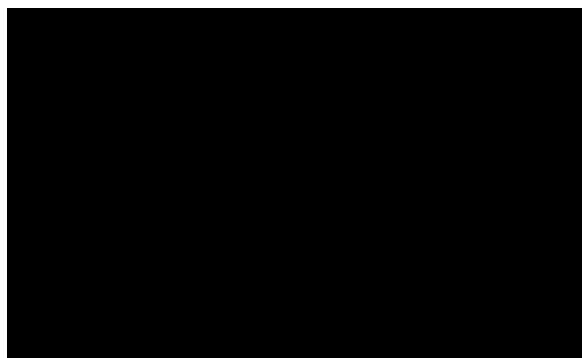

TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



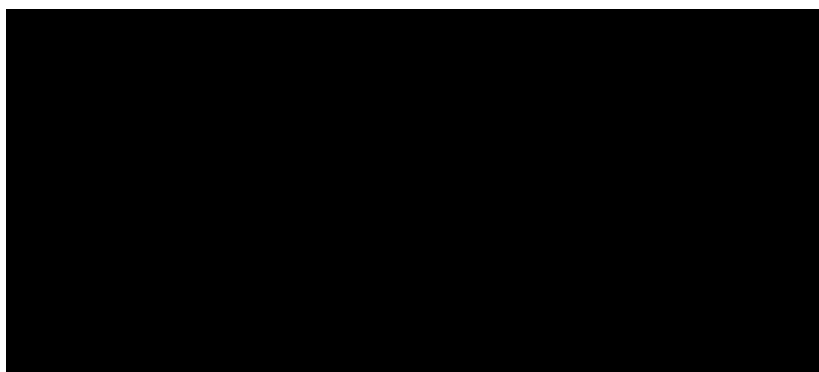
Giudice Dott. 

Unità immobiliari appartenenti ad un fabbricato
a 4 piani fuori terra oltre terrazzo di copertura praticabile
sito a Barcellona Pozzo di Gotto (ME)
in via Luigi Einaudi

Lotto 3

(lotto 7 della relazione del professionista delegato)

ELABORATO PERITALE



**Unità immobiliari appartenenti ad un fabbricato a 4 piani fuori terra
oltre terrazzo di copertura praticabile
sito a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) in via Luigi Einaudi snc
Lotto 3 (lotto 7 della relazione del professionista delegato)
Foglio 18 particella 2159 sub.3-4-5-6-9-10 (ex F.18 part.1450)**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A) Proprietà per la quota di 1000/1000 di alcune unità immobiliari appartenenti ad un **fabbricato a 4 piani fuori terra oltre terrazzo di copertura praticabile sito a Barcellona P.G. (ME) in via Luigi Einaudi (ex via Sambuca) snc.**

L'immobile in oggetto è ubicato in via Luigi Einaudi snc (ex via Sambuca) a Barcellona Pozzo di Gotto, una zona non molto distante dal centro.

L'immobile è totalmente a rustico e necessita di ristrutturazione. Da progetto si prevede al piano terra la realizzazione in parte di attività commerciale ed in parte di abitazione. Per i restanti piani il progetto prevede la realizzazione di due unità abitative per piano ad esclusione del terrazzo di copertura a piano quarto.

Il luogo è raggiungibile percorrendo dal casello autostradale di Barcellona Pozzo di Gotto la SS113 in direzione Messina. Successivamente all'incrocio con la Via San Vito è necessario svoltare a sinistra e percorrere la suddetta via fino alla fine. Poi è necessario svoltare a destra e poi subito a sinistra, come mostra l'allegato n°1.

Si precisa che le due unità a piano secondo appartengono ad altra ditta estranea alla procedura esecutiva, come attesta l'atto di vendita (allegato n°3), pertanto sono state escluse dalla stima.

