

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 49/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANTA MARINA SALINA Via Belvedere 8, della superficie commerciale di 111,27 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il locale identificato corpo "A" è posto su due livelli.

Si accede da stradella convicinale di via Belvedere ad un terrazzo coperto (patio) ove è posta una scala esterna, unico accesso per il piano primo. Il locale è composto al piano terra da un'ampia stanza, soppalcata per circa metà della superficie, da un piccolo wc e da una terrazza coperta mentre al piano primo da un'ampia stanza, da un w.c. e da una terrazza coperta con tettoia in legno. La stanza al piano terra ha altezza di 3,40ml e la stanza al piano primo ha altezza di 3,60ml, mentre il w.c. del piano primo ha altezza di 2,70ml.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di 3,40 ml. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 415 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Belvedere n. SN, piano: T-1, intestato a [REDACTED] derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) DEL 30/12/2005 prot. n.ME01130112 in atti dal 19/07/2006 Registrazione: UR Sede: Lipari Vol. 211, n.119 del 07/07/2006 Successione di [REDACTED] (n. 15952/1/2006)
Coerenze: Confinante a Ovest con fabbricato altra ditta part.lla 414, ad Est fabbricato stessa ditta part.lla 416, a Sud stradella convicinale e a Nord corte fabbricato altra ditta part.lla 408

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2011.

B appartamento a SANTA MARINA SALINA Via Belvedere 8, della superficie commerciale di 101,72 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il locale identificato corpo "B" è posto su due livelli.

Si accede da stradella convicinale di via Belvedere ad un terrazzo coperto (patio) ove è posta una scala esterna, unico accesso per il piano primo.

Il locale è composto al piano terra da un'ampia stanza, da una stanzetta utilizzata come cabina armadio, da un wc e da una terrazza coperta di pertinenza, mentre al piano primo da un'ampia stanza, da un w.c. e da una terrazza di pertinenza coperta con tettoia in legno.

I locali al piano terra hanno un'altezza di 3,40ml e i locali al piano primo hanno altezza rispettivamente di 3,60ml per la stanza e di 2,70ml per il w.c..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di 3.40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 416 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Belvedere SN, piano: T-1, intestato a [REDACTED] derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI

MORTE) DEL 30/12/2005 prot. n.ME01130112 in atti dal 19/07/2006 Registrazione: UR Sede: Lipari Vol. 211, n.119 del 07/07/2006 Successione di [REDACTED] (n. 15952/1/2006)
Coerenze: Confinante a Ovest con fabbricato stessa ditta part.Illa 415, ad Est fabbricato stessa ditta part.Illa 418 sub4, a Sud stradella convicinale e a Nord terreno part.Illa 412

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2011.

C appartamento a SANTA MARINA SALINA Via Belvedere 8, della superficie commerciale di 98,46 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il locale identificato corpo "C" è posto su due livelli.

Si accede da stradella convicinale di via Belvedere, da area scoperta comune ad altre unità stessa ditta, ad un terrazzo coperto (patio) ove è posta una scala esterna, unico accesso per il piano primo.

Il locale è composto al piano terra da un'ampia stanza, un disimpegno, da un wc e da una terrazza coperta di pertinenza, mentre al piano primo da un'ampia stanza, da un w.c. e da una terrazza di pertinenza coperta con tettoia in legno.

Pertinenza del Corpo "C" è anche un locale posto al piano terra adibito a palmento con accesso dall'area comune.

I locali al piano terra hanno un'altezza di 3,40ml mentre i locali al piano primo hanno rispettivamente un'altezza di 3,60ml per la stanza e di 2,80ml per il w.c..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di 3,40ml. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 418 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Belvedere, SN, piano: T-1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) DEL 30/12/2005 prot. n.ME01130112 in atti dal 19/07/2006 Registrazione: UR Sede: Lipari Vol. 211, n.119 del 07/07/2006 Successione di [REDACTED] (n. 15952/1/2006)
Coerenze: Confinante a Ovest con fabbricato stessa ditta part.Illa 416, ad Est altre unità stessa ditta subalterno 2, a Sud stradella convicinale e a Nord terreno part.Illa 412

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2011.

D appartamento a SANTA MARINA SALINA Via Belvedere 8, della superficie commerciale di 87,54 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il locale identificato corpo "D" è posto su al piano primo di un fabbricato a due elevazioni F.T..

Si accede da stradella convicinale di via Belvedere, da area scoperta comune ad altre unità stessa ditta e da scala di accesso posta nel patio al P.T. dello stesso stabile.

Il locale è composto da due ampie stanze e da un w.c., oltre terrazza al livello di pertinenza coperta da tettoia in legno.

I locali hanno un'altezza rispettivamente di 4,00ml per le stanze e di 2,60ml per il w.c..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano I, ha un'altezza interna di 4,00ml. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 418 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Belvedere, SN, piano: I, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) DEL 30/12/2005 prot. n.ME01130112 in atti dal 19/07/2006 Registrazione: UR Sede: Lipari Vol. 211, n.119 del 07/07/2006 Successione di [REDACTED] (n. 15952/1/2006)
Coerenze: Confinante a Ovest con fabbricato stessa ditta part.Illa 418/4

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2011.

E negozio a SANTA MARINA SALINA Via Belvedere 8, della superficie commerciale di 183,47 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il locale identificato corpo "E" è posto su al piano terra di un fabbricato a due elevazioni F.T.con ingresso da stradella convicinale di via Belvedere, da corte comune ad altre unità della stessa ditta.

Il locale è ad uso commerciale (attività attuale di ristorazione) ed ha un'altezza di 3,80ml.

Il locale è composto da due vani adibiti a laboratorio cucina, da un'ampia sala coperta, da un patio, da locali igienici posti al piano terra

di un altro corpo di fabbrica. In aderenza alla sala, vi è una terrazza scoperta che ricade per quasi tutta la sua superficie in un altro lotto di terreno intestato alla stessa ditta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,80ml. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 418 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 128 mq, rendita 3.378,04 Euro, indirizzo catastale: Via Belvedere, SN, piano: T

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2011.

F cantina a SANTA MARINA SALINA Via Belvedere 8, della superficie commerciale di **33,12** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il locale identificato corpo "F" è un fabbricato a una elevazione F.T. con ingresso da stradella convicinale di via Belvedere e da area comune ad altre unità della stessa ditta.

Il locale è ad uso deposito ed ha un'altezza di 2,70ml.

Il locale è composto da un vano, da un forno a legna e da una legnaia con accesso dall'esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70ml. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1251 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe I, consistenza 20 mq, rendita 88,83 Euro, indirizzo catastale: Via Serro, SN, piano: T, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	615,58 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:	€. 1.625.122,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.625.122,50
Data della valutazione:	14/07/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]

Da concessione edilizia n°25 relativa al "Progetto per l'adattamento attraverso la ristrutturazione di beni preesistenti ad attività turistico ricettiva alberghiera, la realizzazione di una piscina e di un

seminterrato di pertinenza", rilasciata dal Comune di Santa Marina Salina il 30/05/2011, il lotto di che trattasi risulta in uso dalla [REDACTED] al tempo Amministratrice la [REDACTED]

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/03/2012 a firma di ALIOTO SALVATORE ai nn. 62036/19731 di repertorio, iscritta il 13/04/2012 ai nn. 9869/854, a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con sede a Verona (VR), contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 640.000,00.

Importo capitale: € 320.000,00.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 30/12/2005), trascritto il 07/07/2006 a UR sede di LIPARI (ME) ai nn. Volume 211 n.119

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 30/12/2005), trascritto il 07/07/2006 a UR sede di LIPARI (ME) ai nn. Volume 211 n.119

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1 (fino al 15/01/2002)

██████████ per la quota di 1/1, in forza di successione testata (dal 15/01/2002 fino al 12/12/2005), trascritto il 07/07/2006 a UR Sedc Lipari (ME) ai nn. Vol.118 n.211

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 25/2011, intestata a ██████████, per lavori di Progetto per l'adattamento attraverso la ricostruzione di beni immobili preesistenti ad attività turistico ricettiva alberghiera, la realizzazione di una piscina e di un seminterrato di pertinenza, presentata il 09/05/2011 con il n. prot. 2481 di protocollo, rilasciata il 30/05/2011, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Tutte le unità del lotto in oggetto sono interessate dal progetto di cui la concessione edilizia 25/2011.

Oltre alle unità del lotto in oggetto, sono interessate altre proprietà e che non saranno oggetto di perizia

Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) N. 15/2018, intestata a ██████████ per lavori di Lavori di completamento delle rifiniture interne ed esterne e degli impianti tecnologici di alcuni corpi di fabbrica facente parte di una struttura ricettiva alberghiera, presentata il 11/05/2018 con il n. 15 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel locale commerciale (part.lla 418/2), è stata rilevata un'apertura verso un locale interrato posto nel terreno confinante (part.lla 410 intestata alla stessa ditta ma non inserita tra i beni pignorati). Si ipotizza che il locale interrato, ricadente nella part.lla 410, fosse all'origine una vasca per la raccolta delle acque meteoriche.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tenendo conto che l'opera non ricade nella part.lla 418/2, ma nella part.lla 410, la difformità si può regolarizzare con il semplice ripristino della muratura ed eliminazione del vano porta.

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

Costi di regolarizzazione:

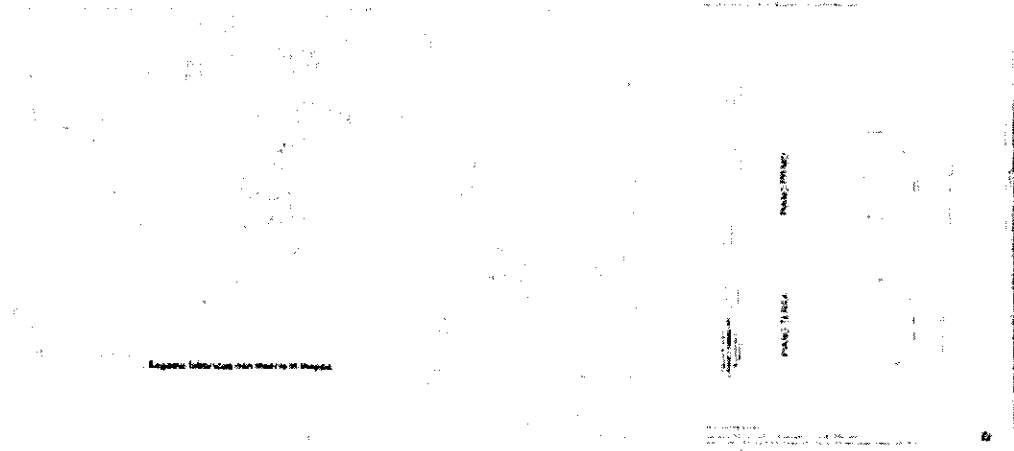
- Oneri per pratica edilizia e costi per le opere di ripristino : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



Sono state rilevate le seguenti difformità: La difformità riguarda la part.lla 418 e subalterni. 1) Non risulta la sagoma del fabbricato nell'estratto di mappa del foglio 7, anche se sono presenti le planimetrie delle unità in questione; 2) nella planimetria della part.lla 418 sub2, non è stato inserito un piccolo corpo di fabbrica che oltretutto ricade anche in altra part.lla confinante (stessa ditta); 3) nella planimetria della part.lla 418 sub2, il fabbricato risulta ruotato rispetto ad altri fabbricati vicini.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Comune appartenente all'arcipelago delle isole colie, con apprezzato riconoscimento turistico.



Foto satellitare

COLLEGAMENTI

autobus distante 1,5 chilometri

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

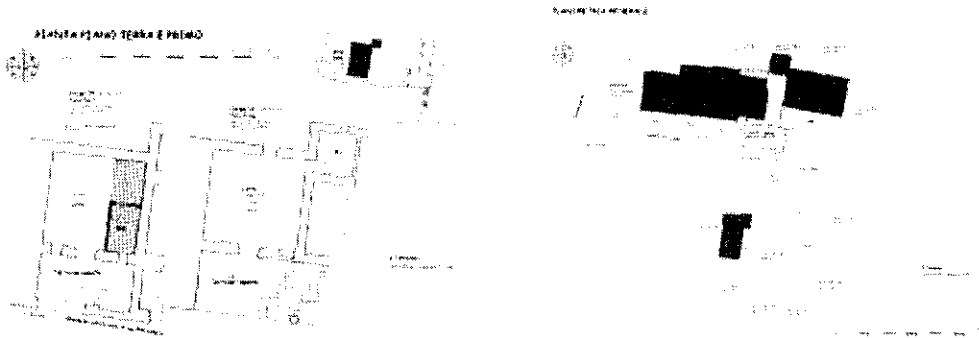
servizi:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale è posto in un complesso edilizio costituito da fabbricati a schiera a 2 elevazioni F.T. di antica

delle murature	49,94	x	100 %	=	49,94
Terrazza coperta piano terra	20,40	x	50 %	=	10,20
Terrazza coperta piano primo	19,00	x	50 %	=	9,50
Totale:	130,97				111,27



Rilievo fabbricato Corpo A

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (OMI) (01/03/2019)

