



II SEZIONE CIVILE

R.G.47/2018

**Esecuzione immobiliare post legge 80**

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a.**

Contro

**XXXXXX**

Giudice:Dr. **DANILO MAFFA**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tecnico incaricato: **Arch. Venera Leto**

Iscrizione albo A.P. P. C. di Messina N. 1713

C.F. LTEVNR83P63F158B via Catania 102, 98123 ME

Email: letovenera@gmail.com PEC: Venera.Leto@archiworldpec.it

## **INDICE**

- INTRODUZIONE...pag.3
- SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI...pag.3
- IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO...pag.4
- STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO...pag.4
- IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA...pag.4
- DESCRIZIONE FABBRICATO...pag.5
- SINTESI DESCRITTIVA DELL'UNITA' IMMOBILIARE...pag.6
- ANALISI DATI APPARTAMENTO – *DATI OMI*...pag.7-9
- COMPARAZIONE...pag.10
- CRITERIO DI STIMA...pag.13
- DEFINIZIONE DEI PARAMETRI FORMATIVI DEL VALORE DI MERCATO...pag.14-16
- STIMA PARAMETRICA APPARTAMENTO...pag.16-18
- CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO...pag.18
- ALLEGATI:
  - Visure storiche, foglio di partita, mappa e planimetrie catastali, ricevute di pagamento.
  - Verbale di sopralluogo.
  - Richiesta accesso atti Dipartimento edilizia privata del Comune di Messina
  - Documentazione fotografica.
  - Elaborato grafico del rilievo stato di fatto.
  - Copia perizia versione privacy.
  - Sintesi descrittiva dell'immobile

## INTRODUZIONE

Con ordinanza del 20 Aprile 2018 la sottoscritta arch. Venera Leto veniva nominata CTU nella procedura esecutiva immobiliare n.47/2018 promossa dalla BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S. P. A. contro la sig.ra CATERINA **XXXXX** e mandata a comparire per il giuramento di rito. In data 23 Aprile 2018 la sottoscritta presta giuramento di rito.

### SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

In osservanza alle disposizioni della S.V. la scrivente ha preliminarmente esaminato la documentazione allegata agli atti reputandola sufficiente allo svolgimento del mandato. Al fine di avere una più esatta documentazione degli immobili, la sottoscritta si è recata presso l'Agazia del Territorio per acquisire le visure catastali aggiornate, l'estratto di mappa e la planimetria catastale. Dai dati ottenuti si certifica che in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame alla data del 24/06/2013 e nel periodo successivo fino alla data del 17/11/2017 che l'immobile ha formato oggetto della seguente formalità pregiudizievole

-iscrizione **N10699** del **31/05/2010** **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 1/06/2010 notaio Maria Flora Puglisi di Messina REP. 26906 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S. p.a. con sede in Siena Codice banca 130.6 , codice gruppo 1030.6 relativamente all'unità negoziale per il diretto di proprietà per la quota 1/1 contro: **XXXXX** nato a Messina il **XXXXX** C.F.: **XXXXX**, SOMMA ISCRITTA EURO **176.000**;

-con atto del **13/09/2013** La Banca MONTE DEI PASCHI DI SIENA ha consentito la sospensione del pagamento di n.16 rate con contestuale proroga dell'ammortamento di 16 mesi;

-con atto di precetto **del 17/11/2017** la Banca ha intimato il pagamento della somma complessiva di **168.554,46** per le rate scadute e dal 01.05.2017 per il capitale residuo;

- **verbale di pignoramento** notificato dall'uff. giudiziario presso la Corte d'Appello di Messina in data 04/01/2018 REP. 3586, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA contro **XXXXX**; Esperite le opportune e necessarie indagini tecniche al fine di poter raccogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del mandato da acquisire presso i competenti uffici Dipartimento di Edilizia privata del Comune di Messina, è stata inoltrata richiesta di accesso agli atti in data 04 GIUGNO 2018 prot: 115112 non risultano atti depositati presso gli uffici preposti quali licenza o concessione edilizia, ne certificato di agibilità/abitabilità, ne l'eventuale presentazione di istanze di condono. La scrivente dall'analisi delle cartografie in possesso del Dipartimento di Edilizia privata del Comune di Messina, deduce che l'epoca di costruzione del fabbricato è antecedente al 1 settembre 1967 è ricade all'esterno del perimetro del piano Borzì quindi fuori del centro abitato, pertanto gli interventi eseguiti in assenza di licenza o difformità da essa sono legittimi, analogamente per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità.

