggetto confina a Sud con strada locale a uso pubblico in terra battuta che collega la via Stretto Il Maceo alla Strada Provinciale 90, a Ovest con la part. 1354 (stessa proprietà e appartenente allo stesso lotto di vendita), a Nord e a Est con terreno altra ditta.

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

Identificazione catastale:

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

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie catastale	318,00	x	100 %
			318,00

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

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

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle indagini effettuate, i prezzi di mercato richiesti da Agenzie immobiliari locali per terreni agricoli (non a vocazione vitivinicola) ubicati nel comune di Terme Vigliatore e nella stessa zona di ricadenza, oscillano tra 8,00 e 10 €/mq per un valore medio pari a 9,00 €/mq.

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $318,00 \times 9,00 = 2.862,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

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

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

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

Terreno pianeggiante di forma rettangolare allungata, ubicato nel comune di Terme Vigliatore in c/da Maceo, di piena proprietà della Sig. ██████████ individuato catastalmente al n. 6 Part. 10/3

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

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

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

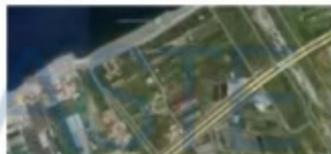
La particella in oggetto confina a Sud con strada locale a uso pubblico in terra battuta che collega la via Stretto Il Maceo alla Strada Provinciale 90, a Ovest e a Nord e a Est con terreno altra ditta.

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

Identificazione catastale:

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

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nessuna	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nessuna	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nessuna	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie catastale	705,00	x	100 %
Totale:	705,00		705,00

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

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

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI COSÌ:

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

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

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

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO 1

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

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

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

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

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

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

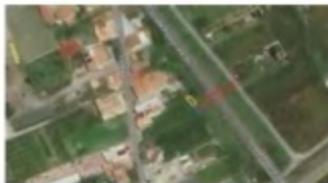
Le particelle dei terreni in oggetto sono state evidenziate nel modo seguente:

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

Identificazione catastale:

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

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

tema riservato © 2023. Tutti i diritti sono riservati.

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie catastale totale	295,00	100 %	295,00
Totale:	295,00		295,00



VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

BENI INTERME VIGLIATORE VIA STRETTO II MACEO, FRAZIONE C/DA MACEO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO K

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

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

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

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

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

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

Identificazione catastale:

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

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★

esposizione:

al di sopra della media ★★★★★★

luminosità:

al di sopra della media ★★★★★★

panoramicità:

al di sotto della media ★★★★★★

impianti tecnici:

ottimo ★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★

servizi:

ottimo ★★★★★★

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*

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

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

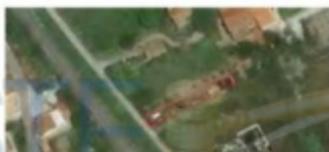
La particella in oggetto confina a Sud con strada locale a uso pubblico in terra battuta che collega la via Stretto Il Maceo alla Strada Provinciale 90, a Ovest e a Nord con terreni altra ditta e a Est con la particella 1491.

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

Identificazione catastale:

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

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

esposizione:

al di sopra della media ★★★★★★★★

luminosità:

al di sopra della media ★★★★★★★★

panoramicità:

al di sotto della media ★★★★★★★★

impianti tecnici:

ottimo ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★★★★★★★

servizi:

ottimo ★★★★★★★★

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	300,00	x	100 %	=	300,00
Totale:	300,00				300,00

Publicazione

tema e contenuto di cui il Proprietario

ripubblicazione o riproduzione

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

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

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

Calcolo del Valore di Mercato:

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

Riepilogo Valori Corpo:

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

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

BENI INTERME VIGLIATORE VIA STRETTO II MACEO, FRAZIONE C/da MACEO

ZONA "B2"

DI CUI AL PUNTO M

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

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

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

Publicazione

tema e per il sito di riferimento

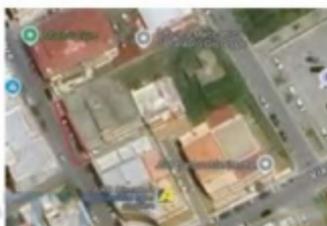
ripubblicazione o riproduzione

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

Identificazione catastale:

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

Il terreno presenta una forma Poligono irregolare



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAOILIATA:

CONSISTENZA:

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

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

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



VALUTAZIONE:

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

tema e contenuto. Il presente

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

ZONA "B2"

DI CUI AL PUNTO N

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

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

Terreno pianeggiante a forma di rettangolo, ubicato nel Comune di Terme Vigliatore, di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sign. ██████████ in dividuato catastalmente al Fg. 6 Part.1698, qualità CORTE URBANA, superficie catastale 88 mq

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

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

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

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

Identificazione catastale:

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

Il terreno presenta una forma Rettangolo

Pubblicazione

tema e per il suo diritto di pubblicazione o riproduzione



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

CONSISTENZA

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

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

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



VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

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

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 87.631,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'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: € 87.631,00

data 10/10/2024

il tecnico incaricato
Giulia Rigano

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione