Studio Tecnico Pietro Mandanici
- I N G E G N E R E -
P.I. 00373620830 - C.F. MNDPTR50P30F158D

TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

FALLIMENTO : [redacted]

FALLIMENTO N°6/22 del 27/06/2022

G.D.Dott. FABRIZIO DI SANO

CURATORE: AVV. BIAGIO PARMALIANA

Relazione Tecnica di Stima

CONTENUTI:

1) Incarico
2) Procedure Preliminari
3) Descrizioni e consistenza immobiliare
4) Autorizzazioni ed Approvazioni
5) Considerazioni sulla struttura portante
6) Stima immobile

Terme Vigliatore Lì 18/05/2024

Il Tecnico

Ing. Pietro Mandanici

[redacted]

Firmato digitalmente da
Pietro Mandanici
CN = Pietro Mandanici
C = IT

98050 – TERME VIGLIATORE – Via Benedettina Superiore, 50 - Tel./Fax 090/9781779– e_mail: ing.mandanici@tiscali.it

Relazione Tecnica di Stima

1) Incarico

Io sottoscritto Ing. Pietro Mandanici, iscritto dal 1976 all'ordine ingegneri di Messina al N°700, con studio in Terme Vigliatore, Via Benedettina Sup. 50, in data 16/03/2023 sono stato nominato Consulente Tecnico dal Giudice Delegato Dott. Fabrizio Di Sano, al fine di procedere alla stima dell'immobile di proprietà della società fallita [redacted] da individuarsi nel Comune di Terme Vigliatore (ME), Via Nazionale n.325, in catasto urbano al Foglio 10, Part. 428, Sub. 1, catg. D/2.

2) Procedure preliminari

Dopo aver esaminato ed approfondito la copiosa documentazione trasmessami, unitamente all'incarico, dal Curatore Avv. Biagio Parmaliana e precisamente:

1) Licenza Edilizia del 1967
2) Concessione Edilizia 13/77
3) Concessione Edilizia 70/77
4) Autorizzazione Edilizia 27/2007
5) Cila e Scia rilasciata Context H.R. S.r.L.
6) CTU della procedura esecutiva

Ho ritenuto di inoltrare in data 28 Marzo 2023 all'Ufficio del Genio Civile di Messina apposita richiesta di accesso agli atti ai sensi della L.R.10/1991 che è avvenuta in data 12 Aprile 2023, ore 15.30 e seguenti e successivamente in data 14 Aprile ore 11.30 e seguenti, visionando gli atti richiesti e fotocopiando parzialmente la documentazione ritenuta necessaria;

Analoga richiesta è stata inoltrata al comune di Terme Vigliatore in data 04 Aprile 2023 ed in pari data ho visionato tutta la documentazione in atti, fotocopiato quella utile per lo svolgimento dell'incarico conferitomi.

Successivamente, previo avviso al curatore fallimentare, Avv. Biagio Parmaliana ho effettuato vari sopralluoghi nella struttura in oggetto, per constatare lo stato di fatto della stessa, effettuando

misurazioni e realizzando anche una adeguata documentazione fotografica che in parte si allega alla presente.

In data 13 Luglio 2023, insieme al Curatore Fallimentare Avv. Biagio Parmaliana e ad un funzionario ENEL, il sottoscritto ha effettuato un ulteriore sopralluogo per accesso alla cabina ENEL esistente a piano seminterrato della struttura in oggetto, per motivi che saranno meglio descritti successivamente.

3) Descrizione e Consistenza Immobiliare

La struttura in oggetto è sita nella S.S. 113, via Nazionale n. 325 del comune di Terme Vigliatore.

Ha destinazione ricettiva (hotel) e si compone da 4 corpi di fabbrica aventi altezza diverse tra loro, il piu' alto dei quali ha 4 elevazioni f.t. oltre piano seminterrato.

Confina a nord con la via Nazionale, a sud con spazio d'isolamento fabbricati altre ditte, ad est con la Via Benedettina Superiore e ad ovest con parcheggio pubblico.

In catasto urbano si individua al Foglio 10, Part. 428, Sub. 1, catg. D/2.

Si fa rilevare che le planimetrie catastale dei vari piani che compongono l'immobile, richieste dal sottoscritto e che si allegano alla presente, non corrispondo allo stato dei luoghi, come può facilmente evincersi dalle planimetrie dello stato di fatto allegate alla presente, rilevate dal sottoscritto.

Nello strumento urbanistico vigente nel comune (P.R.G.) l'immobile ricade in zona "B2".

Per comodità di lettura e comprensione si farà riferimento ad una schematica planimetria dell'immobile dove i corpi di fabbrica che lo compongono verranno denominati con la numerazione da 1 a 4.

Corpo 1

Il Corpo 1 è composto da un unico vano in cui era ubicato l'ex bar della struttura ricettiva.

E' a semplice elevazione, con altezza f.t. pari a ml. 3.80 e avente dimensioni in pianta pari a ml. 8.15 x mt. 7.60 per una superficie coperta di mq. 61,94.

Tale corpo è stato autorizzato dal Comune di Terme Vigliatore con Concessione Edilizia n. 70 del 17/ 12/1977 nell'ambito di un progetto di variante per la trasformazione in Terme Hotel dell'albergo "[redacted]

Successivamente a seguito richiesta della STEA SpA protocollo 8010 del 07/06/2007, il Comune di Terme Vigliatore ha rilasciato l'Autorizzazione Edilizia n. 27/2007 ai sensi dell'art.5

L.R.37/1985, per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria e restauro conservativo.

In data 09/08/2017, con prot. 0011164 è stata inoltrata al Comune di Terme Vigliatore una CILA da parte della Context H.R.s.r.l..

In data 09/10/2020, con prot. 0014207 è stata inoltrata al Comune di Terme Vigliatore un'altra CILA da parte della Context H.R.s.r.l..

In data 06/11/2020, con prot. 0015784, è stata inoltrata al Comune di Terme Vigliatore un'ulteriore SCIA da parte della Context H.R.s.r.l..

Dalle richieste atti effettuate dal sottoscritto, all'Ufficio del Genio Civile di Messina per tale corpo non risultano presentate denunce di lavori ne esistono approvazioni ai fini sismici.

Trattasi di un corpo avente struttura portante intelaiata in c.a., con solaio di copertura piano in laterocemento, muratura di tamponamento in laterizi forati e malta cementizia, intonaci di tipo tradizionale in malta cementizia e tonachina e finitura con pittura idrolavabile, pavimenti in gress ceramico e impianti tecnologici sottotraccia.

Gli infissi esterni sono in alluminio mentre quelli interni sono in legno tamburato.

Allo stato il tutto si presenta in discrete condizioni da punto di vista strutturale che delle rifiniture, ma comunque bisognoso di un intervento di manutenzione ordinaria.

Corpo 2 e 3

Trattasi di 2 corpi di fabbrica gemelli ogn'uno delle dimensioni in pianta di ml.40.00x9.05 affiancati tra loro per complessivi ml. 80.10 di lunghezza (comprensiva di giunto tecnico) e un'altezza di ml.12.60 per una superficie coperta pari a mq. 724,90.

Sono composti rispettivamente il corpo 2 da 3 elevazioni f.t. oltre piano seminterrato e il corpo 3 da 4 elevazioni f.t. oltre piano seminterrato.

Per detti corpi di fabbrica è stata rilasciata dal Commissario Straordinario del Comune di Terme Vigliatore la Licenza Edilizia del 16 Gennaio 1967, mentre l'ufficio del Genio Civile di Messina ha rilasciato visto autorizzativo del 27/11/1964 con prot.25687, il tutto per 3 piani f.t. oltre piano seminterrato.

La struttura portante originaria è di tipo intelaiata in c.a. a maglie ortogonali chiuse sia nei piani orizzontali che in quelli verticali a campata unica ad eccezione del solo piano seminterrato in cui la campata è divisa da un pilastro centrale.

Successivamente, a seguito di apposita variante richiesta con prot. 4151 del 27/10 1967 da parte della S.T.E.A. S.P.A. ed approvata dal Commissario Straordinario il 09/11/1967, il corpo 3 è stato sopraelevato con pilastri in cemento armato e capriate in ferro.

Dalle indagini in atti condotte dal sottoscritto all'Ufficio del Genio Civile di Messina, per questa sopraelevazione del corpo 3, non risultano presentate denunce di lavori ne esistono approvazioni ai fini sismici.

Allo stato attuale i corpi 2 e 3 risultano destinati a:

piano seminterrato - cucina, depositi vari, locali per impianti tecnologici oltre a salette varie e cabina di trasformazione enel;

piano terra - a reception, uffici, sala e camere ricettive per un totale di 13 camere (12 doppie + una singola) tutte dotate di bagno in camera;

piano primo – camere ricettive per un totale di 27 camere (25 doppie + 2 singole) tutte dotate di bagno in camera;

piano secondo – camere ricettive per un totale di 27 camere (25 doppie + 2 singole) tutte dotate di bagno in camera (tutte in fase di ristrutturazione ma non ultimate);

piano terzo – attualmente allo stato rustico con realizzate solo piccole parti di tramezzature interne per servizi igienici.

