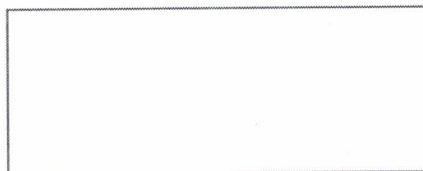


ORIGINALE

TRIBUNALE DI MESSINA
CIVILE - UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata



N. Gen. Rep. 0039/11

Giudice Dr. A. Orifici

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Ing. Ezio Sacca
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2051
iscritto all'Albo del Tribunale di MESSINA al N. 1546
C.F. SCCCZE170C29F1581F - P.Iva 02122850833

con studio in Messina via Dogali n°1/a
telefono: 0902922581
cellulare: 3333673141
fax: 0902922581
email: ezio.sacca@tiscali.it



**Beni in Sant'alessio Siculo -Messina-
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

MOA. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a albergo sito in comune di Sant'alessio Siculo - Messina.

Individuazione e tipologia dell'immobile:

L'immobile oggetto del pignoramento consiste in L'immobile oggetto del pignoramento consiste, appunto, in un'edificio alberghiero in corso di costruzione, a 5 elev. f.t. (piano terra, primo, secondo e terrazzo oltre seminterrato), costituito da n°26 camere, reception, ristorante, deposito e parcheggi.

il cespite costituisce nell'insieme, un'unica unità immobiliare, di forma rettangolare (vedi planimetria allegata) con dimensioni massime in pianta di mt. 26.0 x 14.1.0 circa.-

MOP. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a
Terreno a destinazione alberghiera sito in comune di Sant'alessio siculo -Messina.
Superficie complessiva di circa mq 390.
Identificato in catasto:

--

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

individuazione e tipologia del bene:

Fabbricato in corso di costruzione, a 4 elev. f.t. oltre seminterrato, a destinazione alberghiera, con parcheggio ed aree esterne di pertinenza, sito in S. Alessio siculo (Me) via S. Alessio nuovo n°29/a .

L'immobile è ad oggi ancora allo stato di rustico, ma in avanzata fase realizzativa, con tutte le strutture portanti e di copertura, gli aggetti, le tamponature, tramezzature, canalizzazioni degli impianti ed intonaci interni già eseguiti, e necessita degli interventi di:

- finitura edile (intonaci esterni, pavimentazioni, marmi e rivestimenti parietali, tinteggiature, infissi, rubinetterie ed apparecchiature sanitarie);
- completamento degli impianti elettrico, idro-fognario, antincendio e di riscaldamento-climatizzazione, coi relativi allacci;
- ristrutturazione dell'edificio esistente (part.455) per l'approntamento della hall,;
- realizzazione della scala esterna antincendio (vedi planimetria di progetto allegata);
- apprestamento negli spazi esterni di pavimentazione, recinzione ed impianto d'illuminazione;
- fornitura e collocazione degli arredi fissi.

Una volta effettuate le opere edili ed impiantistiche di completamento, ai fini della messa in esercizio dell'attività alberghiera, dovranno poi essere apprestate le pratiche per il rilascio delle seguenti certificazioni:

- agibilità, da parte del comune di S. Alessio s.;
- nulla-sosta sanitario e per la somministrazione di alimenti al pubblico, da parte dell'Asp di Messina;
- Scia ai fini della certificazione antincendio, presso i Vigili del Fuoco.-

- Caratteristiche estrinseche:

Lo stabile di sedime del bene da pignorare, si trova nel centro urbano del paese di S. Alessio siculo, in un contesto urbano caratterizzato dalla presenza di numerose strutture alberghiere e ricettive, pertanto assai votato al turismo.

La zona, comunque urbanisticamente quasi satura, risente della mancanza di strade d'accesso alternative ed inoltre l'edificio è dotato di posti auto al piano seminterrato e nelle aree esterne (vedi documentazione fotografica).

L'area mostra un'adeguata presenza di attività commerciali, ma è povera di servizi pubblici ed è abbastanza vicina (circa 300 mt) alla spiaggia del litorale ionico.-

settore di mercato: fabbricati

Un immobile come quello de quo, è destinabile esclusivamente al mercato della vendita.

Gli utenti potenzialmente interessati all'acquisto del bene pignorato, possono essere imprenditori nel settore alberghiero, interessati ad investire nel territorio di S. Alessio.