La sottoscritta fissava la data d'inizio delle operazioni peritali in data **31 Maggio 2018**; Si comunicava l'inizio tramite Posta elettronica certificata, alla parte creditrice BANCA INTESA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S. P. A. nella persona dell'Avvocato VITTORIO GIACOBBE e tramite raccomandata con ricevuta di ritorno alla parte debitrice nelle persone della sig.ra **XXXXX**; Successivamente viene fissato il sopralluogo presso i luoghi oggetto d'esecuzione in data **18 Luglio 2018 alle ore 16.30** e vengono nuovamente avvisati

la parte creditrice tramite PEC e la parte debitrice tramite raccomandata con ricevuta di ritorno. In data 18 luglio 2018 la sottoscritta CTU si recava presso i luoghi oggetto d'esecuzione sito in via Fiumara , villaggio CAMARO SUPERIORE (ME). Sui luoghi era presente **XXXXX** che consentiva la visita dell'immobile oggetto d'interesse.

#### STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

**Al momento del sopralluogo lo stabile risulta dunque occupato da XXXXX.**

#### IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

Bene immobile situato a Messina in via Fiumara, Villaggio Camaro Superiore e precisamente:  
Appartamento per civile abitazione composto da un vano e servizi a piano terra, un vano a piano primo, e due vani e w.c. a piano secondo, collegati da una scala interna, con ingresso sia dalla via Fiumara che dalla via Calatella (rispettivamente piano seminterrato, terra e primo rispetto alla via Fiumara) confinante nell'insieme con via Fiumara, via Calatella e altro fabbricato. Nel catasto fabbricati del comune di Messina l'unità immobiliare suddetta è censita, in ditta aggiornata, al **Foglio 117 particella 91 sub 1, via FIUMARA, categoria A4, classe 9, vani 5**  
**Superficie: 92 mq          Rendita: euro 105.87**

## DESCRIZIONE FABBRICATO

L'unità immobiliare in oggetto è situata presso la frazione di Camaro distante circa 3.5 Km dal centro del comune di Messina. Lo stabile, la cui costruzione è antecedente al 1 settembre 1967, si sviluppa su tre piani. Gli immobili ricadono all'interno della perimetrazione del **P.R.G.** del Comune di Messina in zona omogenea **B4b** denominata di completamento, prescrizioni all'art.39 delle Norme di attuazione.

Rispetto alla via fiumara, Al piano seminterrato si trova il vano cucina più due piccoli vani adibiti rispettivamente a servizi igienici e ripostiglio, al piano terra si trova il vano adibito a soggiorno e al piano primo si trovano due camere da letto (matrimoniale, camera ragazzi) più servizi igienici. Sia il soggiorno che la camera da letto sono dotati di piccoli balconi. La cucina è accessibile anche da via Calatella mentre il soggiorno è accessibile da una piccola veranda su via Fiumara. Le condizioni generali dell'immobile risultano discrete. La struttura dell'abitazione risulta essere in c.a. I solai sono costituiti da travetti in c.a. e pignatte, i pavimenti sono realizzati con diversi tipi di piastrelle. Gli infissi, in pvc, presentano delle grate esterne. L'introspezione dall'esterno non è garantita causa vicinanza altri fabbricati. Presso i servizi igienici, privi di finestre, si nota qualche traccia di umidità dovuta alla condensa. Non vi è un sistema di riscaldamento. L'acqua calda è prodotta da una caldaia ad uso domestico. Sono presenti due condizionatori (cucina e camera da letto). La classificazione energetica dell'edificio è bassa (G). Non sono presenti deficit o cedimenti strutturali evidenti. Le planimetrie sono conformi allo stato di fatto attuale dell'immobile e non sussistono difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale. Tutta l'unità è risultata, dalla visita, essere in discreto stato di manutenzione.

