
Tribunale di Messina
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Arena NPL One S.r.l.**

contro: ... **omissis** ...

N° Gen. Rep. **262/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-10-2017 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. DANILO MAFFA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Gero Versaci
Codice fiscale: VRSGRE80S16I199M
Email: ing.geroversaci@gmail.com
Pec: gero.versaci@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada Provinciale Bianchi - Vill. Curcuraci - Messina (Messina) - 98100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 36, particella 857, subalterno 8, indirizzo Str. Comunale Mucina-Curcuraci, piano Terra, comune Messina, categoria BCNC

... omissis ... Proprieta` per 3/4 ... omissis ... Proprieta` per 1/4, foglio 36, particella 857, subalterno 9, indirizzo Str. Comunale Mucina-Curcuraci, piano Terra, comune Messina, categoria C/6, classe 02, consistenza 35, superficie 41, rendita € 27,11

... omissis ... Proprieta` per 3/4 2 ... omissis ... Proprieta` per 1/4, foglio 36, particella 857, subalterno 10, indirizzo Str. Comunale Mucina-Curcuraci, piano T-1-2-3, comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 6, superficie 145, rendita € 278,89

2. Stato di possesso

Bene: Strada Provinciale Bianchi - Vill. Curcuraci - Messina (Messina) - 98100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Provinciale Bianchi - Vill. Curcuraci - Messina (Messina) - 98100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Provinciale Bianchi - Vill. Curcuraci - Messina (Messina) - 98100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: ... omissis ... SIG., MONTEPASCHI SERIT SPA SERV. RISC TRIB. S.P.A., BAN-CA DI ROMA SPA CON SEDE IN ROMA S.P.A., Serit Sicilia SPA S.P.A., RISCOSSIONE SICILIA SPA S.P.A.



5. Comproprietari

Beni: Strada Provinciale Bianchi - Vill. Curcuraci - Messina (Messina) - 98100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: ... omissis ...

6. Misure Penali

Beni: Strada Provinciale Bianchi - Vill. Curcuraci - Messina (Messina) - 98100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Provinciale Bianchi - Vill. Curcuraci - Messina (Messina) - 98100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada Provinciale Bianchi - Vill. Curcuraci - Messina (Messina) - 98100

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in **Messina (Messina)**
Località/Frazione **Vill. Curcuraci**
Strada Provinciale Bianchi

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Messina (Messina) CAP: 98158 frazione: Vill. Curcuraci, Strada Provinciale 45 CTR. Bianchi

Quota e tipologia del diritto

3/4 di ... omissis ... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ... omissis ... Eventuali comproprietari:

... omissis ... - Quota: 3/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà ...

omissis ... - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà **Quota e**

tipologia del diritto

1/4 di ... omissis ... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ... omissis ...

Eventuali comproprietari:

... omissis ... - Quota: 3/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

... omissis ... - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 36, particella 857, subalterno 8, indirizzo Str. Comunale Mucina-Curcuraci, piano Terra, comune Messina, categoria BCNC

Derivante da: ... omissis ...

Millesimi di proprietà di parti comuni: ... omissis ...

Confini: Trattasi di bene comune non censibile, consistente nella rampa e nell'aiuola frontistante la strada comunale, oltre ingresso al garage, confina ad ovest con subb. 1 e 10; a nord con strada comunale, ad est con sub 5 ed a sud con subb. 9 e 10

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ... omissis ... Propri-eta` per 3/4 ... omissis ... Pro-prieta` per 1/4, foglio 36, particella 857, subalterno 9, indirizzo Str. Comunale Mucina-Curcuraci, piano Terra, comune Messina, categoria C/6, classe 02, consistenza 35, superficie 41, rendita € 27,11



2016 Derivante da: ... omissis ...

Confini: Trattasi del locale destinato ad autorimessa, posto al piano terra confinante a nord con sub. 8, ad ovest con sub. 1, ad est con sub. 5 ed a sud con sub. 10 (vedasi elaborato planimetrico)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ... omissis ... Proprieta` per 3/4 ... omissis ... Proprieta` per 1/4, foglio 36, particella 857, subalterno 10, indirizzo Str. Comunale Mucina- Curcuraci, piano T-1-2-3, comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 6, superficie 145, rendita € 278,89

Derivante da: ... omissis ...