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 2.700,00

Note: Abitazioni di tipo economico, stato di conservazione normale, 1° semestre 2018

Annunci immobiliari di diverse agenzie che operano nel territorio (08/03/2019)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 3.280,00

Valore massimo: 3.800,00

Note: Offerta sul mercato di beni aventi caratteristiche simili ai fabbricati da valutare

SVILUPPO VALUTAZIONE:

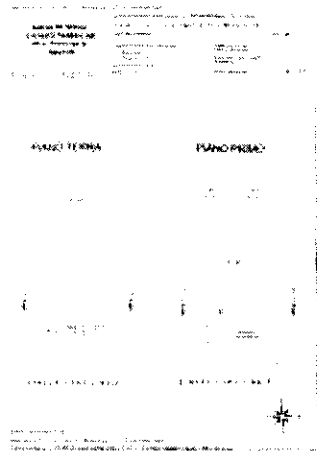
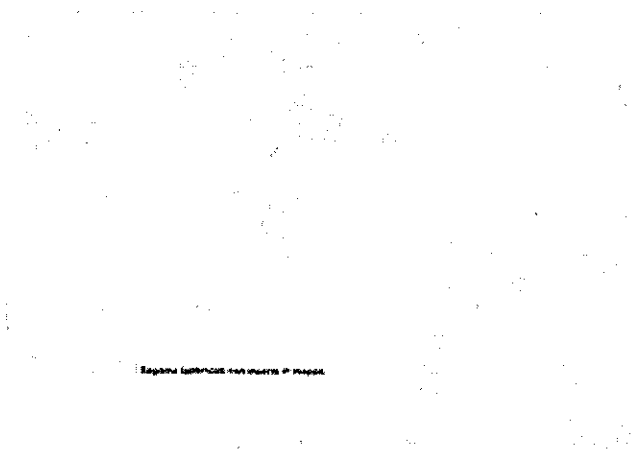
La stima del valore degli immobili e il successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data della stima.

Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato dei locali in Santa Marina Salina, nella zona nella quale ricade il cespite con caratteristiche simili allo stesso.

In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni provenienti dalle seguenti metodologie:

1) Reperimento dei valori OMI (Agenzia del Territorio) relativi al 1° semestre 2018, ultimi dati disponibili, per abitazioni di tipo economico in stato conservativo buono, per la zona BI di Santa Marina Salina, pari a un valore minimo di €1800,00/mq e un valore massimo di €2700,00/mq (pari ad un valore medio di €2250,00/mq).

2) Agenzie immobiliari: Lo scrivente ha reperito diversi annunci di distinte agenzie immobiliari, analizzando metrature, prezzi e tipologie simili al cespite in questione e ricadenti nella medesima zona. Dall'indagine è emerso che vengono venduti ad un prezzo variabile tra €3200,00/mq e €3800,00/mq (pari ad un valore medio di €3500,00/mq), ben più superiore delle quotazioni dell'OMI per le abitazioni di tipo economico, ma in linea con le quotazioni OMI per ville e villini (valore minimo di



DESCRIZIONE DELLA ZONA

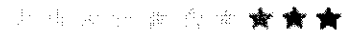
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Comune appartenente all'arcipelago delle isole eolie, con apprezzato riconoscimento turistico.



Foto satellitare

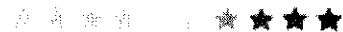
COLLEGAMENTI

autobus distante 1,5 chilometri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



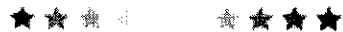
esposizione:



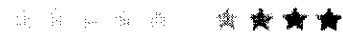
luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



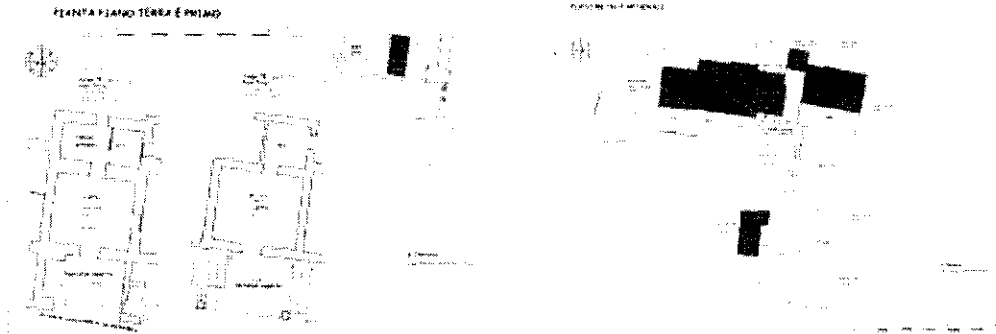
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale è posto in un complesso edilizio costituito da fabbricati a schiera a 2 elevazioni F.T. di antica

murature	46,55	x	100 %	=	46,55
Locale piano primo al lordo delle murature	38,11	x	100 %	=	38,11
Terrazza coperta piano terra	18,32	x	50 %	=	9,16
Terrazza coperta piano primo	15,80	x	50 %	=	7,90
Totale:	118,78				101,72



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARE:

Agenzia del Territorio (OMI) (01/03/2019)

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 2.700,00

Note: Abitazioni di tipo economico, stato di conservazione normale, 1° semestre 2018

Annunci immobiliari di diverse agenzie che operano nel territorio (08/03/2019)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 3.280,00

Valore massimo: 3.800,00

Note: Offerta sul mercato di beni aventi caratteristiche simili ai fabbricati da valutare

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore degli immobili e il successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data della stima.

Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato dei locali in Santa Marina Salina, nella zona nella quale ricade il cespite con caratteristiche simili allo stesso.

In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni provenienti dalle seguenti metodologie:

1) Reperimento dei valori OMI (Agenzia del Territorio) relativi al 1° semestre 2018, ultimi dati disponibili, per abitazioni di tipo economico in stato conservativo buono, per la zona BI di Santa Marina Salina, pari a un valore minimo di €1800,00/mq e un valore massimo di €2700,00/mq (pari ad un valore medio di €2250,00/mq).

2) Agenzie immobiliari: Lo scrivente ha reperito diversi annunci di distinte agenzie immobiliari, analizzando metrature, prezzi e tipologie simili al cespite in questione e ricadenti nella medesima zona.

Dall'indagine è emerso che vengono venduti ad un prezzo variabile tra €3200,00/mq e €3800,00/mq (pari ad un valore medio di €3500,00/mq), ben più superiore delle quotazioni dell'OMI per le abitazioni di tipo economico, ma in linea con le quotazioni OMI per ville e villini (valore minimo di €2350,00/mq e un valore massimo di €3500,00/mq).