Confini: il lotto relativo al fabbricato ed alle aree di frangia, confina a nord con terreno in altra ditta, ad est con strada comunale (via S. Alessio nuovo), a sud con viabilità comunale ed edificio altra ditta, ed infine ad ovest con fascia di rispetto ferroviaria (ferrovia Me-Ct).-

- Accessi: All'immobile si accede direttamente dalla via S. Alessio nuovo (vedi foto).-

- Consistenza - Stabile.

L'immobile oggetto di pignoramento costituisce un'unità immobiliare indipendente pur se disposta su piu' livelli (cinque piani), è direttamente connesso alle aree esterne di pertinenza ed è interamente destinato all'uso alberghiero.

Lo stabile, come già detto è ancora incompleto, essendo stata iniziata la costruzione grossomodo nel 1994, cioè circa 15 anni or sono (età dell'immobile), avvenuta edificando ex novo nelle partt. nn. 454 e 983 ed inglobando la porzione posteriore del fabbricato esistente di cui alla part. 455, ad 1 elev. f.t. in muratura .-

Strutturalmente, il corpo di fabbrica risulta essere stato realizzato mediante membrature intelaiate in c.a., con travi e pilastri formanti telai longitudinali e trasversali a maglia chiusa, che c, scaricano le loro azioni su un reticolo di travi continue rovesce di fondazione, pure in c.a.

I solai e gli aggetti sono a struttura mista di travetti in c.a. prefabbricati, laterizi e sovrastante caldana in cls completati in opera. La copertura è a terrazzo piano praticabile (vedi foto).

Il fabbricato ha la conformazione caratteristica delle residenze in linea.

La porzione di edificio esistente oggi residua, di cui alla part. 455, venne edificata all'incirca negli anni '50 (età della parte d'immobile) con struttura portante scatolare in muratura di mattoni pieni. Il solaio di copertura è in struttura mista di travetti in c.a. e laterizi realizzati in opera.

Caratteristiche zona: centro (di pregio) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (1.0), autostrada (5.0), ferrovia (2.0).

Servizi offerti dalla zona: farmacie (sufficiente), municipio (buono), scuola elementare (scarso), verde attrezzato (scarso), spazi verdi (scarso), supermercato (buono).

In occasione del sopralluogo, il C.t.u. ha rilevato che il bene pignorato, è attualmente non occupato, e non utilizzato da anni, pur comunque non versando in stato di abbandono (vedi documentazione fotografica allegata).

Il lotto è perimetrato da una recinzione in ferro sovrastante un muretto, il cui cancello d'ingresso è chiuso da catena metallica con lucchetto(vedi documentazione fotografica).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. *Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*

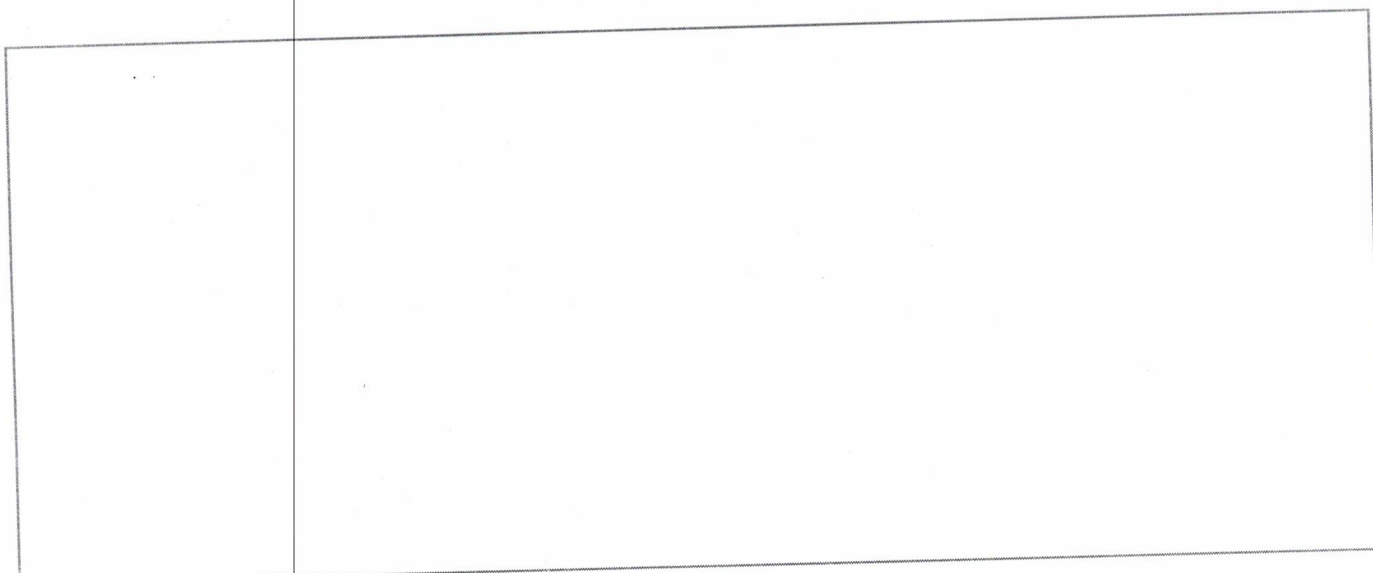
4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Giudice Dr. A. Orifici
Perito: Ing. Ezio Sacca