Confini: Trattasi dell'abitazione confinante a nord con strada comunale, ad ovest con sub. 1, ad est e sud con sub. 5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La ditta ha eseguito alcune modifiche interne senza richiedere i preventivi pareri e senza ottenere il titolo abilitativo. Le modifiche sono state effettuate nei seguenti ambienti: al piano terra, dove risulta una diversa distribuzione degli spazi, mediante la demolizione di una parete che delimitava l'ambiente destinato a garage dal locale di sgombero; al piano secondo, è stato rimosso il ripostiglio, installando una scala a chi-occiola del tipo autoportante che consente di accedere al sottotetto (che secondo il progetto originario avrebbe dovuto rimanere un ambiente non praticabile), che ospita una camera da letto. Il sottoscritto n.q. di CTU in adempimento all'incarico conferitogli, ha provveduto alla regolarizzazione sotto il profilo catastale.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Lo scrivente ha provveduto a regolarizzare catastalmente le opere eseguite mediante pratica DOCFA: VARIAZIONE del 22/09/2017 protocollo n. ME0183640 in atti dal 22/09/2017 DIVISIONE- AMPLIAMENTO (n. 42428.1/2017)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona, ubicata a nord del centro cittadino, in un'area collinare, risulta caratterizzata da edilizia residenziale costituita sia da case sparse (ville e villini) che da edifici a schiera con un massimo di tre elevazioni fuori terra. Nelle vicinanze sorgono centri commerciali di piccole dimensioni. I trasporti pubblici risultano limitati.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: All'atto del sopralluogo era presente il debitore, il quale ha dichiarato che presso l'immobile viveva anche il figlio (... omissis ...) comproprietario per 1/4 dell'immobile

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:**

- Abitazione a favore di ... omissis ... Derivante da: Atto di vendita ; A rogito di in Notaio Salvatore Santoro in data 06/03/1992 ai nn. 4546 registrato a Lipari in data 23/03/1992 ai nn. 247/10041/2004 iscritto/trascritto a Lipari in data 07/03/1992 ai nn. 7992/6875;

- Abitazione a favore di ... omissis ... ; Derivante da: Denuncia di successione n. 44 volume 2374 iscritto/trascritto a Messina in data 30/08/2004 ai nn. 30833/20298; Non risulta trascritta accettazione di eredità in morte della signora ... omissis ...

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca legale attiva; A favore di MONTEPASCHI SERIT SPA SERV. RISC TRIB. S.P.A. contro ... omissis ...; Derivante da: IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 605/73 DEL 20/08/2004; Importo ipoteca: € 37231.98; Importo capitale: € 18615.99 ; Iscritto/trascritto a Messina in data 22/09/2004 ai nn. 33576/8102

- Ipoteca legale attiva; A favore di MONTEPASCHI SERIT SPA SERV. RISC TRIB. S.P.A. contro ... omissis ...; Derivante da: RUOLO ESATTORIALE EMESSO DA MONTEPASCHI SERIT SPA IN DATA 21/10/2005, REP. N. 12605/2005; Importo ipoteca: € 9190.76; Importo capitale: € 4595.38 ; Iscritto/trascritto a Messina in data 24/10/2005 ai nn. 39960/14190



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 262 / 2016

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di BANCA DI ROMA SPA CON SEDE IN ROMA S.P.A. contro ... omissis ...; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DA TRIBUNALE DI MESSINA IN DATA 03/11/2017 REP. N. 1474; Importo ipoteca: € 50000; Importo capitale: € 32089.36 ; Iscritto/trascritto a Messina in data 22/11/2007 ai nn. 45447/12812

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di BANCA DI ROMA SPA CON SEDE IN ROMA S.P.A. contro ... omissis ...; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DA TRIBUNALE DI MESSINA IN DATA 03/11/2017 REP. N. 1474; Importo ipoteca: € 50000; Importo capitale: € 32089.36 ; Iscritto/trascritto a Messina in data 22/11/2007 ai nn. 45448/12813

- Ipoteca legale annotata; A favore di Serit Sicilia SPA S.P.A. contro ... omissis ...; Derivante da: IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73 DEL 17/04/2009; Importo ipoteca: € 4628.82; Importo capitale: € 2314.41 ; Iscritto/trascritto a Messina in data 22/05/2009 ai nn. 18118/3528

