
TRIBUNALE DI PATTI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:

N. Gen. Rep. **0148/95**

Giudice Dr. Salvatore SAIJA
Custode Giudiziario Avv. Andrea PIRRI

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Pietro ORLANDO
iscritto all'Albo della provincia di Messina N. 600
iscritto all'Albo del Tribunale di PATTI
C.F. RLNPTR60H29G036J- P.Iva 01671420832

con studio in Oliveri Via G.Garibaldi,38
telefono: 0941313132
cellulare: 3381616685

email: ritaorlando84@virgilio.it

**Beni in Brolo -Messina- Via Verga n. 28 bis
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a magazzino sito in comune di Brolo -Messina- ,Via Verga n. 28 bis.
Composto da un ampio vano e locali accessori costituiti da servizi igienici ed archivio. posto al piano cantinato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 481,40¹.
Identificato in catasto: intestata a _____ nato a _____ il _____ proprietario per 1/2, _____ nato a _____ il _____ proprietario per 1/2, foglio 6 mappale 95 subalterno 3, categoria C2, classe 1, della superficie catastale di mq 258, posto al piano S1, rendita Euro 279,82.
Coerenze: a nord, ad est ed a sud con corte fabbricato, ad ovest con mappale 93.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato costruito in cemento armato a quattro elevazioni. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione è stato edificato agli inizi degli anni '90, ed è situato in periferia lato ovest del comune di Brolo, precisamente in Via G. Verga, tale collocazione è garanzia di tranquillità con traffico limitato, l'unità immobiliare è composta da un grande ambiente e da locali accessori destinati a w.c. e ad archivio, sul lato sud e su lato est è stata realizzata una intercapedine accessibile dal locale e da uno dei w.c.. Si accede all'unità immobiliare attraverso la rampa posta sul lato est nella corte di appartenenza mediante due ingressi ubicati lato nord. L'unità immobiliare ha una superficie lorda di mq 262,70, l'intercapedine ha una superficie lorda di mq 45,00 e la corte ha una superficie di mq 173,70.
Caratteristiche zona: periferia (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici (Km): autostrada (0.8), ferrovia (0.9), autobus (.5).
Servizi offerti dalla zona: centro commerciale (buono), asilo nido (buono), cinema (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da proprietari.

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: Nessuna*
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: Nessuna*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di mutuo del _____ rep.
rogato dal notaio _____ i, a favore di _____
_____ - con atto trascritto a Messina presso l'Agenzia
del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II) in
data _____ ai nn. _____
Importo capitale € _____
Riferito limitatamente a: due unità in corso di costruzione, precisamente l'intero
piano cantinato e l'intero piano terra, il terreno su cui insiste il fabbricato è
riportato in catasto al foglio n. 6 part. n. 95 del comune di Brolo.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di pignoramento n. _____ del Tribunale di _____ a
favore di _____ - con atto trascritto a Messina presso
l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei
RR.II) in data _____ ai nn. _____
Riferito limitatamente a: a due unità in corso di costruzione, precisamente l'intero
piano cantinato e l'intero piano terra, il terreno su cui insiste il fabbricato è
riportato in catasto al foglio n. 6 part. n. 95 del comune di Brolo.

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari

_____ nato a _____ il _____ proprietario per 1/2, _____ nato a _____
_____ il _____
_____ proprietario per 1/2 e _____ nata a _____ il _____
05.05.1925 usurruttuaria di 1/3 indiviso, proprietari dal _____ con atto a firma di
notaio Dr.ssa _____ in data _____ ai nn. _____ registrato a
Patti presso l'Agenzia delle Entrate ex (UU.RR.) in data _____ ai nn. _____ trascritto
a Messina presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex
Conservatoria dei RR.II) in data _____ ai _____
Si tratta di atto di permuta.
Sul terreno è stato edificato un fabbricato con C.E. n. 42/90.
La Sig.ra _____ in qualità di usufruttuaria di 1/3 indiviso è deceduta il _____
Riferito limitatamente a: a terreno sito in Brolo località Piana in catasto al foglio 6
particella 95.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 42/90 per lavori di costruzione di un fabbricato destinato ad autosalone ed ad abitazione
in località Piana intestata a _____ e C _____ . Concessione Edilizia
presentata in data _____ - n. prot. _____ rilasciata in data _____

Giudice Dr. Salvatore SAIJA
Curatore/Custode: Avv. Andrea PIRRI
Perito: Arch. Pietro ORLANDO

Descrizione **magazzino** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Brolo - Messina- , Via Verga n. 28 bis.

Composto da un ampio vano e locali accessori costituiti da servizi igienici ed archivio. posto al piano cantinato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq ~~421~~ 40².

Identificato in catasto: intestata a () nato a () il () proprietario per 1/2, () nato a () il () proprietario per 1/2, foglio 6 mappale 95 subalterno 3, categoria C2, classe 1, della superficie catastale di mq 258, posto al piano S1, rendita Euro 279,82.