Come anticipato i due corpi hanno struttura portante intelaiata in c.a., con solai di piano in laterocemento, muratura di tamponamento in laterizi forati e malta cementizia, mentre le parti ultimate hanno intonaci di tipo tradizionale in malta cementizia e tonachina e finitura con pittura idrolavabile, pavimenti in gress ceramico, impianti tecnologici sottotraccia, infissi esterni in alluminio mentre quelli interni in legno tamburato.

Allo stato il tutto si presenta in discrete condizioni da punto di vista strutturale, mentre dal punto di vista delle rifiniture bisogna evidenziare notevoli differenze tra i vari piani e le varie zone che li compongono :

- Il piano seminterrato pur essendo ultimato per gli usi anzidetti risulta in pessime condizioni e bisognoso di un radicale intervento di manutenzione straordinaria per il rifacimento delle rifiniture interne, degli impianti tecnologici, degli infissi interni e gran parte di quelli esterni, e ciò in quanto lo stesso in data 08.08.2020 è stato totalmente invaso da acqua e fango per un'altezza di oltre 1 ml. a causa di un evento alluvionale eccezionale.
- Il piano terra risulta in discrete condizioni sotto tutti i punti di vista, ad eccezione di una porzione dello stesso estesa per circa mq. 203,00 per la quale erano stati avviati lavori di ristrutturazione che hanno riguardato la demolizione delle tramezzature interne ma che non sono stati mai ultimati, lasciando di fatto tale porzione incompleta internamente.

  Risultano in ogni caso da controllare e/o adeguare gli impianti tecnologici in tutto il piano.

- Il piano primo è quello che tra tutti risulta nelle migliori condizioni, con le camere ricettive quasi del tutto integre in ogni loro aspetto, anche se pure in detto piano siano da controllare gli impianti tecnologici e da effettuare alcuni lavori di manutenzione ordinaria.
- Anche al piano secondo risulta totalmente interessato da lavori di ristrutturazione interna mai ultimati e pertanto riconducibile allo stato rustico.
- Il piano terzo non è mai stato ultimato e risulta allo stato rustico con eseguite soltanto alcune parti di tramezzature interne in laterizi forati e malta cementizia per la realizzazione di servizi igienici.

Si fa rilevare infine che a piano seminterrato del corpo 2 allo stato esiste un vano destinato a cabina di trasformazione MT/bt Enel.

Con nota datata 06/04/2023 il Curatore Fallimentare Avv. Biagio Parmaliana aveva chiesto all'Enel Distribuzione la dismissione degli impianti esistenti in detto locale e quindi il rilascio dello stesso.

Con nota E-DIS-08/05/2023-0498797 (che si allega alla presente) l'Enel Distribuzione comunicava che gli impianti nel vano in oggetto (cabina di trasformazione MT/bt Cod. D8302662624) risultavano attivi fin dal 1978, e che per l'immobile stesso aveva esercitato indisturbatamente un diritto reale per oltre 30 anni, rifiutando pertanto la dismissione degli impianti e il rilascio del locale, stante anche il fatto che la cabina serve all'erogazione del servizio elettrico per circa 269 utenti della zona.

In data 13/07/2023, alla presenza del Curatore Fallimentare Avv. Parmaliana e di un funzionario dell'Enel oltre al sottoscritto, è stato effettuato un accesso alla suddetta cabina di trasformazione 20000/380, effettuando riscontri documentazione fotografica e misurazioni interne (ml. 4.00x3.40 – h=2.90).

Dopo varie interlocuzioni e valutazioni economiche la curatela fallimentare ha deciso di lasciare invariata la situazione del vano cabina di trasformazione, e quindi accettando di fatto un possibile diritto reale sul vano stesso da parte della società Enel Distribuzione.

Corpo 4

Il corpo 4 costituisce solo un parziale ampliamento al solo piano seminterrato, utilizzato come intercapedine per servizi a rete (Acqua, gas, aria etc..).

Ha dimensioni di ml. 1,70 di larghezza e 80,10 di lunghezza per una superficie coperta pari a mq. 136,00, e risulta rialzato di mt.1.00 fuori piano stradale.

Ha struttura portante di tipo intelaiato in c.a , con solaio di copertura piana in laterocemento.

E' stato assentito con Concessione Edilizia n°13 rilasciata dal Comune di Terme Vigliatore in data 23 Aprile 1977, nonché autorizzato dall'Ufficio del Genio Civile di Messina ai sensi della Legge 2.2.1974 n° 64 e art.4 Legge 1086/1871 del 08 Marzo 1977, con nota Prot. 4719 del 08/03/1977 il tutto nell'ambito di un progetto di ampliamento del Complesso Produttivo [redacted] per la creazione dei servizi e per la protezione fonica degli ambienti.

Tale progetto oltre al piano seminterrato prevedeva la realizzazione di altre 3 elevazioni f.t., mai realizzate. Detto corpo attualmente si puo' considerare allo stato rustico in quanto privo di rifiniture interne e destinato al solo passaggio di servizi a rete ed aerazione di alcuni vani del limitrofo piano seminterrato.

RIEPILOGO SUPERFICI COMMERCIALI RAGGUAGLIATE PER PIANO

SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE									
PIANO	[redacted]								SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA
SEMINTERR.	CORPI 2-3	724,90	310,00	0,00	0,00	31,00	0,00	0,00	755,90
SEMINTERR.	CORPO 4	0,00	0,00	0,00	136,00	0,00	0,00	81,60	81,60
TERRA	CORPO 1	61,94	12,00	0,00	0,00	1,20	0,00	0,00	63,14
TERRA	CORPI 2-3	521,90	0,00	136,00	203,00	0,00	44,88	121,80	688,58
PRIMO	CORPI 1-2-3	724,90	0,00	61,94	0,00	0,00	20,44	0,00	745,34
SECONDO	CORPI 2-3	0,00	0,00	0,00	724,94	0,00	0,00	434,96	434,96
TERZO	CORPI 2-3	0,00	0,00	362,00	362,00	0,00	119,46	217,20	336,66
								TOTALE mq.	3106,18

4) Autorizzazioni ed Approvazioni

Per comodità di lettura si riportano in ordine cronologico tutti i visti autorizzativi e le Approvazioni degli enti interessati:

A)- Licenza Edilizia del 16 Gennaio 1967 rilasciata dal Commissario Straordinario del Comune di Terme Vigliatore e visto autorizzativo dell'ufficio del Genio Civile di Messina del 27/11/1964, Prot. 25687 Relativo alla Costruzione di un Albergo denominato [redacted] in Castroreale Terme sulla SS.113.

B)- Variante del Corpo 3 richiesta da parte dell'Amministratore unico della SpA S.T.E.A. [redacted] al comune di Terme Vigliatore con prot. entrata 4151 del 27/10 1967 ed approvata dal Commissario Straordinario il 09/11/1967.

Di questa variante all'Ufficio del Genio Civile di Messina, non risultano presentate denunce di lavori ne esistono approvazioni ai fini sismici.

C)- Concessione Edilizia n°13 del 1977 rilasciata dal Comune di Terme Vigliatore in data 23 Aprile 1977 relativa alla realizzazione del corpo 4, autorizzato dell'Ufficio del Genio Civile di Messina ai sensi della Legge 2.2.1974, n° 64 e art.4 della Legge 1086/71, con nota prot.4719 del 08/03/1977.

D)- In data 11/12/1979 è stata rilasciata dal Comune di Terme Vigliatore autorizzazione di Abitabilità per piano Terra-Primo-Secondo e Terzo per Sale Camere Cucina e Vano Frigo che si allega alla presente.

E)- Successivamente a seguito richiesta della STEA SpA del 07/06/2007, prot. 8010 il Comune di Terme Vigliatore ha rilasciato l'Autorizzazione Edilizia N°27/2007 si sensi dell'art.5 della L.R.37/1985 per esecuzione lavori di Manutenzione Straordinaria e Restauro conservativo.

F)- In data 09/08/2017 con prot. 0011164 è stata inoltrata al Comune di Terme Vigliatore una CILA dall'Amministratore unico della Context H.R.s.r.l..

G)- In data 09/10/2020 con prot. 0014207 è stata inoltrata al Comune di Terme Vigliatore un'altra CILA dallo stesso Amministratore unico Context H.R. s.r.l..

H)- In data 06/11/2020 con prot. 0015784 è stata inoltrata al Comune di Terme Vigliatore un'ulteriore SCIA dallo stesso Amministratore unico della Context H.R. s.r.l.

5) Considerazioni sulla struttura portante dell'immobile

In atto esistono alcune cause intrinseche quali la carbonatazione e l'attacco di cloruri, soprattutto al piano seminterrato invaso da acque e fango nell'evento alluvionale eccezionale avvenuto in data 08.08.2020, nonché l'azione antropica consistente nella rimozione di alcuni tratti di copriferro e tagli delle armature in alcune travi di piano a seguito di lavori per il passaggio di tubazioni per impianti.

Tali rilievi reclamano indagini secondo le linee guida sul calcestruzzo strutturale emanate dal servizio tecnico centrale del Consiglio Superiore dei LL.PP., ovvero alle norme UNI EN 206/1 2006 ed UNI 11104/2004, in quanto il perdurare dello stato sopradescritto espone l'intero immobile all'indebolimento strutturale.

6) Stima Immobile

La zona in cui e' ubicato l'immobile è centrale e di tipo misto residenziale/direzionale/commerciale ad alto traffico veicolare.