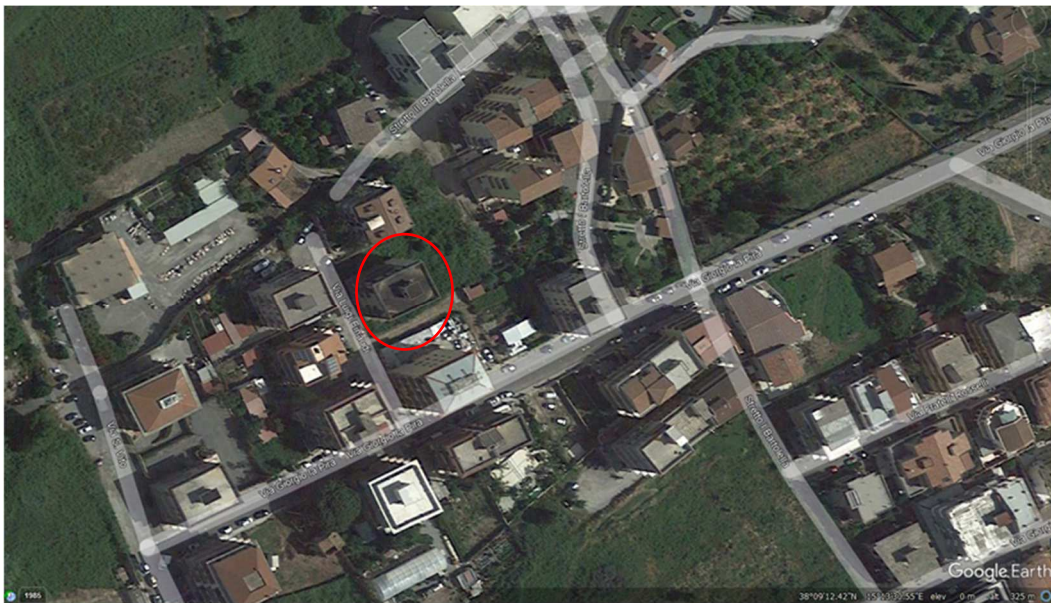


Foto aerea in cui viene evidenziata l'ubicazione dell'immobile

Si accede all'immobile dalla sopracitata via Einaudi e da una successiva piccola corte condominiale che conduce al vano scala.

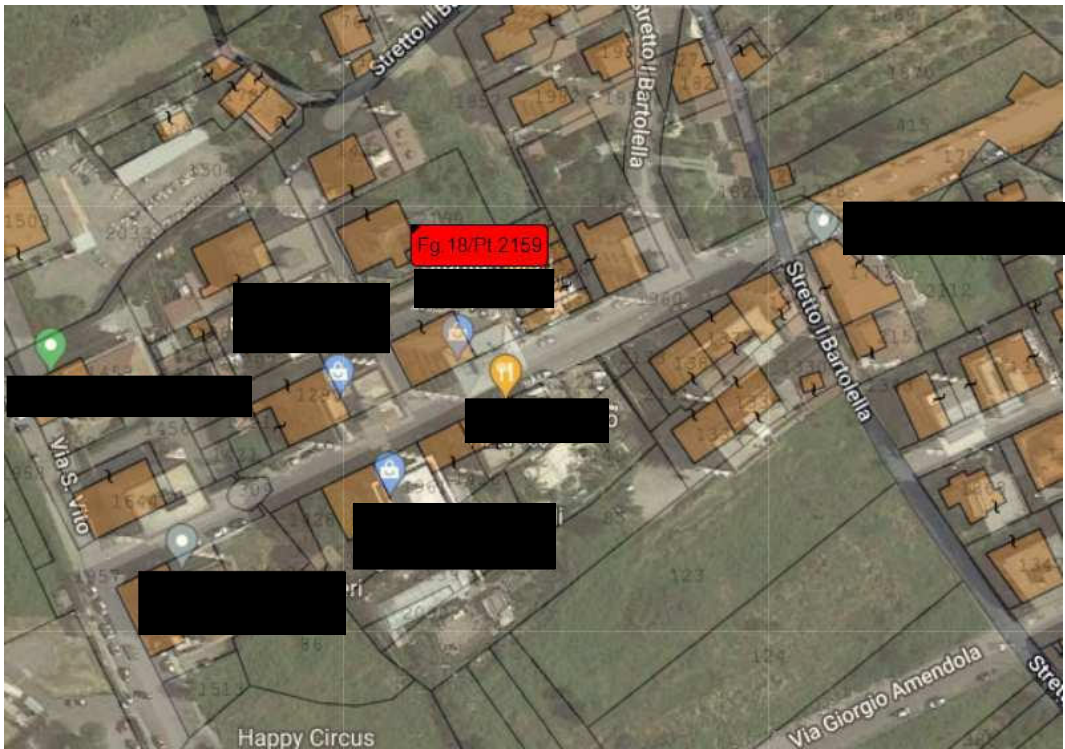
L'immobile ha tutti e quattro i fronti liberi e confina a Sud-Ovest con la via Einaudi. I restanti fronti confinano con gli spazi d'isolamento in parte di proprietà della parte esecutata ed in parte dell'intero complesso condominiale. Tali corti a loro volta confinano con terreni di altre ditte.

Il quartiere in cui è ubicato l'immobile è servito da servizi essenziali. A pochi metri si trova un presidio ospedaliero e a pochi chilometri dall'immobile si trovano l'ufficio postale, il presidio dei Carabinieri, un impianto sportivo e scuole pubbliche e private di ogni ordine e grado. L'area intorno alla quale è ubicato l'immobile è abbastanza tranquilla.





