

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**II CIVILE**

/

**Esecuzione Forzata**  
**UBI Banca S.p.a.**  
contro



N. Gen. Rep. **65/20**

**Giudice Dr. Daniele Carlo Madia**

**ELABORATO PERITALE**  
**AGGIORNATO AL 19/04/2024**

*Tecnico incaricato: Arch. Fulvio Gentiluomo*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1275*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina*  
*C.F. GNTFLV74D07F158Q*

*con studio in Messina (Messina) via S.Andrea Avellino n. 1*  
*telefono: 090310048*  
*cellulare: 3289144426*  
*fax: 090310048*  
*email: studio.gentiluomo@alice.it*

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)



**Beni in Messina via Cherubini n. 71**  
**Lotto 001 - appartamento su due livelli**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina, frazione Rione Valle Degli Angeli via Cherubini n. 71.

Composto da un soggiorno, una cucina abitabile, un bagno, un piccolo ripostiglio sottoscala ed un disimpegno al piano terra; e tre camere, un bagno ed un disimpegno al piano primo. Annessi: un balcone ad angolo tra le vie Cherubini e San Francesco al piano primo con un piccolo box in struttura precaria, ed una terrazza praticabile in copertura con un box in muratura.

Posto al piano rialzato (prima elevazione f.t.) e primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **193,16 (comprese le murature interne e perimetrali, computate al 50% quando di confine, e l'ingombro del balcone e della terrazza).**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata

(Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni)  
*foglio 132 mappale 662 subalterno 3, categoria A/2, classe 8, superficie catastale 137 mq (escluse le aree scoperte 128 mq), composto da 7 vani, posto al piano T-1-2 - rendita: € 238,60.*

Coerenze:

Il bene confina:

a nord-est con la via San Francesco;

a sud-est con la via Cherubini;

a sud-ovest con fabbricato di altra Ditta part. 661;

e a nord-ovest con fabbricato di altra Ditta part. 660.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Appartamento su due livelli, posto al piano rialzato (prima elevazione f.t.) e primo (seconda elevazione f.t.) di un piccolo fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre terrazza praticabile. Composto da: un soggiorno, una cucina abitabile, un bagno, un piccolo ripostiglio sottoscala ed un disimpegno al piano terra; e tre camere, un bagno ed un disimpegno al piano primo. Annessi: un balcone ad angolo tra le vie Cherubini e San Francesco al piano primo con un piccolo box in struttura precaria, ed una terrazza praticabile in copertura con un box in muratura.

Il bene è dotato di un unico accesso tramite una stretta scala che si diparte dalla via Cherubini.

Caratteristiche zona: semicentrale, residenziale (degradata) a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (sufficiente), spazi verdi (buono), supermercato (sufficiente), polizia (insufficiente), ospedali (buono), palestra (sufficiente), musei (pessimo), università (buono), municipio (buono), scuola media superiore (buono), vigili del fuoco (insufficiente), stadio (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/commerciali

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (3,1), autostrada (1,9), autobus (0,6).



**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato [REDACTED] in forza di un contratto di affitto del tipo 3+2 per l'importo di €370/mese stipulato in data 15/07/2019 con scadenza in 31/07/2022. registrato a Messina in data 24/07/2019 ai nn. 003310 serie 3T.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Non conosciute*

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

**Iscrizione volontaria (Attiva)** derivante da concessione di mutuo a favore di [REDACTED] a firma di Notaio Arrigo Nunzio in data 16/07/2009; iscritta in data 28/07/2009 ai nn. 4881/26165.

importo ipoteca: €125.000,00 (centoventicinquemila/00)

importo capitale: €250.000,00 (duecentocinquantamila/00)

Con tale atto veniva ipotecata l'intera unità immobiliare sui due piani oggetto di stima..

**4.2.2. Pignoramenti:**

**Pignoramento** derivante da atto esecutivo cautelare a favore di [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Messina in data 05/05/2020 al n. Rep. 660, iscritto in data 25/05/2020 ai nn. 10758/7455.

Con tale atto veniva pignorato l'intero immobile su due livelli (piano terra e piano primo) oggetto di stima..

**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:**

Da diverse ricerche presso l'archivio del Comune di Messina, sezione Edilizia Privata e sezione Condono Edilizio, è stato possibile reperire due fascicoli edilizi informatizzati, relativi alla costruzione del solo piano terra del fabbricato.

