
TRIBUNALE DI MESSINA
I I SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE FORZATA

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
contro

N. Gen. Rep. **169/15**

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Melania Muscianisi
iscritto all'Albo della Provincia di Messina al N. 1154
C.F. MSCMLN73P52F158C-P.Iva 02515370837

con studio in Messina Via Loggia dei Mercanti 20
Telefono: 0909223977

fax: 0902004572
email: m.muscianisi@libero.it



**Beni in Messina –Messina- Salita Ogliastro
Lotto UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Nuda Proprietà per la quota di 1000/1000 e pieno Diritto d’Abitazione relativamente a bene d’uso abitativo sito in Comune di Messina -Messina- Salita Ogliastro “Residence Villa Smeralda”;
Composto da soggiorno-angolo cottura, due camere da letto, un bagno e corte; posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **205,9¹**
Identificato in catasto:
- foglio 102, particella 3095, subalterno 7, zona cens. 2, categoria A/2, classe 12, consistenza vani 5, superf. catast. 92, rendita: €. 322,79;
Coerenze: Quanto catastalmente presente in atti è pressochè conforme allo stato dei luoghi (*cf. visura, planimetria, estratto di mappa, all.3,4,5*).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L’immobile ricade sul perimetro di un’area urbana semicentrale di sviluppo collinare del Comune di Messina, in diretta comunicazione con le arterie stradali principali e dalla caratteristica urbanistica prettamente residenziale. Lungo la Salita Tremonti in Via Salita Ogliastro si collaca il complesso edilizio denominato “Residence Villa Smeralda”, costituito da tre susseguenti villette bifamiliari che vengono servite aggiuntivamente anche tramite strada interna di pertinenza a doppio accesso carrabile. Presso la villetta a valle insiste al numero 57/A l’immobile di cui in oggetto, con ingresso sul retro da area comune carrabile ove è presente il posto macchina all’aperto di pertinenza esclusiva, contrassegnato dal n.4 come da planimetria allegata all’atto di compravendita (*cf. atto di compravendita all.7*).

Posto a confine con la strada Via Salita Ogliastro a Nord, confina ad est e sud con area di proprietà comune al complesso residenziale catastalmente censita dalla particella 3094 e ad Ovest con la contigua seconda villetta appartenente al medesimo complesso catastalmente censita dalla particella 3096 (*cf. rilievo fotografico, estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico fabbricato all.2,5,6*).

Caratteristiche zona: semicentrale (residenziale) a traffico locale limitato, con parcheggi sufficienti lungo i lati stradali.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): ferrovia (7), autostrada (6), autobus (2), tragretti (1).

Servizi offerti dalla zona: negozio al dettaglio (sufficiente), centro commerciale (insufficiente), cinema (insufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), parco giochi (insufficiente), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buonr), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi pubblici (insufficiente), verde attrezzato (insufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla nuda proprietaria dell’immobile e dagli usufruttuari

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**

4.1.1. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna (cf. certificazione notarile all.8)**

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., CON SEDE IN SIENA (SI) C.F. 00884060526.....** - a firma di Notar Bruni Giuseppe in data 15/09/2005 n.rep. 86927721806, iscritta presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Messina – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare in data 17/09/2005 ai nn. 34038/11766

Importo ipoteca €. 1.600.000,00

Importo capitale €. 800.000,00

Riferito limitatamente a: terreno censito a fg. 102, mapp.421

Annotazioni:

erogazione parziale in data 03/12/2005 ai nn. 46581/4989;

riduzione di somma in data 27/09/2006 ai nn. 4056075436;

erogazione a saldo in data 27/09/2006 ai nn. 40561/5424;

frazionamento in quota in data 27/09/2006 ai nn. 40562/5425;

restrizione di beni in data 27/09/2006 ai nn. 40563/5426;

restrizione di beni in data 05/08/2011 ai nn. 25473/3082;

restrizione di beni in data 28/05/2015 ai nn. 12272/1578.