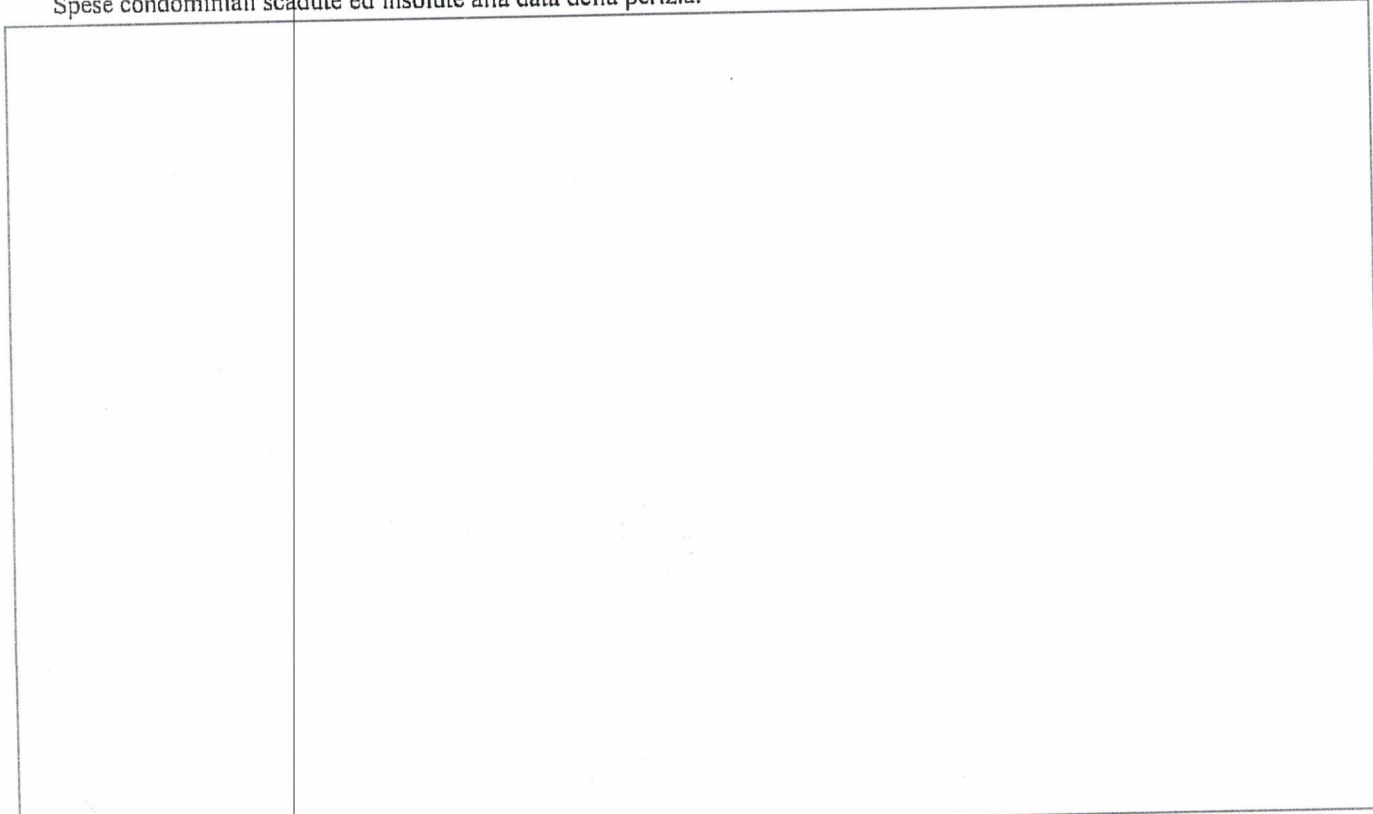
4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: da volturare

