
TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare

contro

N. Gen. Rep. 000173/2018

Giudice Dott. *****

ELABORATO PERITALE
privo di identificazione

*Tecnico incaricato: Arch. Rosalba Anello
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1563
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 2079
C.F. NLLRLB75C41F158N
con studio in Messina via Calispera n°41 Contesse
cellulare: 33-94102206
email: rosalbaanello@archiworldpec.it*

Bene in MESSINA (ME)
In via Trieste n. 17 -Messina
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Il bene oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, si trova nel comune di Messina in via Trieste n°17 piano terra . L'accesso all'interno dell'unità immobiliare sita in via Trieste n. 15 /17 is 80 inteno 61(ME) è posta al piano terra , avviene da due ingressi , uno direttamente da via Trieste n.15 piano terra oppure da un secondo ingresso da androne scala anch'esso prospettante sulla stessa via al n. 17. L'appartamento in questione, fa parte di un fabbricato per civile abitazione di tipo popolare a tre elevazioni fuori terra con copertura a tetto a due falde.

L'immobile è composto da: ingresso mq 16,80 , salone mq 42,45 , quattro stanze uso ufficio , la prima di mq 14,05 , la seconda di mq 21,10 , la terza di mq 16,25 e la quarta di mq 15,10 , un ripostiglio di mq 6,55 e un bagno di mq 5,10. La zona in cui ricade l'immobile viene identificata a margine del centro storico della città in un contesto di immobili popolari di tipologia a corte con caratteristiche di unità doppie su tre livelli. La presenza di attività commerciali , istruttive nonché di servizi primari e secondari ne confermano la valenza della dislocazione . Confina a nord con via Trieste, ad Est con spazio d'isolamento, a sud con altro immobile del medesimo corpo di fabbrica ed infine ad ovest con cortile condominiale e vano scala. La superficie calpestabile netta ,è di **mq 137,40** mentre la **superficie lorda commerciale** risulta di **mq.171.00** oltre ad un cortile condominiale d' uso comune. Tutti gli ambienti hanno medesime rifiniture con pavimentazione in gres porcellanato 33x33 ,intonaco civile alle pareti con idropittura lavabile, impianto elettrico sottotraccia non definibile se realizzato a norma, poiché privo di certificazione. E' presente un impianto di riscaldamento con caldaia alimentata a metano ed elementi scaldanti in alluminio. Nel vano salone è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso ad altezza variabile con elementi illuminanti a sospensione. L'altezza di quest'ultimo ambiente è di ml 2,88 mentre gli altri vani sono di ml 3,30 tranne il primo d'ingresso avente un'altezza di ml 3,70.

Dal punto di vista impiantistico risulta allacciato sia alla rete idrica che fognante comunale , sia alla rete cittadina di distribuzione gas-metano. Gli infissi esterni si presentano in alluminio con profilo senza taglio termico, colore bianco , con vetro camera da 14mm , con persiane oscuranti in alluminio. Gli infissi interni sono in legno tamburato con pannellature in vetro. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite caldaia . E' inoltre presente un impianto citofonico.

Costituisce inoltre pertinenza dell'appartamento, pro quota con le altre unità del complesso, la superficie esterna d'isolamento destinata a parcheggio, ed il vano scala.

Così identificato al **Catasto Fabbricati**:

Foglio 232, Part. 51, Subalterno 2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6,5 vani superficie catastale 166 mq, rendita catastale €503,55 . in ditta : ***** a Messina, il 16/01/1954 , residente Messina proprietaria per 1/1 .

L'unità immobiliare è ricadente nel corpo di fabbrica per civile abitazione di tipo popolare a tre elevazioni fuori terra con copertura a tetto a due falde L'accesso all'interno dell'unità immobiliare , avviene da due ingressi , uno direttamente da via Trieste n.15 piano terra oppure da un secondo ingresso da androne scala anch'esso prospettante sulla stessa via al n. 17;

Coerenze: Confina a nord con via Trieste, ad Est con spazio d'isolamento, a sud con altro immobile del medesimo corpo di fabbrica ed infine ad ovest con cortile condominiale e vano scala.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, si trova nel comune di Messina in via Trieste n°17 piano terra. L'appartamento in questione, fa parte di un fabbricato per civile abitazione di tipo popolare a tre elevazioni fuori terra con copertura a tetto a due falde. La zona in cui ricade l'immobile viene identificata a margine del centro storico della città in un contesto di immobili popolari di tipologia a corte con caratteristiche di unità doppie su tre livelli. La presenza di attività commerciali come supermercati , macelleria , tabacchino , farmacia , cartoleria, edicola, negozi vari, pertanto possiamo dichiarare che si trova in posizione strategica di zona ben servita. Ad 1 km circa dallo svincolo autostradale di Messina centro , la zona diventa uno dei centri di maggiore interesse commerciale di grande rilevanza .