3) Indagine sui valori commerciali e sugli indici mercantili nella zona in cui ricade il cespite:

Tramite tele metodologia, preceduta da un'indagine di mercato con la quale si è cercato di stabilire il prezzo che normalmente è praticato in contrattazioni di compravendita riguardanti la stessa tipologia di cespite, conducono a stimare congruo un prezzo di mercato di €3000,00/mq.

Tenendo conto che i locali oggetto di valutazione hanno subito una trasformazione nella distribuzione degli spazi (i locali sono sprovvisti di cucina e/o angolo cottura) perchè in atto vi è un progetto di cambio destinazione d'uso ad attività turistico-alberghiero, si ritiene congruo un deprezzamento di €500,00/mq.

Secondo le valutazioni esperite, il prezzo di riferimento alla data della stima, in via cautelare sia congrua per un valore di €2500,00/mq in linea con i valori indicati dall'OMI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,72 x 2.500,00 = 254.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 254.300,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 254.300,00



appartamento a SANTA MARINA SALINA Via Belvedere 8, della superficie commerciale di **98,46** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il locale identificato corpo "C" è posto su due livelli.

Si accede da stradella convicinale di via Belvedere, da area scoperta comune ad altre unità stessa ditta, ad un terrazzo coperto (patio) ove è posta una scala esterna, unico accesso per il piano primo.

Il locale è composto al piano terra da un'ampia stanza, un disimpegno, da un wc e da una terrazza coperta di pertinenza, mentre al piano primo da un'ampia stanza, da un w.c. e da una terrazza di pertinenza coperta con tettoia in legno.

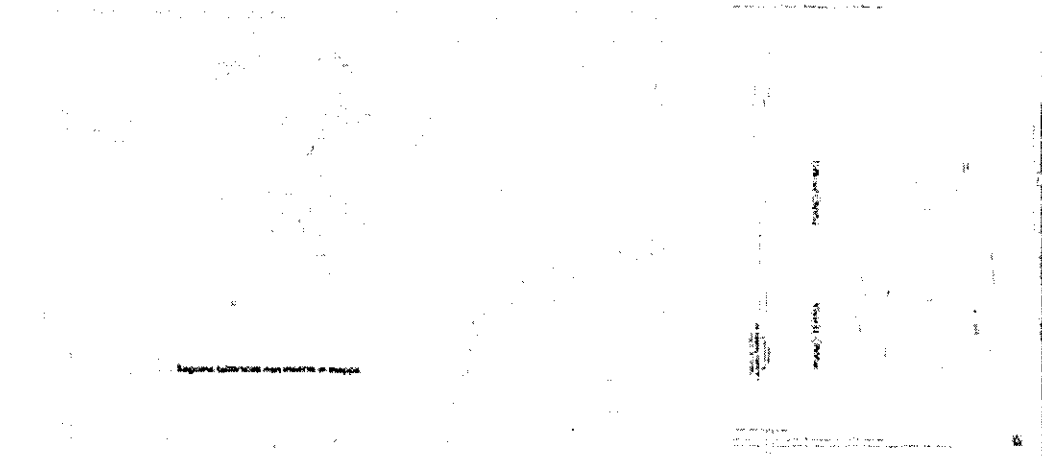
Pertinenza del Corpo "C" è anche un locale posto al piano terra adibito a palmento con accesso dall'area comune.

I locali al piano terra hanno un'altezza di 3,40ml mentre i locali al piano primo hanno rispettivamente un'altezza di 3,60ml per la stanza e di 2,80ml per il w.c..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di 3,40ml. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 418 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Belvedere, SN, piano: T-I, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) DEL 30/12/2005 prot. n.ME01130112 in atti dal 19/07/2006 Registrazione: UR Sede: Lipari Vol. 211, n. 119 del 07/07/2006 Successione di [REDACTED] (n. 15952/1/2006)
Coerenze: Confinante a Ovest con fabbricato stessa ditta part.lla 416, ad Est altre unità stessa

ditta subalterno 2, a Sud stradella convicinale e a Nord terreno part.lla 412
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2011.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Comune appartenente all'arcipelago delle isole eolie, con apprezzato riconoscimento turistico.

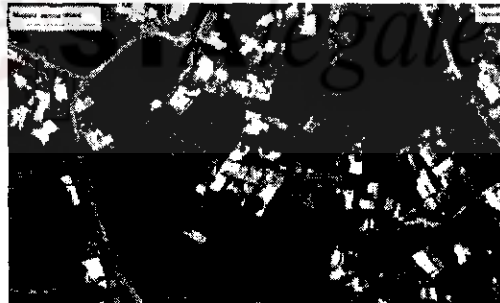


Foto satellitare

COLLEGAMENTI

autobus distante 1,5 chilometri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale è posto in un complesso edilizio costituito da fabbricati a schiera a 2 elevazioni F.T. di antica costruzione con terrazze coperte (patii) posti al piano terra e terrazze al primo piano coperte con tettoie in legno e cannucciato e pilastri in muratura (pulieri), dalla tipologia costruttiva e architettonica tipica delle costruzioni presenti nelle isole dell'arcipelago delle Eolie.

Esso fa parte di un complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica a 2 elevazioni F.T. e un corpo di fabbrica ad una elevazione F.T. più accessori di pertinenza ove sono posti gli immobili oggetto di perizia che riguardano quattro locali attualmente ad uso abitativo, un locale ad uso commerciale e un locale ad uso deposito.

Il complesso immobiliare è oggetto di un "Progetto di ristrutturazione e adeguamento con cambio destinazione ad uso turistico-alberghiero" con Concessione edilizia n°25 del 30/05/2011 rilasciata dal Comune di Santa Marina Salina (ME) e successiva SCIA del 11/05/2018 per il completamento delle opere.

Allo stato attuale, data del sopralluogo, le opere riguardanti le unità indicate nell'elenco dei beni pignorati, sono risultate complete e/o mancanti di piccole opere manutentive.

Per il completamento dei lavori dell'intero complesso immobiliare sono necessari interventi che riguardano beni e terreni non rientranti nell'elenco dei beni pignorati e oggetto di perizia. Per tali motivi sopra esposti, il complesso immobiliare comprendente i beni oggetto di pignoramento, risulta privo di fine lavori, certificato di agibilità e aggiornamento dei dati catastali.

Si procede pertanto alla valutazione dei beni pignorati, facenti parte del complesso immobiliare, tenendo conto della destinazione attuale ad uso abitativo e commerciale (ricavato dalle visure catastali) e non dalla prevista destinazione turistico-alberghiero del progetto con Concessione edilizia n°25 del 30/05/2011.