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 2.500,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00



7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 13/91 per lavori di costruzione di un edificio da adibire a pensione [redacted] ed altri". Concessione Edilizia (L. n°47/85) presentata in data 19/09/1988- n. prot. 5419 rilasciata in data 26/09/1991- n. prot. 13 **abitabilità o agibilità non rilasciata** fascicolo n°41/1988;

progetto redatto dall'Ing. Gaetano Cilla

indicazione di: inizio lavori entro un anno dalla data di rilascio ed ultimazione entro 3 anni dall'inizio;

Riferito limitatamente a: fabbricato alberghiero a 4 elev. f.t. oltre seminterrato

P.E. n. 1658/91 per lavori di ristrutturazione di fabbricato esistente in muratura e costruz. corpo fabbr. a 3 elev. f.t. oltre cantinato, da adibire a pensione [redacted] a. deposito calcoli

strutturali ed autorizz. inizio lav. art. 18 L. 64/74 ed art. 4 L. 1086/71 rilasciata in data 02/06/1991- n. prot. 1658 presso l'ufficio del Genio Civile di Messina (me)

Riferito limitatamente a: fabbricato esistente (part. 455) ed albergo da realizzare (partt. 450, 454, 455, 456 e 983)

P.E. n. collaudo art.7 L. 1086/71 per lavori di ristrutturazione di fabbricato esistente in muratura e costruz. corpo fabbr. a 3 elev. f.t. oltre cantinato, da adibire a pensione [redacted]

[redacted]. collaudo strutture in c.a. rilasciata in data 29/12/2005 redatto dall'ing. Gaetano Valore

Riferito limitatamente a: fabbricato esistente (part. 455) ed albergo da realizzare (partt. 450, 454, 455, 456 e 983)

P.E. n. 124/2006 per lavori di costruzione di un edificio da adibire a pensione [redacted]

[redacted]. variante in corso d'opera alla C.E. n°13/1991 presentata in data 23/09/2005- n. prot. 6857 rilasciata in data 09/01/2006- n. prot. 124 fascicolo n°41/1988 presso l'ufficio tecnico, sett. urbanistica, del Comune di S. Alessio siculo (Me);

variante per l'esecuzione dei balconi (non previsti nel progetto originario), su progetto redatto dall'Arch. Stracuzzi

Riferito limitatamente a: fabbricato alberghiero a 4 elev. f.t. oltre seminterrato

Descrizione albergo di cui al punto MOA

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Sant'alessio Siculo -Messina.

Individuazione e tipologia dell'immobile:

L'immobile oggetto del pignoramento consiste, appunto, in un'edificio alberghiero in corso di costruzione, a 5 elev. f.t. (piano terra, primo, secondo e terrazzo oltre seminterrato), costituito da n°26 camere, reception, ristorante, deposito e parcheggi.

il cespite costituisce nell'insieme, un'unica unità immobiliare, di forma rettangolare (vedi planimetria allegata) con dimensioni massime in pianta di mt. 26.0 x 14.1.0 circa.-

Destinazione urbanistica:

I cespiti (partt. 454-983), nel P.r.g. vigente del Comune, hanno la destinazione di zona Ale, edilizia alberghiera (strutture alberghiere già esistenti nel centro urbano), (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato), regolate dall'art. 28-29 delle norme di attuazione,

- Consistenza stabile:

Come si evince dalle piante di progetto allegate, lo stabile una volta completato sar à così composto (vedi foto):