- Ipoteca legale annotata; A favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA S.P.A. contro ... omissis ...; Derivante da: RUOLO ESATTORIALE EMESSO DA RISCOSSIONE SICILIA SPA IN DATA 12/09/2016 REP. N. 35572/2015; Importo ipoteca: € 469062.58; Importo capitale: € 234531.29 ; Iscritto/trascritto a Messina in data 16/09/2016 ai nn. 23936/2856

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Iscritto/trascritto a Messina in data 28/09/2016 ai nn. 25007/19371; NASCENTE DA PROVVEDIMENTO EMESSO DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MESSINA IN DATA 20/09/2016 REP. N. 2148/2016 A FAVORE DI ARENA NPL ONE S.R.L..

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren
 84.88 kWh/m2 anno Classe Energetica F
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ... omissis ... Proprietà per 1/2 dal 06/03/1992 al 25/07/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Atto di vendita, in data 06/03/1992, ai nn. 4546; registrato a Lipari, in data 23/03/1992, ai nn. 247.

Titolare/Proprietario: ... omissis ... Proprietà per 3/4 ... omissis ... Proprietà per 1/4 dal 25/07/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia 7943 del 17/05/1984
 Intestazione: ... omissis ...
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Costruzione di un fabbricato residenziale comprendente n. 10 casette unifamiliari a due elevazioni e cantinato
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 17/05/1984 al n. di prot. 7943
 Abitabilità/agibilità in data 30/06/1986 al n. di prot. 8900/CR
 NOTE: Prima dell'abitabilità è stata rilasciata Concessione Edilizia Integrativa Prot. n. 8728/7943/bis

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano Terra: è stata rimossa la parete che delimitava il garage dal locale di sgombero, pertanto attualmente è presente un unico ambiente da destinare a garage; Piano Secondo: è stato rimosso il ripostiglio, al suo posto sorge una scala a chiochiola autoportante che conduce al sottotetto non abitabile.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Al piano terra diversa distribuzione interna. Al piano secondo installazione di una scala retrattile (in sostituzione di quella autoportante oggi installata), per consentire l'ispezione del sottotetto e foratura del solaio latero cementizio. Il locale sottotetto, potrà essere esclusivamente ispezionato per motivi di manutenzione.



SCIA: € 3.500,00

Oneri Totali: € 3.500,00

Note: L'importo di € 3.500,00 , si riferisce alle competenze tecniche per la redazione della pratica di SCIA ed il nuovo accatastamento (DOCFA), comprende diritti e versamenti, escluse le eventuali sanzioni scaturenti dalle opere realizzate

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

| | |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | D.D.R. n. 686/2002 e n. 858/2003 |
| Zona omogenea: | B4a |
| Norme tecniche di attuazione: | sono localizzate prevalentemente ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici: Indice di fabbricabilità fondiaria: sottozona B4a If = mc/mq 1,50 - Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 1,50 |
| Altezza massima ammessa: | 11,00 |

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Trattasi di un appartamento facente parte di un complesso edilizio del tipo a schiera. L'immobile risulta ubicato nella estremità ad Est della schiera. Possiede in totale n. 3 elevazioni fuori terra oltre sottotetto. All'esterno sono evidenti alcuni ammaloramenti quali macchie, distacchi di pittura e intonaco. L'accesso avviene dalla strada pubblica (S.P. 45 Faro- Curcuraci), superato un cancello metallico, si accede alla rampa (pressochè pianeggiante) che costituisce pertinenza dell'abitazione, da qui si accede all'immobile in un ambiente destinato a garage (la ditta ha ampliato il suddetto ambiente previa eliminazione di una parete divisoria col locale di sgombero preesistente), da esso si accede al corpo scala che conduce al livello superiore, dove sorgono gli ambienti residenziali. Al piano primo sono presenti la cucina (che consente di accedere ad un cortiletto esposto a sud), un soggiorno (con verandina esterna) ed un w.c.. Al piano secondo, sono presenti n. 2 camere da letto, un w.c. e due balconi. Inoltre sempre al secondo piano si riscontra la presenza di una scala a chiocciola del tipo prefabbricato che conduce al sottotetto. Durante il corso del sopralluogo sono stati riscontrati alcuni ammaloramenti locali, quali umidità di risalita al piano terra, macchie di infiltrazioni ai restanti piani. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, così come l'impianto idrico. Inoltre esiste un impianto termico a gas metano oltre che alcuni climatizzatori. Tuttavia il sig. ... omissis ... durante il corso del sopralluogo, ha dichiarato che i suddetti impianti non sono funzionanti. L'immobile necessita interventi di manutenzione sebbene nel suo insieme lo stato sia mediocre.