Caratteristiche di zona:	Residenziale /commerciale(buono) a traffico misto ;parcheggi (buono)
Servizi della zona:	Scuole (buono), Asilo nido (buono), Supermercato (100m), Farmacie (50m), Negozio al dettaglio (100 m), Corpo di Polizia(sufficiente), Agenzia postale (300m), Banca (300m), villette/parchi gioco (buono), casello Autostrada (1km), Servizi bus (50m), Ferrovia (3km). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	Miste residenziali/commerciali; i principali centri limitrofi sono:Centro commerciale Mare grosso , Villa Dante , piscina comunale , campo di atletica ex GIL .

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile oggetto di pignoramento,procedimento n.173/2018 del tribunale di Messina, risulta proprietaria per il 100/100 la Signora ***** nata a Messina, il 16/01/1954 , residente Messina

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 contigale: 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 LEGALE DERIVANTE DA SENTENZA iscritta il 25 Marzo 2004 ai nn. 11201/2306, per un montante **di euro 44.828,45** a favore di ***** ,nata a Messina il 15/10/1941 , codice fiscale ***** e ***** , nato a Messina il 29/01/1936, codice fiscale ***** ,garanzia della **sentenza** per divisione emessa dal Tribunale di Messina in data 4 Febbraio 2000 repertorio 684;

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE trascritto del 25 Marzo 2004 ai nn.11200/7934 repertorio 684 del 04/02/2000 a favore della signora ***** nata a Messina, il 16/01/1954 , codice fiscale ***** per la quota **di 2/8** contro ***** ,nata a Messina il 15/10/1941, codice fiscale ***** per la quota di 1/8 e ***** , nato a Messina il 29/01/1936, codice fiscale ***** per la quota di 1/8 ;

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritto del 12 Novembre 2004 ai nn. 39973/26699,emesso dal Tribunale di Messina in data 12 Ottobre 2004 repertorio 3651 del 13/10/2004 a favore del ***** 1 di Messina codice fiscale *****;

4.2.2. Pignoramenti:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO trascritto del 22 Dicembre 2000 ai nn. 28900/24127 repertorio 1659 del 18/12/2000 , a favore di ***** nata a Messina il 15/10/1941 , codice fiscale ***** e ***** , nato a Messina il 29/01/1936, codice fiscale *****I ;

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Trascrizione del 20 Giugno 2018 ai nn. 14335/10943, nascente da pignoramento del 01/06/2018 repertorio 2193 a favore del ***** Srl di Messina codice fiscale ***** **per la quota 20/80** indivisi di proprietà contro la signora ***** nata a Messina, il 16/01/1954 , residente in Messina codice fiscale ***** proprietaria per intero dell'appartamento per civile abitazione censito in Messina Catasto Fabbricati partita 42505 al Foglio 232, Part. 51, Subalterno 2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, superficie catastale 166mq, rendita catastale €503,55 in via Trieste 17 is 80 int 61 piano terra ;
ipoteca per **€ 446.095,37**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto del 31 Agosto 2018 ai nn. 20660/15715 repertorio 3142/2018 del 03/08/2018 , nascente da pignoramento del 01/06/2018 repertorio 2193 a favore del *****1 di Messina codice fiscale ***** , gravante su una quota **pari a 60/80** indivisi di proprietà ;

- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: modesta difformità

Dalla planimetria recuperata si evince che l'alloggio in argomento, ovvero sub 2 isolato 80 piano terra , oggi identificato al n.15/17 interno 61, risulta presentare una **modesta difformità urbanistica edilizia**, di carattere distributivo consistente in modifiche di tramezzi, per la realizzazione di un unico ambiente e dall'Ufficio Urbanistica edilizia privata , non risulta alcuna documentazione di presentazione di istanze relative alle variazioni apportate all'immobile. Le difformità sull'immobile sono solo di carattere distributivo, rientra nelle condizioni previste dalle suindicate normative per il conseguimento del titolo in sanatoria ai sensi del L.R. 16/2016 e DPR 380 del 2001. Il costo previsto per l'iter, si procede mediante richiesta di CILA in sanatoria presso l'ufficio urbanistica edilizia privata con un versamento di € 1.000,00 quale sanzione prevista oltre ai diritti di segreteria e Tariffa .