Comunicazioni:

comunicazione n.3485 del 28/10/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28/09/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 02/11/2011;

comunicazione n.1089 del 19/03/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/06/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 20/03/2012

(cfr. certificazione notarile all.8)

4.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo/cautelare; Verbale di Pignoramento emesso da Tribunale di Messina – richiedente Avv. Maurizio Parisi, Via San Filippo Bianchi n.48, Messina a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., CON SEDE A SIENA (SI), C.F. 00884060526 -**

a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Messina in data 14/05/2015 al n.rep. 1097/2015, trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Messina – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare in data 29/07/2015 ai nn. 19232/12890

Riferito limitatamente a: abitazione di tipo civile (A/2) in Messina Salita Ogliastro Residenza Smeralda, in catasto fabbricati fg. 102, part. 3095, sub. 7 **(cfr. certificazione notarile, nota di trascrizione all.8,9)**

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale



4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Non verificabile*

Note: a seguito della richiesta accesso atti pratica edilizia Ditta Soc. 2A Costruzioni s.r.l., inoltrata in data 26/2/2016 presso il Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina, sono seguite diverse ricerche presso l'archivio comunale, alle quali ho più volte presenziato e collaborato, ed in assenza del rinvenimento del fascicolo in data 24/3/2016 ho trasmesso la prima richiesta ufficiale via Pec di riscontro all'esito di tale ricerca a cui ne seguiva una seconda in data 6/4/2016. Giorno 11/4/2016 ricevevo riscontro via Pec all'istanza del 26/2/2016 in cui si comunicava il mancato rintracciamento del fascicolo in oggetto comunicando altresì che le ricerche da parte dell'Unità Organizzativa di Coordinamento Gestione Informatica e Gestione Archivi era tuttavia ancora in corso, a quest'ultima in pari data ho altresì chiesto di "comunicare il termine delle ricerche avviate dal 26/2/2016 da parte dell'Unità Organizzativa di Coordinamento Gestione Informatica e Gestione Archivi ancora in corso, a cui avevo più volte presenziato durante l'arco temporale dei 45 giorni trascorsi, anche in assenza del rinvenimento del fascicolo in questione". (cfr. richiesta accesso atti, richieste di riscontro al mancato ritrovamento pratica edilizia, comunicazione del mancato ritrovamento e proseguo ricerche, richiesta di comunicazione termine ricerche d'archivio all.10,11,12,13).

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità sostanziale*

Note: quanto catastalmente presente in atti è pressochè conforme allo stato dei luoghi; è omessa una sola linea interna all'area di pertinenza della porzione sud, tra l'area di corte perimetrale l'appartamento a pian terreno e l'area a quota seminterrata destinata al parcheggio dell'autovettura, là dove vi è un salto di quota tra le pertinenze. La porzione a valle, oggetto d'integrative indagini presso lo Studio Notarile Dott. Giuseppe Bruni, è altresì graficamente riportata in atto di compravendita, di cui si è ritirata copia, sia nella consistenza catastale sopradescritta nell'allegato sub."A" che nella consistenza della planimetria allegata al regolamento di condominio nell'allegato sub."B" ove differisce per perimetrazione e superficie (cfr. visura, planimetria, estratto di mappa, atto di compravendita all.3,4,5,7).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 255,71
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Note: il complesso edilizio, costituito da tre villette bifamiliari, non ha costituito un regime amministrativo condominiale, non esistono carature millesimali e le spese comuni consistono essenzialmente nella suddivisione in quota parte delle bollette di luce pertinenti le aree collettive.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

.....proprietaria per la quota di 1/1 nuda proprietà eentrambi per la quota di ½ ciascuno del diritto di abitazione, dal 11/02/2009 ad oggi, con atto a firma di Notar Giuseppe Bruni in data 11/02/2009 al n. rep. 93251/24174, trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Messina – Teritorio, Servizio di Pubblicità immobiliare in data 18/02/2009 ai mn. 6137/4251

Riferito limitatamente a: intero appartamento sito in Comune di Messina, censiti al N.C.E.U. al foglio 102, particella 3095, subalterno 7 (cfr. atto compravendita, certificazione notarile all.7,8)

6.2 Precedenti proprietari



.....; proprietaria per l'intero dal 11/10/2004 al 11/02/2009 con atto di comoravendita di Notar Bruni Giuseppe in data 11/10/2004 al n. rep. 83427/21203, trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Messina – Teritorio, Servizio di Pubblicità immobiliare in data 20/10/2004 ai nn. 37067/24614

Riferito limitatamente a: terreno sito in Comune Messina, censito al N.C.T. al foglio 102, mapp. 421 oltre ed altro (*cf. certificazione notarile all.8*).