Dall'analisi degli elaborati grafici allegati in atti, e dal confronto con lo stato attuale dei luoghi, sono emerse le seguenti difformità (giudizio espresso unicamente per il piano terra dell'edificio):

- le aperture interne tra i due vani ed il disimpegno sono state spostate

- è stata inserita una scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo.

Tuttavia nessun fascicolo edilizio è stato possibile reperire per il piano primo dell'edificio, che pertanto è da ritenersi (allo stato attuale, in assenza di documentazione) abusivo e non sanabile.

Parte esecutata, durante i sopralluoghi, ha dichiarato l'esistenza di alcuni generici provvedimenti concessori relativi alla costruzione del piano primo, senza però fornire ulteriori dati utili per la ricerca. Si rappresenta che la ricerca presso gli archivi tecnici del Comune, per ragioni legate alla pandemia e per diverse cause dovute ad una gestione non sempre ordinata dei fascicoli, non ha dato esito positivo con i dati in possesso del consulente d'Ufficio.

Non si esclude che possa esistere un fascicolo edilizio relativo alla costruzione del piano primo.







Identificato al catasto fabbricati:

intestata a

(Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni) foglio 132 mappale 662 subalterno 3, categoria A/2, classe 8, superficie catastale 137 mq (escluse le aree scoperte 128 mq), composto da 7 vani, posto al piano T-1-2 - rendita: €238,60.

Coerenze:

Il bene confina:

a nord-est con la via San Francesco;

a sud-est con la via Cherubini;

a sud-ovest con fabbricato di altra Ditta part. 661;

e a nord-ovest con fabbricato di altra Ditta part. 660.

L'edificio è stato costruito nel 1956.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,88 al piano rialzato e m 2,79 al piano primo.

Il bene oggetto di stima è rappresentato da un appartamento su due livelli, posto al piano rialzato (prima elevazione f.t.) e primo (seconda elevazione f.t.) di un piccolo fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre terrazza praticabile, sito nel Comune di Messina via Cherubini n. 71 Rione Valle degli Angeli.

Esso si trova in una zona semicentrale della Città, dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, situato a breve distanza dalla piazza di Provinciale. La zona è caratterizzata prevalentemente da un'edilizia residenziale di vecchia costruzione a carattere popolare, realizzata all'esterno del Piano Regolatore Borzì dai primi decenni dopo il terremoto fino agli anni sessanta del novecento, e presenta un buon livello di servizi raggiungibili prevalentemente a piedi.

L'edificio - in aderenza ad altri limitrofi - è costituito da un unico corpo di fabbrica, con ingresso direttamente dalla via pubblica attraverso un portoncino in ferro che consente l'accesso ad una scala esterna che serve l'unità immobiliare in questione e quella situata nel fabbricato adiacente.

In particolare l'appartamento oggetto di stima è munito di due ingressi (uno al piano rialzato ed uno al piano primo) entrambi dalla scala esterna.

L'edificio ha una struttura portante mista, realizzata con intelaiatura (travi e pilastri) in calcestruzzo di cemento armato e muratura collaborante di mattoni pieni almeno al piano rialzato. I solai sono in latero-cemento gettati in opera mentre la copertura è a terrazza praticabile, accessibile dalla scala esterna che serve i due livelli dell'appartamento.

All'esterno i prospetti si presentano in sufficiente stato di conservazione, con gli intonaci e la finitura tutto sommato integri.

L'appartamento - che occupa l'intero fabbricato - è censito **in Catasto al foglio 132 particella 662 subalterno 3**. Esso è composto da un soggiorno, una cucina abitabile, un bagno, un piccolo ripostiglio sottoscala ed un disimpegno al piano terra; e tre camere, un bagno ed un disimpegno al piano primo, per una **superficie lorda complessiva di circa mq 117,99** (comprese le murature interne e perimetrali, computate al 50% quando di confine). Annessi: un balcone ad angolo tra le vie Cherubini e San Francesco al piano primo di circa mq 12,93 - su cui insiste un piccolo box in struttura precaria - ed una terrazza praticabile in copertura di mq 62,24 con un box in muratura. I due livelli dell'appartamento sono collegati, oltre che dalla scala esterna, anche da una scala interna molto ben rifinita con gradini in marmo travertino e ringhiera passamano in ferro battuto.