4.3.2. Conformità catastale : modesta difformità

Presso l'UTE di Messina, la scrivente CTU ha potuto estrapolare copia della planimetria catastale depositata ed aggiornata alla data del **22/07/2020** dell'immobile pignorato, verificando delle difformità di carattere distributivo (**All. 16**). Si evince, da sovrapposizione planimetrica catastale sopraindicata, con il rilievo effettuato (**All.17**) dalla scrivente CTU il giorno del sopralluogo, una serie di difformità consistenti nello spostamento ed eliminazione di alcune tramezzature che determinano una nuova distribuzione degli spazi interni, e la realizzazione di due disimpegni con pareti in vetromattone . Inoltre l'immobile ha destinazione d'uso residenziale abitativo, ma risulta mancante di locale cucina e relativi impianti. Allo stato di fatto viene utilizzato come ufficio. Per la " diversa distribuzione degli spazi interni",così come previsto dal DPR 380 del 2001e dal recepimento della L.R. 16/2016, quindi si passa all'aggiornamento catastale all' Agenzia del territorio del Comune di Messina , con il modello DOCFA per la relativa rettifica, predisponendo al contesto una zona da adibire a cucina, mantenendo così l'originaria destinazione. Diversamente, nel caso si voglia modificare la destinazione d'uso da abitativo ad uffici ,comporta una modifica urbanistica ed anche la procedura cambia con tipologia di titolo diverso cioè mediante un Permesso di Costruire , a titolo oneroso. Dette procedure non rientrano tra le facoltà del consulente non avendo titolarità in merito, ma può essere eseguita successivamente dall'aggiudicatario ed in base alla scelta da operare si può determinare una stima per la prima ipotesi, in via cautelativa, una spesa totale di circa **€ 2.500,00 che** verranno **decurtati** dalla stima finale. Diverso risulterebbe l'importo , sicuramente con maggiori oneri nel caso di scelta per un cambio di destinazione d'uso.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	nessuna
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<u>€ 1.018,00</u>

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Ad oggi la signora ***** nata a Messina, il 16/01/1954 , residente in Messina codice fiscale ***** proprietà giusto **Atto di Vendita e Donazione del 9 Aprile 1990** repertorio 48514 in Notaio Giuseppe Bruni Messina , trascritto presso l'ufficio del territorio di Messina il 27 Aprile 1990 ai n. 12006/10095 a favore del signora ***** nata a Messina, il 16/01/1954 , residente in Messina codice fiscale ***** , donando alla rispettiva nipote e figlia ***** che accetta la quota indivisa **pari ai 60/80** gravati da usufrutto e dall' **Atto Giudiziario - Sentenza** per divisione trascritto **del 25 Marzo 2004** ai nn.11200/7934 repertorio 684 del 04/02/2000 a favore del signora ***** nata a Messina, il 16/01/1954 , residente in Messina codice fiscale ***** **per la quota 20/80** contro ***** ,nata a Messina il 15/10/1941 , codice fiscale ***** per la quota 1/8 e ***** , nato a Messina il 29/01/1936, codice fiscale ***** per la quota 1/8;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti eseguiti dalla scrivente CTU, riguardante la costruzione dell'unità immobiliare sita in via Trieste n. 15 /17 is 80 interno 61 posta al piano terra si evince che il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato come intervento di edilizia popolare i a corte intorno all'anno 1938 dagli Uffici del Genio Civile . L'immobile trovasi ubicato in zona edificata del centro urbano e non sono presenti vincoli che possano incidere sulla disponibilità del bene sia sotto il profilo edificatorio che storico-artistico.

Descrizione appartamento

Il bene oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, si trova nel comune di Messina , l'accesso all'interno dell'unità immobiliare avviene da due ingressi , uno direttamente da via Trieste n.15 piano terra oppure da un secondo ingresso da androne scala anch'esso prospettante sulla stessa via al n. 17. L'appartamento in questione, fa parte di un fabbricato per civile abitazione di tipo popolare a tre elevazioni fuori terra con copertura a tetto a due falde.

