

Tribunale di Messina

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Giuseppe Aloisi - Rosa Aloisi - Maria Teresa Seminara**

contro:

N° Gen. Rep. **151/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-11-2023 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CLAUDIA GIOVANNA BISIGNANO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**
Lotto 002

Esperto alla stima: Arch. Domenico Zuco
Codice fiscale: ZCUDNC59L13F158Z
Studio in: SS. 113 KM 13,800 S.N. - 98158
MESSINA
Telefono: 090/325279
Cellulare: 3338449937
Email: mimmozuco@tiscali.it
Pec: domenico.zuco@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Umberto I, 129 - Giardini Naxos - Giardini-naxos (ME) - 98035

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

, foglio 2, parti-cella 120, subalterno 2, indirizzo
Via Umberto I, 129, piano Terra, Comune di Giardini Naxos, categoria C/1, classe
2, consistenza mq 64 , superficie Totale: mq 164 , rendita € 1.199,83

2 Stato di possesso

Bene: Via Umberto I, 129 - Giardini Naxos – Giardini Naxos (ME) - 98035

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Occupato da

,
con contratto di locazione stipulato in data 16/06/2021 per l'importo
di euro 7,20 con cadenza trimestrale. Il canone di locazione non è considera-
to vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: La determinazione del canone di lo-
cazione del bene pignorato è stata calcolata dal sottoscritto perito stimatore e si trova
allegata alla presente relazione di stima (v. allegato 8.4). Registrato a Ufficio territo-
riale di Taormina il 17/06/2021 ai nn.000545-serie 3TTrascritto a Ufficio territoriale
di Taormina il 17/06/2021 ai nn.21061735075439547 - 000001 Tipologia contratto:
Contratto di locazione di immobili ad uso diverso da quello di abitazione, scadenza
15/06/2027 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 15/12/2026 Data
di rilascio: 15/06/2027

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Umberto I, 129 - Giardini Naxos - Giardini-naxos (ME) - 98035

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Umberto I, 129 - Giardini Naxos - Giardini-naxos (ME) - 98035

Lotto: 002



Corpo: A

Creditori Iscritti: Aloisi Giuseppe, Aloisi Rosa, Seminara Maria Teresa

5. Comproprietari

Beni: Via Umberto I, 129 - Giardini Naxos - Giardini-naxos (ME) - 98035

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Umberto I, 129 - Giardini Naxos - Giardini-naxos (ME) - 98035

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Umberto I, 129 - Giardini Naxos - Giardini-naxos (ME) - 98035

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Umberto I, 129 - Giardini Naxos - Giardini-naxos (ME) - 98035

Lotto: 002

Valore complessivo intero: € 147.523,46



Beni in **Giardini-naxos (ME)**
Località/Frazione **Giardini Naxos**
Via Umberto I, 129

Lotto: 002

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.

Negozi, botteghe [C1] sito in Giardini-naxos (ME) CAP: 98035 frazione: Centro, Via Umberto I, 129

Note: L'immobile è stato concesso in locazione per uso di sede di attività di rappresentazione artistiche-impresa culturale e artistica (v. allegato n. 8.3).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Via Umberto I, 74 - Stato Civile: libero -
Ulteriori informazioni sul debitore: L'immobile è pervenuto a per ri-
congiungimento di usufrutto (10/20) e per denuncia nei passaggi per causa di morte
di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 2, particella 120, subalterno
2, indirizzo Via Umberto I, 129, piano Terra, comune Giardini Naxos, categoria C/1,
classe 2, consistenza mq 64 , superficie Totale: mq 164 , rendita € 1.199,83

Derivante da: Ricongiungimento di usufrutto del 16.02.2015 e decesso di

(10/20). Voltura n. 5032. 1/2016 - Pratica n. ME0032548 in atti del 14.03.2016. Confini:
L'immobile confina a nord con ditta eredi Carnazza Francesco; a sud con Rizzo Natale;
a est con Via Umberto I e a ovest con Ferrovie dello Stato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Dall'accertamento gene-

rale della proprietà immobiliare urbana eseguito presso il Catasto Urbano si evince che
la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto eseguito dopo i rilievi metrici
del 06.04.2023, per cui è stata presentata pratica Docfa per variazione catastale ai sensi
dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652, protocollo n. ME0095439 del 29/08/2023 (v.
allegato n. 5).