## SINTESI DESCRITTIVA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

- *Superficie totale (92 mq)*
- *Superficie locale cucina (18mq)*
- *Superficie camera ragazzi (5mq)*
- *Superficie camera letto matrimoniale (12mq)*
- *Superficie ripostiglio (2.20)*
- *Superficie servizi (8mq)*
- *Superficie soggiorno (23mq)*
- *Struttura tipologia puntuale a travi e pilastri, condizioni buone*
- *Copertura piana*
- *Infissi tipologia in pvc senza doppia camera*
- *Pavimentazione gres di vario tipo*
- *Riscaldamento non presente. L'appartamento è riscaldato tramite condizionatori.  
L'acqua calda viene prodotta da una caldaia elettrica.*
- *Superficie Balconi 10 mq*
- *Ascensore non presente*

## ANALISI DATI

- 
- Dati OMI

**Provincia:** MESSINA

**Comune:** MESSINA

**Fascia/zona:** Semicentrale/GRAVITELLI - CAMARO - BORDONARO - CATARATTI - SANTO

**Codice di zona:** C4

**Microzona catastale n.:** 13

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

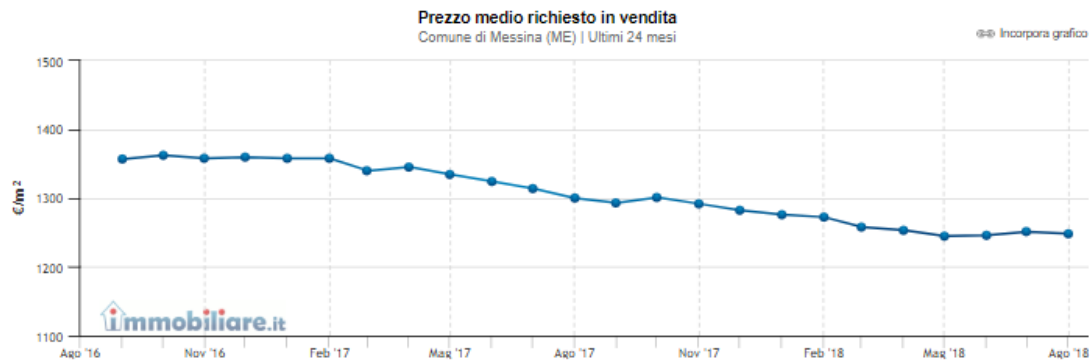
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1550	L	4	6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	990	1400	L	3,5	5,2	N
Box	NORMALE	580	870	L	4	6	N
Posti auto scoperti	NORMALE	450	670	L	2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	1250	1850	L	4,8	7	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

- DATI DI MERCATO

#### Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m<sup>2</sup>)

Nel mese di Agosto 2018 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.248 per metro quadro, contro i € 1.300 registrati il mese di Agosto 2017 (con una diminuzione del 4,00% in un anno). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Messina ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2016, con un valore di € 1.382 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è Maggio 2018: per un immobile in vendita sono stati richiesti € 1.245 per metro quadrato.