2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE



Sovrapposizione foto aerea e ortofoto (tratto da FORMAPS)



Immobile visto dalla via Luigi Einaudi



Le unità oggetto della procedura esecutiva sono intestate a xxxxxxxxxx in proprietà 1000/1000 (vedi visura allegata – Allegato 2) e di seguito catastalmente così identificate:

- Foglio **18** part. **2159** sub. **3** Categoria F/3 piano terra;
- Foglio **18** part. **2159** sub. **4** Categoria F/3 piano terra;
- Foglio **18** part. **2159** sub. **5** Categoria F/3 piano primo;
- Foglio **18** part. **2159** sub. **6** Categoria F/3 piano primo;
- Foglio **18** part. **2159** sub. **9** Categoria F/3 piano terzo;
- Foglio **18** part. **2159** sub. **10** Categoria F/3 piano terzo;

Si precisa inoltre che sussistono disposizioni comuni disciplinate dall'atto di vendita del 08/05/1980, atto con il quale la parte esecutata è venuta in possesso del bene (allegato n° 3). Secondo tale atto sono da considerarsi beni comuni il passaggio pedonale, il locale autoclave, l'androne, le scale ed il locale macchine.

Si precisa altresì che con il medesimo atto viene disposto che al piano terra sia abbinata una corte (identificata con il sub.2) comune ai sub.3 e sub.4 e che il terrazzo di copertura (identificato con il sub.11) sia bene comune ai sub.3-4-5-6-9-10.

Come si evince dalla visura storica (allegato n°2) e dalla relazione ventennale ipocatastale, le unità immobiliari sono pervenute all'attuale ditta per effetto del sopracitato atto di vendita.

Le assegnazioni dei subalterni con i quali i beni risultano allibrati in catasto oggi, sono il risultato di operazioni di accatastamento condotte dalla sottoscritta secondo quanto disposto nel mandato del G.E. in sostituzione ai precedenti riferimenti catastali (ex foglio 18 part.1450).

Nonostante l'atto sia stato stipulato nel 1980, non si è mai provveduto alla voltura per procedere alla variazione degli intestatari. Inoltre l'intero immobile era fino ad oggi privo di inserimento in mappa catastale e, conseguentemente di censimento catastale delle unità.

La sottoscritta ha pertanto provveduto ad effettuare un rilievo topografico dell'immobile per il corretto inserimento in mappa, successivamente sono stati eseguiti gli accatastamenti a rustico delle singole unità ed infine sono state effettuate le singole volture rettificando l'intestatario in xxxxxxxxxx. Si allegano estratto di mappa aggiornato (allegato n°4) ed elaborato planimetrico (allegato n°5).

In merito alla conformità dell'immobile si relaziona che dal punto di vista urbanistico, così come è stato possibile constatare in fase di sopralluogo, l'immobile risulta conforme alla licenza edilizia n°2438 del 29 gennaio 1975 (allegato n°12) e successiva variante n°236050779 del 7/10/1980 (allegato n°13).

Per ciò che concerne i requisiti strutturali si precisa che, nonostante le molteplici ricerche d'archivio presso il Genio Civile di Messina, non è stato possibile riscontrare gli elaborati relativi a questo immobile ma quelli di un altro immobile facente parte della stessa concessione. Si precisa infatti che la licenza edilizia autorizzata riguardava due immobili: il fabbricato in oggetto ed un altro presente nel lotto adiacente.

Tuttavia, secondo quanto riscontato nel progetto architettonico, le strutture sono le medesime di quelle rilevate nello stato di fatto.

Lo stato d'avanzamento della pratica richiede comunque gli opportuni adempimenti sia nel caso del ritrovamento di tali elaborati sia nel caso in cui non si abbia riscontro.