Coerenze: a nord, ad est ed a sud con corte fabbricato, ad ovest con mappale 93.

L'edificio è stato costruito nel 1990-1991.

Costituito da 4 piani complessivi, 3 piani fuori terra, 1 piani interrati.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.73.

L'unità immobiliare in oggetto, nel progetto approvato ha la destinazione di assistenza-tecnica a supporto dell'autosalone previsto per il piano superiore, allo stato attuale è adibito a ricovero di automezzi.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
magazzino ³	211,5	1	211,5	Nord	Sufficienti
archivio	11,2	1	11,2	Interno	
dis.	3	1	3	Interno	Sufficienti
w.c. 1	3,4	1	3,4	Interno	Sufficienti
w.c.2	3,08	1	3,08	Interno	
w.c.3	3,95	1	3,95	Interno	
intercapedine	33,7	0,25	8,425	Sud - Est	
corte	173	0,1	17,3	Sud - Est	
	442,83		261,855		

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: servizi igienici, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: marmette di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene.

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

³ si notano nei muri perimetrali lato ovest tracce di umidità

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del bene in oggetto si applica il procedimento di stima sintetico comparativo a prezzi unitari di mercato, che consiste nel raffrontare il bene da stimare con altri beni simili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sono noti i reali prezzi di mercato praticate in libere contrattazioni di compravendita avvenute di recente nella zona per immobili analoghi a quello in oggetto per tipologia e zona di insidenza.

Tra le condizioni intrinseche sono da rilevare: la consistenza complessiva, l'orientamento e la qualità architettonica.

Tra le condizioni estrinseche sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici di luce, gas, acqua potabile, l'ubicazione rispetto le grandi arterie stradali, a piazza e strade secondarie; in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda la vita di ogni giorno.

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda, che si intende come superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- corte: 0,10;
- intercapedine al rustico: 0,20.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Brolo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato che operano nella zona.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. magazzino	481,4	€ 156 221,00	€ 156 221,00

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:

€ 23 433,15

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 132 787,85

**Beni in Brolo -Messina- Via Verga n. 28 bis
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

B. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Brolo -Messina-, Via Verga n. 28 bis.

Composto da un ingresso-corridoio, una cucina, un soggiorno, un bagno, tre camere da letto, un ripostiglio, un w.c., una lavanderia ed un ripostiglio nel sottoscala, posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **266.65⁴**.

Identificato in catasto: intestata a () nato a () il () proprietario per 1/2, () nato a () il () proprietario per 1/2, foglio 6 mappale 95 subalterno 4, categoria A/2, classe 6, composto da vani 8,5, posto al piano T, rendita Euro 359,97.

Coerenze: a nord, ad est ed a sud con corte fabbricato, ad ovest con mappale 93.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato costruito in cemento armato a quattro elevazioni.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione è stato edificato agli inizi degli anni '90, ed è situato in periferia lato ovest del comune di Brolo, precisamente in Via G. Verga, tale collocazione è garanzia di tranquillità con traffico limitato. All'appartamento in questione ci si immette dall'ingresso situato nella veranda ubicata lato sud-est, l'appartamento è composto da un ingresso-corridoio, una cucina, un soggiorno, un bagno, da tre camere da letto, un ripostiglio, un sottoscala adibito a ripostiglio e da due piccoli vani disimpegnati da un corridoio, adibiti uno a w.c. e l'altro a lavanderia ed un sottoscala, l'appartamento ha una superficie di mq 179,65, la veranda ed i balconi hanno una superficie di mq 87,00.

Caratteristiche zona: periferia (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

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

Principali collegamenti pubblici (Km): autostrada (0.8), ferrovia (0.9), autobus (.5).

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale (buono), asilo nido (buono), cinema (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da () in qualità di comproprietario.

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: Nessuna*

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: Nessuna*

⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di mutuo del 1 / 1995
rogato dal notaio Dr. / , a favore di /
- con atto trascritto a Messina presso l'Agenzia
del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II) in
data 1 /
Importo capitale /
Riferito limitatamente a: due unità in corso di costruzione, precisamente l'intero
piano cantinato e l'intero piano terra, il terreno su cui insiste il fabbricato è riportato
in catasto al foglio n. 6 part. n. 95 del comune di Brolo.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di pignoramento n. / del Tribunale c.
favore di / - con atto trascritto a Messina presso
l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei
RR.II) in data / ai nn.
Riferito limitatamente a: a due unità in corso di costruzione, precisamente l'intero
piano cantinato e l'intero piano terra, il terreno su cui insiste il fabbricato è riportato
in catasto al foglio n. 6 part. n. 95 del comune di Brolo.

4.2.3. Altri oneri: *Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Diffformità riscontrate: variazione di destinazione d'uso da locali ad uso
commerciale a ad uso residenziale con modifiche prospettiche. regolarizzabili
mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L 28/2/85, n°47)
Oneri: oblazione: € 3 900,00, oneri tecnico: € 1 500,00.