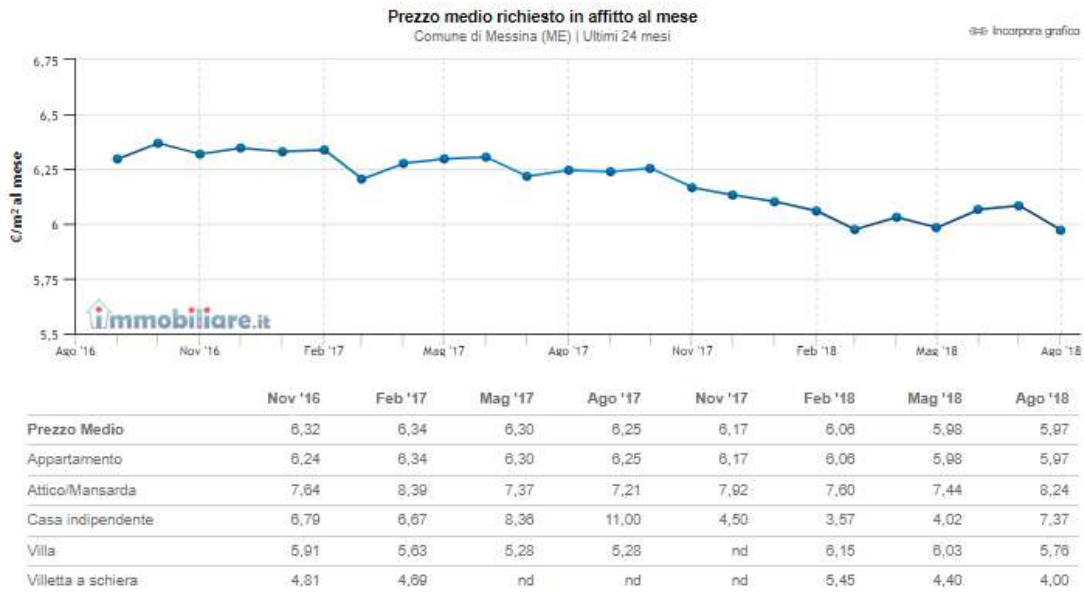


	Nov '16	Feb '17	Mag '17	Ago '17	Nov '17	Feb '18	Mag '18	Ago '18
Prezzo Medio	1.358	1.358	1.334	1.300	1.291	1.272	1.245	1.248
Appartamento	1.377	1.375	1.354	1.322	1.311	1.300	1.274	1.278
Attico/Mansarda	1.511	1.528	1.428	1.428	1.479	1.405	1.402	1.507
Casa indipendente	983	975	991	925	920	841	776	783
Palazzo/Stabile	960	923	921	996	889	853	859	669
Rustico/Casale	611	456	454	329	427	313	392	501
Villa	1.530	1.540	1.490	1.463	1.436	1.411	1.390	1.365
Villetta a schiera	1.388	1.438	1.339	1.279	1.317	1.323	1.249	1.180



### Andamento prezzo medio richiesto al mese per immobili in affitto (€/m<sup>2</sup>)

Nel corso del mese di Agosto 2018 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 5,97 mensili a metro quadro, con una diminuzione del 4,39% rispetto a Agosto 2017 (€ 6,25 mensili per mq). Negli ultimi 2 anni, il valore più alto del prezzo richiesto all'interno del comune di Messina è stato di € 6,37 mensili al metro quadro, rilevato nel mese di Ottobre 2016.



#### • DATI DI LOCAZIONE

Il valore medio di locazione annua, riferito ad appartamenti di tipo civile in zona equiparabile a quella dell'immobile da stimare è stato calcolato dal sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) pari a **5,99** euro/mq.

il periodo di riferimento è *Novembre 2018*

**STIMA PARAMETRICA** (*prima analisi*)

$$V = C \times Vm \times K$$

**V** è il probabile valore di mercato del bene;

**C** è la consistenza del bene espressa in metri quadrati;

**Vm** è il valore medio di mercato;

**K** è il coefficiente unico;

L'appartamento da stimare è classificato come abitazione civile in condizione normale di conservazione, quindi si desume dall'OMI un valore medio di:

OMI MIN: **1100,00**€/mq

OMI MAX: **1650,00** €/mq

$$Vm(OMI \text{ medio}) = \frac{1050 + 1550}{2} = \mathbf{1825 \text{ €/mq}}$$

## COMPARAZIONE

Si esaminano per raffronto tre edifici aventi caratteristiche simili, per posizione, dimensione e stato di conservazione a quello preso in esame.

### IMMOBILE 1



FONTE:<https://www.immobiliare.it/69006925-Vendita-Monolocale-via-Poeta-Messina.html>

Posizione: **via Poeta**, Villaggio Camaro(ME)

mq: **125**

anno di costruzione:**antecedente 1967**

casa indipendente su tre livelli, con doppio ingresso, parzialmente da rifinire. il piano seminterrato è rustico.

FONTE: <https://www.immobiliare.it/69006925-vendita-Monolocale-via-Poeta-Messina.html>

## IMMOBILE 2



Posizione: **contrada Spadafora**, Villaggio Camaro(ME)

mq: **100**

anno di costruzione:**antecedente 1967**

edificio indipendente su tre livelli, così composto: PIANO TERRA - camera con ingresso indipendente e ripostiglio; PIANO PRIMO - camera con affaccio su strada principale e bagno; PIANO SECONDO - soggiorno e cucinotto.

FONTE: [https://messina.bakeca.it/dettaglio/vendita-case/villa-di-100-msup2-gtrd162610134?utm\\_source=Mitula&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=Mitula](https://messina.bakeca.it/dettaglio/vendita-case/villa-di-100-msup2-gtrd162610134?utm_source=Mitula&utm_medium=CPC&utm_campaign=Mitula)

## IMMOBILE 3



Posizione: **Via Sagrestia**, Villaggio Camaro(ME)

mq: **90**

anno di costruzione:**antecedente 1967**

edificio indipendente casa indipendente composta da ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere da letto, bagno, ripostiglio.

