



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

16/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FINO 1 SECURITISATION SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Giuseppe Lo Presti

CUSTODE:
Avv. Filippo Bisognano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/09/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ING. ANTONINO LA SCALA

CF: LSCNNN79S28A638N
con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) V. CAIROLI, 109C
telefono: 3396738180
email: anlascala@virgilio.it
PEC: antonino.lascala@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 16/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

01

deposito industriale a SAN FILIPPO DEL MELA, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **5.035,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 5,40. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 187 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra.

02

ufficio a SAN FILIPPO DEL MELA Contrada Archi, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **2.345,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-Primo-Secondo, ha un'altezza interna di 4-3-7. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 187 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

03

tettoia a SAN FILIPPO DEL MELA Contrada Archi, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **430,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 187 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

04

deposito industriale a SAN FILIPPO DEL MELA Contrada Archi, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **825,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 187 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

05

deposito industriale a SAN FILIPPO DEL MELA Contrada Archi, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **165,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4.30. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 187 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

06

deposito industriale a SAN FILIPPO DEL MELA Contrada Archi, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio in c.a costituito da due corpi di fabbrica di superficie pari a 40 mq ed altezza pari a 4,30 m il primo e 55 mq e 7,00 m il secondo, contiguo al Corpo 1 e della stessa epoca di costruzione (anteriore al 1967). Si presenta in uno stato di conservazione mediocre a causa dello stato di abbandono in cui versa l'intero complesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,30 - 7,00. Identificazione catastale:



- foglio 1 particella 187 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

07 tettoia a SAN FILIPPO DEL MELA Contrada Archi, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **1.050,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,30 - 5,55. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 187 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

08 tettoia a SAN FILIPPO DEL MELA Contrada Archi, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **675,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 187 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

09 ufficio a SAN FILIPPO DEL MELA Contrada Archi, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Cantinato - Terra, ha un'altezza interna di 2,65 - 4,30. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 187 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.

10A deposito industriale a SAN FILIPPO DEL MELA Contrada Archi, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **610,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Cantinato - Terra, ha un'altezza interna di 4,30. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 187 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

10B autosilo a SAN FILIPPO DEL MELA Contrada Archi, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 187 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 40

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

10C appartamento a SAN FILIPPO DEL MELA Contrada Archi, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 187 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, consistenza 77 mq

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, .

10D appartamento a SAN FILIPPO DEL MELA Contrada Archi, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 187 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, consistenza 78 mq

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

11 tettoia a SAN FILIPPO DEL MELA Contrada Archi, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **270,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,50. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 187 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0



L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

T2 Palazzina alloggio a SAN FILIPPO DEL MELA Contrada Archi, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **415,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Cantinato-Rialzato-Primo, ha un'altezza interna di 2,30 -3,00-3,00.Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 189 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, consistenza 140 mq
- foglio 1 particella 189 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, consistenza 82 mq
- foglio 1 particella 189 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 102 mq
- foglio 1 particella 189 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 102 mq

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

T1 Pertinenza a SAN FILIPPO DEL MELA Contrada Archi, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **18.590,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 243 (catasto terreni), superficie 0
particella aggraffata alla 187

T2 Pertinenza a SAN FILIPPO DEL MELA Contrada Archi, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **310,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 360 (catasto terreni), superficie 100
- foglio 1 particella 857 (catasto terreni), superficie 210

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	31.310,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.688.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.688.750,00
Data della valutazione:	14/09/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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



4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 15/04/2005 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3750000.

Importo capitale: 2500000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili Foglio 1, part. 187-243, part. 189, part. 360

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 27/01/2011 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo n.205 del Tribunale Civile di Milazzo (ME) del 29/10/2010.

Importo ipoteca: 700000.

Importo capitale: 514387,41.

La formalità è riferita solamente a Immobili Foglio 1 part.187-243, part. 189, part. 360

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 27/05/2011 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo n.1610 del Tribunale di Messina del 03/12/2010.

Importo ipoteca: 750000.

Importo capitale: 699997,50.

La formalità è riferita solamente a Immobili Foglio 1 part. 187, part. 189, part. 360

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 25/07/2011 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo n.3126/2011 del Tribunale di Milano del 02/02/2011.

Importo ipoteca: 72000.

Importo capitale: 53272,50.