Il corpo di fabbricati a schiera in cui è situato l'immobile, ha struttura portante in muratura di pietrame presumibilmente listata con mattori pieni in laterizio (tecnica costruttiva dei luoghi), con solaio di interpiano e di copertura con struttura in legno e tavolato.

Gli intonaci esterni sono in malta cementizia e/o gesso.

L'ingresso alla proprietà avviene da stradella convicinale di via Belvedere, da area scoperta comune ad altre unità stessa ditta e da un terrazzo coperto (patio) ove è posta una scala esterna, unico collegamento verticale per il piano primo.

Il locale è composto al piano terra da un'ampia stanza, un disimpegno, da un wc e da una terrazza coperta, mentre al piano primo da un'ampia stanza, da un w.c. e da una terrazza coperta con tettoia in legno.

Pertinenza del Corpo "C" è anche un locale posto al piano terra adibito a palmento con accesso dall'area comune.

Il locale di pertinenza (palmento) ha pareti intonacate con malta cementizia al grezzo ed ha solaio in latero-cemento con travettini prefabbricati.

I locali hanno pareti interne con intonaco di malta cementizia e/o gesso, i pavimenti degli interni e delle terrazze è in ceramica, il rivestimento del w.c. è in ceramica, gli infissi esterni sono in legno massello tinteggiato e vetro, gli infissi interni sono in legno.

Nelle terrazze del piano terra e del piano primo ci sono delle sedute in muratura, tipica architettura coliana.

La proprietà non ha ambiente cucina e/o angolo cottura sia all'esterno che all'interno dei locali, in quanto con la modifica edilizia in

atto (C.E. n.25 del 30/05/2011), la destinazione prevista dell'unità immobiliare sarà turistico-alberghiero e non più quella attuale (catastale) di civile abitazione. Il progetto dell'intero complesso immobiliare, per l'unità in questione, prevede una camera con bagno e terrazza di pertinenza al piano terra e una camera con bagno e terrazza di al piano primo.

Le stanze non hanno impianto di riscaldamento, ma sono dotate di macchine di climatizzazione e pompa di calore.

L'immobile è dotato di impianto idrico per l'adduzione e lo scarico delle acque poste sotto traccia e di impianto elettrico anch'esso posto sotto traccia.

Le finiture e la manutenzione dell'immobile sono nella media.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale piano terra al lordo delle murature	41,29	x	100 %	=	41,29
Locale piano primo al lordo delle murature	35,74	x	100 %	=	35,74
Terrazza coperta piano terra	20,40	x	50 %	=	10,20
Deposito (palmento) al lordo delle murature	9,50	x	50 %	=	4,75
Terrazza coperta piano primo	12,95	x	50 %	=	6,48
Totale:	119,88				98,46



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARE:

Agenzia del Territorio (OMI) (01/03/2019)

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 2.700,00

Note: Abitazioni di tipo economico, stato di conservazione normale, 1° semestre 2018

Annunci immobiliari di diverse agenzie che operano nel territorio (08/03/2019)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 3.280,00

Valore massimo: 3.800,00

Note: Offerta sul mercato di beni aventi caratteristiche simili ai fabbricati da valutare

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore degli immobili e il successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data della stima.

Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato dei locali in Santa Marina Salina, nella zona

nella quale ricade il cespite con caratteristiche simili allo stesso.

In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni provenienti dalle seguenti metodologie:

1) Reperimento dei valori OMI (Agenzia del Territorio) relativi al 1° semestre 2018, ultimi dati disponibili, per abitazioni di tipo economico in stato conservativo buono, per la zona B1 di Santa Marina Salina, pari a un valore minimo di €1800,00/mq e un valore massimo di €2700,00/mq (pari ad un valore medio di €2250,00/mq).

2) Agenzie immobiliari: Lo scrivente ha reperito diversi annunci di distinte agenzie immobiliari, analizzando metrature, prezzi e tipologie simili al cespite in questione e ricadenti nella medesima zona. Dall'indagine è emerso che vengono venduti ad un prezzo variabile tra €3200,00/mq e €3800,00/mq (pari ad un valore medio di €3500,00/mq), ben più superiore delle quotazioni dell'OMI per le abitazioni di tipo economico, ma in linea con le quotazioni OMI per ville e villini (valore minimo di €2350,00/mq e un valore massimo di €3500,00/mq).

3) Indagine sui valori commerciali e sugli indici mercantili nella zona in cui ricade il cespite:

Tramite tele metodologia, preceduta da un'indagine di mercato con la quale si è cercato di stabilire il prezzo che normalmente è praticato in contrattazioni di compravendita riguardanti la stessa tipologia di cespite, conducono a stimare congruo un prezzo di mercato di €3000,00/mq.

Tenendo conto che i locali oggetto di valutazione hanno subito una trasformazione nella distribuzione degli spazi (i locali sono sprovvisti di cucina e/o angolo cottura) perchè in atto vi è un progetto di cambio destinazione d'uso ad attività turistico-alberghiero, si ritiene congruo un deprezzamento di €500,00/mq.

Secondo le valutazioni esperite, il prezzo di riferimento alla data della stima, in via cautelare sia congrua per un valore di €2500,00/mq in linea con i valori indicati dall'OMI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 98,46 x 2.500,00 = 246.137,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 246.137,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 246.137,50

BENI IN SANTA MARINA SALINA VIA BELVEDERE 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

appartamento a SANTA MARINA SALINA Via Belvedere 8, della superficie commerciale di 87,54 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il locale identificato corpo "D" è posto su al piano primo di un fabbricato a due elevazioni F.T.,

Si accede da stradella convicinale di via Belvedere, da area scoperta comune ad altre unità stessa ditta e da scala di accesso posta nel patio al P.T. dello stesso stabile.

Il locale è composto da due ampie stanze e da un w.c., oltre terrazza al livello di pertinenza coperta da tettoia in legno.

I locali hanno un'altezza rispettivamente di 4,00ml per le stanze e di 2,60ml per il w.c..

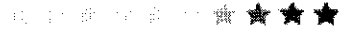
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano I, ha un'altezza interna di 4,00ml. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 418 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani,

stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale è posto in un fabbricato a 2 elevazioni F.T. di antica costruzione con terrazza coperta (patio) posta al piano terra e terrazza al primo piano coperta con tettoia in legno e cannucciato e pilastri in muratura (pulieri), dalla tipologia costruttiva e architettonica tipica delle costruzioni presenti nelle isole dell'arcipelago delle Eolie.

Esso fa parte di un complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica a 2 elevazioni F.T. e un corpo di fabbrica ad una elevazione F.T. più accessori di pertinenza ove sono posti gli immobili oggetto di perizia che riguardano quattro locali attualmente ad uso abitativo, un locale ad uso commerciale e un locale ad uso deposito.