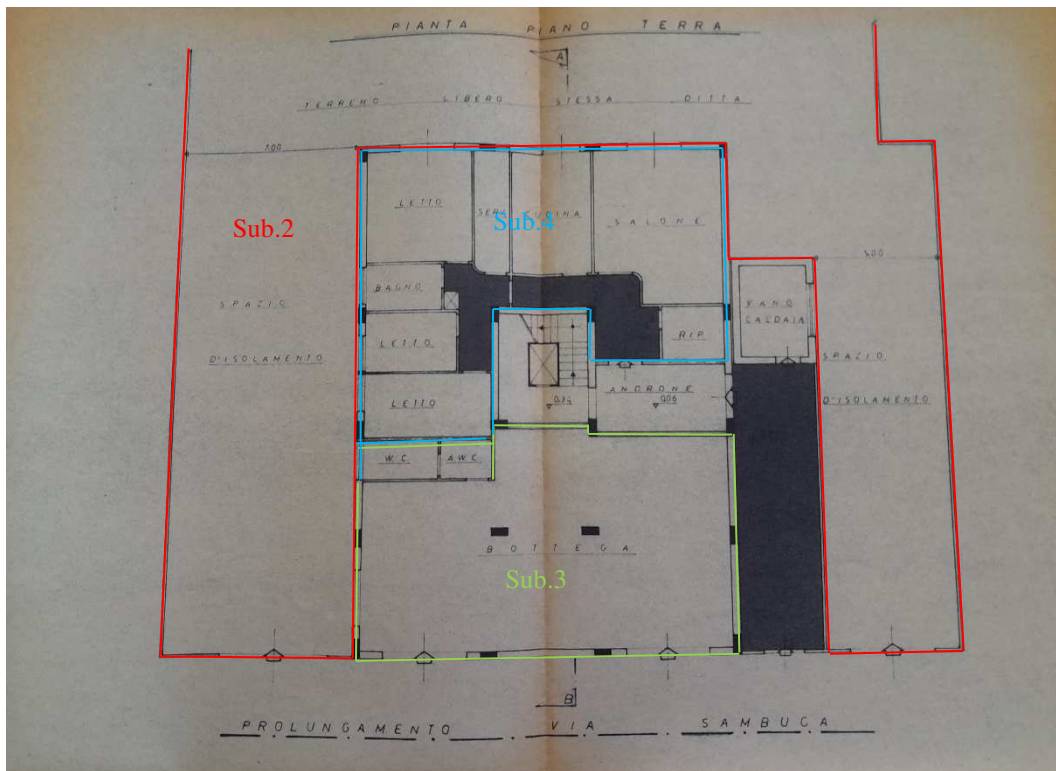
Le unità immobiliari sopra citate sono stare raggruppate in un **lotto unico** e conseguentemente ne è stata restituita una stima complessiva, proprio perché mancano le opportune autorizzazioni che riguardano lo stabile nella sua interezza. Tuttavia è stata fornita altresì una stima delle singole unità.



UNITA' A PIANO TERRA

- **SUB. 3** (evidenziato in verde)
Per tale unità da progetto si prevede una bottega;
- **SUB. 4** (evidenziato in azzurro)
Per tale unità da progetto si prevede un'abitazione.

Al piano terra è abbinata la corte di proprietà esclusiva identificata con il sub.2 (evidenziato in rosso)



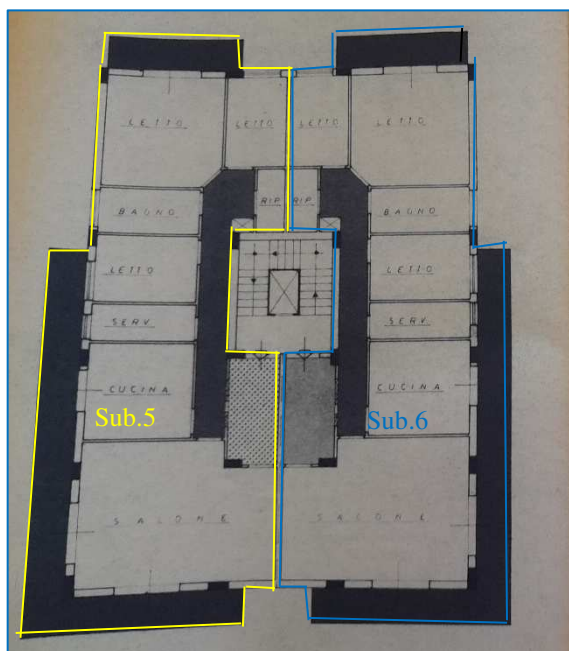
Pianta piano terra da progetto presente agli atti contornata con l'indicazione dei subalterni



UNITA' A PIANO PRIMO

- SUB. 5 (contornata in giallo)
- SUB. 6 (contornata in blu)

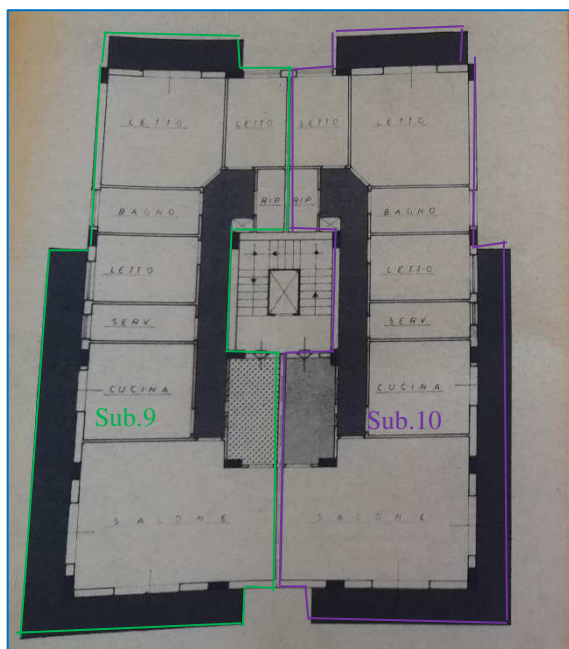
Per entrambe le unità come destinazione d'uso da progetto si prevedono abitazioni.