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna diffformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari

/ nato a / il / proprietario per 1/2, / nato a /
proprietario per 1/2 e / nata a / il /
/ usufruttuaria di 1/3 indiviso, proprietari dal / con atto a firma di
notaio Dr.ssa / in data / ai nn. / registrato a
Patti presso l'Agenzia delle Entrate ex (UU.RR.) in data / ai nn. / trascritto a
Messina presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex
Conservatoria dei RR.II) in data /
Si tratta di atto di permuta.
Sul terreno è stato edificato un fabbricato con C.E. n. 42/90.
La / in qualità di usufruttuaria di 1/3 indiviso è deceduta il /
Riferito limitatamente a: a terreno sito in Brolo località Piana in catasto al foglio 6
particella 95.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 42/90 per lavori di costruzione di un fabbricato destinato ad autosalone ed ad abitazione in località Piana intestata a () Concessione Edilizia presentata in data () rilasciata in data ().

Descrizione appartamento di cui al punto B

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Brolo - Messina-, Via Verga n. 28 bis.

Composto da un ingresso-corridoio, una cucina, un soggiorno, un bagno, tre camere da letto, un ripostiglio, un w.c., una lavanderia ed un ripostiglio nel sottoscala, posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **266,65⁵**.

Identificato in catasto: intestato a () nato a () proprietario per 1/2, nato a () proprietario per 1/2, foglio 6 mappale 95 subalterno 4, categoria A/2, classe 6, composto da vani 8,5, posto al piano T, - rendita: 359,97.

Coerenze: a nord, ad est ed a sud con corte fabbricato, ad ovest con mappale 93.

L'edificio è stato costruito nel 1990-1991.

Costituito da 4 piani complessivi, 3 piani fuori terra, 1 piani interrati.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,92.

L'unità immobiliare in oggetto, nel progetto approvato ha la destinazione di esposizione autovetture, allo stato attuale è adibita a residenza.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
ingresso-disimpegno	22	1	22	Interno	Sufficienti
cucina	18,85	1	18,85	Est	Sufficienti
soggiorno	25,75	1	25,75	Est	Sufficienti
bagno	7,25	1	7,25	Est	Sufficienti
letto	25,22	1	25,22	Nord	Sufficienti
letto1	14,1	1	14,1	Nord	Sufficienti
letto2	15,85	1	15,85	Nord	Sufficienti
ripostiglio	7,35	1	7,35	Interno	Sufficienti
disimpegno	2,85	1	2,85	Interno	Sufficienti
w.c.	1,65	1	1,65	Sud	Sufficienti
lav.	1,8	1	1,8	Sud	Sufficienti
sottoscala	8,5	0,5	4,25	Ovest	Sufficienti
veranda	50,8	0,4	20,32	Nord-Est-Sud	Buone
balcone	3,18	0,3	0,954	Nord	Sufficienti
balcone 1 ⁶	33,02	0,2	6,604	Nord ed Est	al rustico
	238,17		174,798		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.

Balconi (struttura): materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Note: manca la recinzione, all'infuori del balcone letto

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

⁶ Privo di pavimentazione e ringhiera.

<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato ed alluminio, condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: appena sufficienti.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: marmette di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina-bagni, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti, altezza rivestimento: 1.75.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti, apparecchi alimentati: cucina.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del bene in oggetto si applica il procedimento di stima sintetico comparativo a prezzi unitari di mercato, che consiste nel raffrontare il bene da stimare con altri beni simili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sono noti i reali prezzi di mercato praticate in libere contrattazioni di compravendita avvenute di recente nella zona per immobili analoghi a quello in oggetto per tipologia e zona di insidenza.

Tra le condizioni intrinseche sono da rilevare: la consistenza complessiva, l'orientamento e la qualità architettonica.

Tra le condizioni estrinseche sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici di luce, gas, acqua potabile, l'ubicazione rispetto le grandi arterie stradali, a piazza e strade secondarie; in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda la vita di ogni giorno.

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda, che si intende come superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- veranda : 0,40;
- balconi : 0,30.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Brolo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato che operano nella zona.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
B. appartamento	266,65	€ 117 114,66	€ 117 114,66

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:

€ 17 567,20

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5 400,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 99 547,46

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 94 147,46

lunedì, 02 mag. 2011

il perito
Arch. Pietro ORLANDO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Brolo
Via Giovanni Verga civ. SC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 6
Particella: 95
Subalterno: 3

Compilata da:
Orlando Pietro

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Messina

N. 500

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Brolo
Via Giovanni Verga civ. 28/B

Identificativi Catastali:	Compilata da: Orlando Pietro
Sezione:	Isritto all'albo: Architetti
Foglio: 6	Prov. Messina
Particella: 95	N. 600
Subalterno: 4	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