- piano cantinato, destinato a deposito, Su(l): mq 363.95;
- piano terra, destinato a cucina, ristorante e reception, Su(l): mq 443.85;
- piano primo, composto da n°8 camere singole da 13.00 mq cad. oltre bagno, n°5 camere doppie da 19.00 mq cad. oltre bagno, per una complessiva, Su(l): mq 337.20;
- piano secondo, composto da n°8 camere singole da 13.00 mq cad. oltre bagno, n°5 camere doppie da 19.00 mq cad. oltre bagno, per una complessiva, Su(l): mq 337.20;
- piano terzo (terrazzo): mq 447.20;
- terreno libero circostante: mq 596,15.-

La Superficie abitabile lorda (Sab) (comprendente tamponature e tramezzature, vani di porte e finestre) complessiva alle varie elevazioni, dell'intero stabile alberghiero è pari a 1'482,20 mq.-

Giudice Dr. A. Orifici
Perito: Ing. Ezio Sacca

Il volume edilizio dell'albergo è, dunque $(Su(l) \times \text{interpiano}) = (mq\ 1'482,20 \times mt\ 3.20-3.50 \text{ (interpiano variabile)}) = m^3\ 3'745,28.-$

Per quel che riguarda invece le Superfici non residenziali (Snr), si ha:

- aree di frangia (partt. nn. 454, 455, 983): mq 596,15, costituenti fascia di rispetto dalla ferrovia ed aree a giardino;
- parcheggi a raso e rampa di accesso al piano seminterrato (partt. 450, 456): mq 390;

- Caratteristiche intrinseche

Dal sopralluogo effettuato si è rilevato che, pure in considerazione dell'incompletezza delle opere eseguite, lo stabile mostra un ottimo stato di conservazione e di manutenzione generale.

L'immobile, come già detto, è ad oggi ancora allo stato di rustico, ma in avanzata fase realizzativa, con tutte le strutture portanti e di copertura in c.a., gli aggetti, le tamponature, tramezzature, canalizzazioni degli impianti ed intonaci interni già eseguiti, e necessita degli interventi di:

- finitura edile (intonaci esterni, pavimentazioni, marmi e rivestimenti parietali, tinteggiature, infissi, controsoffitti, rubinetterie ed apparecchiature sanitarie);
- completamento degli impianti elettrico, idro-fognario, antincendio e di riscaldamento-climatizzazione;
- ristrutturazione dell'edificio in muratura esistente (part.455) per l'approntamento della hall-reception;
- realizzazione della scala esterna antincendio (vedi planimetria di progetto allegata) nella part. 450 (vedi prf. succ.);
- apprestamento negli spazi esterni di pavimentazione, recinzione ed impianto d'illuminazione nella part. 456 (vedi prf. succ.);
- fornitura e collocazione degli arredi.

Lo stabile, infatti, presenta dall'esterno ed all'interno le strutture portanti in buone condizioni di stabilità, senza dissesti lesioni o altri difetti strutturali apparenti

Malgrado il terrazzo sia ancora privo della pavimentazione protettiva degli strati impermeabilizzanti, non vi sono nè tracce di infiltrazioni idriche dalla copertura al soffitto degli ambienti al piano secondo, tuttavia si è registrata una notevole infiltrazione idrica da una parete controterra del piano seminterrato, probabilmente dovuta ad acque provenienti dal retrostante terrapieno ferroviario, che sarà opportuno impermeabilizzare adeguatamente.-

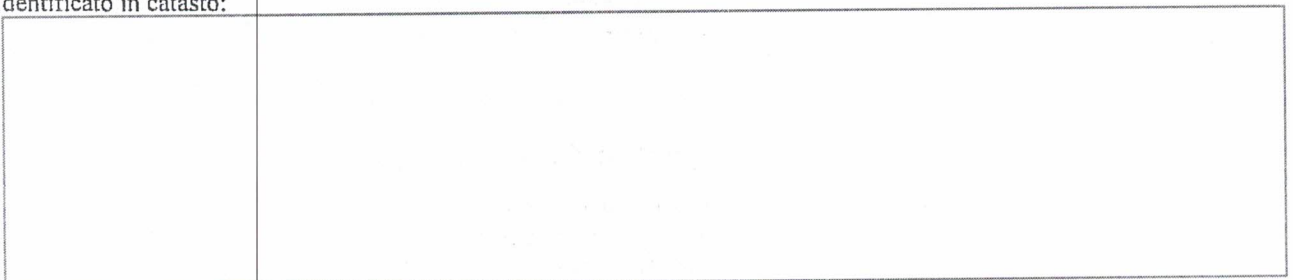
Le tamponature, sono state eseguite in mattoni pieni di laterizio, dello spessore di circa cm. 30, rivestite su entrambi i lati, ad esclusione dei piani terra e seminterrato, con intonaci del tipo civile e rifinite con tonachina, ad esclusione dei piani terra e seminterrato. Le tramezzature degli ambienti sono state realizzate pure mediante mattoni forati in laterizio, posti a coltello dello spessore di cm 12, rivestite sui lati esterni con intonaci del tipo civile e rifinite con tonachina.-