UNITA' A PIANO TERZO

- SUB. 9 (contornata in verde)
- SUB.10 (contornata in viola)

Per entrambe le unità come destinazione d'uso da progetto si prevedono abitazioni.

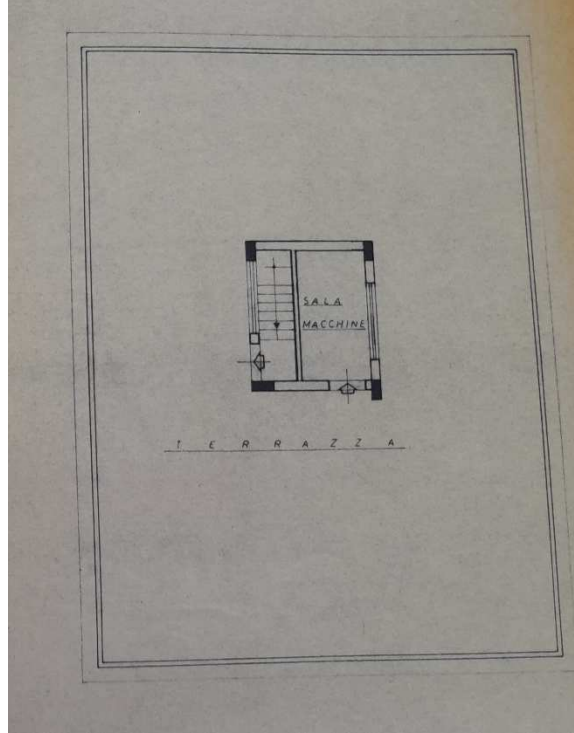


TERRAZZO DI COPERTURA

Identificato con il sub.11, è pertinenza dei sub. 3-4-5-6-9-10.

Progettualmente è possibile raggiungere il terrazzo solo attraverso la scala in quanto l'ascensore raggiungerà come quota massima il piano terzo e dunque sarà necessario proseguire per un piano a piedi.

In questo piano è presente una sala macchine per l'ascensore, pertanto, essendo di proprietà solo di alcune unità, sussiste una servitù di passaggio per l'accesso.



Tutte le unità immobiliari appena descritte sono attualmente disabitate, e non soddisfano requisiti di abitabilità.

L'immobile è in pessime condizioni e necessita di ristrutturazione.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva è ubicato nel terreno identificato dall'ex F.18 part.1450, per il quale la sottoscritta ha provveduto a richiedere certificato di destinazione urbanistica (allegato n°7) prima di procedere all'inserimento in mappa catastale dell'immobile e all'accatastamento a rustico delle singole unità.

Come si evince da pag.2 del certificato di destinazione urbanistica la zona in cui è ubicato l'immobile è in parte B1 (art.115 zona del tessuto urbano esistente e di completamento) ed in parte FV (art.91 verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e lo sport).

Da progetto si prevede la realizzazione di unità immobiliari con destinazione d'uso abitazione ad esclusione di un'unità a piano terra destinata ad attività commerciale.

3. STATO DI POSSESSO:

Il cespite di cui al punto **A)** risulta in possesso e nella piena disponibilità della parte esecutata.

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: -----

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale: -----

4.1.3. Provvedimenti di imposizione di vincoli storici - artistici e di altro tipo:-----

4.1.4. Atti di asservimento urbanistico: -----





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

Secondo quanto relazionata dal Professionista delegato alla vendita, verificato dalla sottoscritta, esiste un Pignoramento relativo al fabbricato in oggetto:

4.2.1. *Iscrizioni:* -----

4.2.2. *Trascrizioni*

- **Trascrizione contro del 12 gennaio 1987** – Registro Particolare 1004 rinnovato ai sensi della legge 69/2009 il 1 luglio 2010 ai nn 21465/14487

4.2.3. *Altre trascrizioni:*-----

4.3 *Difformità urbanistico edilizie:*

L'immobile sotto il profilo urbanistico, se pur non ultimato, rispecchia quanto previsto nel progetto architettonico.

Ai fini dell'ultimazione sarà necessario richiamare la concessione in variante autorizzata e rivalutare gli oneri concessori stimati sommariamente in euro **13.000,00**.

Difformità catastali:

Dal punto di vista catastale non risultano difformità in quanto la sottoscritta ha provveduto alla regolarizzazione a rustico dell'immobile e delle sue unità, come previsto da mandato, pertanto, l'ultimazione dei lavori comporterà una successiva regolarizzazione al finito.