Gli elementi che determinano la stima del bene si possono considerare quali "estrinsechi" ed "intrinsechi". Tra i primi si possono osservare fattori quali la localizzazione, la panoramicità, il livello

qualitativo edilizio ed urbano della zona, la dotazione di servizi e di infrastrutture, la presenza di collegamenti. Tra i secondi si possono osservare fattori quali lo stato di manutenzione e conservazione, il grado di finitura, le dotazioni impiantistiche, le caratteristiche estetiche e formali, l'orientamento, il taglio planimetrico distributivo, l'obsolescenza fisica e funzionale.

Sulla base delle indagini svolte, si è tenuto conto dei fattori estrinsechi ed intrinsechi anzidetti, dei prezzi unitari di mercato per immobili in condizioni analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima, considerando il bene commercialmente libero e considerando anche le quotazioni dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare).

I valori OMI presi in considerazione sono quelli relativi ad immobili commerciali, in quanto si avvicinano per affinità a quelli in oggetto (settore terziario), quest'ultimo inesistente nell'archivio OMI per il comune di Terme V., e che di seguito si riportano riferiti al secondo semestre 2023:

Agenzia Entrate

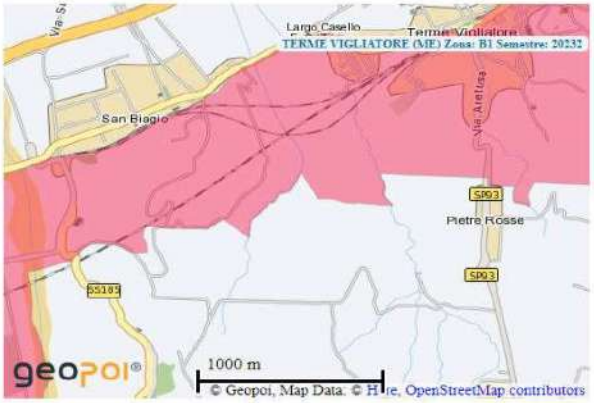
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
Provincia: MESSINA
Comune: TERME VIGLIATORE
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
Codice zona: B1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	260	395	L	1,8	2,7	L
Negozi	Normale	790	1200	L	4,5	6,5	N

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Considerate le caratteristiche dell'immobile in oggetto si ritiene congruo prendere a riferimento ai fini OMI un valore pari a €. 1.100,00 a mq.

L'altra indagine effettuata è quella riferita ai prezzi medi di vendita di immobili paragonabili per caratteristiche e posizione a quello oggetto della presente, e pertanto, tramite gli annunci di vendita delle maggiori agenzie immobiliari della zona si sono raccolti i dati che di seguito si riportano:

Ubicazione	Tipologia	Prezzo €.	Superficie	Prezzo unitario €/mq.
Barcellona P.G.	Hotel 3 stelle	€ 1.300.000	2.335,00	€ . 556,00
Giardini Naxos	Hotel	€ 400.000	530,00	€ . 754,00

Valore medio di mercato ottenuto dai prezzi di vendita di immobili similari:

(€. 556,00 + 754,00)/2 = €. 655,00.

Calcolando la media tra il valore di riferimento OMI e quello di mercato, qualora l'immobile fosse in buone condizioni di conservazione, il valore unitario arrotondato che potrebbe essergli attribuito sarebbe di pari a : (€. 1.100,00 + €. 655,00) / 2 = **€/mq 877,50,00.**

Tuttavia, come si è già detto, si deve tenere conto dei fattori intrinsechi (Ki) ed estrinsechi (Ke) e per far ciò si utilizzano dei coefficienti correttivi Ke e Ki per calcolare il valore di stima.

A tal fine si adotterà un parametro Ke = 1.10, in quanto la posizione centrale dell'immobile, su una strada ad alto transito e i principali servizi privati e pubblici tutti ubicati nel raggio di poche centinaia di metri, rappresentano senz'altro un aspetto positivo e pertanto il coefficiente risulta >1.

Per quanto riguarda il coefficiente intrinseco Ki non si può assegnare un unico valore per l'intero immobile in quanto tra alcuni piani esistono notevoli differenze e pertanto verranno assunti valori diversi a seconda del piano.

Da quanto sopra scaturisce il seguente calcolo della stima finale dell'immobile :

STIMA						
PIANO	Superficie Complessiva Ragguagliata	Prezzo medio a mq.	Coeffeciente Estrinseco KE	Coefficiente Intrinseco KI	Prezzo finale a mq.	VALORE
SEMINTERRATO	755,90	877,50 €	1,10	0,65	627,41 €	474.261,11 €
SEMINTERRATO	81,60	877,50 €	1,10	0,65	627,41 €	51.196,86 €
TERRA	63,14	877,50 €	1,10	0,90	868,73 €	54.851,30 €
TERRA	688,58	877,50 €	1,10	0,90	868,73 €	598.186,66 €
PRIMO	745,34	877,50 €	1,10	0,90	868,73 €	647.495,49 €
SECONDO	434,96	877,50 €	1,10	0,90	868,73 €	377.860,63 €
TERZO	336,66	877,50 €	1,10	0,90	868,73 €	292.464,96 €
					Sommano in totale €.	**2.496.317,00 €**

La stima finale dell'immobile in oggetto, in cifra tonda, sarà quindi pari ad €. 2.496.000,00. (Euro Duemilioniquattrocentonovantasei/00).

Tanto doveva il sottoscritto in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Terme Vigliatore lì 18/05/2024

Il Tecnico

Ing. Pietro Mandanici

Allegati :

1) - Planimetrie Stato dei luoghi;
2) - Planimetrie e Visure catastali;
3) - Documentazione Fotografica;
4) - Nota Enel E-DIS-08/05/2023-0498797
5) – Annunci Indagini di mercato;
6) – Copia certificato abitabilità;

Firmato digitalmente da
Pietro Mandanici
CN = Pietro Mandanici
C = IT

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **23/04/2024**
Ora: **11:36:44**
Numero Pratica: **T156432/2024**

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **23/04/2024**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/04/2024

Dati identificativi: Comune di **TERME VIGLIATORE (M210) (ME)**
Foglio **10** Particella **428** Subalterno **1**

Classamento:

Rendita: **Euro 45.078,00**
Categoria **D/2**[a)]

Indirizzo: VIA NAZIONALE BAGNI n. 325 Piano S1-T - 1-2 - 3

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2012 Pratica n. ME0056483 in atti dal 08/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4747.1/2012)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

Dati identificativi

Comune di **TERME VIGLIATORE (M210) (ME)**
Foglio **10** Particella **428** Subalterno **1**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **TERME VIGLIATORE (M210) (ME)**
Foglio **10** Particella **428**

VARIAZIONE del 05/04/2005 Pratica n. ME0066377 in atti dal 05/04/2005 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2510.1/2005)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Indirizzo

VIA NAZIONALE BAGNI n. 325 Piano S1-T - 1-2 - 3

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/12/2010 Pratica n. ME0420289 in atti dal 07/12/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 18982.1/2010)

Firmato digitalmente da
Pietro Mandanici
CN = Pietro Mandanici
C = IT

Dati di classamento

Rendita: **Euro 45.078,00**
Categoria **D/2**[a)]

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2012 Pratica n. ME0056483 in atti dal 08/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4747.1/2012)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. HOLYNVEST SPA CON SEDE IN MILANO

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

1. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 02/09/2005 Pubblico ufficiale CAMPAGNA A. Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 75387 - TRASCRIZIONE 18150/05 CANC.ANNOTAM. Voltura n. 19464.1/2005 - Pratica n. ME0173446 in atti dal 26/10/2005

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) D/2: Alberghi e pensioni

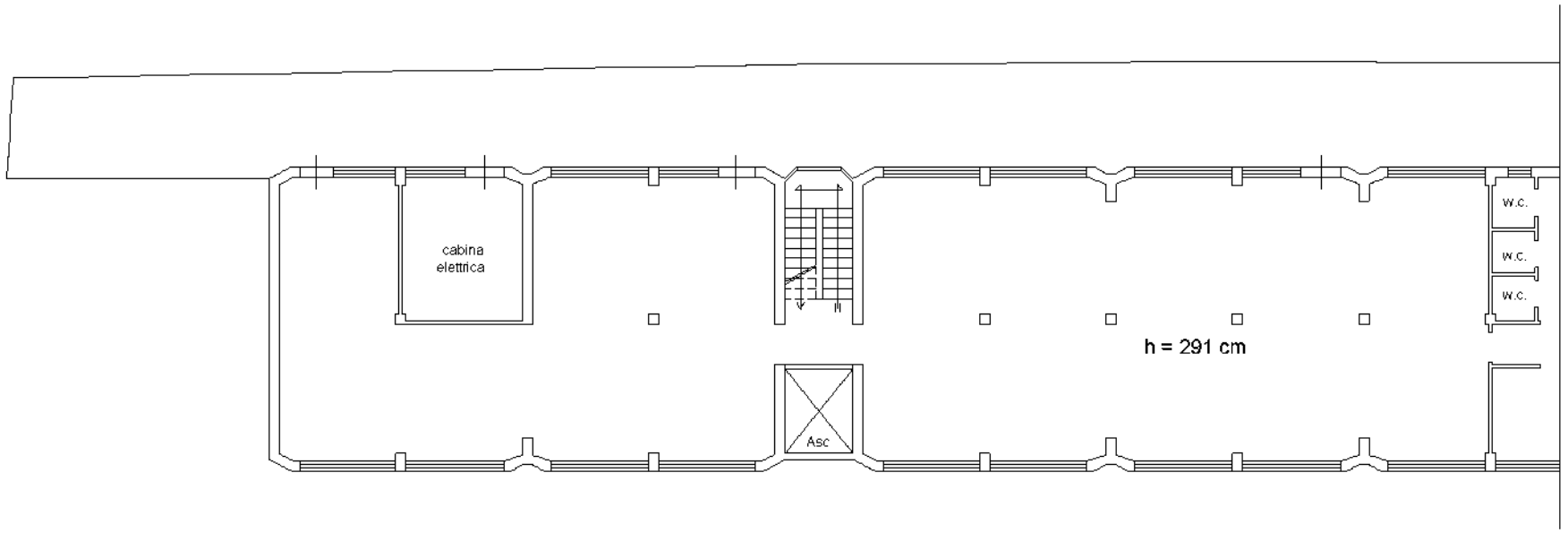
Firmato digitalmente da
Pietro Mandanici
CN = Pietro Mandanici
C = IT