....., denuncia di successione Ufficio del Registro di Messina in data 08/03/2004 al n. 27/2378 trascritta presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Messina – Teritorio, Servizio di Pubblicità immobiliare in data 14/09/2004 ai nn. 32400/21461

Riferito limitatamente a: terreno sito in Comune Messina, censito al N.C.T. al foglio 102, mapp. 421 oltre ed altro (*cf. certificazione notarile all.8*).

....., denuncia di successione Ufficio del Registro di Messina in data 08/03/2004 al n. 26/2378 trascritta presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Messina – Teritorio, Servizio di Pubblicità immobiliare in data 13/09/2004 ai nn. 32248/21319

Riferito limitatamente a: terreno sito in Comune Messina, censito al N.C.T. al foglio 102, mapp. 421 oltre ed altro (*cf. certificazione notarile all.8*).

..... in separazione dei beni, entrambi per la quota di ½ ciascuno, dal 14/12/1998, con atto di assegnazione a socio per scioglimento di società a firma di Notar Giuseppe Bruni in data 14/12/1998 al n. rep. 74656, trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Messina – Teritorio, Servizio di Pubblicità immobiliare in data 09/01/1999 ai nn. 315/265

Riferito limitatamente a: terreno sito in Comune Messina, censito al N.C.T. al foglio 102, mapp. 421 di ha 00.09.88 oltre ed altro (*cf. certificazione notarile all.8*).

.....; proprietaria per l'intero dal 20/06/1989 al 14/12/1998 con atto di compravendita a firma Notar Bruni Giuseppe in data 20/06/1989 al n. rep. 44428, trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Messina – Teritorio, Servizio di Pubblicità immobiliare in data 13/07/1989 ai nn. 18467/15231

Riferito limitatamente a: terreno sito in Comune Messina, censito al N.C.T. al foglio 102, mapp. 421 oltre ed altro (*cf. certificazione notarile all.8*).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratiche edilizie: Mancato ritrovamento

Note: da certificazione notarile risulta la trascrizione di una Concessione Edilizia del 25/01/2005 n.294./2004 a favore del Comune di Messina a carico della società 2° COSTRUZIONI S.R.L. riguardante il mappale 421 (*cf. certificazione notarile all.8*).

Descrizione **Abitazione** di cui al punto **A**

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Perito: Arch. Melania Muscianisi



Piena Nuda Proprietà per la quota di 1000/1000 e pieno Diritto d'Abitazione relativamente a bene d'uso abitativo sito in Comune di Messina -Messina- Salita Ogliaastro "Residence Villa Smeralda"; Composto da soggiorno-angolo cottura, due camere da letto, un bagno e corte; posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **205,9²**

Identificato in catasto:

- foglio 102, particella 3095, subalterno 7, zona cens. 2, categoria A/2, classe 12, consistenza vani 5, superf. catast. 92, rendita: €. 322,79;

Coerenze: Quanto catastalmente presente in atti è pressochè conforme allo stato dei luoghi (*cf. visure, planimetria, estratto di mappa, all.3,4,5*).

L'edificio è stato costruito nel 2006.

Costituito da 3 piani complessivi, 2 piani fuori terra ed un seminterrato.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 57/A, ha un'altezza interna media di circa 2,70 ml.

Dotazioni condominiali: area interna di transito carrabile, d'accesso alle aree di parcheggio ed alle unità immobiliari con ingresso retrostante.