L'immobile è composto da: ingresso mq 16,80 , salone mq 42,45 , quattro stanze uso ufficio , la prima di mq 14,05 , la seconda di mq 21,10 , la terza di mq 16,25 e la quarta di mq 15,10 , un ripostiglio di mq 6,55 e un bagno di mq 5,10. La zona in cui ricade l'immobile viene identificata a margine del centro storico della città in un contesto di immobili popolari di tipologia a corte con caratteristiche di unità doppie su tre livelli. La presenza di attività commerciali , istruttive nonché di servizi primari e secondari ne confermano la valenza della dislocazione . Confina a nord con via Trieste, ad Est con spazio d'isolamento, a sud con altro immobile del medesimo corpo di fabbrica ed infine ad ovest con cortile condominiale e vano scala. La superficie calpestabile netta ,è di **mq 137,40** mentre la **superficie lorda commerciale** risulta di **mq.171.00** oltre ad un cortile condominiale d' uso comune. Tutti gli ambienti hanno medesime rifiniture con pavimentazione in gres porcellanato 33x33 ,intonaco civile alle pareti con idropittura lavabile; impianto elettrico sottotraccia non definibile se realizzato a norma, poiché privo di certificazione. E' presente un impianto di riscaldamento con caldaia alimentata a metano ed elementi scaldanti in alluminio. Nel vano salone è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso ad altezza variabile con elementi illuminanti a sospensione. L'altezza di quest'ultimo ambiente è di ml 2,88 mentre gli altri vani sono di ml 3,30 tranne il primo d'ingresso avente un'altezza di ml 3,70.

Dal punto di vista impiantistico risulta allacciato sia alla rete idrica che fognante comunale , sia alla rete cittadina di distribuzione gas-metano. Gli infissi esterni si presentano in alluminio con profilo senza taglio termico, colore bianco , con vetro camera da 14mm , con persiane oscuranti in alluminio. Gli infissi interni sono in legno tamburato con pannellature in vetro. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite caldaia . E' inoltre presente un impianto citofonico.

Costituisce inoltre pertinenza dell'appartamento, pro quota con le altre unità del complesso, la superficie esterna d'isolamento destinata a parcheggio, ed il vano scala.

Così identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 232, Part. 51, Subalterno 2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6,5 vani superficie catastale 166 mq, rendita catastale €503,55 . in ditta : ***** nata a Messina, il 16/01/1954 , residente in Messina codice fiscale ***** proprietaria per 1/1 .

L'unità immobiliare è ricadente nel corpo di fabbrica per civile abitazione di tipo popolare a tre elevazioni fuori terra con copertura a tetto a due falde L'accesso all'interno dell'unità immobiliare , avviene da due ingressi , uno direttamente da via Trieste n.15 piano terra oppure da un secondo ingresso da androne scala anch'esso prospettante sulla stessa via al n. 17;

Coerenze: Confina a nord con via Trieste, ad Est con spazio d'isolamento, a sud con altro immobile del medesimo corpo di fabbrica ed infine ad ovest con cortile condominiale e vano scala.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il bene oggetto di stima, risulta ricadere in Zona B3d del PRG del Comune di Messina infine non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso	Sup. reale netta	16,80	1,00	16,80

Salone	Sup. reale netta	42,45	1,00	42,45
Stanza n.1	Sup. reale netta	14,05	1,00	14,05
Stanza n.2	Sup. reale netta	21,10	1,00	21,10
Stanza n.3	Sup. reale netta	16,25	1,00	16,25
Stanza n.4	Sup. reale netta	15,10	1,00	15,10
Ripostiglio	Sup. reale netta	6,55	1,00	6,55
Bagno	Sup. reale netta	5,10	1,00	5,10
	Superficie calpestabile	137,40	1,00	137,40
	Superficie commerciale			<u>171,00 mq</u>

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele; condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a due falde ; condizioni: sufficiente.
<i>Scale</i>	tipologia: a rampe parallele; materiale c.a.; ubicazione: esterna; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: doppio battente; materiale: acciaio, apertura: elettrica; condizioni: discreto stato. Uso ingresso auto. <i>Note: il cancello è posto laterale al fabbricato</i>
<i>Portone d'ingresso</i>	tipologia: doppio battente; materiale: legno ; condizioni: discreto stato.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: protezione persiane ; materiale: legno; condizioni: discrete; materiale: alluminio e vetro; condizioni: discrete.