La formalità è riferita solamente a Immobili Foglio 1 part. 187-243, part. 189, part. 360, part. 857

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, trascritta il 11/02/2013 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento n.9/2012 del 17/04/2012 - Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

pignoramento, trascritta il 27/02/2019 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento n.180 del 12/02/2019 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

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:

Dal 22/12/2008 la società PUNTO INDUSTRIA S.R.L. ha mutato la propria denominazione in PUNTO CRAI S.r.l.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/04/2005), con atto stipulato il 14/04/2005 a firma di Notar Della Cava Rocco ai nn. 26727 di repertorio, trascritto il 15/04/2005 ai nn. 13334/7627

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/05/1987 fino al 07/12/2001), con atto stipulato il 30/05/1987 a firma di Notar Maria Paganoni ai nn. 25255 di repertorio, trascritto il 26/01/1988 ai nn. 2536/2156

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/12/2001 fino al 14/04/2005), con atto stipulato il 04/12/2001 a firma di Notar Magno Silverio ai nn. 14036 di repertorio, trascritto il 07/12/2001 ai nn. 30330/25252

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non è stato possibile visionare i fascicoli relativi alle pratiche edilizie in quanto non reperibili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Filippo del Mela. Altre ricerche condotte presso l'Ufficio del genio Civile di Messina hanno restituito documenti relativi esclusivamente al Corpo 12 e ad alcuni silos non più esistenti. Pertanto non è possibile esprimere un giudizio in merito alla conformità urbanistica degli immobili.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **57/78**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione - Costruzione di un deposito

Autorizzazione edilizia N. **18/79**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione - Costruzione Tettoia in ferro

Autorizzazione edilizia N. **51/79**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione - Deposito

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **128/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di un capannone, rilasciata il 03/04/1986

Condono edilizio tratto dalla legge 326/2003 N. **3864/646**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di 2 tettoie metalliche, presentata il 30/03/2004 con il n. 3864/646 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**

Condono edilizio tratto dalla legge 326/2003 N. **3865/648**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di una facciata continua, presentata il 30/03/2004 con il n. 3865/648 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano ASI - Messina vigente, in forza di delibera 557 del 26/07/2002 - 910 del 31/10/2002, l'immobile ricade in zona D1 - PIANI ESECUTIVI ESISTENTI (Art.19)



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NON VALUTABILE**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità fra le planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione catastale: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Immobili Particella 187

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NON VALUTABILE**

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

BENI IN SAN FILIPPO DEL MELA CONTRADA ARCHI, QUARTIERE CONTRADA ARCHI

DEPOSITO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO 01

deposito industriale a SAN FILIPPO DEL MELA, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **5.035,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 5,40. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 187 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra.



Vista 1



Vista 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre



presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

scarso 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Capannone principale di superficie pari a 5035 mq, con struttura portante in c.a., con copertura a dente di sega variabile fra 6,40 e 4,30 m. L'epoca di costruzione è antecedente al 1967 e risulta adibito a magazzino, con finiture di tipo industriale. Sono presenti gli impianti che, visto lo stato di abbandono in cui versa l'immobile, necessitano di una revisione. Lo stato di conservazione dell'immobile risulta sotto la media in quanto è stato oggetto di atti vandalici.

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
Deposito	5.035,00	x	100 %	=	5.035,00
Totale:	5.035,00				5.035,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Considerato lo stato di conservazione in cui si trova l'immobile, si ritiene congruo attribuire un valore pari a €450,00/mq.

Pertanto il valore complessivo sarà pari a 5035 mq x €450,00/mq = €2.265.750,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.035,00 x 450,00 = **2.265.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.265.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.265.750,00**

BENI IN SAN FILIPPO DEL MELA CONTRADA ARCHI, QUARTIERE CONTRADA ARCHI

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO 02

ufficio a SAN FILIPPO DEL MELA Contrada Archi, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **2.345,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-Primo-Secondo, ha un'altezza interna di 4-3-7. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 187 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



Vista 1



Vista 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

nella media 



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Complesso con struttura portante in c.a. destinato in parte a deposito ed in parte ad uffici, distribuito su tre piani collegati da una scala con struttura metallica e ascensore. Il piano terra è destinato in parte a deposito (970 mq) ed in parte ad uffici (215 mq). Quest'ultima presenta un buon livello di finiture, danneggiate in parte a causa di atti vandalici subito dall'immobile. Il piano intermedio (385 mq) risulta adibito ad archivio e presenta anch'esso evidenti danneggiamenti. L'ultimo piano (775 mq), destinato ad uffici, presenta un buon livello di finiture che però risultano parecchio danneggiate. L'epoca di costruzione è antecedente al 1967, ma risulta evidente che l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione. Si rileva la presenza di una facciata continua in alluminio, per la quale è stata presentata una istanza di sanatoria ai sensi della legge 326/2003 (prat.3865 del 30/03/2004) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Filippo del Mela. Si rileva infine la presenza di tutti gli impianti, che, come nell'corpo precedente, necessitano sicuramente di opportune verifiche.

