
Tribunale di Messina

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Creditore Procedente: AMCO – ASSEST MANAGEMENT

COMPANY S.P.A.

Debitori Esecutati: OMISSIS

N° Gen. Rep. 84/2023

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-03-2024 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA CARMELA D'ANGELO**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001</p>
--

Esperto alla stima: Arch. Domenico Zuco

Codice fiscale: ZCUDNC59L13F158Z

Studio in: SS. 113 KM 13,800 S.N. - 98158 MESSINA

Telefono: 090/325279

Cellulare: 333 8449937

Email: mimmozuco@tiscali.it

Pec: domenico.zuco@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Comunale, 3/C int. 1 - Mili San Marco, c.da Orto - Messina (ME) - 98131

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

-OMISSIS, particella 1706, subalterno 13, indirizzo Via Mili Marina snc, piano primo, comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 6,5 vani, superficie Totale mq 105. Es-cluse aree scoperte mq 97., rendita € Euro 302,13

2 Stato di possesso

Bene: Via Comunale, 3/C int. 1 - Mili San Marco, c.da Orto - Messina (ME) - 98131

Lotto: 001.

Corpo: A

Possesso: Occupato da OMISSIS

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Comunale, 3/C int. 1 - Mili San Marco, c.da Orto - Messina (ME) - 98131

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Comunale, 3/C int. 1 - Mili San Marco, c.da Orto - Messina (ME) - 98131

Lotto: 001.

Corpo: A.

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Comunale, 3/C int. 1 - Mili San Marco, c.da Orto - Messina (ME) - 98131



Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno.

6. Misure Penali

Beni: Via Comunale, 3/C int. 1 - Mili San Marco, c.da Orto - Messina (ME) - 98131

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Comunale, 3/C int. 1 - Mili San Marco, c.da Orto - Messina (ME) - 98131

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato.

8. Prezzo

Bene: Via Comunale, 3/C int. 1 - Mili San Marco, c.da Orto - Messina (ME) - 98131

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 99.243,43.



Beni in Messina (ME)
Località/Frazione Mili San Marco, c.da Orto
Via Comunale, 3/C int. 1

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si: Certificato notarile ed estratto mappa.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si: Precetto e Pignoramento.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Mili San Marco, c.da Orto, Via Comunale, 3/C int. 1

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS - Piena proprietà
OMISSIS

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -OMISSIS, foglio 169, particella 1706, subalterno 13, indirizzo Via Mili Marina snc, piano Primo, comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 6,5 vani, superficie Totale mq 105. Escluse aree scoperte mq 97., rendita € Euro 302,13.

Derivante da: Sette atti:- atto 1: VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/112004 in atti dal 23/112004- Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 1826/2004).- atto 2: DEMOLIZIONE TOTALE del 13/01/2006 - Pratica n. ME0006638 in atti dal 13/01/2006 - DELOLIZIONE TOTALE (n. 170.1/2006).- atto 3: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA del 13/01/2006 - Pratica n. ME0006640 In atti dal 13/01/2006 - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 171.1/2006).- atto 4: COMPRAVENDITA: atto del 14/06/2006 - Pubblico ufficiale Notaio MONFORTE GUIDO Sede di Messina. Repertorio n. 88466 (Passaggi intermedi da esaminare). Nota presentata con Modello Unico n. 13276.1/2006. Reparto PI di Messina in atti dal 19/06/2006.- atto 5: RETTIFICA DI INTERSTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 14/06/2006 Repertorio n. 88466 - TRASCRIZIONE 13276/06 DA VERIFICARE Voltura n. 24830.1/2006 - Pratica n.



ME0162870 in atti dal 26/10/2006.- atto 6: COMPRAVENDITA: atto del 19/09/2008 - Pubblico ufficiale Notaio CALOGERO LUISA Sede di Messina - Repertorio n. 14401 - Nota presentata con Modello Unico n. 23201.1/2008 - Reparto PI di Messina in atti dal 22/09/2008.- atto 7: VOLTURA D'UFFICIO del 19/09/2008 - Pubblico ufficiale Notaio CALOGERO LUISA con Sede di Messina - Repertorio n. 14401 - C - VENDITA TRS 23201/08 CC 8611646 Voltura n. 20132.1/2010 - Pratica n. ME0226604 in atti dal 15/07/2010.