Altre informazioni utili per l'acquirente

Si precisa, come più volte ribadito, che ad essere oggetto di procedura non è l'intero fabbricato ma sono da escludere il sub.7 ed il sub.8 al piano secondo di proprietà di altra ditta estranea alla procedura.

4.4 *Spese condominiali*

Spese condominiali che ammontano ad € ----

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: ----

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:€

Eventuali cause in corso: -----

Esistenza di regolamento condominiale trascritto: -----

Non essendo abitabile non si riscontrano spese condominiali.

5. ANALISI DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Conformità urbanistico edilizia:

Al fine di accertare la regolarità edilizia dell'immobile oggetto della presente stima, la scrivente ha effettuato regolare richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del comune di Barcellona Pozzo di Gotto in data 1 giugno 2023 per verificare la presenza di concessioni edilizie rilasciate alla ditta esecutata effettuando anche ricerche personali di concerto con il personale preposto presso gli archivi di ufficio.

Dalle ricerche effettuate è stato riscontrato che per il l'immobile in oggetto sono state presentate ed approvate le seguenti autorizzazioni

- Licenza edilizia n°2438 del 29/01/1975 in ditta xxxxxxxxxx;
- Variante alla L.E. del 07/10/1980 in ditta xxxxxxxxxx.

Si precisa che la licenza è stata rilasciata per la realizzazione di due corpi di fabbrica uno dei quali possiede unità oggetto della procedura.

Per ciò che concerne le approvazioni strutturali si rileva l'assenza della relazione a struttura ultimata e del collaudo.

Nell'atto di compravendita è citata una autorizzazione del Genio Civile n.7121 sezione 1/B del 18/04/1978.

La sottoscritta ha fatto richiesta di consultazione presso il Genio Civile, ma gli atti reperiti fanno solo riferimento all'altro immobile realizzato in forza della medesima concessione.

Gli atti non individuati potrebbero essere collocati erroneamente fuori dal fascicolo o potrebbero essere andati perduti.

Analizzando la documentazione presente in atti è stato riscontrato che gli oneri concessori relativi al fabbricato in oggetto non erano dovuti.



Ai fini dell'ultimazione dell'immobile è stata eseguita una stima degli oneri concessori da versare ai fini del rilascio del permesso di costruire per il completamento.

Oneri tecnici presuntivi per il rinnovo della concessione circa	€ 13.000,00
Spese varie ed imprevisi	€ 5.000,00
Spese ed oneri complessivi	€ 18.000,00

6. ACCERTAMENTO ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO, USO CIVICO GRAVANTE SUL BENE PIGNORATO

Dalle verifiche effettuate non si è rilevato che gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico o da altri pesi

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Il cespite in questione, di proprietà dell'esecutata xxxxxxxxxxxx, è parte del fabbricato a rustico acquistato da xxxxxxxxxxxx (che ne avviò l'edificazione) con atto di vendita in notaio Salvatore Cutrupia di Barcellona P.G. in data 08/05/1980 repertorio n°101344/8894, trascritto a Messina il 05/06/1980 (allegato n°3).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Il criterio di stima adoperato è stato quello sintetico basato sul più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Il procedimento estimativo scelto è quello della "*stima sintetica comparativa parametrica semplificata*", in quanto se ne sono accertate le condizioni reali di applicabilità; a riguardo, è stata condotta una ricerca dei prezzi di mercato di immobili di simili caratteristiche, si sono poi valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile da valutare al fine di riferirlo agli stessi.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina (Osservatorio del mercato immobiliare), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, **Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:** Acquisizione di informazioni sul mercato delle compravendite per immobili simili, professionisti locali.

8.3 Valutazione unità immobiliare lotto unico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Tale valore unitario è riferito ad immobili di destinazione, tipologia e posizione similari al cespite in oggetto nelle condizioni in cui si trova tenendo conto delle attuali condizioni di mercato. Tale valore è stato estrapolato mediando i dati acquisiti presso le agenzie immobiliari locali e altri operatori del settore.

Dalle ricerche effettuate si è potuto rilevare che per abitazioni di tipo civile i valori oscillano tra €/mq 540 e €/mq 810, così come indicato dalle quotazioni OMI (allegato n°8).

Tale valore è riferito ad immobili di stato di conservazione normale e chiaramente ultimati.

Tenuto conto che l'immobile in questione si trova allo stato rustico, e necessita di opere di ristrutturazione e completamento, al fine di determinare il valore di mercato dello stato in cui si trova è stata effettuata una indagine atta a reperire i valori parametrici (al metro quadrato) relativi ai costi di completamento funzionale e delle rifiniture e di tutte le opere per il completamento al finito anche delle pertinenze esterne, pervenendo ad un importo di €/mq 400 per le abitazioni al piano terra e primo, e di €/mq 450 al piano terzo.