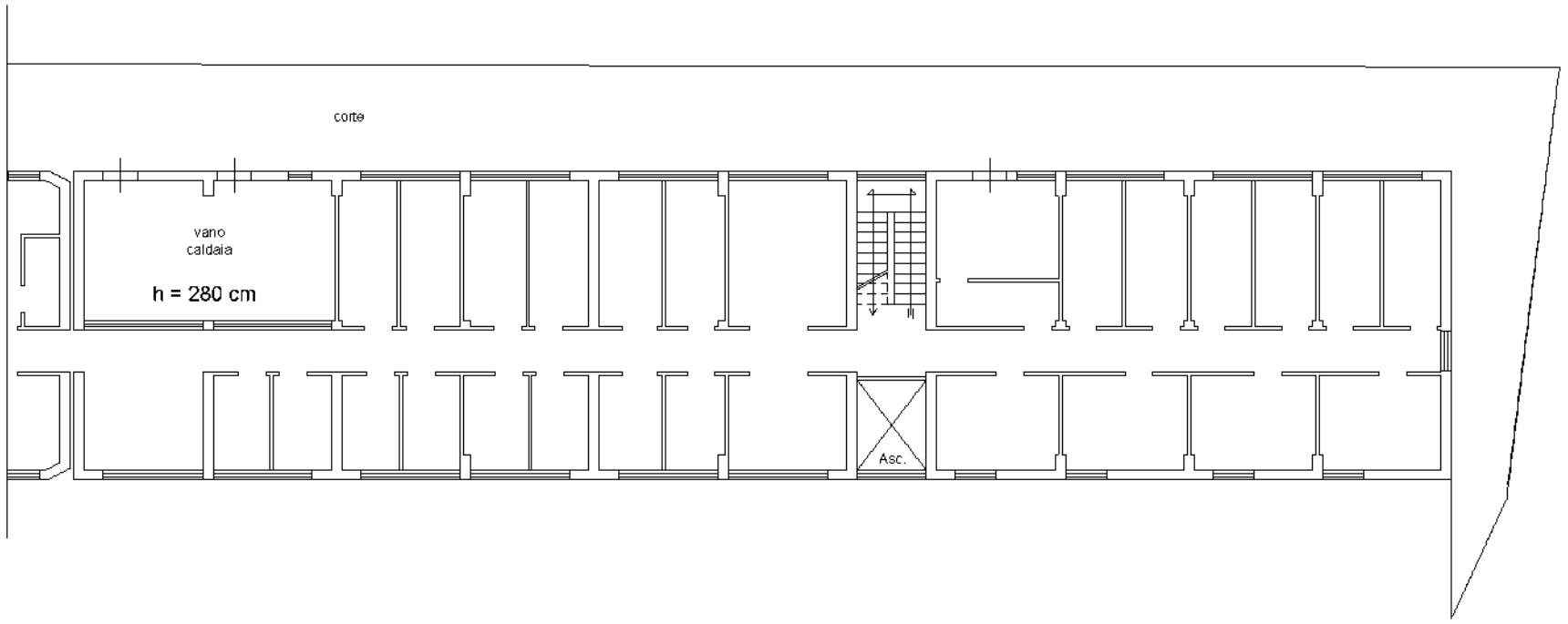
Data: 23/04/2024 - n. T181477 - Richiedente: MNDPTR50P30F158D

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Messina

Scheda n.1 Scala 1: 200	Dichiarazione protocollo n. ME0116094 del 12/04/2011 Planimetria di u.i.u. in Comune di Terme Vigliatore Via Nazionale Bagni civ. 325	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 10 Particella: 428 Subalterno: 1	Compilata da: Genovese Emanuele Maurizio Iscritto all'albo: Geometri Prov.Messina N. 1747

PIANO PRIMO SEMINATERRATO





Firmato digitalmente da
Pietro Mandanici
CN = Pietro Mandanici
C = IT

Data: 23/04/2024 - n. T181477 - Richiedente: MNDPTR50P30F158D
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