FONTE:[https://www.casa.it/immobile-terratetto+terrapielo-sicilia-messina-34153671?utm\\_medium=aggreg&utm\\_campaign=mitulagroup&utm\\_source=mitulagroup&utm\\_content=listing](https://www.casa.it/immobile-terratetto+terrapielo-sicilia-messina-34153671?utm_medium=aggreg&utm_campaign=mitulagroup&utm_source=mitulagroup&utm_content=listing)

## CRITERIO DI STIMA

Si procede in prima analisi ad una stima parametrica valutando oculatamente i coefficienti di differenziazione ed in seconda analisi operando una stima a valore di capitalizzazione analizzando in modo indiretto il probabile valore dell'immobile, attraverso la comparazione con altre unità abitative aventi caratteristiche simili, per ubicazione, tipologia, finiture e conservazione. Il più probabile valore medio di mercato è la media aritmetica dei valori ottenuti dalla analisi comparativa dei singoli immobili.

*STIMA PARAMETRICA:*

$$V = C \cdot V_m \cdot K$$

**V** è il probabile valore di mercato del bene;

**C** è la consistenza del bene espressa in metri quadrati;

**V<sub>m</sub>** è il valore medio di mercato;

**K** è il coefficiente unico;

## DEFINIZIONE DEI PARAMETRI FORMATIVI DEL VALORE DI MERCATO

Nella comune prassi tecnica di valutazione di un immobile è importante la disamina di coefficienti significanti fondamentali che costituiscono il concreto valore. Con comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame a quello *ideale di riferimento*, ed applicazione di un coefficiente incrementale o decrementale, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative o peggiorative, rispetto alla classificazione unitaria media di riferimento assunta, si hanno i seguenti coefficienti:

- *di piano (K1)* definito dalla collocazione dell'immobile all'interno della compagine dell'edificio a cui appartiene, tenendo conto della destinazione d'uso; nel caso residenziale prendiamo come riferimento il valore **1,00** valido per i piani intermedi.
- *di finitura (K2)* le caratteristiche di finitura non di particolar pregio, datate stante la relativamente recente costruzione dell'immobile, possono essere trasposte in un coefficiente pari a **1,00**.
- *di conservazione (K3)*, di seguito quantificato in: *1,00 se lo stato è normale; 0,80 se lo stato è mediocre; 0,50 se lo stato è scadente.* Nel caso dell'immobile in oggetto lo stato è normale quindi il coefficiente è pari a 1,00. L'eventuale analisi di quadri di dissesto, in termini di lesioni e fessurazioni delle componenti strutturali, lo stato degli impianti e tenuta conto dell'età del fabbricato in relazione allo stato di manutenzione risultano determinanti.

- *servizi (K4)*, di seguito quantificato in: **1,00** come *valore* considerato *minimo* per soddisfare i requisiti standard igienico/sanitari; nel caso residenziale equivale nella presenza di un servizio igienico, per tanto eventuali doppi servizi e/o locali accessori come lavanderia risultano incrementativi a tale coefficiente che risulta essere nel caso in esame **1,20**.
- *ascensore (K5)*, la presenza di tale servizio accessorio nella tipologia edilizia oggetto di stima viene individuato come valore pari a **1,00**
- in relazione alla *vetustà (K6)* e fatte salve eventuali ed integrali ristrutturazioni il coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile viene stabilito nel modo seguente: **1 per cento** per i successivi quindici anni; **0,80 per cento** per gli ulteriori trenta anni. Essendo l'immobile stato costruito nel 1991 il coefficiente è **0,80**.
- *inquinamento (K7)*, definito dalla connotazione conferita all'immobile dal mero insieme di caratteristiche qualificanti dal tipo di esposizione relativa ai punti cardinali quali ventilazione naturale e luminosità/soleggiamento. Inoltre hanno peso sulla determina del *coefficiente di inquinamento* la presenza o vicinanza ad arterie ad intenso transito veicolare, zone industriali, come la vicina raffineria di Milazzo etc. Dall'applicazione di tale criteri si ha un valore di **0,80** applicabile sia all'immobile oggetto di stima, ma anche a quelli usati in fase comparativa, viste le evidenti similitudini.
- *di utenza (K8)*, definita dalla funzionalità della rete viabile-stradale, a quella dei servizi utili al cittadino scuole, ospedali, mercati, negozi, cinematografi, chiese, etc.; ed infine dalle utenze tecnologiche: reti di illuminazione elettrica, acqua, fognante, metanizzazione, telefonica, etc.. Per tanto abbiamo un coefficiente incrementali di **0,90**.
- In relazione *all'ubicazione*, **0,80** per gli immobili collocati nel centro residenziale e siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti **(K9)**.