L'altezza netta interna al solaio di copertura è di m 2,88 al piano rialzato e m 2,79 al piano primo.

All'interno il bene si presenta in buono stato di manutenzione, con finiture di buona qualità sostituite in epoca recente. In particolare gli infissi esterni sono ad ante battenti in alluminio preverniciato, protetti esternamente da persiane dello stesso materiale; i pavimenti sono tutti in gres porcellanato, così come la zoccolatura perimetrale degli ambienti. I bagni presentano pavimenti e rivestimenti (realizzati fino ad un'altezza di circa 1,80 m) in piastrelle di ceramica di buona qualità, e sono dotati di sanitari e rubinetteria abbastanza ricercati. Le porte interne sono a singola anta in legno massello con ampie porzioni in vetro; mentre le pareti ed i soffitti sono interamente rifiniti con tonachina fine e tinteggiati con idropittura.



Per quel che concerne gli impianti, quello elettrico sembra (per quel che è dato vedere) a norma, in quanto presenta tubazioni sottotraccia e cassette di derivazione murate, ed è dotato di interruttori e prese conformi alle normative CEI e di quadro elettrico sezionato.

L'impianto idrico-sanitario è costituito da tubazioni incassate (verosimilmente in metallo o in polipropilene), mentre sembra che manchi l'impianto di riscaldamento. In qualche stanza la climatizzazione è assicurata da un condizionatore d'aria ad alimentazione elettrica, con split ventilconvettore a parete e compressore sulla facciata esterna.

Non è presente l'impianto citofonico, e l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia a gas (alimentata a bombole in gpl) fissata sul prospetto esterno su via Cherubini al piano primo.

Dalla ricerca presso l'archivio del Comune di Messina - dipartimento edilizia privata - è stato possibile reperire due fascicoli edilizi relativi al solo piano terra del fabbricato in oggetto (fascicoli 044722.00 e 071838.00).

Dall'attento studio di tutti i documenti presenti - di cui è stata estratta copia scansionata - è emerso che per la costruzione del fabbricato al piano terra venne presentato un progetto completo al Comune di Messina a firma dell'ing. Nunzio Scibilia.

Tale progetto ottenne l'approvazione di tutti gli Uffici Pubblici competenti, e quello finale della Commissione Edilizia nella seduta del 14.03.1955.

Successivamente, in data 20.03.1957 venne rilasciato il certificato di abitabilità.

Tuttavia nessun fascicolo edilizio è stato possibile reperire per il piano primo dell'edificio, che pertanto è da ritenersi (allo stato attuale, in assenza di documentazione) abusivo e non sanabile.

Parte eseguita, durante i sopralluoghi, ha dichiarato l'esistenza di alcuni generici provvedimenti concessori relativi alla costruzione del piano primo, senza però fornire ulteriori dati utili per la ricerca.

Si rappresenta che la ricerca presso gli archivi tecnici del Comune, per ragioni legate alla pandemia e per diverse cause dovute ad una gestione non sempre ordinata dei fascicoli, non ha dato esito positivo con i dati in possesso del consulente d'Ufficio. Non si esclude che possa esistere un fascicolo edilizio relativo alla costruzione del piano primo.

Ulteriori indagini presso l'archivio dell'Urbanistica - condotte successivamente al deposito della prima relazione di stima - hanno restituito il medesimo risultato, ovvero l'assenza di documentazione relativa alla sopraelevazione del fabbricato originario.

Anche all'archivio del Catasto di Messina è stata consultata la busta catastale inerente la particella 662 del foglio 132, ed è stato possibile reperire il modello 1 relativo alla prima dichiarazione di unità immobiliare per il piano primo (al tempo identificato con il numero di subalterno 2). La data di protocollo riportata nel modello è 10 giugno 1978, pertanto successiva all'anno 1967 (qualora fosse stata accertata la costruzione della sopraelevazione in data antecedente al 01.09.1967, la stessa avrebbe potuto essere considerata legittima sotto il profilo urbanistico).