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente ; materiale: legno tamburato e vetro ; condizioni: discrete.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati; rivestimento: intonaco di cemento sulle due facce; condizioni: discrete.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle in gres porcellanato chiara; condizioni: sufficiente.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni; materiale: il rivestimento verticale è in ceramica per un'altezza di cm 200; condizioni: discrete.
Impianti:	
<i>Citofonico :</i>	tipologia: audio; condizioni:buone;
<i>Antenna collettiva :</i>	tipologia: collettiva; condizioni: buone;
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia; alimentazione: autoclave e rete comunale diretta; condizioni: buone;
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia; tensione:220V; condizioni:buone; conformità: a norma.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo; alimentazione: metano ; diffusori:termosifoni ; condizioni:buone.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: collettiva; rete di smaltimento: tubi in PVC; recapito: collettore o allaccio comunale; condizioni: buone;
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia; alimentazione: caldaia; condizioni:buone;
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo; alimentazione:elettrico; diffusori: split; condizioni:buone;
Accessori:	Spetta al suddetto appartamento l'uso di un posto auto (non assegnato) scoperto nel cortile interno condominiale

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

La stima del bene oggetto di esecuzione è stata eseguita basandosi sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato ed è stata pertanto definita adoperando il procedimento di stima sintetico-comparativa, legata alla domanda e all'offerta di quel bene sul mercato e facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati attraverso indagini mirate, consultando un consistente numero di agenzie immobiliari di Messina (Immobiliare.it, Tecnocasa, Mercato-immobiliare.info, etc..) e tenendo anche conto dei dati dell'OMI

dell'Agenzia del Territorio di Messina, nonché da Tecnoborsa ed agenzia Stimatix. Inoltre il criterio di stima si basa considerando lo stato di conservazione dell'immobile, i parametri relativi alla ubicazione del bene, la consistenza, il grado di finitura, la luminosità dell'immobile, la panoramicità, i collegamenti e quant'altro. Per queste ultime indicazioni si applicherà, al valore considerato, un coefficiente di differenziazione per correggere le quotazioni medie ottenute ed avere infine un valore di mercato più vicino alla realtà. Infine si è fatto riferimento a contratti di compravendita effettuati in zona e comparati per tipologia e rifiniture al fine di equiparare le consistenze ed ottenere un valore di valutazione affine. Dall'indagine sopraindicata si sono presi in esame tre immobili dislocati in zona limitrofa, aventi caratteristiche simili, comparati per singola tipologia, accessori, rifiniture, e servizi nonché per superficie di estensione, all'immobile in oggetto e sulla base delle transazioni dei singoli immobili avvenute nell'ultimo anno poste a confronto, indicate dalle fonti sopracitate, scaturisce un valore di vendita di **€ 1.180,00** € 1.310,00/mq **€ 1.520,00** cui comparazione sviluppata per matrice di riferimento sviluppa un prezzo di **€ 1.390,00**. **I riferimenti riguardano immobili siti in via Trieste/angolo Ugo Bassi- Via La farina /via Trento – Viale Europa/ Via Natoli.**

Per quanto detto, il prezzo sarà quello medio ricavato dai valori minimo e massimo di cui sopra, ossia: € 1.390,00 Prezzo /mq di riferimento con sistema comparativo

In applicazione dei coefficienti di differenziazione si è tenuto conto di: edificio plurifamiliare più di tre piani; con parcheggio esclusivo; con citofono; persiane in legno; infissi con vetri a tenuta termica; pavimenti in ceramica; ubicato in zona turistica; vetustà per meno di 30 anni; serramenti esterni in metallo; serramenti interni tamburati; senza portierato; giardino condominiale; riscaldamento autonomo; = coefficiente globale unico pari a **0,972**.

Superficie lorda commerciale: mq.171,00

€ 1.390x0,972 = **€ 1.351,00 /mq (Valore ragguagliato alle condizioni dell'immobile)**

La valutazione dell'immobile viene effettuata sulla scorta delle superfici catastali, tuttavia il prezzo complessivo è da intendersi a corpo e non a misura.

Superficie lorda commerciale **171,00 mq**

€ 1.351,00 x 171,00 mq = **€ 231.021,00**

8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio della provincia di Messina (Catasto)

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico di Messina

Agenzie immobiliari ed Osservatori del Mercato quali: OMI, Immobiliare.it,

Mercato-immobiliare.info, Borsino-immobiliare.it, mercatoimmobiliare.com,

Tecnocasa, Tecnoborsa ed agenzia Stimatix

8.3 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciabile Valore equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	171,00 mq	<u>€ 231.021,00</u>	<u>€ 231.021,00</u>

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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: **€ 11.551,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 2.500,00**

Posizione debitoria nei confronti del Condominio **€ 1.018,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **Nessuna**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: **€ 215.952,00** che si arrotonda **€ 215.950,00**

Relazione lotto 001 creata in data 09/02/2021

Codice documento: E080-18-000173-001

Il perito
(arch. Rosalba Anello)