Determinazione del coefficiente unico di comparazione **(Kt)**, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile, risulta:

$$Kt = K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot K6 \cdot K7 \cdot K8 \cdot K9$$

Determinazione del valore dell'immobile applicando il coefficiente totale **Kt**.





## STIMA PARAMETRICA APPARTAMENTO

### CARATTERISTICHE E COEFFICIENTI DEGLI APPARTAMENTI DA COMPARARE

	IMMOBILE 1	IMMOBILE 2	IMMOBILE 3
<i>Valore €</i>	43000	23000	56000
<i>Consistenza C(mq)</i>	125	100	90
<i>N° di piani</i>	3	3	3
<i>Finiture</i>	BUONE	MEDIE	BUONE
<i>Conservazione</i>	BUONO	Da ristrutturare	BUONO
<i>Vani</i>	2	3	3
<i>Servizi</i>	2	2	2
<i>Ascensore</i>	NO	NO	NO
<i>Età immobile</i>	ante 1967	ante 1967	ante 1967
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<i>K1: piano</i>	1,00	1,00	1,00
<i>K2: finiture</i>	0,90	0,80	0,90
<i>K3: conservazione</i>	1,00	0,80	0,90
<i>K4: servizi</i>	1,00	1,00	1,00
<i>K5: ascensore</i>	-	-	-
<i>K6: vetustà</i>	0,70	0,70	0,70
<i>K7: inquinamento</i>	1,00	1,00	1,00
<i>K8: utenza</i>	1,10	1,10	1,10
<i>K9: ubicazione</i>	1,20	1,20	1,20
<i>Kt: coef. Unico</i>	0,823	0,672	0,840
<b>Vm [€/mq]</b>	<b>764,14</b>	<b>342,30</b>	<b>606,12</b>
<b>Vm medio [€/mq]</b>	<b>564,85</b>		

Valore medio desunto dall'analisi di mercato:

$$Vm = \frac{V}{C \cdot K}$$

$$K = K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7 \cdot K_8 \cdot K_9$$

$$Vm \text{ (mercato)} = \mathbf{564,85 \text{ €/mq}}$$

Valutando il dato fornito dall'osservatorio del mercato immobiliare ed il dato ottenuto da un saggio diretto del mercato immobiliare si ricava un *valore medio di mercato* pertinente alla zona in esame:

$$Vm = \frac{Vm(OMI \text{ medio}) + Vm(\text{mercato})}{2} \mathbf{1194,79 \text{ €/mq}}$$

## CARATTERISTICHE E COEFFICIENTI DELL'APPARTAMENTO DA STIMARE



<b>Consistenza</b>	92 mq
<b>Piano N° piani</b>	2
<b>Finiture</b>	0,90
<b>Conservazione</b>	1,00
<b>Locali</b>	3
<b>Servizi</b>	2
<b>Ascensore</b>	NO
<b>Età immobile</b>	Ante 1967

<b>K1: piano</b>	1,00
<b>K2: finiture</b>	0,80
<b>K3: conservazione</b>	1,00
<b>K4: servizi</b>	1,00
<b>K5: ascensore</b>	0,90
<b>K6: vetustà</b>	0,80
<b>K7: inquinamento</b>	1,00
<b>K8: utenza</b>	1,10
<b>K9: ubicazione</b>	1,20

**Kt coefficiente unico: 0,74**

**Calcolo valore unità immobiliare:**

$$V_1 = C \cdot V_m \cdot K_t = 92 \cdot 1194,79 \cdot 0,74 = \mathbf{81.342\text{€}}$$

Secondo la stima analitica prodotta ha un valore di **€81.342** (indicato come **V<sub>1</sub>**).

**CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO**

- **V<sub>1</sub> = € 81.342. Appartamento** sito in via Fiumara Villaggio Camaro, categoria A/4 classe 9 vani 5 consistenza **90 mq**

**CONGEDO C.T.U.**

Si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Arch. Venera Leto.