**Alla luce di quanto sopra, non essendo emerso da tutte le accurate ricerche eseguite alcun documento che testimoni la legittimità della sopraelevazione, si ribadiscono le conclusioni cui si era giunti al momento del deposito della prima stima, ovvero che l'intero piano primo è da ritenersi (allo stato attuale, in assenza di documentazione) abusivo e non sanabile.**

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.D.R. n. 686 del 02/09/2002 e n. 858 del 08/07/2003 l'immobile è identificato nella zona B5b - Di recupero

Norme tecniche ed indici: **art. 40 Zone B5 - Di recupero**

Comprendono le parti edificate del territorio comunale caratterizzate da un tessuto urbanistico degradato e/o a prevalente presenza di edilizia abusiva, inadeguato ad interventi edificatori per singola concessione.

Si distinguono due sottozone :

\* B5a: a prevalente presenza di edilizia abusiva a carattere stagionale ;

\* B5b: a prevalente presenza di edilizia degradata.



Il P.R.G. si attua per Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intera zona omogenea, o parziali, secondo le modalità di cui all'art. 20 delle presenti norme.

I Piani Quadro di cui all'art. 20 possono essere proposti da uno o più proprietari titolari almeno di un ambito minimo di intervento di mq 5.000 per le zone B5a e di mq 2.000 per le zone B5b.

Nei casi in cui sono predisposti i Piani Quadro di cui al precedente art. 20, è ammessa la formazione di Piani Esecutivi estesi alle intere zone o a parti di esse aventi, comunque, superficie non inferiore a mq 5.000 per le B5a e mq 2.000 per le B5b.

I Piani Esecutivi dovranno rispettare i seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità territoriale:

- B5a :It = 1,2 mc/mq.
- B5b :It = 3,00 mc/mq.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno piano terra	Sup. reale lorda	24,09	1,00	24,09
	Sup. reale netta	19,26	1,00	19,26
bagno piano terra	Sup. reale lorda	6,56	1,00	6,56
	Sup. reale netta	4,96	1,00	4,96
cucina piano terra	Sup. reale lorda	23,17	1,00	23,17
	Sup. reale netta	18,44	1,00	18,44
disimpegno piano terra	Sup. reale lorda	6,87	1,00	6,87
	Sup. reale netta	5,23	1,00	5,23
disimpegno piano primo	Sup. reale lorda	4,63	1,00	4,63
	Sup. reale netta	4,04	1,00	4,04
camera piano primo	Sup. reale lorda	14,22	1,00	14,22
	Sup. reale netta	12,43	1,00	12,43
camera piano primo	Sup. reale lorda	10,85	1,00	10,85
	Sup. reale netta	9,13	1,00	9,13
camera piano primo	Sup. reale lorda	22,72	1,00	22,72
	Sup. reale netta	19,53	1,00	19,53
bagno piano primo	Sup. reale lorda	4,88	1,00	4,88
	Sup. reale netta	3,92	1,00	3,92
balcone	Sup. reale lorda	12,93	0,33	4,27
terrazzo piano secondo	Sup. reale lorda	62,24	0,10	6,22
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>193,16</b>		<b>128,48</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>96,94</b>		<b>96,94</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: muratura,  
condizioni: buone.  
Riferito all'intero edificio.

*Travi:*

materiale: c.a.,  
condizioni: buone.  
Riferito all'intero edificio.

*Solai:*

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele,  
condizioni: buone.

*Copertura:*

Riferito all'intero edificio.  
tipologia: a terrazzo praticabile,  
materiale: c.a.,  
condizioni: buone.  
Riferito all'intero edificio.



<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: scarse. Riferito all'intero edificio.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: a singola e doppia anta a battente, materiale: alluminio preverniciato, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti. Riferito all'intero edificio.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno e metallo (portoncino blindato), accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone. Si riferisce al portone di ingresso all'appartamento.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: ferro, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di cemento, condizioni: sufficienti. Si riferisce alla terrazza di pertinenza.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti. Note: E' stata rilevata qualche macchia di umidità di risalita al piano rialzato
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: buone. Riferito alla scala interna che collega i due livelli dell'appartamento.
<b>Impianti:</b>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La stima del bene è stata eseguita unicamente con metodo sintetico-comparativo. Si tratta di un procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro adottato per il confronto tra i beni è l'unità di misura dell'ampiezza, ovvero il metro quadrato. In particolare dunque sono stati assunti i valori al mq spuntati nelle vendite e nelle richieste di vendita degli appartamenti situati nella stessa zona, ed è stato confrontato lo stato di fatto di quegli appartamenti - ritenuti in normali condizioni - con quello dei beni oggetto di stima.