Il valore attribuito al piano terzo è superiore per via dei danni dovuti alle infiltrazioni provenienti anche dal terrazzo di copertura.

Il valore da utilizzare ai fini della stima sarà dunque pari a:

€/mq 775 - €/mq 400 = €/mq 375 per i piani terra e primo;

€/mq 775 - €/mq 450 = €/mq 325 per il piano terzo.

Analoga valutazione è stata fatta per l'unità da progetto adibita a bottega.

Le categorie con destinazione negozi secondo le quotazioni OMI hanno un valore medio di mercato che oscilla tra €/mq 820 e €/mq 1250, ma essendo a rustico si ritiene che per rifinirlo anche in



funzione degli impianti da realizzare per una qualsiasi attività si ritiene congruo un importo di €/mq 500.

Il valore da utilizzare ai fini della stima sarà dunque pari a **€/mq 1135 - €/mq 500 = €/mq 635**.

Calcolo della superficie commerciale vendibile

Al fine di determinare la superficie commerciale vendibile ci si riferisce, in particolare, a quanto disposto dall'allegato 2 del Manuale di istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani disposto dall'Agenzia del Territorio.

Al punto 2) dello stesso, che si riferisce ad unità immobiliari parti di un edificio si legge che la superficie commerciale è pari alla somma di:

- A) Superficie dei vani principali ed accessori diretti.
- B) Superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo composta da:
 - ornamento (terrazze, balconi patii e giardini)
 - di servizio (cantine, posti auto ecc.)
 - Verande/portici/tettoie.

Per ciò che concerne gli immobili oggetto della procedura è stata eseguita una stima per singola unità e ne è stato restituito infine il valore complessivo.

PIANO TERRA

Il piano terra si articola in due subalterni: una bottega ed una abitazione.

Ad entrambe le unità è assegnata la corte indivisa come da contratto di vendita.

Ai fini della stima è stata attribuita a ciascuna delle due unità una quota del 50% rispetto all'intera corte.

Inoltre al piano terra e a tutte le altre unità appartenenti alla parte eseguita è stata assegnata la proprietà del terrazzo come da contratto.

Piano terra sub. 3 (bottega)

A) Vani principali ed accessori diretti
Superfici dei vani principali ed accessori diretti **mq 112,97**

B) Pertinenze – ornamento
Superficie totale corte = 862,89
Sup. corte al 50% = 431,45
Superficie della corte valutata al 10% = 43,15

c) Terrazzo di copertura mq 248,80: 6 = mq 41,47
Al 15% fino a 25 mq di superficie = mq 3,75
Al 5% oltre i 25 mq 16,47 x 5% = mq 0,82
Superficie omogeneizzata: mq 3,75 + 0,82 = mq 4,57

Destinazione	Superficie	Valore unitario	valore complessivo
A) Vani principali ed accessori			
Vani principali	mq 112,97	€/mq 635,00	€ 71.735,00
B) Pertinenze – ornamento direttamente comunicanti			
Corte	mq 43,15	€/mq 635,00	€ 27.400,25
C) Pertinenze – ornamento non comunicanti			
Terrazzo di copertura	mq 4,57	€/mq 635,00	€ 2.901,95

Valore complessivo dell'unità immobiliare ed accessori: **€ 102.037,20**



Piano Terra sub.4 (abitazione)

A) Vani principali ed accessori diretti

Superfici dei vani principali ed accessori diretti **mq 124,97**

B) Pertinenze – ornamento

Superficie totale corte = 862,89

Sup. corte al 50% = 431,45

- Corte

° Al 10% fino a 124,97 mq = 12,50

° Al 2 % oltre la superficie dell'unità immobiliare mq 306,48 x 2% = 6,13

Superficie omogeneizzata: mq 12,50 + 6,13 = mq 18,63

C) Terrazzo di copertura mq 248,80: 6 = mq 41,47

Al 15% fino a 25 mq di superficie = mq 3,75

Al 5% oltre i 25 mq 16,47 x 5% = mq 0,82

Superficie omogeneizzata: mq 3,75 + 0,82 = mq 4,57

Destinazione	Superficie	Valore unitario	valore complessivo
A) Vani principali ed accessori			
Vani principali	mq 124,97	€/mq 375,00	€ 46.863,75
B) Pertinenze – ornamento direttamente comunicanti			
Corte	mq 18,63	€/mq 375,00	€ 6.986,25
C) Pertinenze – ornamento non comunicanti			
Terrazzo di copertura	mq 4,57	€/mq 375,00	€ 1.713,75

Valore complessivo dell'unità immobiliare ed accessori:

€ 55.563,75

PIANO PRIMO

Le unità immobiliari che fanno parte del piano primo sono specularmente identiche.