Il complesso immobiliare è oggetto di un "Progetto di ristrutturazione e adeguamento con cambio destinazione ad uso

turistico-alberghiero" con Concessione edilizia n°25 del 30/05/2011 rilasciata dal Comune di Santa Marina Salina (ME) e successiva SCIA del 11/05/2018 per il completamento delle opere.

Allo stato attuale, data del sopralluogo, le opere riguardanti le unità indicate nell'elenco dei beni pignorati, sono risultate complete

c/o mancanti di piccole opere manutentive.

Per il completamento dei lavori dell'intero complesso immobiliare sono necessari interventi che riguardano beni e terreni non rientranti nell'elenco dei beni pignorati e oggetto di perizia. Per tali motivi sopra esposti, il complesso immobiliare comprendente i beni oggetto di pignoramento, risulta privo di fine lavori, certificato di agibilità e aggiornamento dei dati catastali.

Si procede pertanto alla valutazione dei beni pignorati, facenti parte del complesso immobiliare, tenendo conto della destinazione attuale ad uso abitativo e commerciale (ricavato dalle visure catastali) e non dalla prevista destinazione turistico-alberghiero del progetto con Concessione edilizia n°25 del 30/05/2011.

Il fabbricato a due elevazioni fuori terra in cui è situato l'immobile, ha struttura portante in muratura di pietrame presumibilmente listata

con mattori pieni in laterizio (tecnica costruttiva dei luoghi), con solaio di interpiano e di copertura con struttura in legno e tavolato.

Gli intonaci esterni sono in malta cementizie e/o gesso.

L'ingresso alla proprietà avviene da stradella convicinale di via Belvedere, da una corte coperta da tettoia, comune ad altre unità della stessa ditta e da una scala di accesso posta nel patio del piano terra.

Il locale è composto al da due ampie stanze, da un wc e da una terrazza coperta con tettoia in legno.

I locali hanno pareti interne con intonaco di malta cementizia e/o gesso, i pavimenti degli interni e delle terrazze è in ceramica, il rivestimento del w.c. è in ceramica, gli infissi esterni sono in legno massello tinteggiato e vetro, gli infissi interni sono in legno.

Nella terrazza posta a livello ci sono delle sedute in muratura tra i pulieri (pilastri in muratura), tipica architettura eoliana.

La proprietà non ha ambiente cucina e/o angolo cottura sia all'esterno che all'interno dei locali, in quanto con la modifica edilizia in

atto (C.E. n.25 del 30/05/2011), la destinazione prevista dell'unità immobiliare sarà turistico-alberghiero e non più quella attuale (catastale) di civile abitazione. Il progetto dell'intero complesso immobiliare, per l'unità in questione, prevede due camere, comunicanti tra loro, e un bagno oltre terrazza di pertinenza al piano.

Le stanze non hanno impianto di riscaldamento, ma sono dotate di macchine di climatizzazione e pompa di calore.

L'immobile è dotato di impianto idrico per l'adduzione e lo scarico delle acque poste sotto traccia e di impianto elettrico anch'esso posto sotto traccia.

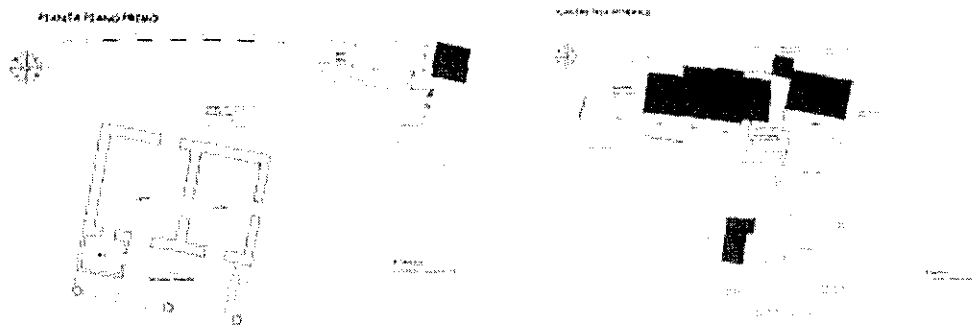
Le finiture e la manutenzione dell'immobile sono nella media.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale al lordo delle murature	73,57	x	100 %	=	73,57
Terrazza coperta piano primo	27,94	x	50 %	=	13,97
Totale:	101,51				87,54



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (OMI) (01/03/2019)

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 2.700,00

Note: Abitazioni di tipo economico, stato di conservazione normale, 1° semestre 2018

Annunci immobiliari di diverse agenzie che operano nel territorio (08/03/2019)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 3.280,00

Valore massimo: 3.800,00

Note: Offerta sul mercato di beni aventi caratteristiche simili ai fabbricati da valutare

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore degli immobili e il successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data della stima.

Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato dei locali in Santa Marina Salina, nella zona nella quale ricade il cespite con caratteristiche simili allo stesso.

In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni provenienti dalle seguenti metodologie:

1) Reperimento dei valori OMI (Agenzia del Territorio) relativi al 1° semestre 2018, ultimi dati disponibili, per abitazioni di tipo economico in stato conservativo buono, per la zona B1 di Santa Marina Salina, pari a un valore minimo di €1.800,00/mq e un valore massimo di €2.700,00/mq (pari ad un valore medio di €2.250,00/mq).

2) Agenzie immobiliari: Lo scrivente ha reperito diversi annunci di distinte agenzie immobiliari,

analizzando metrature, prezzi e tipologie simili al cespite in questione e ricadenti nella medesima zona. Dall'indagine è emerso che vengono venduti ad un prezzo variabile tra €3200,00/mq e €3800,00/mq (pari ad un valore medio di €3500,00/mq), ben più superiore delle quotazioni dell'OMI per le abitazioni di tipo economico, ma in linea con le quotazioni OMI per ville e villini (valore minimo di €2350,00/mq e un valore massimo di €3500,00/mq).

3) Indagine sui valori commerciali e sugli indici mercantili nella zona in cui ricade il cespite:

Tramite tale metodologia, preceduta da un'indagine di mercato con la quale si è cercato di stabilire il prezzo che normalmente è praticato in contrattazioni di compravendita riguardanti la stessa tipologia di cespite, conducono a stimare congruo un prezzo di mercato di €3000,00/mq.

Tenendo conto che i locali oggetto di valutazione hanno subito una trasformazione nella distribuzione degli spazi (i locali sono sprovvisti di cucina e/o angolo cottura) perchè in atto vi è un progetto di cambio destinazione d'uso ad attività turistico-alberghiero, si ritiene congruo un deprezzamento di €500,00/mq.