10 metri

Data: 23/04/2024 - n. T181477 - Richiedente: MNDPTR50P30F158D

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Messina

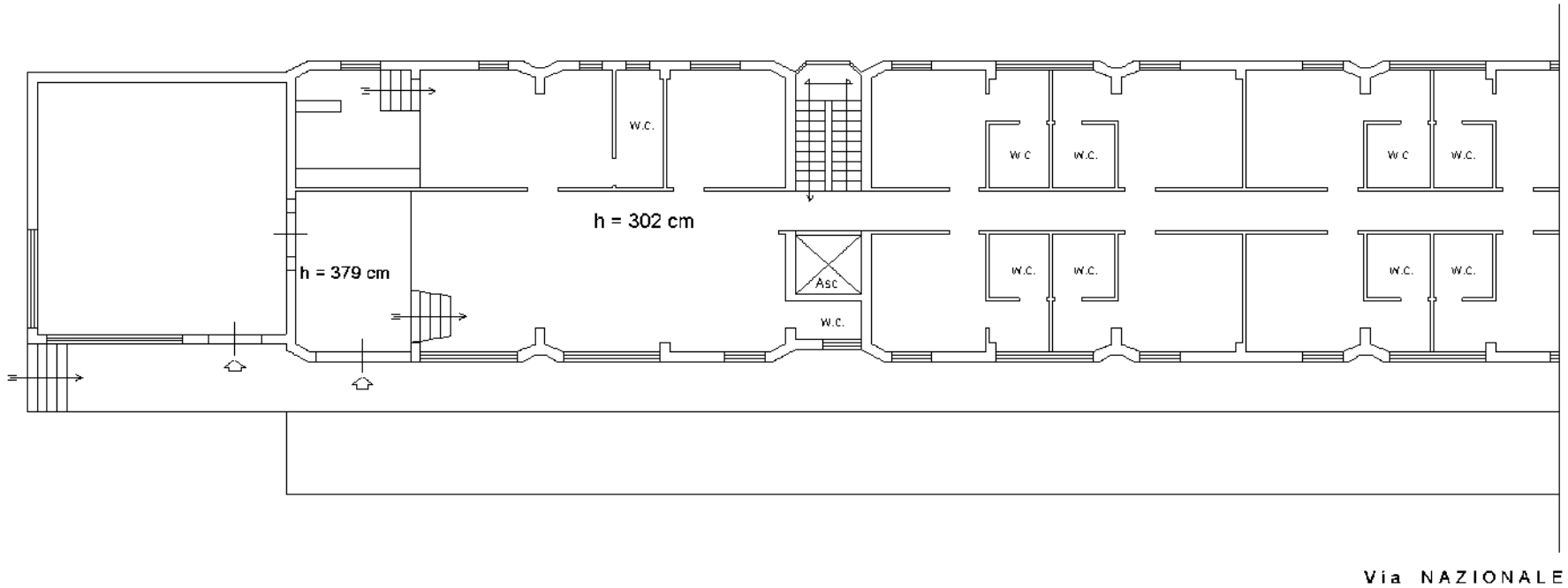
Scheda n.2 Scala 1: 200

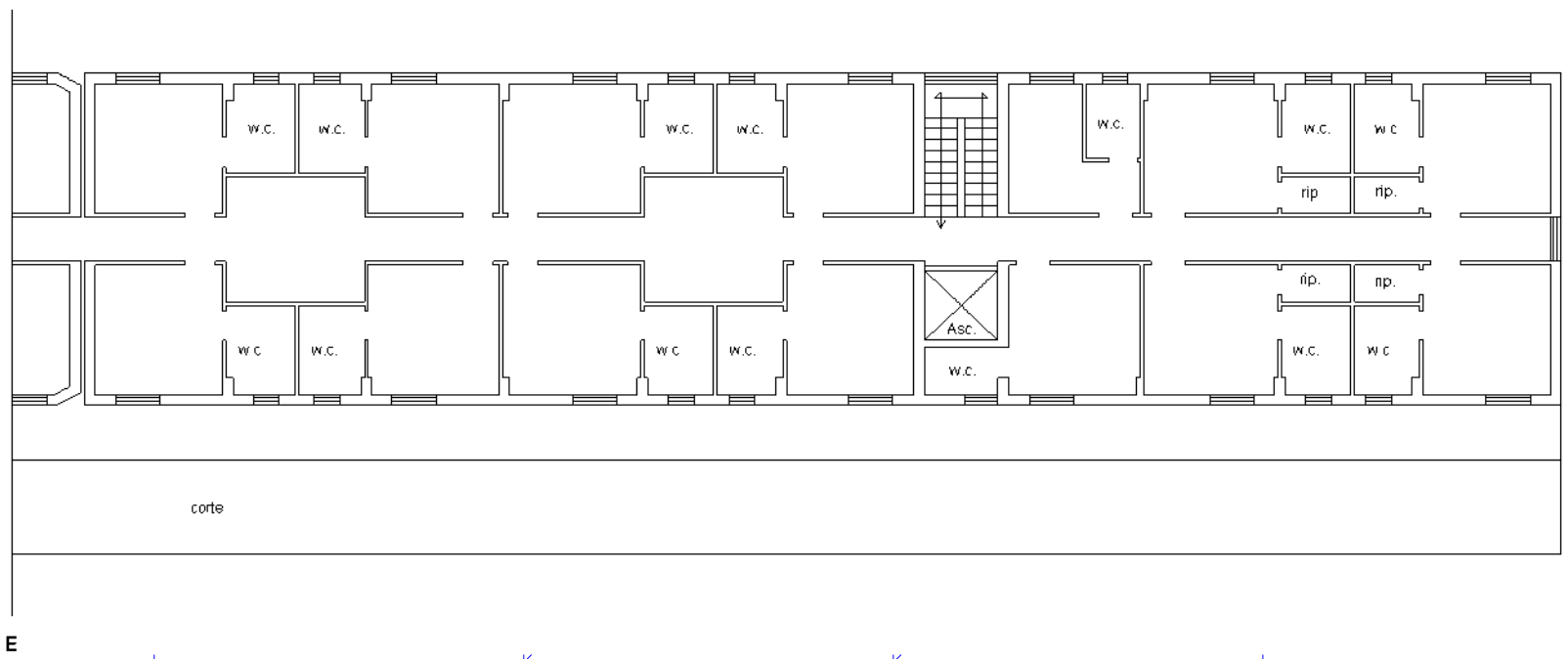
Dichiarazione protocollo n. ME0116094 del 12/04/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terme Vigliatore
Via Nazionale Bagni civ. 325

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 10
Particella: 428
Subalterno: 1

Compilata da:
Genovese Emanuele Maurizio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov.Messina N. 1747

PIANO TERRA





Firmato digitalmente da
Pietro Mandanici
CN = Pietro Mandanici
C = IT

Data: 23/04/2024 - n. T181477 - Richiedente: MNDPTR50P30F158D
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/04/2024 - Comune di TERME VIGLIATORE(M210) - < Foglio 10 - Particella 428 - Subalterno 1 >
VIA NAZIONALE BAGNI n. 325 Piano S1-T - 1-2 - 3

Data: 23/04/2024 - n. T181477 - Richiedente: MNDPTR50P30F158D
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Messina

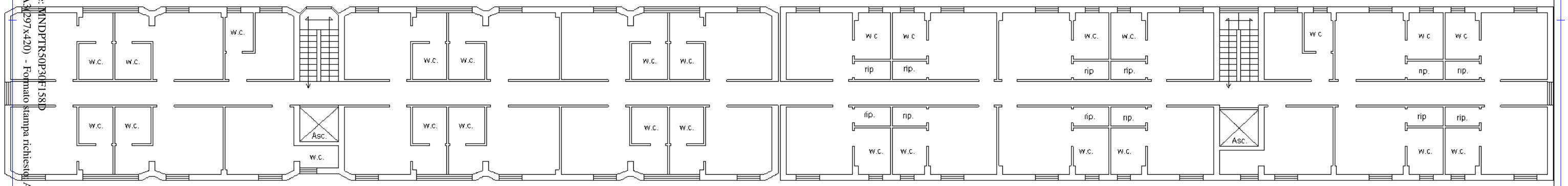
Scheda n.3 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. ME0116094 del 12/04/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terme Vigliatore
Via Nazionale Bagni civ. 325

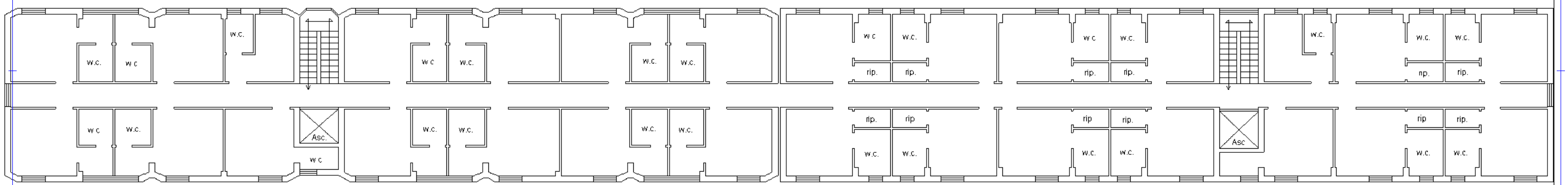
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 10
Particella: 428
Subalterno: 1

Compilata da:
Genovese Emanuele Maurizio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov.Messina N. 1747

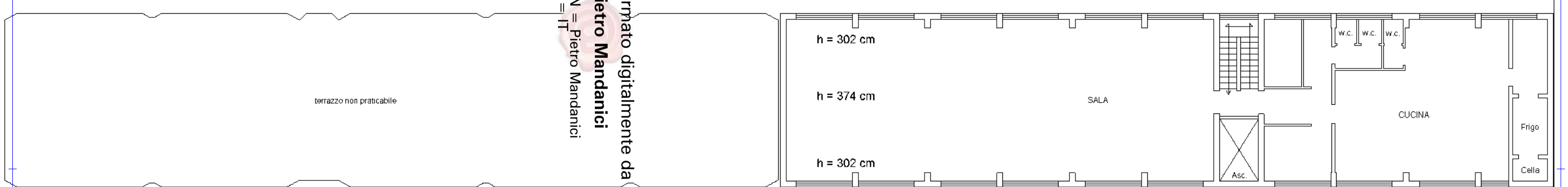
PIANO PRIMO
h = 342 cm



PIANO SECONDO
h = 342 cm



PIANO TERZO



Firmato digitalmente da
Pietro Mandanici
CN = Pietro Mandanici
C = IT

10 metri

Data: 23/04/2024 - n. T181477 - Richiedente: MNDPTR50P30F158D

Studio Tecnico Pietro Mandanici
- I N G E G N E R E -
P.I. 00373620830 - C.F. MNDPTR50P30F158D

TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

FALLIMENTO : [redacted]

FALLIMENTO N°6/22 del 27/06/2022

G.D.Dott. FABRIZIO DI SANO

CURATORE: AVV. BIAGIO PARMALIANA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Terme Vigliatore Lì 18/05/2024

Il Tecnico

Ing. Pietro Mandanici

[redacted]

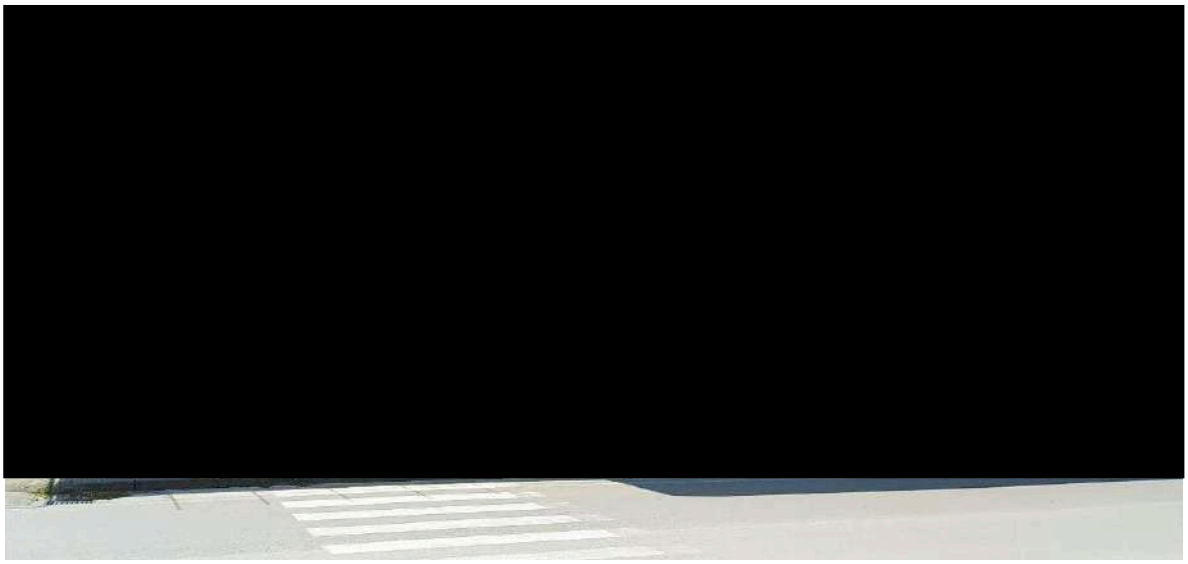
Firmato digitalmente da
Pietro Mandanici
CN = Pietro Mandanici
C = IT