Specificatamente sono stati raccolti i seguenti dati:

- Portale internet siti agenzie immobiliari - Offerta di vendita di appartamento in piccolo fabbricato moderno (anni settanta) via Cherubini mq 120 richiesta € 58.000,00 (€ 483,33/mq in condizioni normali)

- Portale internet siti agenzie immobiliari - Offerta di vendita di appartamento in piccolo fabbricato moderno (anni sessanta) via Cherubini mq 75 richiesta € 38.000,00 (€ 506,67/mq in condizioni normali)

- Portale internet siti agenzie immobiliari - Offerta di vendita di appartamento in piccolo fabbricato moderno (anno 1964) via Cherubini mq 120 richiesta € 108.000,00 (€ 900,00/mq in condizioni molto buone interne ed esterne e con spazi esterni di pertinenza)

- Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - quotazioni immobiliari riferiti ad immobili adibiti ad abitazioni civili in normale stato di conservazione per il primo semestre del 2022 minimo €950,00/mq massimo €1.400,00/mq.

L'analisi del prezzo richiesto per gli immobili sopra descritti, posto in relazione con lo stato di manutenzione e l'estensione dei beni - unitamente alla considerazione che quasi mai le somme richieste corrispondono a quelle effettivamente spuntate nella compravendita degli immobili (sempre al ribasso, anche del 25-30%) - ha condotto questo consulente ad abbassare il valore medio ottenuto dai dati delle offerte di vendita. Inoltre, l'osservatorio immobiliare si riferisce ad una zona semicentrale della Città davvero ampia, che spazia dal Villaggio Tremestieri a Provinciale, fornendo così non già un valore reale per la microzona presa in considerazione, ma un valore puramente indicativo.

**Pertanto, per l'appartamento oggetto di stima - considerate le dimensioni, le ottime condizioni interne di manutenzione e le scarse condizioni esterne, la presenza di spazi esterni di pertinenza e l'ubicazione in un edificio datato degli anni cinquanta - è stato determinato un valore di €800,00 al mq.**

**Inoltre nella stima si è tenuto conto della irreperibilità di fascicoli edilizi relativi alla costruzione del piano primo, che rendono - fino a prova contraria - l'intera porzione di immobile abusiva e non sanabile.**

**Pertanto si è considerato soltanto il valore di mercato relativo al piano terra, cui è stata successivamente operata una decurtazione di un valore - assolutamente orientativo - per la demolizione ed il trasporto a rifiuto della sopraelevazione del piano primo, nonché per piccoli interventi di impermeabilizzazione e chiusura della copertura da eseguirsi successivamente alla demolizione.**

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Provincia Messina, Operatori economici del settore e privati proprietari di immobili nella zona..

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Soggiorno piano terra	24,09	€800,00	€19.272,00

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia  
Perito: Arch. Fulvio Gentiluomo



bagno piano terra	6,56	€800,00	€5.248,00
cucina piano terra	23,17	€800,00	€18.536,00
disimpegno piano terra	6,87	€800,00	€5.496,00
disimpegno piano primo	4,63	€0,00	€0,00
camera piano primo	14,22	€0,00	€0,00
camera piano primo	10,85	€0,00	€0,00
camera piano primo	22,72	€0,00	€0,00
bagno piano primo	4,88	€0,00	€0,00
balcone	4,27	€0,00	€0,00
terrazza piano secondo	6,22	€0,00	€0,00
	<b>128,48</b>		<b>€48.552,00</b>

- Valore corpo:	<b>€48.552,00</b>
- Valore accessori:	<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€48.552,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€48.552,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	101	€48.552,00	<b>€48.552,00</b>

**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:

- Riduzione monetaria: Demolizione e trasporto a rifiuto della sopraelevazione ed interventi sulla copertura dopo demolizione	<b>€7.282,80</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€15.000,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>€0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Giudizio di comoda divisibilità: Il bene NON RISULTA comodamente divisibile	<b>Nessuna</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€26.269,20</b>
--	-------------------

Relazione lotto 001 creata in data 19/04/2024  
Codice documento: E080-20-000065-001

il perito  
Arch. Fulvio Gentiluomo



Giudice Dr. Daniele Carlo Madia  
Perito: Arch. Fulvio Gentiluomo