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
Area Deposito Piano Terra	970,00	x	100 %	=	970,00
Area Uffici Piano Terra	215,00	x	100 %	=	215,00
Archivio Piano Intermedio	385,00	x	100 %	=	385,00
Uffici Piano Secondo	775,00	x	100 %	=	775,00
Totale:	2.345,00				2.345,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato lo stato di conservazione in cui si trova l'immobile, si ritiene congruo attribuire alle singole porzioni i seguenti valori:

Zona destinata ad uffici €700,00/mq;

Zona destinata a deposito €450,00/mq;

Zona destinata ad archivio €300,00/mq.

Pertanto il valore complessivo sarà pari a:

970 mq x €450,00/mq = €436.500,00 (Zona Deposito Piano Terra) +

215 mq x €700,00/mq = €150.500,00 (Zona Uffici Piano Terra) +

385 mq x €300,00/mq = €115.500,00 (Zona Archivio Piano Intermedio) +

775 mq x €700,00/mq = €542.500,00 (Zona Uffici Piano Secondo) =

Totale Corpo 2 = €1.245.000,00 (Valore medio €530,92/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.345,00 x 530,92 = **1.245.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.245.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.245.000,00**

BENI IN SAN FILIPPO DEL MELA CONTRADA ARCHI, QUARTIERE CONTRADA ARCHI

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO 03

tettoia a SAN FILIPPO DEL MELA Contrada Archi, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **430,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 187 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .



Vista 1



Vista 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano



in un'area industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area coperta da tensostruttura metallica, posta fra i corpi 2 e 4 adibita a deposito, con superficie pari a 430 mq

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
Area Coperta	430,00	x	100 %	=	430,00
Totale:	430,00				430,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato lo stato di conservazione in cui si trova l'immobile, che può essere considerato come una pertinenza coperta, si ritiene congruo attribuire un valore pari a €50,00/mq.



Pertanto il valore complessivo sarà pari a $430 \text{ mq} \times €50,00/\text{mq} = €21.500,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 430,00 x 50,00 = **21.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.500,00**

BENI IN SAN FILIPPO DEL MELA CONTRADA ARCHI, QUARTIERE CONTRADA ARCHI

DEPOSITO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO 04

deposito industriale a SAN FILIPPO DEL MELA Contrada Archi, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **825,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 187 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .



Vista 1



Vista 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

mediocre



impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Capannone con struttura in c.a. adibito a deposito, di superficie pari a 825 mq, con copertura a falde, di altezza variabile fra 4,30 e 6,10 m. L'epoca di costruzione è antecedente al 1967. Le finiture sono di tipo industriale ed il livello di conservazione risulta mediocre. Sono presenti gli impianti, anche in questo caso da revisionare.

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
Deposito	825,00	x	100 %	=	825,00
Totale:	825,00				825,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato lo stato di conservazione in cui si trova l'immobile, si ritiene congruo attribuire un valore pari a €450,00/mq.

Pertanto il valore complessivo sarà pari a $825 \text{ mq} \times €450,00/\text{mq} = €371.250,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $825,00 \times 450,00 = \mathbf{371.250,00}$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 371.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 371.250,00**



BENI IN SAN FILIPPO DEL MELA CONTRADA ARCHI, QUARTIERE CONTRADA ARCHI

DEPOSITO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO 05

deposito industriale a SAN FILIPPO DEL MELA Contrada Archi, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **165,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4.30. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 187 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .



Vista 1



Vista 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Deposito con struttura in c.a., contiguo al Corpo 1, della stessa epoca (ante 1967) e tipologia costruttiva, avente superficie pari a 165 mq. Si presenta in uno stato di conservazione mediocre, a causa del disuso cui è sottoposto.



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
Deposito	165,00	x	100 %	=	165,00
Totale:	165,00				165,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato lo stato di conservazione in cui si trova l'immobile, si ritiene congruo attribuire un valore pari a €450,00/mq.

Pertanto il valore complessivo sarà pari a 165 mq x €450,00/mq = €74.250,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 165,00 x 450,00 = **74.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 74.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 74.250,00**

BENI IN SAN FILIPPO DEL MELA CONTRADA ARCHI, QUARTIERE CONTRADA ARCHI

DEPOSITO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO 06

deposito industriale a SAN FILIPPO DEL MELA Contrada Archi, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio in c.a costituito da due corpi di fabbrica di superficie pari a 40 mq ed altezza pari a 4,30 m il



primo e 55 mq e 7,00 m il secondo, contiguo al Corpo 1 e della stessa epoca di costruzione (antecedente al 1967). Si presenta in uno stato di conservazione mediocre a causa dello stato di abbandono in cui versa l'intero complesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,30 - 7,00. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 187 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .



Vista 1



Vista 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

nella media

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
Porzione h= 7,00 m	55,00	x	100 %	=	55,00
Porzione h= 4,30m	40,00	x	100 %	=	40,00



Totale:	95,00	95,00
----------------	--------------	--------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato lo stato di conservazione in cui si trova l'immobile, si ritiene congruo attribuire un valore pari a €450,00/mq.

Pertanto il valore complessivo sarà pari a 95 mq x €450,00/mq = €42.750,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	95,00	x	450,00	=	42.750,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 42.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 42.750,00**

BENI IN SAN FILIPPO DEL MELA CONTRADA ARCHI, QUARTIERE CONTRADA ARCHI

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO 07

tettoia a SAN FILIPPO DEL MELA Contrada Archi, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **1.050,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,30 - 5,55. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 187 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .





Vista 1



Vista 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

scarso

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile composto da due porzioni aventi diversa tipologia strutturale. Una prima con struttura portante in c.a. e superficie pari a 550 mq, realizzata prima del 1967, contigua ai corpi 1 e 5 e con costituente un deposito chiuso. La seconda parte è costituita da una tettoia con struttura metallica, in gran parte chiusa da pannelli coibentati (445 mq) e realizzata con travi incastrate sulla parte in c.a. e poggiate su pilastri metallici. La seconda parte (55 mq) è oggetto di Sanatoria ai sensi della Legge 326/2006 (Prat. 3864 insieme al Corpo 8). Lo stato di conservazione risulta al di sotto della media a causa dello stato di abbandono in cui versa tutto il complesso immobiliare.

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
Corpo in c.a.	550,00	x	100 %	=	550,00



Tettoia chiusa	445,00	x	100 %	=	445,00
Tettoia aperta	55,00	x	100 %	=	55,00
Totale:	1.050,00				1.050,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato lo stato di conservazione in cui si trova l'immobile, si ritiene congruo attribuire un valore pari a €450,00/mq per la porzione in c.a. destinata a deposito, mentre per la tettoia metallica sarebbe congruo un valore pari a €350,00/mq; dato che non è ancora stata definita la pratica di condono edilizio, che sicuramente comporterà degli oneri stimabili in €150,00/mq, verrà considerato un valore pari a €200,00/mq.

Pertanto il valore complessivo sarà pari a:

550 mq x €450,00/mq = €247.500,00 (Zona Deposito in c.a.) +

500 mq x €200,00/mq = €100.000,00 (Tettoia metallica) =

Valore complessivo Corpo 7 = €347.500,00 (Valore medio €330,95/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.050,00 x 330,95 = **347.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 347.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 347.500,00**

BENI IN SAN FILIPPO DEL MELA CONTRADA ARCHI, QUARTIERE CONTRADA ARCHI

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO 08

tettoia a SAN FILIPPO DEL MELA Contrada Archi, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **675,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:



- foglio 1 particella 187 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .



Vista 1



Vista 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

scarso

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tettoia con struttura portante in acciaio, ancorata in parte al Corpo 1 ed appoggiata a pilastri in acciaio, avente superficie pari a 675 mq e destinata al carico e scarico merci. Risulta essere oggetto di Sanatoria ai sensi della Legge 326/2006 (Prat. 3864 insieme al Corpo 7). Lo stato di conservazione risulta al di sotto della media a causa dello stato di abbandono in cui versa tutto il complesso immobiliare.

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
Tettoia aperta	675,00	x	100 %	=	675,00
Totale:	675,00				675,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato lo stato di conservazione in cui si trova l'immobile, sarebbe congruo un valore pari a € 350,00/mq; dato che non è ancora stata definita la pratica di condono edilizio, che sicuramente comporterà degli oneri stimabili in €150,00/mq, verrà considerato un valore pari a €200,00/mq.

Pertanto il valore complessivo sarà pari a 675 mq x €200,00/mq = €135.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	675,00	x	200,00	=	135.000,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 135.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 135.000,00
---	---------------------

BENI IN SAN FILIPPO DEL MELA CONTRADA ARCHI, QUARTIERE CONTRADA ARCHI

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO 09

ufficio a SAN FILIPPO DEL MELA Contrada Archi, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Cantinato - Terra, ha un'altezza interna di 2,65 - 4,30. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 187 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.