98050 – TERME VIGLIATORE – Via Benedettina Superiore, 50 - Tel./Fax 090/9781779– e_mail: ing.mandanici@tiscali.it

PROSPETTO NORD

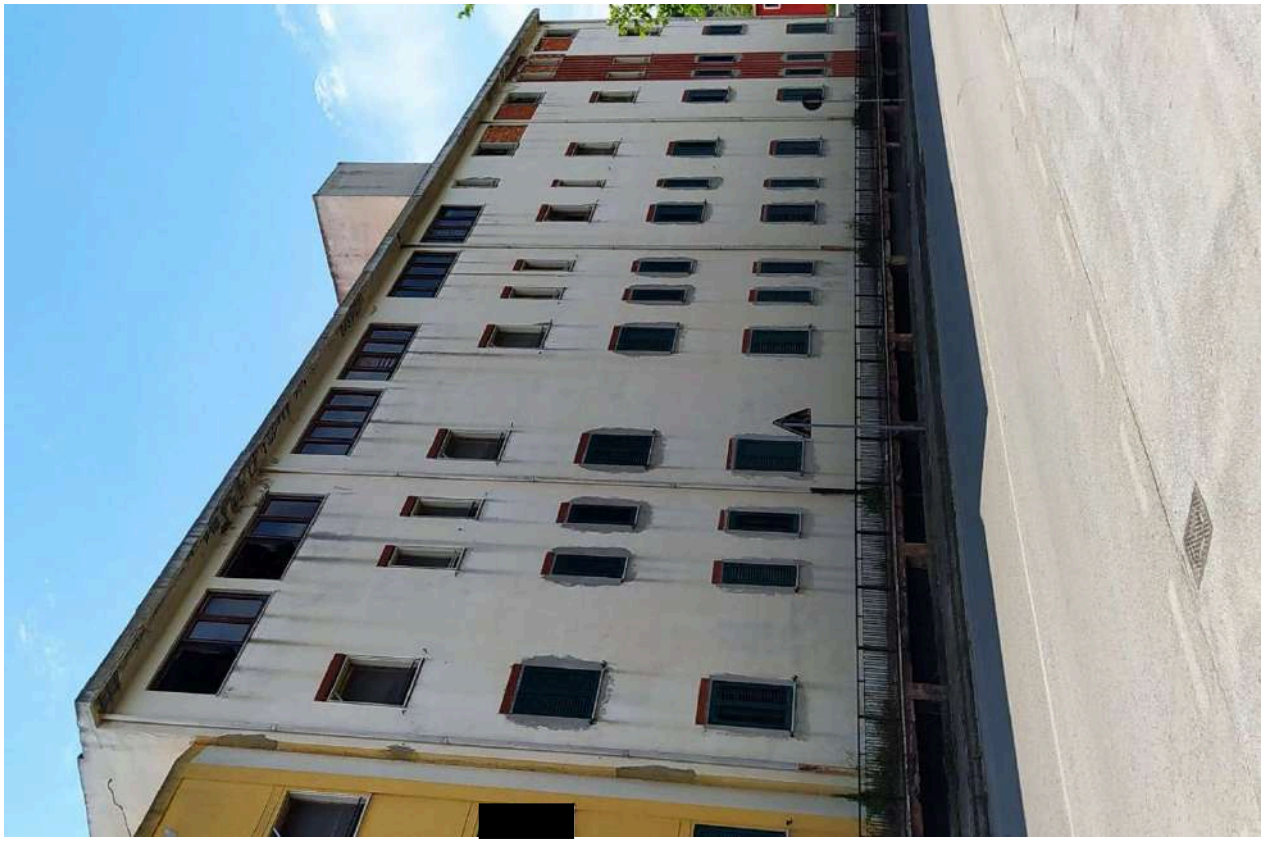
PROSPETTO NORD

PROSPETTO NORD – EX BAR (corpo 1) e INGRESSO HALL (corpo2)