Confini: L'immobile confina a nord e a ovest con strade interne condominiali; a sud con appartamento Società Iniziativa Immobiliare S.r.l. e altro appartamento; ad est con appartamento ditta Cusano-Anzalone, ascensore e scala condominiale (v. allegati nn. 3 e 5).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Mili San Marco è una frazione della I Circonscrizione del comune di Messina, posta nella valle attraversata dal torrente Mili, 12 km a sud del centro cittadino. A monte di esso è situato il villaggio di Mili San Pietro, mentre verso valle confina con il centro costiero di Mili Marina. Il paese è attraversato dal torrente Mili. La Strada Provinciale n° 38, costruita nel 1947 partendo dal bivio Mili, attraversa il villaggio per poi continuare verso Mili San Pietro. La viabilità minore è rappresentata da vicoli e scalinate. Il villaggio è servito nei giorni feriali dalla linea ATM 5 (Mili San Pietro-Tremestieri), mentre nei giorni festivi i bus della linea 4-5 lo collegano con Santo Stefano di Briga e con la stazione di Messina centrale. Le origini del villaggio si fanno risalire al Basso Medioevo, come secondo nucleo agricolo sui terreni dei monaci dell'abbazia basiliana di Santa Maria di Mili, nel vicino Mili San Pietro. Nel 1678, dopo la rivolta antispagnola, i territori di Mili, assieme a molti altri casali, vennero confiscati e venduti. Nel 1727, con la cacciata degli Spagnoli, le terre tornarono al demanio che li diede in gabella. Nel 1810 gli Inglesi presidiarono il territorio in previsione di uno sbarco delle truppe francesi al comando di Gioacchino Murat, approntando difese e tracciando strade nelle campagne per la mobilità delle truppe e delle artiglierie. Nel 1980 durante la Festa del Santo patrono San Marco viene ospitata come guest star l'artista Mirna Doris, in una serata che entra di diritto nella storia del paese. L'esame di alcuni codici greci provenienti dall'abbazia basiliana di Santa Maria (alcuni dei quali sono custoditi presso la Biblioteca vaticana in Roma) riportano la forma greca del toponimo (μηλον), che è fondamentale per risalire al significato: μηλον (mèlon, in greco tardo e bizantino milon, con iotacismo), che significa "ovino", da cui "luogo di pascoli" (si veda il toponimo del confinante villaggio di Galati, da γάλα gàla, "latte"). "San Marco" si riferisce al santo protettore del villaggio.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Depuratore di Mili .

Servizi offerti dalla zona: Non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali e commerciali.

Importanti centri limitrofi: Centro di Messina.

Attrazioni paesaggistiche: Percorsi di Escursionismo.

Attrazioni storiche: Casali Storici della vallata di Mili. Parrocchia di San Marco Evangelista dell'antica chiesetta di "Gesù e Maria" della quale restano visibili qualche altare e



qualche stipite..

Principali collegamenti pubblici: Autobus ATM (Linea 1 - Shuttle 100) circa mt 400, Metroferrovia circa Km 1,500, Tangenziale Tremestieri 5 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS

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:

- Precetto a favore di OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del 13.04.2015 ; A rogito di Tribunale di Messina in data 13/04/2015 ai nn. 1668/2014 registrato a Messina in data ai nn. iscritto/trascritto a Messina in data 17/04/2015 ai nn. 8725/1148;

- Pignoramento a favore di OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili del 23.05.2023 ; A rogito di Uff. Giud. Unep presso Corte D'Appello di Messina in data 23/05/2023 ai nn. 14709/11728 registrato a Messina in data ai nn. iscritto/trascritto a Messina in data 29/05/2023 ai nn. /1558;

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 volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Con-cessione a garanzia di mutuo condizionato del 29.12.2004; Importo ipoteca: € 4.000.000; Importo capitale: € 2.000.000 ; A rogito di Notaio OMISSIS in data 03/03/2006 ai nn. 87744/17524; Registrato a Messina in data 30/12/2004 ai nn. 6067 T; Iscritto/trascritto a Messina in data 30/12/2004 ai nn. 46074/11023 ; Note: N.B.: a margina risultano: 1) Annotazione ad iscrizione n. 1782 del 30.03.2006, derivante da riduzione di somma. 2) Annotazione ad iscrizione nn. 13806/1784 del 30.03.2006 derivante da frazionamento in quota del 03.03.2006 - notaio OMISSIS, sede di Messina. Numero di repertorio 88322.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS



OMISSIS

Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento del 15.07.2010 ; A
rogito di OMISSIS in data 15/07/2010 ai nn. 15370/6965

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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Oneri condominiali annui relativi all'unità immobiliare come da ultimo bilancio preventivo 2023 approvato.: 99.300,00 € - Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute ad oggi: Nessuna: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 5.005,56 cinquemila-zerozerocinque/56).