Vista 1



Vista 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

scarso

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

scarso

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio con struttura portante in c.a. ad una elevazione f.t. (230 mq) oltre cantinato (70 mq), destinato ad uffici. L'epoca di costruzione è antecedente al 1967 e si presenta un uno stato di conservazione scarso.

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
Piano Terra	230,00	x	100 %	=	230,00
Piano cantinato	70,00	x	100 %	=	70,00
Totale:	300,00				300,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato lo stato di conservazione in cui si trova l'immobile, si ritiene congruo attribuire un valore pari a €400,00/mq per il piano terra e €200,00/mq per il cantinato.

Pertanto il valore complessivo sarà pari a:

230 mq x €400,00/mq = €92.000,00 (Piano Terra) +

70 mq x €200,00/mq = €14.000,00 (Piano cantinato) =

Toale Corpo 9 = €106.000,00 (Valore medio €353,33/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	300,00	x	353,33	=	106.000,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 106.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 106.000,00
---	---------------------

BENI IN SAN FILIPPO DEL MELA CONTRADA ARCHI, QUARTIERE CONTRADA ARCHI

DEPOSITO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO 10A

deposito industriale a SAN FILIPPO DEL MELA Contrada Archi, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **610,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Cantinato - Terra, ha un'altezza interna di 4,30. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 187 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.





Vista 1



Vista 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

scarso

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di edificio in con struttura in c.a. destinata a deposito. L'epoca di costruzione è antecedente al 1967 e si trova in un pessimo stato di conservazione. Si sviluppa in parte a piano terra (580 mq) ed in parte al piano cantinato (30 mq).

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
Piano cantinato	30,00	x	100 %	=	30,00
Deposito Piano Terra	580,00	x	100 %	=	580,00
Totale:	610,00				610,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato lo stato di conservazione in cui si trova l'immobile, si ritiene congruo attribuire un valore pari a €400,00/mq per il piano terra e €200,00/mq per il cantinato.

Pertanto il valore complessivo sarà pari a:

580 mq x €400,00/mq = €232.000,00 (Piano Terra) +

30 mq x €200,00/mq = €6.000,00 (Piano cantinato) =

Toale Corpo 10a = €238.000,00 (Valore medio €390,16)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	610,00	x	390,16	=	238.000,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 238.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 238.000,00
---	---------------------

BENI IN SAN FILIPPO DEL MELA CONTRADA ARCHI, QUARTIERE CONTRADA ARCHI

AUTOSILO

DI CUI AL PUNTO 10B

autosilo a SAN FILIPPO DEL MELA Contrada Archi, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 187 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 40 mq

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .





Vista 1



Vista 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di edificio in con struttura in c.a. destinata ad autorimessa, con superficie pari a 40 mq. L'epoca di costruzione è antecedente al 1967 e si trova in un pessimo stato di conservazione.

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
Autorimessa	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato lo stato di conservazione in cui si trova l'immobile, si ritiene congruo attribuire un valore pari a €250,00/mq.

Pertanto il valore complessivo sarà pari a $40 \text{ mq} \times €250,00/\text{mq} = €10.000,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $40,00 \quad \times \quad 250,00 \quad = \quad \mathbf{10.000,00}$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.000,00**

BENI IN SAN FILIPPO DEL MELA CONTRADA ARCHI, QUARTIERE CONTRADA ARCHI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 10C

appartamento a SAN FILIPPO DEL MELA Contrada Archi, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 187 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, consistenza 77 mq

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, .





Vista 1



Vista 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

scarso

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

scarso

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di edificio in con struttura in c.a. a piano terra, destinata ad abitazione, avente superficie pari a 77 mq. L'epoca di costruzione è antecedente al 1967 e si trova in un pessimo stato di conservazione.

CLASSE ENERGETICA:



[152,57 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 716769 registrata in data 11/09/2020

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
Abitazione Piano Terra	77,00	x	100 %	=	77,00
Totale:	77,00				77,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato lo stato di conservazione in cui si trova l'immobile, si ritiene congruo attribuire un valore pari a €400,00/mq.

Pertanto il valore complessivo sarà pari a 77 mq x €400,00/mq = €30.800,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	77,00	x	400,00	=	30.800,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 30.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 30.800,00

BENI IN SAN FILIPPO DEL MELA CONTRADA ARCHI, QUARTIERE CONTRADA ARCHI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 10D

appartamento a SAN FILIPPO DEL MELA Contrada Archi, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 187 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, consistenza 78 mq

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.