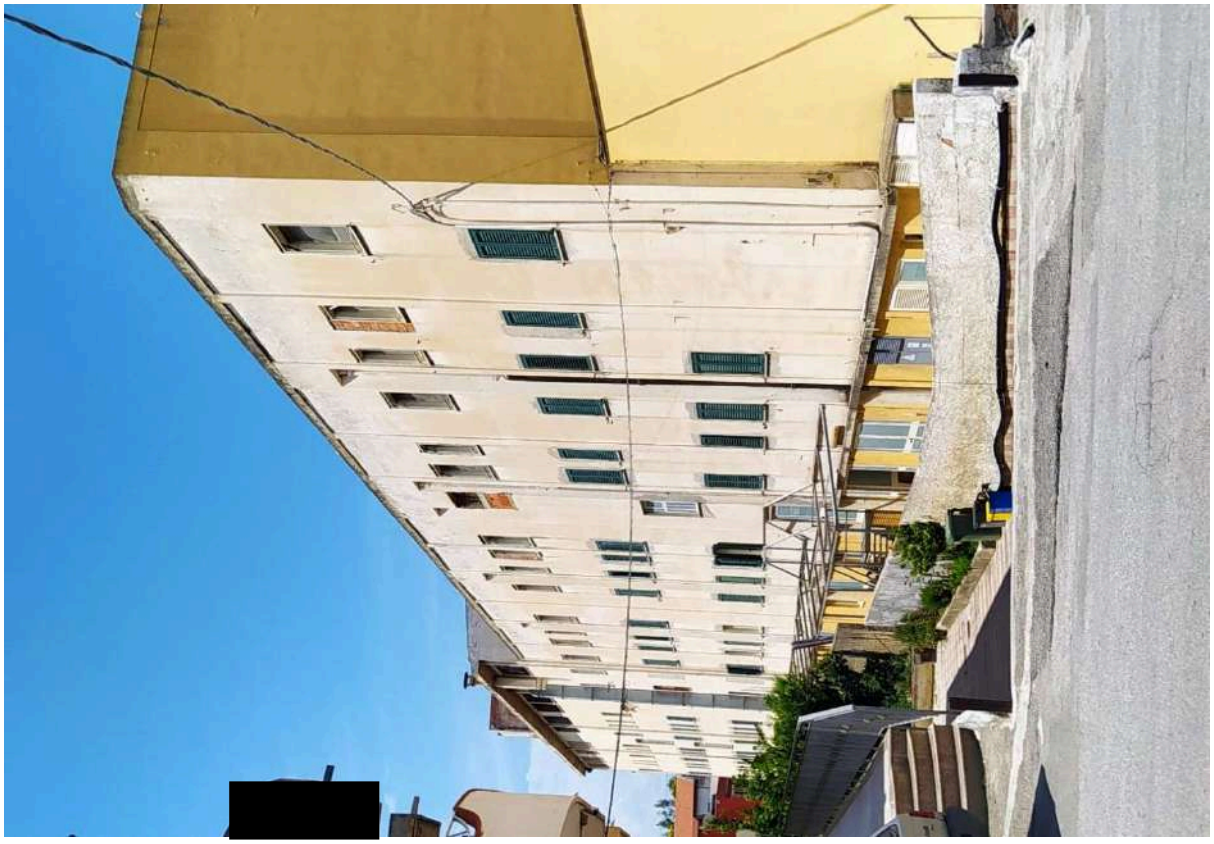


PROSPETTO NORD – CORPO 2

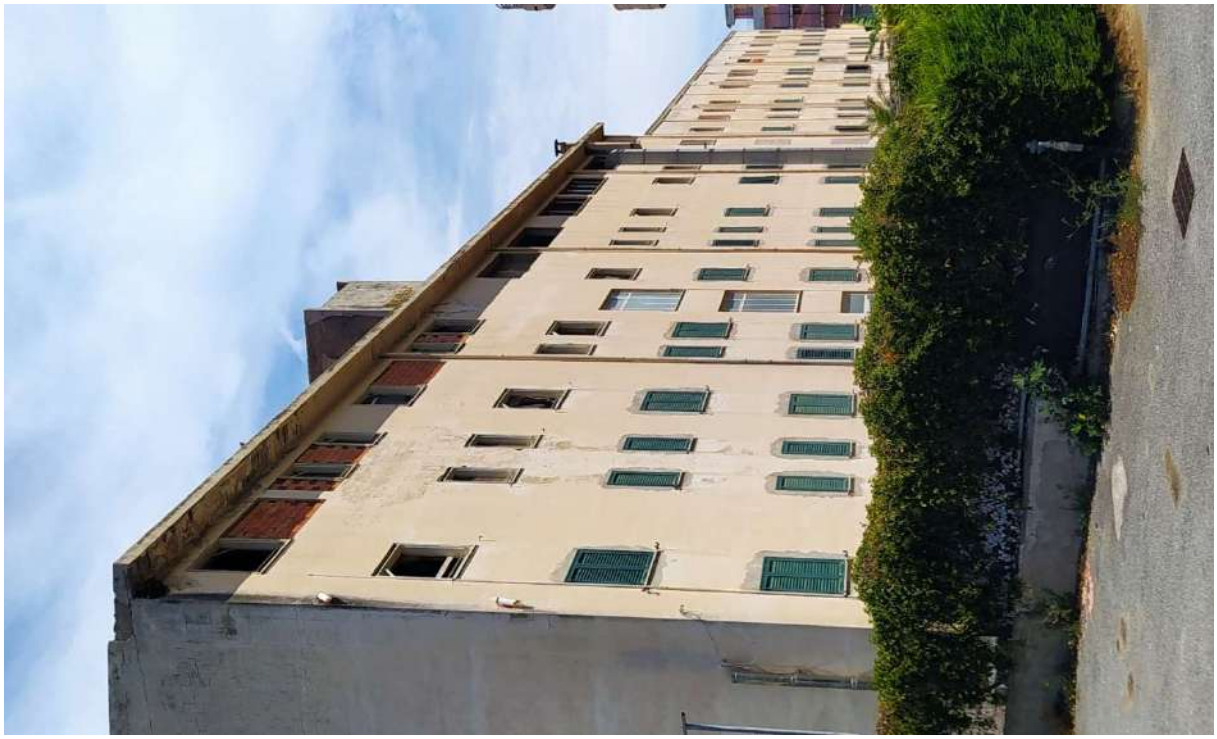
PROSPETTO NORD – CORPO 3



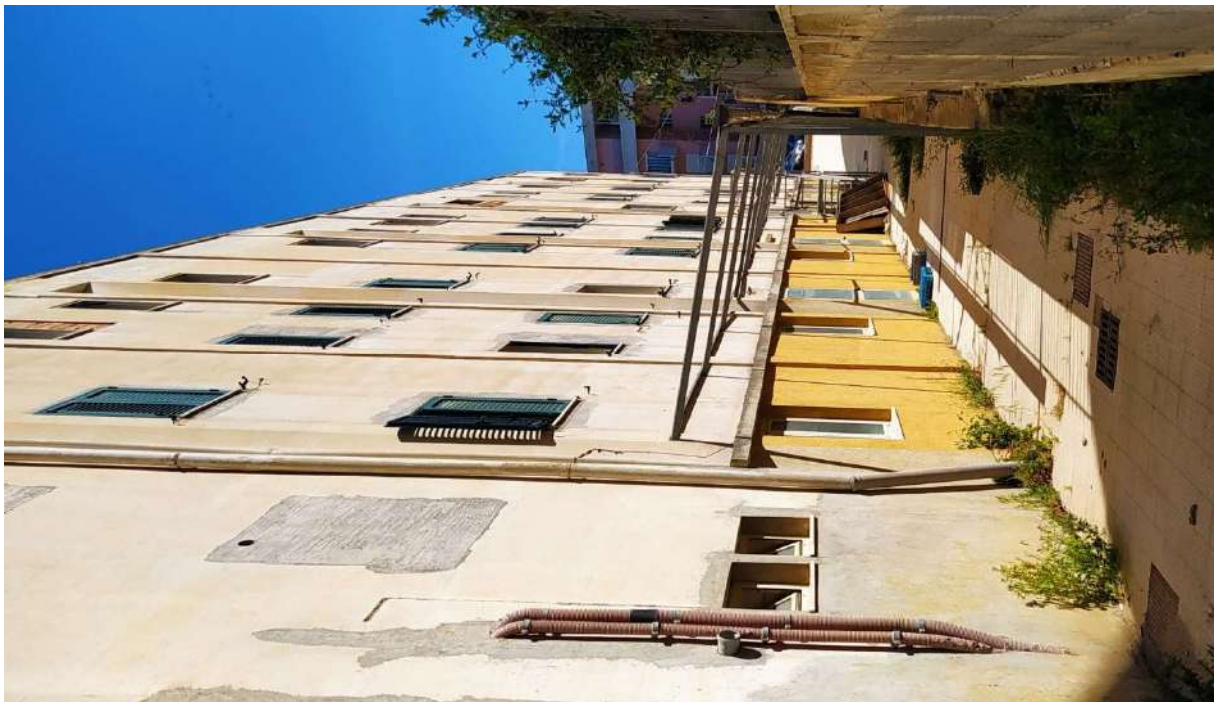
PROSPETTO SUD – CORPI 2 e 3



PROSPETTO SUD – CORPI 2 e 3

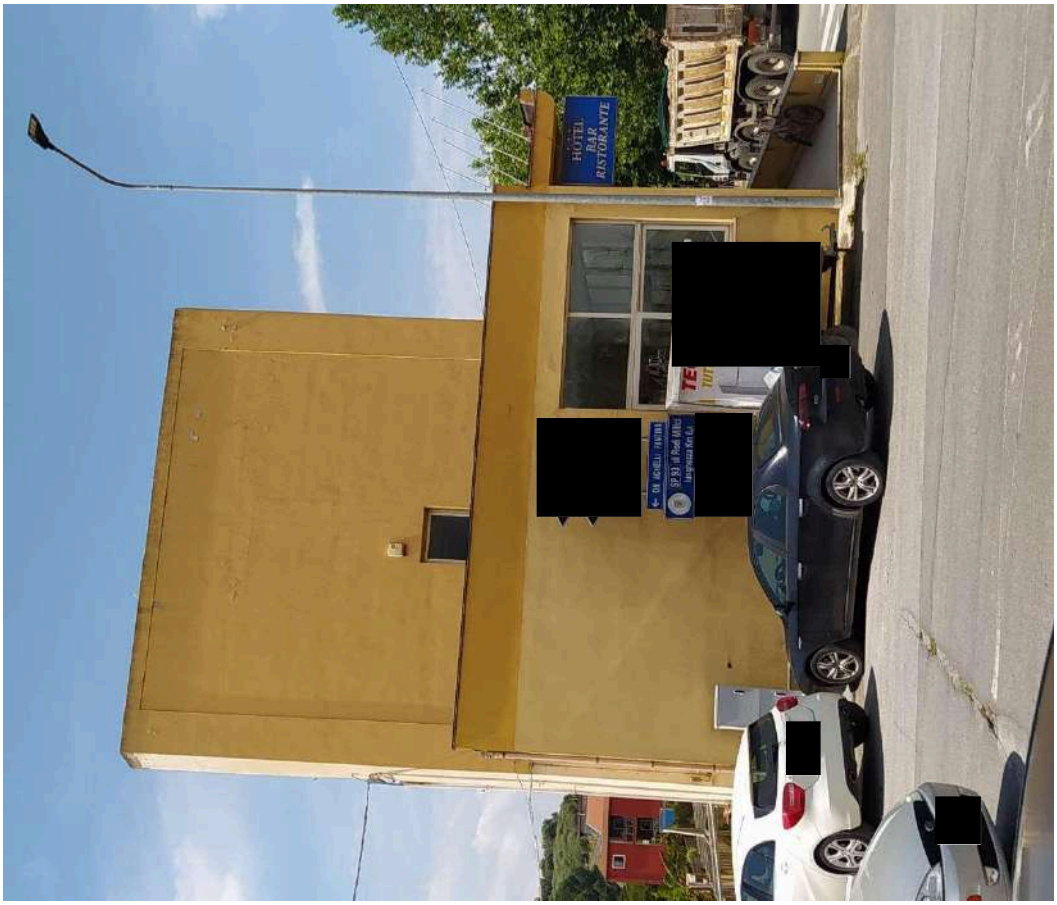


PROSPETTO SUD – CORPO 2



PROSPETTO SUD – CORPO 3

PROSPETTO EST – CORPI 1 e 2



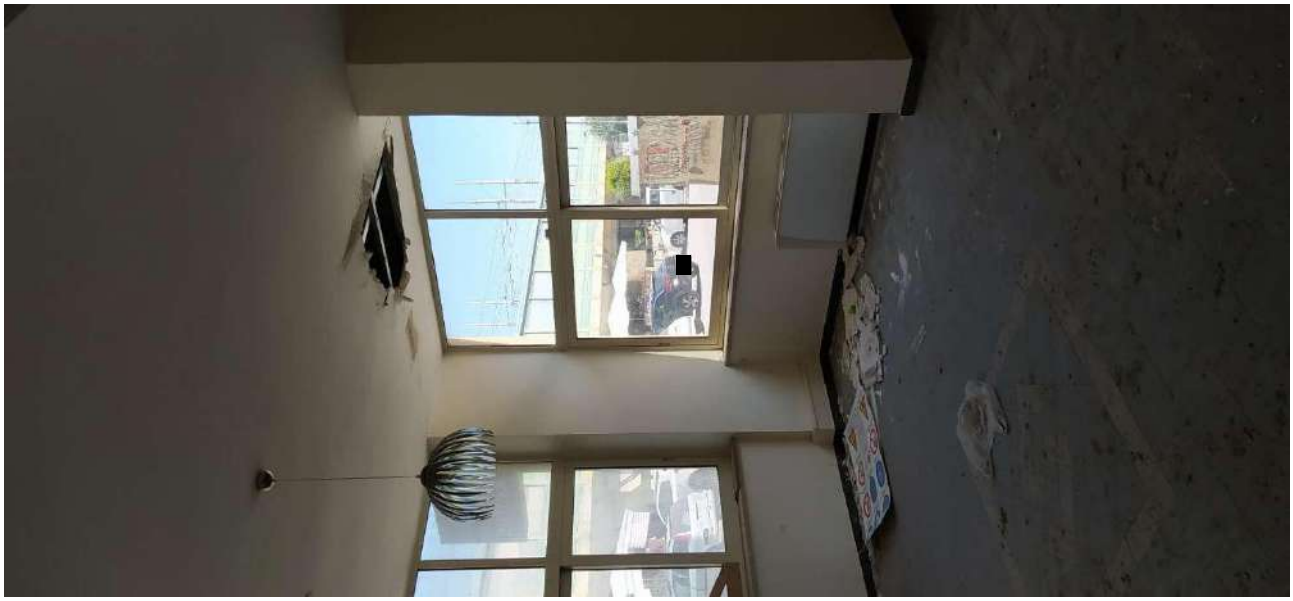
PROSPETTO OVEST – CORPO 3

PIANO SEMINTERRATO

PIANO SEMINTERRATO

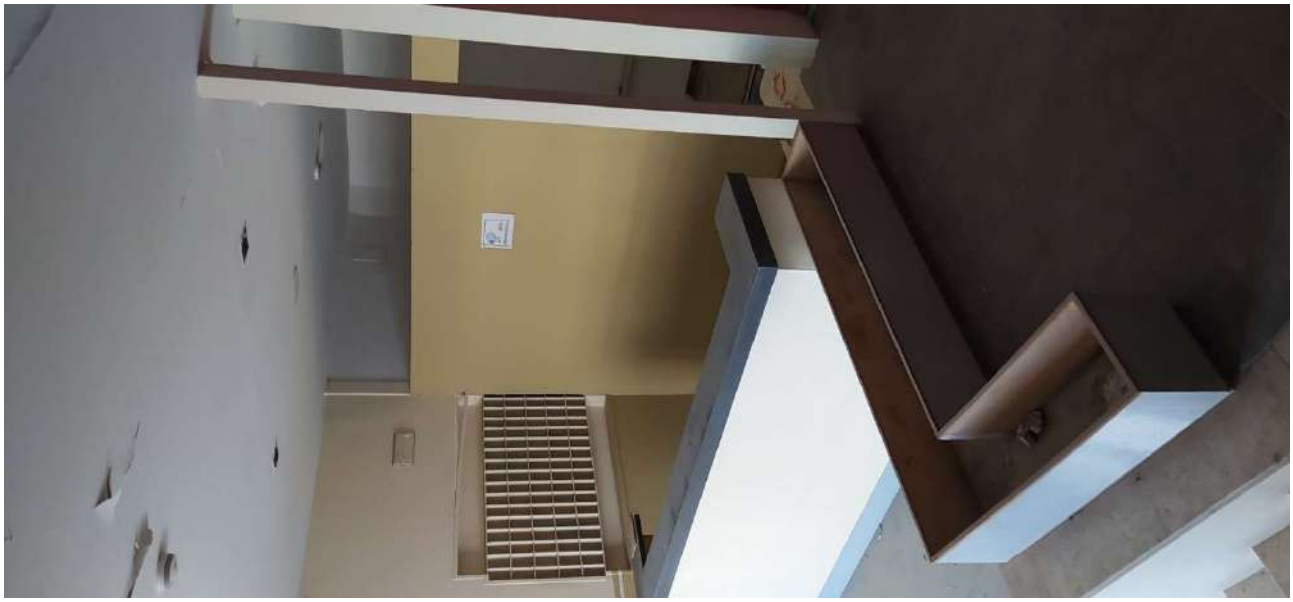
PIANO TERRA – CORPO 1 – EX BAR

PIANO TERRA – CORPO 1 – EX BAR



PIANO TERRA – CORPO 2 – HALL