1. Quota e tipologia del diritto**3/4 di ... omissis ...- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ... omissis ... - Residenza: Messina - Stato Civile: ... omissis ...

Eventuali comproprietari:

... omissis ... - Quota: 3/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà ...

omissis ... - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto**1/4 di ... omissis ...- Piena proprietà Cod.**

Fiscale: ... omissis ... Eventuali

comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **257,80**

L'edificio è stato costruito nel: 1986

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Viste le problematiche riscontrate tanto all'esterno (macchie e distacchi di pittura e intonaco) quanto all'interno (umidità di risalita ed infiltrazioni meteoriche), nonchè le problematiche relative agli impianti termici, l'immobile necessita di intervento di manutenzione al fine di ripristinare le condizioni ottimali di vivibilità degli ambienti.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale**
condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**
- Note: Infissi in alluminio con vetro camera e persiane in legno

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

| | |
|---------------------------------------------|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---------------------------------------------|----|

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le unità immobiliari trattate posseggono un'area di sedime pari a mq. 56,90 e si sviluppano su n. 4 piani fuori terra, l'ultimo dei quali risulta un ambiente sottotetto non abitabile a causa delle esigue altezze utili.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Corte esterna (rampa accesso al garage ed aiuola frontistante la strada comunale | sup reale lorda | 23,80 | 0,10 | 2,38 |
| Autorimessa ed ingresso | sup reale lorda | 56,00 | 0,50 | 28,00 |
| residenziale al piano terra e primo | sup reale lorda | 113,00 | 1,00 | 113,00 |
| locale di sgombero sottotetto | sup reale lorda | 17,00 | 0,25 | 4,25 |
| Corte esterna accessibile dalla cucina | sup reale lorda | 24,00 | 0,25 | 6,00 |
| Balconi | sup reale lorda | 24,00 | 0,10 | 2,40 |
| | | 257,80 | | 156,03 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: semestre 2 - anno 2016

Zona: Messina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850,00

Valore di mercato max (€/mq): 1250,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Metodo di valutazione è la comparazione diretta del bene oggetto di stima con quei beni ad esso simili, compravenduti di recente, sulla stessa piazza ed in regime di libero mercato. Il valore unitario posto a base della valutazione è quello dei capannoni a struttura in elementi in cemento armato prefabbricato al quale si applicheranno coefficienti moltiplicatori che tengono conto: - della vetustà del complesso; - dello stato di manutenzione e conservazione; - della funzionalità e localizzazione. Si è fatto riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, oltre alle svariate informazioni acquisite presso agenzie immobiliari che hanno effettuato svariate vendite nella zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Messina.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Corte esterna (rampa accesso al garage ed aiuola frontistante la strada comunale | 2,38 | € 900,00 | € 2.142,00 |
| Autorimessa ed ingresso | 28,00 | € 900,00 | € 25.200,00 |
| residenziale al piano terra e primo | 113,00 | € 900,00 | € 101.700,00 |
| locale di sgombero sottotetto | 4,25 | € 900,00 | € 3.825,00 |
| Corte esterna accessibile dalla cucina | 6,00 | € 900,00 | € 5.400,00 |
| Balconi | 2,40 | € 900,00 | € 2.160,00 |
| Valore corpo | | | € 0,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 0,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 0,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Abitazione di tipo civile [A2] | 156,03 | € 0,00 | € 0,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) | € 21.064,05 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 3.500,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 115.862,95 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 0,00 |



Allegati

- 1) Nomina del CTU
- 2) Comunicazione Avvio operazioni peritali;
- 3) Accesso atti Comune di Messina e documentazione inerente la conformità edilizia;
- 4) Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi;
- 5) Accatastamento (DOCFA);
- 6) Visure Catastali;
- 7) Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- 8) Planimetria con punti di scatto fotografici;
- 9) Documentazione Fotografica;
- 10) Onorario e nota spese;

Data generazione:
26-09-2017

L'Esperto alla stima
Gero Versaci