Millesimi di proprietà: Generali corpi 1-2-3-4= 30,372 - Generali corpo 1= 91,709 (v. allegato n° 10).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Risulta assegnato all'unità immobiliare il posto auto n.2 così come individuato nell'allegata planimetria (v. allegato n° 11).

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: EPgl, nren 154,44 kWh/m2 anno.

Note Indice di prestazione energetica: L' attestato di prestazione energetica è stato effettuato dal sottoscritto perito stimatore. CODICE IDENTIFICATIVO: 20240201-083048-99021. - VALIDO FINO AL: 01/02/2034. La classe energetica è la E (v. allegato n° 13). **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato.

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 14/06/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 30/11/1989, ai nn. 64673; registrato a Messina, in data , ai nn. ; trascritto a Messina, in data 13/12/1989, ai nn. 32504/27102.

Note: OMISSIS ha acquistato l'intera proprietà degli originari



terreni sui quali insiste il fabbricato oggetto di pignoramento da potere di OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio OMISSIS. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data 14/06/2006, ai nn. 88466/17966; registrato a Messina, in data , ai nn. ; trascritto a Messina, in data 16/06/2006, ai nn. 25882/13276.

Note: L'immobile pignorato è pervenuto a OMISSIS da potere di "OMISSIS sede Messina. OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio OMISSIS a rogito di Notaio OMISSIS, in data 19/09/2008, ai nn. 14401/6256; registrato a Messina, in data 22/09/2008, ai nn. 8254. Note: L'immobile pignorato è pervenuto agli attuali debitori da potere OMISSIS si sono riservati il diritto di abitazione loro vita natural durante, con reciproco diritto di accrescimento.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di rinuncia - a rogito di OMISSIS, in data 15/07/2010, ai nn. 15370/6965; registrato a Messina, in data , ai nn. ; trascritto a Messina, in data 21/07/2010, ai nn. 24160/16345.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità edilizia: Dopo vane ricerche presso l'archivio del Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici, al momento non risulta alcun progetto relativo all'immobile staggito e/o al Complesso Mili Residence (v. allegato n° 8).

Tuttavia, considerando che lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale, si evince che anche il progetto originario dell'immobile, illo tempore presentato presso gli uffici del Comune di Messina, risulterebbe avere la stessa distribuzione interna (v. allegati nn. 3 e 5).

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera del 10. 04.2018, n. 197 di approvazione dello schema di massima e delle prescrizioni esecutive del nuovo piano regolatore generale della città di Messina.



Zona omogenea:	C1 - Di espansione
Norme tecniche di attuazione:	Comprendono parti del territorio comunale destinate all'espansione dell'edilizia residenziale. Indice di fabbricabilità territoriale massima è C1a: 1,50 mc/mq. E' consentita l'utilizzazione dei piani porticati o dei piani terra per la localizzazione di servizi di interesse comune (art. 3/b del D.I. 2.4.68 n. 1444).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	C1b: 1,20 mc/mq
Altezza massima ammessa:	C1b: m 11,00 con 3 piani compreso eventuale porticato

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

L'immobile oggetto di stima fa parte di un complesso edilizio sito in Messina, frazione di Mili San Marco, c/da Orto, complesso Mili Residence, costituito da un unico corpo di fabbrica. E' posto al piano primo ed è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) al fg. 169, part. 1706, sub 13, cat. A/2, classe 10, vani 6,5. La superficie catastale complessiva delle aree scoperte è mq 105,00, mentre esclusa tali aree è mq 97. E' composto da ingresso-soggiorno, cucina, camera matrimoniale, due camerette, bagno, wc e un disimpegno, il quale divide gli ambienti della zona notte. Inoltre vi sono annessi due balconi, di cui uno prospiciente il prospetto nord del fabbricato, dove si affacciano il soggiorno e una cameretta, l'altro è esposto a ovest dove si affacciano la camera matrimoniale, l'altra cameretta e il bagno. Vi è anche un piccolo balcone di modeste dimensioni annesso alla cucina, nel quale si affaccia anche il wc.