L'immobile ad uso abitativo di tipo civile, occupa l'intero piano terra della prima villetta bifamiliare facente parte del Complesso "Residence Villa Smeralda". Vi si accede tramite indipendenti scale esterne, da area condominiale adibita al parcheggio delle autovetture, che sbarcano presso una'area di corte esclusiva che lo perimetra su i tre lati in quota. La conformazione è articolata, sul confine est, nord ed ovest presenta ampie aperture e porte finestre di comunicazione con l'area di corte metre sul prospetto rivolto a sud vi è l'affaccio sulla sottostante area condominiale. L'area giorno occupa la porzione sud-ovest e tramite disimpegno centrale si collega alla restante zona notte prospettante sulle rimanenti esposizioni. Grazie a tale apertura perimetrale, l'immobile riceve un'ottima illuminazione ed areazione naturale. L'appartamento confina sul fronte principale esposto ad est con strada pubblica Salita Ogliaastro, a nord con fabbricato facente parte dello stesso complesso distinto dalla particella 3096 ed a ovest e sud con area condominiale distinta dalla particella 3094 (*cf. rilievo fotografico, planimetria catastale all.2,4*).

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Soggiorno – angolo cottura	29	1	29	Ovest, sud	Buone
Disimpegno	4,8	1	4,8	Interna	Buone
Camera 1	19,6	1	19,6	Sud, ovest	Buone
Camera 2	12	1	12	Est	Buone
Bagno	4,9	1	4,9	Est	Buone
Tramezzature	1,9	1	1,9	Interna	Buone
Muri tamponamento esterno	12,7	1	12,7	Nord, est, sud, ovest	Buone
Posto auto scoperto	12	0,33	4		
Corte esclusiva	109	0,33	36,3	Ovest, nord, est	Buone
	205,9		125,2		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali (struttura):

materiale: c.a., condizioni: buone.

Soffitto (struttura):

materiale: soletta in latero-cemento, condizioni: buone.

Copertura (struttura):

tipologia: tetto a due falde in latero-cemento, condizioni: buone.

Infissi interni (componente edilizia):

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia):

tipologia: doppia anta a battente, materiale: PVC e vetro camera protezione: persiane, condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia):

materiale: piastrelle in gres porcellanato, condizioni: buone.

Pavim. esterna (componente edilizia):

materiale: piastrelle in gres porcellanato, condizioni: buone.

Pareti interne (componente edilizia):

materiale: forati, rivestimento: intonaco, condizioni: buone.

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: forati, rivestimento: intonaco, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina-bagno, materiale: piastrellatura, condizioni: buone, altezza rivestimento: 2,00-2,10ml circa.
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	tipologia: parabolica collettiva.
<i>Citofonico(impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: buone.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: caldaia autonoma, alimentazione: metano, utenze: radiatori e acqua igienico-sanitaria, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Climatizzazione (impianto):</i>	tipologia: pompa di calore, alimentazione: elettrica, utenze: climatizzatori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: sottotraccia, recapito: condotta idrica comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non ispezionabile, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: cucina, bagni.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione di un immobile civile è un atto estimativo che richiede oltre alla conoscenza del mercato edilizio che riconduca il valore di stima nei limiti dell'ordinarietà, la profonda consapevolezza delle leggi economiche e degli aspetti tecnici che concorrono, in base ai principi dell'estimo, a garantire la congruità del risultato. Per questa ragione la selezione di criteri e di procedure di stima deve far riferimento in maniera razionale e rigorosa all'ampia casistica estimativa relativa agli immobili. Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Del caso in discussione, il primo comma dell'art.726 c.c. sancisce testualmente: "*Fatti i prelevamenti, si provvede alla stima di ciò che rimane nella massa, secondo il valore venale dei singoli oggetti*". Il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui si deve trovare il più probabile valore è, dunque, secondo il codice civile, quello del valore venale dei beni. Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il mio compito è quello di ricercare i più probabili valori attribuiti al bene in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori. Fra i criteri e i procedimenti di stima che l'esperienza indica come i più idonei alla valutazione del valore di mercato di un immobile vi è quello diretto, ricavabile sia con procedimento sintetico, che con procedimento analitico, attraverso la determinazione del reddito prodotto o producibile dall'immobile e la determinazione del saggio di capitalizzazione. Il criterio diretto si basa sulla comparazione e viene utilizzato ogni qualvolta sia possibile ricavare direttamente dal mercato una scala di valori noti riferibili a beni assimilabili con l'oggetto della stima ed il procedimento sintetico, che è quello che verrà impiegato. Il valore di mercato di un immobile è quello a cui si perviene comparando i prezzi noti del libero mercato, condizionato dalla domanda e dall'offerta, con il bene oggetto della stima. Questo procedimento che consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in



