
TRIBUNALE DI PATTI
PROMISCUA

Esecuzione Forzata
promossa da:
Credito Fondiario S.p.A. n.q. di mandataria di Aragorn NPL S.r.l.

N. Gen. Rep. **000050/20**

Giudice Dr. Dott. Gianluca A. Peluso
Custode Giudiziario Avv. Tindara Massara

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Giovannino Milio
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2247
iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al N. 34
C.F. MLIGNN58T13B666L- P.Iva 01543220832

con studio in Capo D'orlando (Messina) Via Piave, 109
telefono: 0941911828
cellulare: 3392634324
fax: 0941911828
email: studiomilio@tiscali.it

Esecuzione Forzata N.000050/20
promossa da: Credito Fondiario S.p.A. n.q. di mandataria di Aragorn NPL S.r.l.

**Beni in Capri Leone (Messina) Via Fiume, 23
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Capri Leone (Messina) frazione Rocca Via Fiume, 23.
Composto da tramezzature interne in mattoni forati non rivestite, muratura di tompagno, solai di calpestio e di copertura al grezzo, balconi in aggetto in c.a. in parte ammalorati. posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **200**.
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni foglio 3 mappale 6 subalterno 7, categoria in corso di costruzione, posto al piano 1.
Coerenze: Confina: a nord con area di corte condominiale, a sud con la via Fiume, a est con gabbia scale e unità altra ditta, a ovest con area di corte condominiale, al piano terra e al piano secondo con unità immobiliari altre ditte.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Capri Leone (Messina) frazione Rocca Via Fiume, 23.
Composto da un'area completamente libera da tramezzi, presenta accenni di muratura esterna in mattoni forati posto al piano Secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **186**.
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni foglio 3 mappale 6 subalterno 10, categoria in corso di costruzione, posto al piano 2.
Coerenze: Confina: a nord con corte condominiale, a sud con via Fiume, ad est con corte comune, ad ovest con gabbia scale e unità altra ditta, a piano sottostante e al piano terzo con unità immobiliari altra ditta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Capo d'Orlando, Torrenova, Frazzanò, Mirto, San Marco.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
- 4.2.1. Iscrizioni:

Giudice Dr. Dott. Gianluca A. Peluso
Curatore/Custode: Avv. Tindara Massara
Perito: Geom. Giovannino Milio

Esecuzione Forzata N.000050/20
promossa da: Credito Fondiario S.p.A. n.q. di mandataria di Aragorn NPL S.r.l.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo a favore di **CREDITO SICILIANO SPA CON SEDE IN PALERMO, CODICE FISCALE 04226470823, DOMICILIO ELETTO IN PALERMO PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE, IN QUALITÀ DI CREDITORE IPOTECARIO,** contro [REDACTED] nata a [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED] debitore ipotecario per le particelle 6/10-7 [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] in qualità di [REDACTED] a firma di Adele Penna in data 16/03/2009 ai nn. 9815/2050 importo ipoteca: € 200.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo fondiario a favore di **CREDITO SICILIANO S.P.A. CON SEDE IN PALERMO, CODICE FISCALE 04226470823, DOMICILIO ELETTO IN PALERMO PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE, IN QUALITÀ DI CREDITORE IPOTECARIO,** contro [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per gli immobili p.lle 1003/2-5 e [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per gli immobili p.lle 1003/3, 6/7-10 debitori ipotecari [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] in qualità di **DEBITORE NON DATORE,** a firma di Adele Penna in data 18/12/2012 ai nn. 32151/3001 importo ipoteca: euro 340.000,00 importo capitale: euro 170.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di Aragorn NPL s.r.l. con sede in Roma, codice fiscale 14731771003 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nata a [REDACTED] firma di funzionario UNEP presso il Tribunale di Patti in data 07/10/2020 ai nn. rep. 682/2020 trascritto a Messina in data 09/12/2020 ai nn. 30500/21306

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità 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:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED] proprietario dal 13/03/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Adele Penna in data 13/03/2009 ai nn. 32730 della Repertorio - 10612 della Raccolta registrato a Messina in data 16/03/2009 ai nn. 2055 in data 16/03/2009 ai nn. 9814/6532

7. PRATICHE EDILIZIE:

Giudice Dr. Dott. Gianluca A. Peluso
Curatore/Custode: Avv. Tindara Massara
Perito: Geom. Giovannino Milio

Esecuzione Forzata N.000050/20
promossa da: Credito Fondiario S.p.A. n.q. di mandataria di Aragorn NPL S.r.l.

P.E. n. Pratica N. 163/75 per lavori di costruzione di una casa di civile abitazione da sorgere in Rocca di Capri Leone via torrente Zappulla intestata a [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] Nulla Osta per Opere Edilizie presentata in data 20/12/1972 rilasciata in data 29/07/1975

P.E. n. Pratica N. 62 per lavori di Variante alla Licenza Edilizia n° 163/75 del 29/08/1975 e relativo alla variazioni interne al 1° e 2° piano e sopraelevazione a piano attico del costruendo fabbricato sito in Rocca di Capri Leone via Torrente Zappulla. intestata a [REDACTED] e [REDACTED] Nulla Osta per Opere Edilizie presentata in data 19/06/1976 rilasciata in data 27/12/1976

P.E. n. C.E.S. N. 07/06 per lavori di Per le difformità al piano terra del fabbricato sito in via Fiume composto da n° 2 unità abitative e n° 3 garage, distinto in Catasto al Foglio 3, part. 6 intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L.28/2/85 n°47) presentata in data 29/09/1986- n. prot. 3118 rilasciata in data 20/12/2006

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Capri Leone (Messina) frazione Rocca Via Fiume, 23.