Per quel che riguarda gli impianti (idro-fognario, elettrico ed antincendio), sono state realizzate le sole canalizzazioni, che comunque appaiono in ottimo stato di conservazione con i condotti corrugati incassati nelle murature e le coibentazioni (nei futuri controsoffitti) intatte.

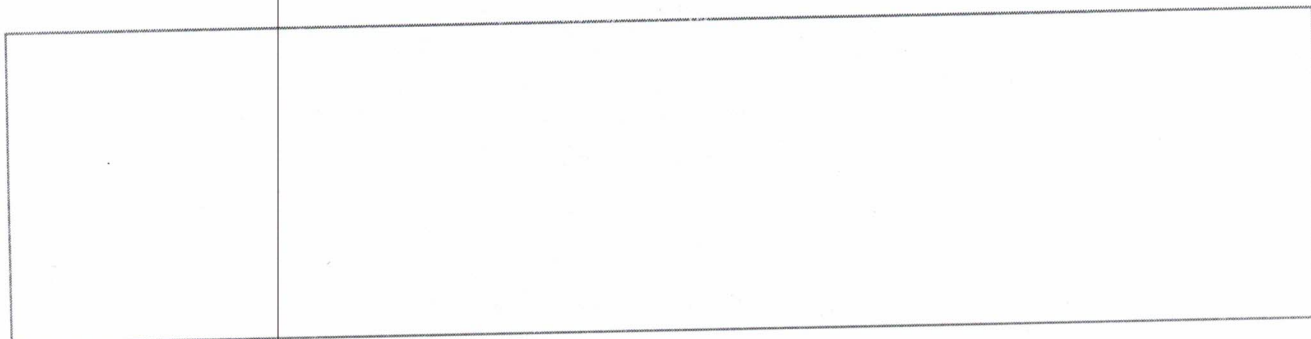
Una volta effettuate le opere edili ed impiantistiche di completamento, ai fini della messa in esercizio dell'attività alberghiera, dovranno poi essere apprestate le pratiche per il rilascio delle seguenti certificazioni:

- agibilità, da parte del comune di S. Alessio s.;
- nulla-sosta sanitario e per la somministrazione di alimenti al pubblico, da parte dell'Asp di Messina;
- Scia ai fini della certificazione antincendio, presso i vigili del Fuoco.-

posto al piano s-1, t, 1, 2, cop sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 2149,8⁵
Identificato in catasto:



⁵ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



L'edificio è stato costruito nel 1994, ristrutturato nel 2006, ed è ancora da ultimare
Costituito da 5 piani complessivi, 4 piani fuori terra, 1 piani interrati.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.50 - 3.20.
Dotazioni condominiali: millesimi di comproprietà 1000 000

Il Perito, ha accertato la rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.-
occorre, tuttavia procedere ai seguenti aggiornamenti catastali:
-procedura Pregeo per l'inserimento del fabbricato alberghiero nella mappa catastale in corrispondenza della particelle nn.454, 455, 983 (oltre alle partt 450 e 456 per gli spazi aperti, rampa e parcheggio),;
-procedura Docfa per il censimento fabbricato alberghiero.
- procedura Pregeo per la variazione della sagoma (ridotta) del fabbricato di cui alla part, n° 455.-