PIANO TERRA – CORPO 2 – HALL



PIANO TERRA – CORPO 2 – HALL

PIANO TERRA – CORPO 2 – HALL

PIANO TERRA – CORPO 2 – UFFICI

PIANO TERRA – CORPO 2 – UFFICI

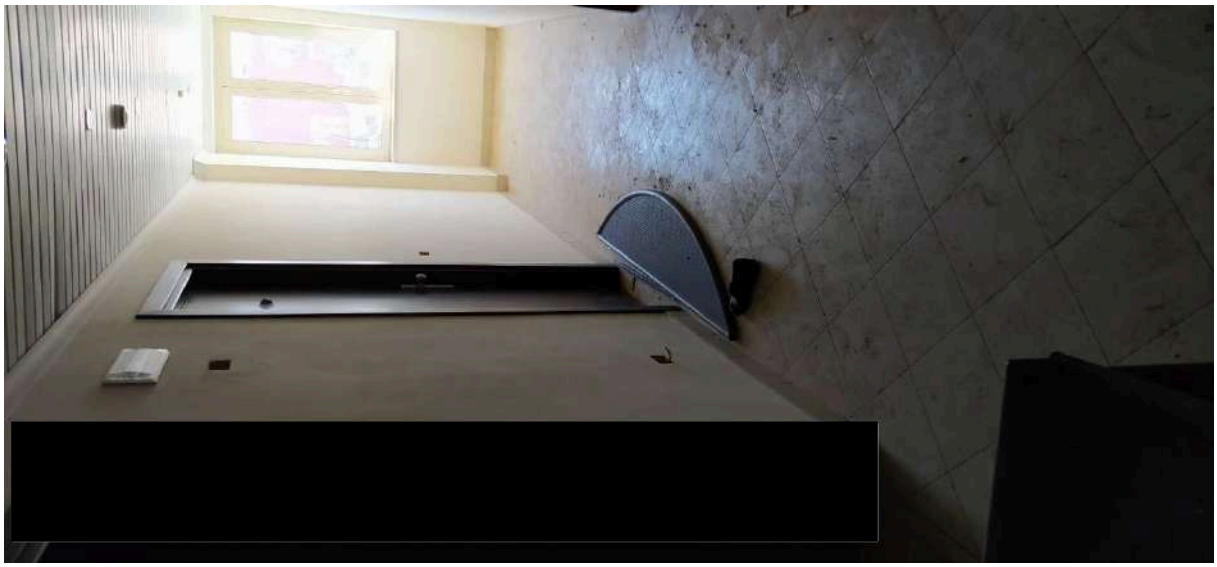
PIANO TERRA – CORPO 2 – ZONA ALLO STATO RUSTICO

PIANO TERRA – CORPO 2 – ZONA ALLO STATO RUSTICO

PIANO TERRA – CORRIDOIO PARTE ULTIMATA

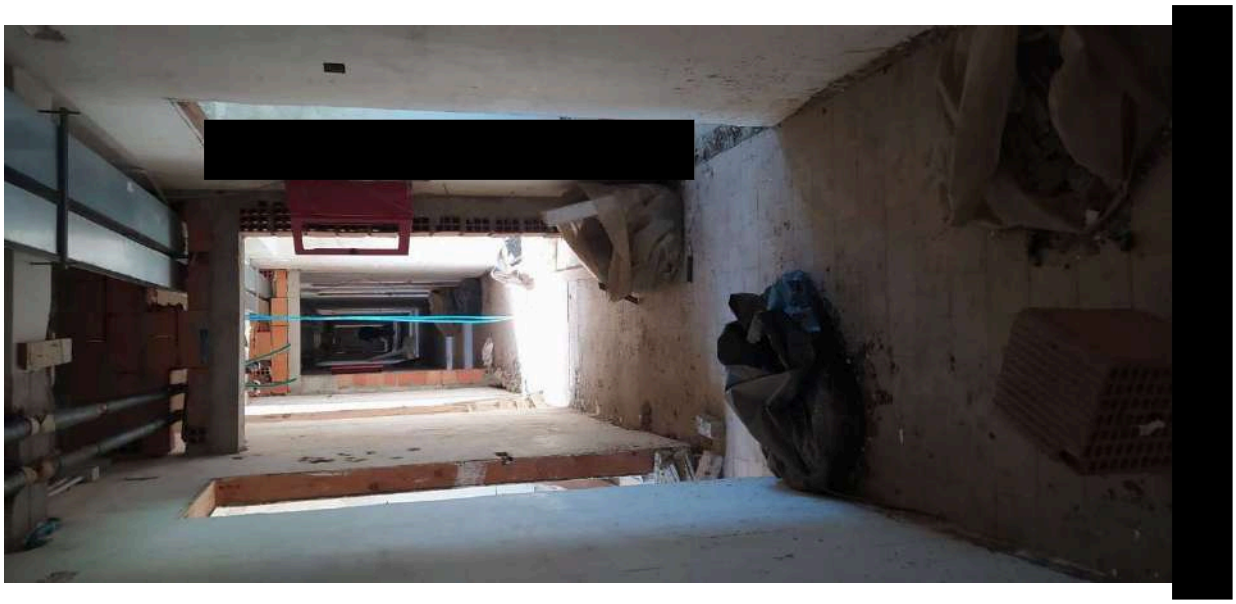
PIANO PRIMO – CAMERE

PIANO PRIMO – CAMERE



PIANO PRIMO – CAMERE

PIANO SECONDO – RUSTICO



PIANO SECONDO – RUSTICO

[redacted]

PIANO TERZO – RUSTICO

PIANO TERZO – RUSTICO

PIANO SEMINTERRATO – CABINA ENEL

PARTI STRUTTURE DA RISANARE