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il nome di Giardini Naxos deriva dall'unione dell'antica città greca (Naxos, appunto) ed il toponimo attribuitole negli anni grazie alle fiorenti colture di agrumeti che si estendevano per tutta la baia, dette proprio "giardini". Giardini Naxos ha una superficie di 5.44 Km² ed una popolazione di 9647 abitanti (al 2010), un tempo dediti alla pesca, all'agricoltura ed all'artigianato, che oggi vivono soprattutto di imprese turistiche e commerciali. Sorge in una zona litoranea pianeggiante, posta a 5 metri sopra livello del mare, all'interno di una baia che da Capo Taormina, culmina a Capo Schisò. E' una delle principali stazioni turistiche italiane grazie alla sua splendida collocazione geografica, tanto da coprire il 31% delle presenze straniere dell'intera provincia di Messina. La zona in cui si trova l'immobile pignorato è centrale e si trova nei pressi del palazzo comunale. Dista pochi chilometri dalla stazione ferroviaria e da quella degli autobus. Inoltre è ad una decina di minuti di percorrenza con l'auto dal centro di Taormina. A pochissimi metri di distanza sono presenti market, bar, ristoranti, pizzerie e tavole calde. La spiaggia è raggiungibile a piedi, poichè il mare si trova a circa 100 metri.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: artigianale-commerciale-residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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 e/o alberghiere

Importanti centri limitrofi: Taormina, Castelmola.

Attrazioni paesaggistiche: Piazze. Spiaggia di Schisò. Panorami suggestivi. Parco dell'etna..

Attrazioni storiche: Chiese. Musei. Parco archeologico. .

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Km 1,4, Aziende di trasporti in autobus m 20, Stazione marittima e aliscafi di Messina per Villa S circa km 60, Aeroporto di Catania circa km 50

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 16/06/2021 per l'impor-to di euro 7,20 con cadenza trimestrale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: La determinazione del canone di locazione del bene pignorato è stata calcolata dal sottoscritto perito stimatore e si trova allegata alla presente relazione di stima (v. allegato 8.4)..

Registrato a Ufficio territoriale di Taormina il 17/06/2021 ai nn.000545-serie 3T Trascritto a Ufficio territoriale di Taormina il 17/06/2021 ai nn.21061735075439547 -

000001

Tipologia contratto: Contratto di locazione di immobili ad uso diverso da quello di abitazione, scadenza 15/06/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 15/12/2026

Data di rilascio: 15/06/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.



Note: Si fa presente che il contratto di locazione è allegato alla presente relazione di stima (v. allegato 8.3).

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:

- A favore della massa dei creditori contro iscritto/trascritto a Taormina in data 27/09/2022 ai nn. 25867/20724;

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 giudiziale attiva a favore di Aloisi Giuseppe contro ; Derivante da: Sentenza di condanna espressa dalla Corte d'Appello di Messina in data 6 maggio 2022 ; A rogito di Notaio Giuseppe Velardi in data 27/10/2022 ai nn. 12958/1185; Registrato a Taormina

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Aloisi Rosa contro ; Derivante da: Sentenza di condanna espressa dalla Corte d'Appello di Messina in data 6 maggio 2022 ; A rogito di Notaio Giuseppe Velardi in data 27/10/2022 ai nn. 12958/1185

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Seminara Maria Teresa contro ; Derivante da: Sentenza di condanna espressa dalla Corte d'Appello di Messina in data 6 maggio 2022 ; A rogito di Notaio Giuseppe Velardi in data 27/10/2022 ai nn. 12958/1185

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:



Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Sì, ma soltanto al piano terra, poichè per raggiungere il soppalco si deve accedere da una scala ad una rampa.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: EP_{gl,nren}

Note Indice di prestazione energetica: L' attestato di prestazione energetica non è stato effettuato dal sottoscritto perito estimatore, poichè l'attuale certificato che riporta il CO-DICE IDENTIFICATIVO: 796538 è valido fino al 15/06/2031 La classe energetica è la D (v. allegato 8.2).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Diritto di proprietà per 1/1 derivante dal ricongiungimento di usufrutto del 16.02.2015 per decesso della madre avvenuta il 16.02.2015. **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Ricongiungimento di usufrutto; registrato a Messina, in data 14/03/2016.