Ai fini della stima è stata trascurata la differenziazione delle unità per qualità intrinseche ed estrinseche perché si ritiene che non ci siano differenze rilevanti.

Valore di stima attribuito al sub. 5 – sub.6 (abitazioni)

A) Vani principali ed accessori diretti

Superfici dei vani principali ed accessori diretti **mq 124,40**

B) Pertinenze – ornamento

Superficie totale balconi = mq (19,10+5,00) = mq 24,10

- Balconi

° Al 30 % della superficie mq 24,10 x 30% = mq 7,23

C) Terrazzo di copertura mq 248,80: 6 = mq 41,47

Al 15% fino a 25 mq di superficie = mq 3,75

Al 5% oltre i 25 mq 16,47 x 5% = mq 0,82

Superficie omogeneizzata: mq 3,75 + 0,82 = mq 4,57





Destinazione	Superficie	Valore unitario	valore complessivo
A) Vani principali ed accessori			
Vani principali	mq 124,10	€/mq 375,00	€ 46.537,50
B) Pertinenze – ornamento direttamente comunicanti			
Balconi e terrazzi	mq 7,23	€/mq 375,00	€ 2.737,50
C) Pertinenze – ornamento non comunicanti			
Terrazzo di copertura	mq 4,57	€/mq 375,00	€ 1.713,75

Valore complessivo dell'unità immobiliare ed accessori: **€ 50.988,75**

PIANO TERZO

Le unità immobiliari che fanno parte del piano terzo sono specularmente identiche.

Ai fini della stima è stata trascurata la differenziazione delle unità per qualità intrinseche ed estrinseche perché si ritiene che non ci siano differenze rilevanti.

Valore di stima attribuito al sub. 9 – sub.10 (abitazioni)

A) Vani principali ed accessori diretti
Superfici dei vani principali ed accessori diretti **mq 124,40**

D) Pertinenze – ornamento
Superficie totale balconi = mq (19,10+5,00) = mq 24,10

- Balconi
° Al 30 % della superficie mq 24,10 x 30% = mq 7,23

C) Terrazzo di copertura mq 248,80: 6 = mq 41,47
Al 15% fino a 25 mq di superficie = mq 3,75
Al 5% oltre i 25 mq 16,47 x 5% = mq 0,82
Superficie omogenizzata: mq 3,75 + 0,82 = mq 4,57

Destinazione	Superficie	Valore unitario	valore complessivo
A) Vani principali ed accessori			
Vani principali	mq 124,10	€/mq 325,00	€ 40.332,50
B) Pertinenze – ornamento direttamente comunicanti			
Balconi e terrazzi	mq 7,23	€/mq 325,00	€ 2.349,75
E) Pertinenze – ornamento non comunicanti			
Terrazzo di copertura	mq 4,57	€/mq 325,00	€ 1.485,25

Valore complessivo dell'unità immobiliare ed accessori: **€ 44.167,50**



[REDACTED]

Riepilogando pertanto si avrà:

Piano terra	
- Sub. 3 Bottega	€ 102.037,20
- Sub. 4 Abitazione	€ 55.563,75
Piano primo	
- Sub.5 Abitazione	€ 50.988,75
- Sub.6 Abitazione	€ 50.988,75
Piano terzo	
- Sub.9 Abitazione	€ 44.167,50
- Sub.10 Abitazione	€ 44.167,50
	Totale € 347.913,45

RIDUZIONI

Riduzione del valore per assenza di garanzia da vizi occulti dell'immobile in una percentuale pari al 5% del valore stimato su € 347.913,45	€ 17.395,67
Spese complessive per oneri tecnici ed amministrativi per rinnovo concessione	€ 18.000,00

TOTALE RIDUZIONI € 35.395,67

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO
AL NETTO DELLE RIDUZIONI**

€ 312.517,78

Trattandosi di bene strumentale per natura la vendita può essere sia soggetta ad IVA che esente IVA; se l'acquirente è un soggetto IVA può avvalersi del meccanismo del reverse charge.

Barcellona P.G. (ME), 06/11/2023

Il CTU

[REDACTED]

Si Allega:

- 1) Indicazioni stradali tratte da Google Maps;
- 2) Visure catastali (F.18 part.2159 sub.3-4-5-6-9-10);
- 3) Atto di vendita;
- 4) Estratto di mappa;
- 5) Elaborato planimetrico;
- 6) Elenco subalterni;
- 7) Certificato di destinazione urbanistica;
- 8) Quotazioni immobiliari OMI;
- 9) Relazione del professionista delegato;
- 10) Verbale di sopralluogo;
- 11) Documentazione fotografica;
- 12) Licenza edilizia;
- 13) Concessione edilizia in variante.