Vista 1



Vista 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

scarso

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di edificio in con struttura in c.a., posta al piano primo e destinata ad abitazione, avente superficie pari a 78 mq. L'epoca di costruzione è antecedente al 1967 e si trova in un pessimo stato di conservazione.

CLASSE ENERGETICA:



[176,16 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 716770 registrata in data 11/09/2020

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
Abitazione Piano Primo	78,00	x	100 %	=	78,00
Totale:	78,00				78,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato lo stato di conservazione in cui si trova l'immobile, si ritiene congruo attribuire un valore pari a €400,00/mq.

Pertanto il valore complessivo sarà pari a $78 \text{ mq} \times €400,00/\text{mq} = €31.200,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $78,00 \times 400,00 = \mathbf{31.200,00}$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 31.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 31.200,00**

BENI IN SAN FILIPPO DEL MELA CONTRADA ARCHI, QUARTIERE CONTRADA ARCHI

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO 11

tettoia a SAN FILIPPO DEL MELA Contrada Archi, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **270,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,50. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 187 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .





Vista 1



Vista 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

scarso

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tettoia in con struttura in c.a. destinata al carico e scarico merci, avente superficie pari a 270 mq. L'epoca di costruzione è antecedente al 1967 e si presenta in pessimo stato di conservazione.

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
Tettoia in c.a.	270,00	x	100 %	=	270,00
Totale:	270,00				270,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato lo stato di conservazione in cui si trova l'immobile, si ritiene congruo attribuire un valore pari a €350,00/mq.

Pertanto il valore complessivo sarà pari a $270 \text{ mq} \times €350,00/\text{mq} = €94.500,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $270,00 \times 350,00 = \mathbf{94.500,00}$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 94.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 94.500,00**

BENI IN SAN FILIPPO DEL MELA CONTRADA ARCHI, QUARTIERE CONTRADA ARCHI

PALAZZINA ALLOGGIO

DI CUI AL PUNTO 12

Palazzina alloggio a SAN FILIPPO DEL MELA Contrada Archi, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **415,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Cantinato-Rialzato-Primo, ha un'altezza interna di 2,30 -3,00-3,00. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 189 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, consistenza 140 mq
- foglio 1 particella 189 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, consistenza 82 mq
- foglio 1 particella 189 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 102 mq
- foglio 1 particella 189 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 102 mq

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.





Vista 1



Viste 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio con struttura in c.a., a due elevazioni f.t. oltre cantinato, destinato ad uso abitativo per i dipendenti. La superficie sia del piano rialzato che del piano primo è pari a 170 mq, mentre quella del piano cantinato è pari a 75 mq. L'epoca di costruzione è antecedente al 1967, presenta finiture di livello accettabile ma si presenta in uno stato di conservazione al di sotto della media a causa dello stato di abbandono in cui versa l'intero complesso immobiliare.

CLASSE ENERGETICA:



[70,77 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 716772 registrata in data 11/09/2020

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
Piano cantinato	75,00	x	100 %	=	75,00



Piano rialzato	170,00	x	100 %	=	170,00
Piano primo	170,00	x	100 %	=	170,00
Totale:	415,00				415,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato lo stato di conservazione in cui si trova l'immobile, si ritiene congruo attribuire un valore pari a €550,00/mq per i piani rialzato e primo e €250,00/mq per il cantinato.

Pertanto il valore complessivo sarà pari a:

75 mq x €250,00/mq = €18.750,00 (Piano cantinato) +

170 mq x €550,00/mq = €93.500,00 (Piano Rialzato) +

170 mq x €550,00/mq = €93.500,00 (Piano Primo) =

Totale Corpo 12 = €205.750 (Valore medio €495,78/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 415,00 x 495,78 = **205.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 205.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 205.750,00**

BENI IN SAN FILIPPO DEL MELA CONTRADA ARCHI, QUARTIERE CONTRADA ARCHI

PERTINENZA

DI CUI AL PUNTO T1

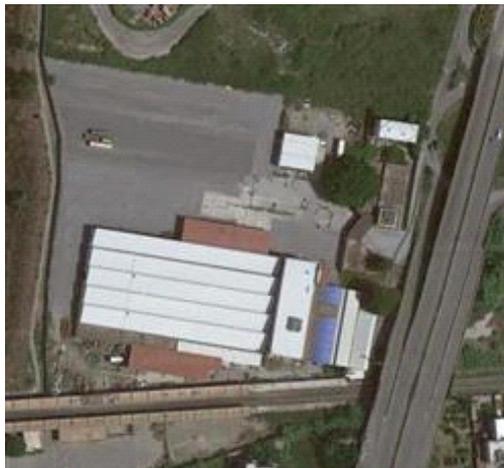
Pertinenza a SAN FILIPPO DEL MELA Contrada Archi, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **18.590,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 243 (catasto terreni)



particella aggraffata alla 187



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area di pertinenza degli immobili descritti in precedenza, avente superficie pari a 18590 mq.