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
albergo (part. 454,455,983): piano terra	363,95	1	363,95	Est	da completare
alb. p.t.: porzione residua fabbr. mur. esistente (part.455, piano terra) 6	79,9	1	79,9	Sud - Ovest	Sufficienti
albergo (part. 454,983):piano primo [Su]	337,2	1	337,2	Est	da completare
albergo (part. 454,983):piano primo - balconi [Snr]	110,2	0,4	44,08		
albergo (part. 454,983):piano secondo [Su]	337,2	1	337,2	Est	da completare
albergo (part. 454,983):piano secondo - balconi [Snr]	110,2	0,4	44,08	Est	da completare
albergo (part. 454,983): terrazzo [Snr]	447,2	0,25	111,8	Est	da completare
albergo (part. 454,983):seminterrato [Snr]	363,95	0,5	181,975	Interno	Scarse
	2149,8		1500,185		

Caratteristiche descrittive:

Solai (struttura):

tipologia: soletta in c.a. gettata in opera, condizioni: buone.
Note: I solai e gli aggetti sono a struttura mista di travetti in c.a. e laterizi.

Rivestimento (componente edilizia):

materiale: intonaco di cemento, condizioni: da ristrutturare.

Elettrico (impianto):

Note: I soffitti e le pareti sono intonacati al civile (ad esclusione del piano terra e seminterrato) ma non tinteggiati
tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da completare.
Note: sono presenti le sole canalizzazioni entro tubi corrugati

Idrico (impianto):

alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Fondazioni (struttura):

Note: sono presenti le sole tubazioni sotto traccia
tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Pareti esterne (componente edilizia):

materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Note: Le tamponature, sono state eseguite in mattoni forati di laterizio, dello spessore di circa cm.30, rivestite sul lato esterno con intonaci del tipo civile e rifinite con tonachina (ad esclusione del piano terra e seminterrato).

⁶ occorrono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

Giudice Dr. A. Orifici
Perito: Ing. Ezio Saccà

Fognatura (impianto):

tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: da completare, conformità: da collaudare.

Strutture verticali (struttura):

Note: sono presenti le sole tubazioni sotto traccia materiale: c.a., condizioni: buone.

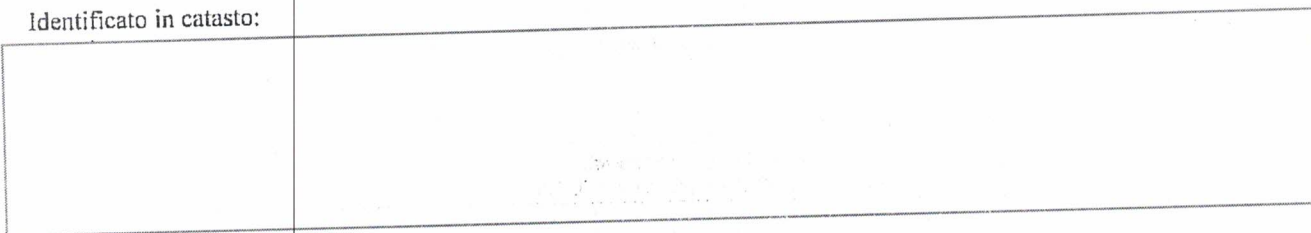
Note: Strutturalmente, il corpo di fabbrica risulta essere stato realizzato mediante membrature intelaiate in c.a. con travi e pilastri formanti telai longitudinali e trasversali a maglia chiusa nei piani orizzontali e verticali che, con la collaborazione dei setti murari in mattoni pieni, scaricano le loro azioni su un reticolo di travi continue rovesce in c.a.

Dal sopralluogo effettuato, si è rilevato che dall'esterno ed all'interno lo stabile presenta le strutture portanti in buone condizioni di stabilità, senza dissesti lesioni o altri difetti strutturali.

Descrizione **Terreno a destinazione alberghiera** di cui al punto **MOP**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Sant'alessio Siculo -Messina.
Superficie complessiva di circa mq 390.

Identificato in catasto:



- stato di possesso e di occupazione degli immobili:

In occasione del sopralluogo, il C.t.u. ha rilevato che il bene pignorato, è attualmente non occupato, e non utilizzato, pur comunque non versando in stato di abbandono. Il lotto è perimetrato da una recinzione in ferro sovrastante un muretto, il cui cancello d'ingresso è chiuso da catena metallica con lucchetto(vedi documentazione fotografica).