moneta, permettendo così di determinare il "più probabile valore", è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe di cui siano noti i prezzi di vendita, fornisce un punto di incontro della domanda e dell'offerta che rappresenta il momento della verità in quanto determina un prezzo certo. Pertanto, si è proceduto alla stima del valore di mercato del bene immobile in oggetto col criterio diretto e procedimento sintetico, che si esplica attraverso due fasi: individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; attribuzione del giusto prezzo al bene da stimare in riferimento alla sua collocazione nella serie dei prezzi noti. Per applicare tale metodo di stima si è dovuto, eseguire una serie di indagini di mercato su di una fascia di beni interessati che, per somma di caratteristiche, si trovi in condizioni simili al bene da stimare, prendendo in considerazione situazioni per quanto possibile "ordinarie" e cioè statisticamente riscontrabili più frequentemente. I valori accertati si sono poi riferiti all'unità di consistenza, che per entrambi è il metro quadro. Tali valori hanno consentito la costruzione delle serie omogenee di prezzi unitari, dove sono stati collocati i diversi beni. Nella costruzione di queste serie si sono esclusi tutti i valori eccezionali per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato ordinario e il più probabile valore è stato ricavato dalla media dei soli prezzi ordinari rilevati. Per determinare il più probabile valore di mercato è stato necessario reperire una serie di dati tecnici, per considerare beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile da stimare. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ricercate sono quelle che contribuiscono positivamente o negativamente all'assegnazione di valori stima. Si sono pertanto valutati beni con analoghe caratteristiche di categoria, ubicazione, accessibilità, collegamento, tipologia, distribuzione, manutenzione, consistenza e disponibilità all'acquisto tali da limitare al minimo i margini di errore comparativo. Si sono successivamente rilevati prezzi parametrici in euro al metro quadrato (€/mq) su un campione di immobili oggetto di compravendita e si è stabilito di escludere i valori che si discostano in modo netto dalla restante parte, non potendo essere elaborati in quanto riferibili a situazioni particolari, non considerabili come più frequenti e pertanto ordinari ed il più probabile valore di mercato (V_m) è risultato dalla media dei soli prezzi ordinari rilevati sugli immobili presi a campione: $V_m = \text{€/mq } 1.500,00$. Pertanto, il dato più frequente e dunque più affidabile risulta essere pari ad un valore parametrico di €/mq 1.500,00, che ci permette di svincolare al massimo il valore di stima da criteri soggettivi che non consentirebbero alla valutazione di essere considerata ordinaria. Quindi il valore di mercato complessivo dell'immobile è dato dal prodotto del valore unitario ricavato, per la superficie commerciale convenzionalmente considerata. Tale superficie convenzionale risulta pari alla somma dell'intera superficie utile dell'unità immobiliare, dell'interna superficie dei tramezzi, dell'intera superficie dei muri di confini con l'esterno, del terzo della superficie di corte esclusiva e del terzo della superficie di parcheggio all'aperto di pertinenza.

8.2. Fonti di informazione

Catasto Comune di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio tecnico del Comune di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare di Messina, Agenzie delle entrate, Uffici notarili.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. Compl.	Superf. Commerc.	Valore diritto
A. Abitazione	205,9	125,2	€ 187.800,00

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:

€ 28.170,00



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 159.630,00

lunedì, 18apr. 2016

Il perito
Arch. Melania Muscianisi