Titolare/Proprietario:

.Diritto di usufrutto per 10/20 **proprietario/i ante ventennio al 16/02/2015**. In forza di Denuncia nei passaggi per causa di morte di , deceduto il 10.02.1991.; registrato a Messina, in data 02/09/1991.

Titolare/Proprietario:

. Diritto di proprietà derivante dalla denuncia per causa di morte del padre avvenuta il 10.02.1991. **Proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Denuncia nei passaggi per causa di morte di , deceduto il



10.02.1991.; registrato a Messina, in data 02/09/1991.

Titolare/Proprietario:

Diritto di proprietà 10/20 **proprietario/i ante ventennio** al **10/02/1991**. In forza di Denuncia (nei passaggi per causa di morte . ; registrato a Messina, in data 14/12/1987.

Titolare/Proprietario: .

Diritto di proprietà per 10/20. **proprietario/i ante ventennio** al **10/02/1991**. In forza di Denuncia (n ; registrato a Messina, in data 14/12/1987.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: In considerazione che presso il dipartimento SUAP dl Comune di Giardinin Naxos sono state depositate dal debitore esecutato, anche in qualità di progettista della SCA - segnalazione certificata per l'agibilità, le due planimetrie, rispettivamente del piano terra e del piano soppalco, riguardanti l'immobile staggito, sito in Giardinin Naxos, Via Umberto I, 129, si dichiara la sua conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	n. 26 del 16.03.1982
Zona omogenea:	A
Norme tecniche di attuazione:	Nella zona A, caratterizzata da omogeneità ambientale delle costruzioni, sono consentite, mediante autorizzazioni e/o singole concessioni, interventi di: a) ordinaria e straordinaria manutenzione; b) restauro e consolidamento degli edifici; c) ristrutturazioni interne per migliorare le condizioni di abitabilità. E' sempre consentito l'intervento a mezzo di piani di recupero ai sensi della vigente legislazione nazionale e regionale. In tal caso a mezzo di interventi convenzionati sono consentite demolizioni e ricostruzioni entro i preesistenti limiti di altezza e volumetria e conservazione delle caratteristiche tecnico formali esterne.



Strumento urbanistico Adottato:

Piano Governo del Territorio:

Note sulla conformità: Nessuna.**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A**

L'immobile oggetto di stima si trova in Giardini Naxos, Via Umberto I, n. 129, nei pressi del Palazzo Comunale (oggi Piazza Abate Cacciola). Si trova a piano terra di un palazzo a due piani fuori terra. Trattasi di una bottega al cui ingresso vi è un'area a doppia altezza che occupa una superficie di mq 4,31 ed un'altezza di mt 5,31 dove insiste una scala in lamiera di ferro che collega il piano terra al piano soppalco. A piano terra, oltre la precedente area a doppia altezza, vi è un'ampia sala di mq 44,22, un deposito di mq 14,49, un anti wc e un wc che complessivamente constano mq 4,63. Il piano soppalco comprende un vano adibito a studio di mq 29,10, un retro studio adibito anche a deposito di mq 14,32, in cui vi è anche un'altra piccola parte a doppia altezza proiettante sul deposito del piano terra (v. allegato 7).

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: L

- Stato Civile: libero - Ulteri-

ori informazioni sul debitore: L'immobile è pervenuto a frutto (10/20) e per denuncia nei passaggi per causa di morte di

per ricongiungimento di usu-

Eventuali comproprietari:

Nessuno

La superficie reale complessiva è di mq **170,12**, mentre quella equivalente consta di mq 143,70.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è antecedente al 1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 129. La sua altezza interna è variabile in base alle diverse quote (v. allegato 6 e 7).

L'intero fabbricato è composto da un piano e, complessivamente, da due elevazioni fuori terra.

Lo stato di manutenzione generale è mediocre.

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono ottime. Tutte le pareti sono state insonorizzate con cartongesso intonacato con mano di finitura. La porta d'ingresso è in ferro e vetro. Gli infissi esterni prospettanti su Via Umberto I sono in alluminio e vetro, mentre l'unico infisso interno è in legno tamburato (wc). La pavimentazione del piano terra è costituita da listelli in laminato a barca di nave; invece nel wc è in gres come il rivestimento. La scala è in lamiera di ferro. Per quanto riguarda il piano soppalco la pavimentazione è in cemento autolivellante (v. allegato 7).