- Caratteristiche Estrinseche terreni edificabili

I fondi si trovano in zona già urbanizzata (essendo nel centro urbano di S. Alessio siculo) e godono di una buona accessibilità per il tramite prima della via S. Alessio nuovo (come già detto).-

- settore di mercato: Terreni edificabili

Tale tipologia di cespiti per le sopradette caratteristiche e la destinazione urbanistica (vedi prf. succ.), può avere utilizzo edilizio, a destinazione alberghiera, in base alle previsioni indicate nel vigente P.r.g.

- Consistenza: (terreni edificabili).

Il terreno, costituito da due particelle è limitrofo al fabbricato alberghiero, di cui costituiscono rispettivamente il parcheggio a raso (part. 456) e la rampa del parcheggio sotterraneo (part. 450).

Trattasi di un due piccoli appezzamenti, di forma rettangolare, di superficie pari a circa 200 mq cadauno (vedi foto).-

La giacitura è pianeggiante, trattandosi di aree poste nel centro urbano ad una quota di poco inferiore a quella di sedime del tracciato ferroviario Me-Ct .-

Caratteristiche urbanistiche:

PRG vigente approvato con delibera decr. Dir. n°784/dru del 07/09/2007 dell'Assessorato regionale a Territorio ed Ambiente

Destinazione urbanistica

In base alle risultanze del certificato di destinazione urbanistica prodotto dal Comune di S. Alessio siculo (Me), in data 23/03/2012 prot. n°917, i cespiti (partt. nn. 450 e 456), nel P.r.g. vigente del Comune, hanno in gran parte la destinazione di zona A1e, edilizia alberghiera (strutture alberghiere già esistenti nel centro urbano), (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato), regolate dall'art. 28-29 delle norme di attuazione, per le quali sono consentite:

- interventi di manutenzione e ristrutturazione di cui alle lett. a, b, c, d dell'art.20 della L.R. n°71/78;
- demolizioni e ricostruzioni con ampliamenti fino all'indice di edificabilità fondiario I Iff = 5 mc/mq per edifici alberghiera;

- un posto auto (20 mq) per ogni 150 mc di costruzione.

Giudice Dr. A. Orifici
Perito: Ing. Ezio Saccà

Gli stessi cespiti (partt. nn. 450 e 456), nel P.r.g. vigente del Comune, hanno in minor parte la destinazione urbanistica di fascia di rispetto ferroviario

La part. 456, inoltre, in piccolissima parte ricade in zona destinata a verde pubblico, regolate dall'art. 40 delle norme di attuazione.-

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
part. 450	190		
part. 456	200		
	390	0	0

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione è stata effettuata riferendosi ai prezzi relativi ad immobili nuovi con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ed introducendo opportuni parametri correttivi determinati dal livello di ultimazione dell'immobile, dallo stato di conservazione dell'immobile, dalla necessità di effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria .-

Si assume pertanto, come parametro, il prezzo a mq di superficie commerciale lorda, adottate nelle contrattazioni di compravendita nell'ambito del Comune di S. Alessio siculo (Me), per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima

N.B.: per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con uno massimo di cm 50 per lo spessore), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate nella percentuale del 25%.-

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Ufficio del Territorio di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di S. Alessio siculo (Me)
ufficio del Genio Civile di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari site nel circondario, Esperienza personale..

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
MOA. albergo	2149,8	€ 2.550.314,50	€ 2.700.333,00
MOP. Terreno	390	€ 195.000,00	€ 195.000,00
Totali:		€ 2.745.314,50	€ 2.895.333,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

finiture edili (intonaci ext., pavimentaz., infissi, sanitari)	€ 434'299,95
completam. impianti elettr., idro-fogn., climatizz)	€ 332.515,00
comp. profess. (cert. agibilità, volt. catast.)	€ 176.526,85
saldo contrib. cost. costruz.	€ 6.231,45
apparecchiature cucina	€ 7.100,00
piccole riparazioni alle strutture, impermeab. pareti semin.	€ 8.318,13
ristrutt. fabbr. esist murat. (part.455)	€ 10.340,90
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 70.000,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Giudice Dr. A. Orifici
Perito: Ing. Ezio Saccà

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova:

€ 1.850.000,00

Messina, 20/03/2012



Depositato in Cancelleria
oggi 3-5-12

Il Funzionario Giudiziario
Maria Bertino

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Maria Bertino, the court clerk mentioned in the text above.