Secondo le valutazioni esperite, il prezzo di riferimento alla data della stima, in via cautelare sia congrua per un valore di €2500,00/mq in linea con i valori indicati dall'OMI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,54 x 2.500,00 = **218.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 218.850,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 218.850,00**



negozio a SANTA MARINA SALINA Via Belvedere 8, della superficie commerciale di **183,47** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (████████████████████)
- 1/2 di piena proprietà (████████████████████)

Il locale identificato corpo "E" è posto su al piano terra di un fabbricato a due elevazioni F.T. con ingresso da stradella convicinale di via Belvedere, da corte comune ad altre unità della stessa ditta.

Il locale è ad uso commerciale (attività attuale di ristorazione) ed ha un'altezza di 3,80ml.

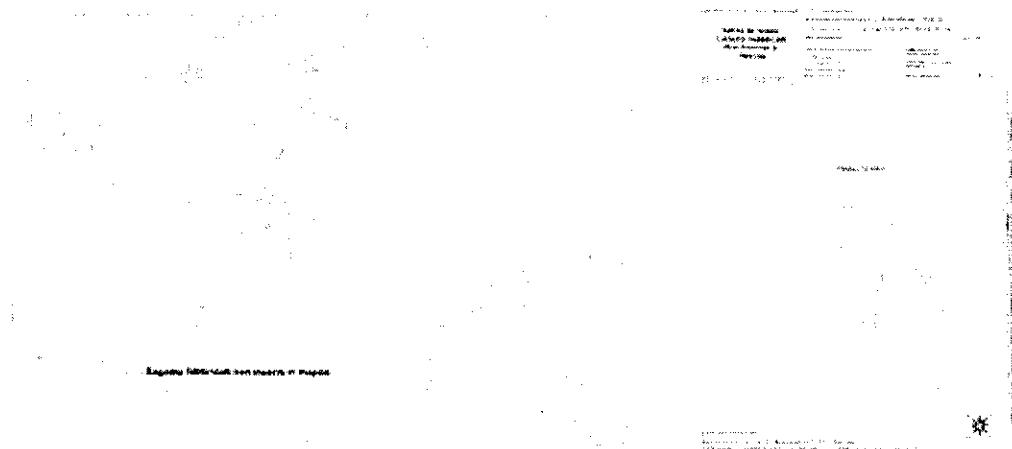
Il locale è composto da due vani adibiti a laboratorio cucina, da un'ampia sala coperta, da un patio, da locali igienici posti al piano terra

di un altro corpo di fabbrica. In aderenza alla sala, vi è una terrazza scoperta che ricade per quasi tutta la sua superficie in un altro lotto di terreno intestato alla stessa ditta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,80ml. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 418 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe I, consistenza 128 mq, rendita 3.378,04 Euro, indirizzo catastale: Via Belvedere, SN, piano: T

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2011.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Comune appartenente all'arcipelago delle isole colie, con apprezzato riconoscimento turistico.



Foto satellitare

COLLEGAMENTI

autobus distante 1,5 chilometri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



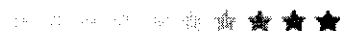
panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale è posto in un fabbricato a 2 elevazioni F.T. di antica costruzione con terrazza coperta (patio)

posta al piano terra e terrazza al primo piano coperta con tettoia in legno e cannucciato e pilastri in muratura (pulieri), dalla tipologia costruttiva e architettonica tipica delle costruzioni presenti nelle isole dell'arcipelago delle Eolie. In aderenza con il fabbricato una grande terrazza di oltre 100,00mq coperta e a proseguire una terra scoperta.

Esso fa parte di un complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica a 2 elevazioni F.T. e un corpo di fabbrica ad una elevazione F.T. più accessori di pertinenza ove sono posti gli immobili oggetto di perizia che riguardano quattro locali attualmente ad uso abitativo, un locale ad uso commerciale e un locale ad uso deposito.

Il complesso immobiliare è oggetto di un "Progetto di ristrutturazione e adeguamento con cambio destinazione ad uso turistico-alberghiero" con Concessione edilizia n°25 del 30/05/2011 rilasciata dal Comune di Santa Marina Salina (ME) e successiva SCIA del 11/05/2018 per il completamento delle opere.

Allo stato attuale, data del sopralluogo, le opere riguardanti le unità indicate nell'elenco dei beni pignorati, sono risultate complete e/o mancanti di piccole opere manutentive.

Per il completamento dei lavori dell'intero complesso immobiliare sono necessari interventi che riguardano beni e terreni non rientranti nell'elenco dei beni pignorati e oggetto di perizia. Per tali motivi sopra esposti, il complesso immobiliare comprendente i beni oggetto di pignoramento, risulta privo di fine lavori, certificato di agibilità e aggiornamento dei dati catastali.

Si procede pertanto alla valutazione dei beni pignorati, facenti parte del complesso immobiliare, tenendo conto della destinazione attuale ad uso abitativo e commerciale (ricavato dalle visure catastali) e non dalla prevista destinazione turistico-alberghiero del progetto con Concessione edilizia n°25 del 30/05/2011.

Il fabbricato a due elevazioni fuori terra in cui è situato l'immobile, ha struttura portante in muratura di pietrame presumibilmente listata con mattori pieni in laterizio (tecnica costruttiva dei luoghi), con solaio di interpiano e di copertura con struttura in legno e tavolato.

Gli intonaci esterni sono in malta cementizie e/o gesso.

L'ingresso alla proprietà avviene da stradella convicinala di via Belvedere e da una corte coperta da tettoia, comune ad altre unità della stessa ditta. Il locale è composto da due vani adibiti a laboratorio cucina, da un'ampia sala coperta, da un patio, da locali igienici posti al piano terra di un altro corpo di fabbrica. In aderenza alla sala, vi è una terrazza scoperta che ricade per quasi tutta la sua superficie in un altro lotto di terreno intestato alla stessa ditta.

I locali adibiti a laboratorio-cucina hanno pareti interne con intonaco di malta cementizia e/o gesso e rivestimento di piastrelle in ceramica per un'altezza di oltre 1,60m, i pavimenti degli interni sono di mattonelle in ceramica colore bianco; il pavimento del patio e della sala è in ceramica tipo cotto.

La sala, in aderenza al fabbricato, è posta in un'ampia terrazza di oltre 100mq coperta da tettoia con struttura principale in legno e pilastri in muratura (pulieri) e chiusura perimetrale con ampie vetrate in alluminio e vetro, sia fisse che apribili. Tra i pulieri perimetrali vi sono delle sedure in muratura.