A nord, a sud e a ovest confina con strada condominiale, a est con Via Comunale dove vi è l'ingresso alla palazzina (v. allegati nn. 5 e 6).

1. Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

2. Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

L'immobile ha una superficie complessiva di mq **146,00**.



E' posto al piano primo ed è identificato con il numero interno uno. Inoltre ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75.

L'intero fabbricato è composto da tre piani più mansarda, per cui consta di quattro piani fuori terra.

Condizioni generali dell'immobile:

Le condizioni generali dell'immobile si possono ritenere alquanto soddisfacenti poiché alcuni suoi componenti sono di buona qualità e ben mantenuti, mantenendo un discreto stato di conservazione. Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio, a taglio termico e con vetro camera. La pavimentazione, uguale in tutti i vani, compresa la cucina e il disimpegno, è in bicottura con la sola eccezione dei due servizi dove è in monocottura. I rivestimenti della cucina e dei servizi sono in ceramica. La pavimentazione dei balconi è composta da mattonelle in monocottura. La tinteggiatura del soggiorno e del disimpegno è in calce antica, mentre quella della camera da letto matrimoniale è in stile ottocento. Invece è in ducotone in tutti gli altri ambienti. Nel bagno il soffitto è in stucco veneziano. L'ingresso è dotato di porta corazzata. Inoltre vi è un condizionatore in una delle due camerette, mentre i radiatori sono presenti soltanto nel soggiorno, nella cucina e in una delle due camerette.(v. allegato n° 6).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: mista: doppia anta a battente e una fissa, doppia anta a battente, anta fissa (v. documentazione fo materiale: alluminio e vetro-camera protezione: inesistente materiale protezione: Tapparelle in pvc. condizioni: buone. Riferito limitatamente a: L'nfisso della cucina e quello del wc sono protetti da grate di ferro.
Infissi interni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone. Riferito limitatamente a: L'infisso interno che divide il soggiorno dal disimpegno è in legno e vetro.
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone.
Pavim. Esterna	materiale: Mattonelle in monocottura condizioni: buone.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in bicottura condizioni: buone. Riferito limitatamente a: La pavimentazione dei servizi (bagno e wc) è in monocottura
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e ferro (porta corazzata) accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone.
Rivestimento	ubicazione: Cucuna, bagno e wc materiale: ceramica condizioni: buone.
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative.



Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni:
buone conformità: **rispettoso delle vigenti normative.**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave**
rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condi-
zioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti**
normative.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	I radiatori sono presenti soltanto nel soggiorno, nella cucina e in una delle due camerette.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	E' presente in una delle due camerette una unità interna.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile ha una consistenza catastale di 6,5 vani. La superficie catastale, complessiva delle aree scoperte, è mq 105,00. Esclusa da tali aree è mq 97. La rendita catastale è € 302,13 - (v. allegato n. 2). Attualmente è costituito da ingresso-soggiorno, cucina, camera matrimoniale, due camerette, bagno, wc e un disimpegno (v. allegato n. 5).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	103,00	1,00	103,00
Balconi scoperti	sup reale lorda	31,00	0,25	7,75
Posto auto scoperto	sup reale lorda	12,00	0,50	6,00
		146,00		116,75

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 – 2023.

Zona: Messina.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: In Linea.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 900,00.

Valore di mercato max (€/mq): 1.100,00.

Accessori

A

1. Posto auto

Identificato al n. 2

Posto al piano terra

Composto da uno stallo

Sviluppa una superficie complessiva di 12 mq

Destinazione urbanistica: C1 - Di espansione

Valore a corpo: **€6000**

Note: Il posto auto scoperto è descritto negli allegati nn. 10 e 11.

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 Messina.

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.000,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 116.750,00, 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.

Si considera un saggio medio di capitalizzazione del 3,5%.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	103,00	€ 1.000,00	€ 103.000,00
Balconi scoperti	7,75	€ 1.000,00	€ 7.750,00
Posto auto scoperto	6,00	€ 1.000,00	€ 6.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 116.750,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 57.142,86
Valore corpo			€ 116.750,00
Valore Accessori			€ 6,98
Valore complessivo intero			€ 116.756,98
Valore complessivo diritto e quota			€ 116.756,98

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto	116,75	€ 116.756,98	€ 116.756,98

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%)	€ 17.513,55
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 99.243,43**

Messina, 05-03-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Domenico Zuco