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
Pertinenza Fabbricati	18.590,00	x	100 %	=	18.590,00
Totale:	18.590,00				18.590,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di area di pertinenza a servizio del complesso immobiliare si ritiene congruo un valore pari a €25,00/mq.

Pertanto il valore sarà pari a 18.590 mq x €25,00/mq = €464.750,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18.590,00 x 25,00 = **464.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 464.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 464.750,00**

BENI IN SAN FILIPPO DEL MELA CONTRADA ARCHI, QUARTIERE CONTRADA ARCHI

PERTINENZA

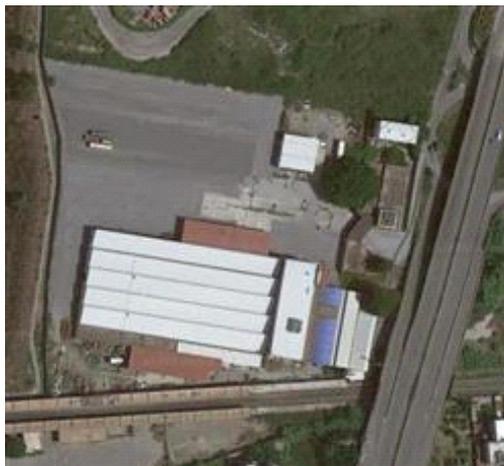
DI CUI AL PUNTO T2

Pertinenza a SAN FILIPPO DEL MELA Contrada Archi, quartiere Contrada Archi, della superficie commerciale di **310,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 360 (catasto terreni), superficie 100
- foglio 1 particella 857 (catasto terreni), superficie 210





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre

esposizione:

mediocre

luminosità:

mediocre

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno compreso fra il complesso immobiliare ed il torrente limitrofo, avente una superficie complessiva pari a 310 mq

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
Terreno limitrofo	310,00	x	100 %	=	310,00
Totale:	310,00				310,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di area di pertinenza a servizio del complesso immobiliare si ritiene congruo un valore pari a €25,00/mq.

Pertanto il valore sarà pari a 310 mq x €25,00/mq = €7.750,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	310,00	x	25,00	=	7.750,00
-------------------------------	--------	---	-------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 7.750,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 7.750,00
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per esprimere una valutazione sono stati presi come riferimento i dati aggiornati al secondo semestre dell'anno 2019 (i più recenti disponibili) della banca dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Capannoni Tipici: S. Filippo del Mela 475-710 - Pace del Mela 465-690

Abitazioni di tipo economico: S. Filippo del Mela 600-900 - Pace del Mela 560-840

Uffici: S. Filippo del Mela n.d. - Pace del Mela 680-980

Data la varietà degli immobili periziati ed il relativo stato di conservazione, ogni singolo corpo sarà soggetto a specifiche considerazioni.

Per i terreni di pertinenza si è ritenuto congruo un valore di **€25,00/mq.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ed inoltre: Indagini in loco

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;



- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
01	deposito industriale	5.035,00	0,00	2.265.750,00	2.265.750,00
02	ufficio	2.345,00	0,00	1.245.000,00	1.245.000,00
03	tettoia	430,00	0,00	21.500,00	21.500,00
04	deposito industriale	825,00	0,00	371.250,00	371.250,00
05	deposito industriale	165,00	0,00	74.250,00	74.250,00
06	deposito industriale	95,00	0,00	42.750,00	42.750,00
07	tettoia	1.050,00	0,00	347.500,00	347.500,00
08	tettoia	675,00	0,00	135.000,00	135.000,00
09	ufficio	300,00	0,00	106.000,00	106.000,00
10a	deposito industriale	610,00	0,00	238.000,00	238.000,00
10b	autosilo	40,00	0,00	10.000,00	10.000,00
10c	appartamento	77,00	0,00	30.800,00	30.800,00
10d	appartamento	78,00	0,00	31.200,00	31.200,00
11	tettoia	270,00	0,00	94.500,00	94.500,00
12	Palazzina alloggio	415,00	0,00	205.750,00	205.750,00
T1	Pertinenza	18.590,00	0,00	464.750,00	464.750,00
T2	Pertinenza	310,00	0,00	7.750,00	7.750,00
				5.691.750,00 €	5.691.750,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

A parere del CTU non si ritiene opportuno procedere ad una suddivisione in quanto, data la disposizione dei vari corpi costituenti il complesso immobiliare, si avrebbe una notevole perdita di appetibilità.