L'impianto elettrico è a norma e l'impianto idrico è sottotraccia (v. allegato 8.2).

Non esiste un impianto di climatizzazione.

In atto esiste l'attestato di prestazione energetica degli edifici (APE) del 15.06.2021.

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

Infissi esterni

tipologia: **vasistas** materiale: **alluminio e vetro** protezione: **infer-**

	riate materiale protezione: ferro condizioni: buone Note: In corrispondenza del soppalco (lato doppia altezza)
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: Piano Terra
Pareti esterne	materiale: cartongesso coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone Note: Piano Terra e Piano Ammezzato (soppalco)
Pavim. Interna	materiale: pavimento in laminato condizioni: buone Note: Piano Terra
Pavim. Interna	materiale: gres porcellanato condizioni: buone Note: Piano Terra
Pavim. Interna	materiale: cemento autolivellante condizioni: buone Note: Piano Ammezzato (soppalco)
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Note: Piano Terra
Rivestimento	ubicazione: wc materiale: gres porcellanato condizioni: buone Note: Piano Terra
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: lamiera e ferro condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte, datato 24.05.2004 (v. allegato 8.2).
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Esiste la relazione di verifica dell'impianto idrico - sanitario.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	24.05.2004 (v. allegato 8.2).
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----



Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La trasformazione interna dell'immobile staggito ha fornito i seguenti nuovi dati catastali: la consistenza è diventata mq 73, mentre la sup. Catastale mq 143, poichè è stato realizzato un piano soppalco. di conseguenza è aumentata anche la rendita catastale che consta di € 1.368,56. La categoria e la classe non hanno subito modifiche. Esse infatti sono le seguenti: Cat. C/1 e CL 2 (v. allegato n. 5).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sala di recitazione	sup reale lorda	67,76	1,00	67,76
Deposito	sup reale lorda	23,29	0,70	16,30
Ripostiglio	sup reale lorda	5,57	0,15	0,84
Soppalco	sup reale lorda	73,50	0,80	58,80
		170,12		143,70

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale.

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

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

- Stima Indiretta per Valori Unitari attraverso i dati dell' O.M.I.
- Stima Sintetica Comparativa tramite indagini presso Agenzie Immobiliari.
- Stima Sintetica Comparativa e per Capitalizzazione del Reddito.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Messina;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina.

Uffici del registro di Messina;

Ufficio tecnico di Giardini Naxos.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare (OMI);

Agenzia immobiliare Tecnocasa di Giardini Naxos.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.900,00 per la vendita, € 600,00 per l'affitto.

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 273.030,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Per la stima dell' immobile in oggetto, si è proceduto mediando i valori ottenuti con due differenti metodi di stima:

- metodo di stima comparativo (semplificato) tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame, si sono operate delle valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quale: la zona di ricadenza urbanistica e relativa destinazione, ubicazione in prossimità del centro urbano, l'accessibilità, la presenza di reti e servizi infrastrutturali ed ancora, la natura delle opere di rifinimento e lo stato di conservazione dell' immobile. Da tali considerazioni e dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore e dal confronto con i prezzi di mercato correnti per immobili che presentavano caratteristiche il più possibili analoghe a quelle del cespite in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato.
- Stima per capitalizzazione del reddito, eseguendo indagini sui canoni di locazione di immobili posti il più possibile nelle situazioni ambientali di quello in oggetto. Viene determinato un reddito annuo, al netto delle spese di ordinaria manutenzione ed oneri fiscali.

E' stato considerato un saggio medio di capitalizzazione del 3,5%.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sala di recitazione	67,76	€ 1.900,00	€ 128.744,00
Deposito	11,65	€ 1.900,00	€ 30.970,00
Ripostiglio	0,84	€ 1.900,00	€ 1.596,00
Soppalco	58,80	€ 1.900,00	€ 111.720,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 273.030,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 57.142,86
Valore corpo			€ 165.953,93
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 165.953,93
Valore complessivo diritto e quota			€ 165.953,93

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------	----------------------	-------------------------



		<i>Lorda</i>	<i>medio ponderale</i>	<i>quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	139,04	€ 118.953,93	€ 165.953,93

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%) € 24.762,96

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Contratto di locazione € 7.200,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €147.523,46

Messina, 01-09-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Domenico Zuco