Fa parte del cespite anche un piccolo corpo di fabbrica posto in aderenza con altro fabbricato ad uso servizi igienici, composto da anti-w.c., da un w.c. e da un w.c. per disabili.

Gli infissi esterni sono in legno massello e in legno-vetro, gli infissi interni sono in legno.

I locali non hanno impianto di riscaldamento, ma sono dotate di macchine di climatizzazione e pompa di calore.

L'immobile è dotato di impianto idrico per l'adduzione e lo scarico delle acque poste sotto traccia e di impianto elettrico anch'esso posto sotto traccia.

Le finiture e la manutenzione dell'immobile sono nella media.

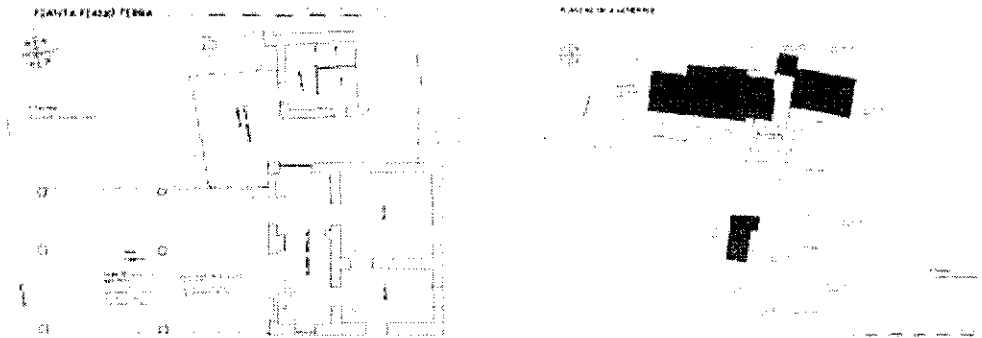
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale piano terra al lordo delle murature	67,32	x	100 %	=	67,32

Sala coperta	119,00	x	50 %	=	59,50
Terrazza coperta	27,00	x	50 %	=	13,50
Locali bagno a lordo della muratura	22,90	x	100 %	=	22,90
superficie coperta (bene non censibile part.IIa 418/1)	65,00	x	25 %	=	16,25
superficie scoperta (bene non censibile part.IIa 418/1)	40,00	x	10 %	=	4,00
Totale:	341,22				183,47



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (OMI) (01/03/2019)

Valore minimo: 2.200,00

Valore massimo: 3.300,00

Note: Negozio, stato di conservazione normale, 1° semestre 2018

Osservazioni e pareri su contrattazioni di compravendita (08/03/2019)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 anno

Valore minimo: 3.300,00

Valore massimo: 3.600,00

SUI LUOGO VALUTAZIONE:

La stima del valore degli immobili e il successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data della stima.

Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato dei locali in Santa Marina Salina, nella zona nella quale ricade il cespite con caratteristiche simili allo stesso.

In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni provenienti dalle seguenti metodologie:

1) Reperimento dei valori OMI (Agenzia del Territorio) relativi al 1° semestre 2018, ultimi dati disponibili, per negozi in stato conservativo buono, per la zona B1 di Santa Marina Salina, pari a un valore minimo di €2200,00/mq e un valore massimo di €3300,00/mq (pari ad un valore medio di

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (OMI) (01/03/2019)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: Magazzini, stato di conservazione normale, 1° semestre 2018

Osservazioni e pareri su contrattazioni di compravendita (08/03/2019)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 anno

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Offerta sul mercato di beni aventi caratteristiche simili ai fabbricati da valutare

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore degli immobili e il successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data della stima.

Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato dei locali in Santa Marina Salina, nella zona nella quale ricade il cespite con caratteristiche simili allo stesso.

In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni provenienti dalle seguenti metodologie:

1) Reperimento dei valori OMI (Agenzia del Territorio) relativi al 1° semestre 2018, ultimi dati disponibili, per magazzini in stato conservativo buono, per la zona B1 di Santa Marina Salina, pari a un valore minimo di €800,00/mq e un valore massimo di €1200,00/mq (pari ad un valore medio di €1000,00/mq).

2) Agenzie immobiliari: Lo scrivente non ha reperito annunci dalle agenzie immobiliari, in quanto sul mercato non vi è offerta di locali simili.

3) Indagine sui valori commerciali e sugli indici mercantili nella zona in cui ricade il cespite:

Tramite tale metodologia, preceduta da un'indagine di mercato con la quale si è cercato di stabilire il prezzo che normalmente è praticato in contrattazioni di compravendita riguardanti la stessa tipologia di cespite, conducono a stimare congruo un prezzo medio di mercato di €1300,00/mq, in linea con la valutazione dell'OMI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	33,12	x	1.300,00	=	43.056,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 43.056,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 43.056,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore degli immobili e il successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data della stima.

Il dati rilevati per la valutazione, sono i prezzi di mercato dei beni immobili in Santa Marina Salina, nella zona nella quale ricade il cespite con caratteristiche simili agli stessi.

mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incide nell'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso".

Lo scrivente CTU, valutato il cespite di che trattasi sotto l'aspetto tecnico-funzionale, economico, nonché se il

frazionamento rechi pregiudizio ai diritti dei condividenti, è pervenuto alla conclusione che il cespite non è frazionabile per i motivi di seguito riportati:

1) Il complesso immobiliare è oggetto di un "Progetto di ristrutturazione e adeguamento con cambio destinazione ad uso turistico-alberghiero" con Concessione edilizia n°25 del 30/05/2011 rilasciata dal Comune di Santa Marina Salina (ME) e successiva SCIA del 11/05/2018 per il completamento delle opere. Per tale cambio destinazione sono stati versati gli oneri concessori per il cambio di destinazione d'uso;

2) Le unità immobiliari, sono state oggetto di modifiche interne che li hanno resi individualmente non abitabili, in quanto tutte le unità sono sprovviste di cucina e/o angolo cottura;

3) Il locale commerciale (attività di ristorazione) è parte attiva del complesso immobiliare in progetto.

E' giudizio dello scrivente che dal punto di vista tecnico il frazionamento è fattibile con interventi di modifica della distribuzione degli spazi (realizzazione delle cucine per ogni singola unità), tenendo conto dell'aspetto economico-funzionale, il frazionamento del cespite con lotti separati non è congruo ne tantomeno vantaggioso, in quanto in quanto verrebbe meno l'investimento per il complesso immobiliare turistico_alberghiero, il valore del bene notevolmente ridotto e costi elevati per il ripristino ad abitazione civile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.625.122,50

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: € 1.625.122,50

data 14/07/2019

il tecnico incaricato
ANTONINO GITTO