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 5.688.750,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 5.688.750,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 16/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

T3 terreno industriale a PACE DEL MELA Zona Industriale, frazione Giammoro, della superficie commerciale di **16.950,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 16 (catasto terreni)
- foglio 1 particella 117 (catasto terreni)
- foglio 1 particella 777 (catasto terreni)
- foglio 1 particella 780 (catasto terreni)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16.950,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 201.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 201.400,00
Data della valutazione:	14/09/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 15/04/2005 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 375000.

Importo capitale: 250000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili Foglio 1 part. 16, part.117

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 27/01/2011 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo n.205 del Tribunale Civile di Milazzo (ME) del 29/10/2010.

Importo ipoteca: 700000.

Importo capitale: 514387,41.

La formalità è riferita solamente a Immobili Foglio 1, part. 16, part. 117, part. 777, part. 780

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 27/05/2011 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo n.1610 del Tribunale di Messina del 03/12/2010.

Importo ipoteca: 750000.

Importo capitale: 699997,50.

La formalità è riferita solamente a Immobili Foglio 1 part. 16, part. 117, part. 777, part. 780

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 25/07/2011 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo n.3126/2011 del Tribunale di Milano del 02/02/2011.

Importo ipoteca: 72000.

Importo capitale: 53272,50.

La formalità è riferita solamente a Immobili Foglio 1 part. 16, part. 117, part. 777, part. 780

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, trascritta il 11/02/2013 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento n.9/2012 del 17/04/2012 - Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

pignoramento, trascritta il 27/02/2019 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento n.180 del 12/02/2019 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

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:

Dal 22/12/2008 la società PUNTO INDUSTRIA S.R.L. ha mutato la propria denominazione in PUNTO



CRAI S.r.l.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/04/2005), con atto stipulato il 14/04/2005 a firma di Notar Della Cava Rocco ai nn. 26727 di repertorio, trascritto il 15/04/2005 ai nn. 13334/7627

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/05/1987 fino al 07/12/2001), con atto stipulato il 30/05/1987 a firma di Notar Maria Paganoni ai nn. 25255 di repertorio, trascritto il 26/01/1988 ai nn. 2536/2156

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/12/2001 fino al 14/04/2005), con atto stipulato il 04/12/2001 a firma di Notar Magno Silverio ai nn. 14036 di repertorio, trascritto il 07/12/2001 ai nn. 30330/25252

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano ASI - Messina vigente, in forza di delibera 557 del 26/07/2002 - 910 del 31/10/2002, l'immobile ricade in zona D1 - PIANI ESECUTIVI ESISTENTI (art.19)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza svincolo strada penetrazione ASI

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Inserimento in mappa svincolo

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

Costi di regolarizzazione:

- Frazionamento: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Particella 780

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PACE DEL MELA ZONA INDUSTRIALE, FRAZIONE GIAMMORO



TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO T3

terreno industriale a PACE DEL MELA Zona Industriale, frazione Giammoro, della superficie commerciale di **16.950,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 16 (catasto terreni)
- foglio 1 particella 117 (catasto terreni)
- foglio 1 particella 777 (catasto terreni)
- foglio 1 particella 780 (catasto terreni)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo). Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno incolto, avente superficie complessiva pari a 18440 mq, cui va sottratta la superficie destinata alla realizzazione degli svincoli della strada di penetrazione ASI, che, come si evince dal C.D.U. rilasciato dal Comune di Pace del mela, equivale al 50% della particella 780, ovvero 1490 mq. Pertanto la superficie rimanente è pari a 16950 mq.



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
Particella 16	320,00	x	100 %	=	320,00
Particella 117	15.080,00	x	100 %	=	15.080,00
Particella 777	60,00	x	100 %	=	60,00
Particella 780	2.980,00	x	50 %	=	1.490,00
Totale:	18.440,00				16.950,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando per il terreno un valore pari a €12,00/mq si ottiene:
mq 16.950 x e 12,00/mq = €203.400,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16.950,00 x 12,00 = **203.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 203.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 203.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Da indagini in loco si è ritenuto congruo considerare un valore pari a €12,00/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: Indagini in loco

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle



conoscenze del valutatore;

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
T3	terreno industriale	16.950,00	0,00	203.400,00	203.400,00
				203.400,00 €	203.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 201.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 201.400,00**

data 14/09/2020

il tecnico incaricato
ING. ANTONINO LA SCALA