Composto da tramezzature interne in mattoni forati non rivestite, muratura di tompagno, solai di calpestio e di copertura al grezzo, balconi in aggetto in c.a. in parte ammalorati. posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **200**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc.: [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni foglio 3 mappale 6 subalterno 7, categoria in corso di costruzione, posto al piano 1.

Coerenze: Confina: a nord con area di corte condominiale, a sud con la via Fiume, a est con gabbia scale e unità altra ditta, a ovest con area di corte condominiale, al piano terra e al piano secondo con unità immobiliari altre ditte.

L'edificio è stato costruito nel 1975, ristrutturato nel ===

L'unità immobiliare è identificata con il numero 23 di via Fiume di interno, ha un'altezza interna di circa 3,20 mt.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	200,00	1,00	200,00
	Sup. reale lorda	200,00		200,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: da normalizzare.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: da ristrutturare.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: scarse.

Pavim. Interna:

materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. Dott. Gianluca A. Peluso
Curatore/Custode: Avv. Tindara Massara
Perito: Geom. Giovannino Milio

Esecuzione Forzata N.000050/20
promossa da: Credito Fondiario S.p.A. n.q. di mandataria di Aragorn NPL S.r.l.

Plafoni: materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Accessori:

Descrizione appartamento di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Capri Leone (Messina) frazione Rocca Via Fiume, 23.

Composto da un'area completamente libera da tramezzi, presenta accenni di muratura esterna in mattoni forati posto al piano Secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 186.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] nata a [redacted] Cod. Fisc.: [redacted] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni foglio 3 mappale 6 subalterno 10, categoria in corso di costruzione, posto al piano 2.

Coerenze: Confina: a nord con corte condominiale, a sud con via Fiume, ad est con corte comune, ad ovest con gabbia scale e unità altra ditta, a piano sottostante e al piano terzo con unità immobiliari altra ditta.

L'edificio è stato costruito nel 1975, ristrutturato nel ===

L'unità immobiliare è identificata con il numero 23 di via Fiume di interno, ha un'altezza interna di circa 3,20.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	186,00	1,00	186,00
	Sup. reale lorda	186,00		186,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: da normalizzare.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Plafoni:

materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Determinato mediante il procedimento del *Market Comparison Approach (MCA)* o metodo del confronto di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

8.2. Fonti di informazione

Giudice Dr. Dott. Gianluca A. Peluso
Curatore/Custode: Avv. Tindara Massara
Perito: Geom. Giovannino Milio

Esecuzione Forzata N.000050/20
promossa da: Credito Fondiario S.p.A. n.q. di mandataria di Aragorn NPL S.r.l.

Catasto di Messina, ufficio tecnico di Capri Leone, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: locale, studi tecnici professionali del circondario., Studi Tecnici professionali del circondario.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	200,00	€ 300,00	€ 60.000,00
- Valore corpo:			€ 60.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 60.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 60.000,00

B. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	186,00	€ 300,00	€ 55.800,00
- Valore corpo:			€ 55.800,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 55.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 55.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	200	€ 60.000,00	€ 60.000,00
B	appartamento	186	€ 55.800,00	€ 55.800,00
			€ 115.800,00	€ 115.800,00

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 17.370,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 98.430,00

Relazione lotto 001 creata in data 11/06/2021
Codice documento: E101-20-000050-001

Giudice Dr. Dott. Gianluca A. Peluso
Curatore/Custode: Avv. Tindara Massara
Perito: Geom. Giovannino Milio

Esecuzione Forzata N.000050/20
promossa da: Credito Fondiario S.p.A. n.q. di mandataria di Aragorn NPL S.r.l.

**Beni in Capo D'orlando (Messina) Via Consolare Antica, 714
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 12/12 di sottotetto non abitabile sito in Capo D'orlando (Messina) frazione Contrada Salicò Via Consolare Antica, 714.
Composto da Un unico vano al rustico con balcone posto al piano 2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **60**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] Proprietà per 12/12 foglio 16 mappale 1005 subalterno 5, categoria in corso di costruzione, posto al piano 2.
Coerenze: Confina: con sottostante unità immobiliare Balleriano Calogero e con corte comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.
Servizi della zona: centro commerciale ().
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: miste i principali centri limitrofi sono Naso, Caprileone, Mirto, Torrenova, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: La spiaggia, il Faro, il porto, le attrazioni storiche presenti sono: Il monte della Madonna, villa Piccolo, il castello Bastione, villa Bagnoli.
Collegamenti pubblici (km): autostrada ().

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di **CREDITO SICILIANO S.P.A. CON SEDE IN PALERMO, CODICE FISCALE 04226470823**, contro [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] debitore ipotecario per le p.lle 6/10-7 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] in qualità di **DEBITORE NON DATORE**., a firma di Adele Penna in data 16/03/2009 ai nn. 9815/2050
importo ipoteca: euro 200.000,00
importo capitale: euro 6,34

Giudice Dr. Dott. Gianluca A. Peluso
Curatore/Custode: Avv. Tindara Massara
Perito: Geom. Giovannino Milio

Esecuzione Forzata N.000050/20
promossa da: Credito Fondiario S.p.A. n.q. di mandataria di Aragorn NPL S.r.l.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **CREDITO SICILIANO S.P.A: CON SEDE IN PALERMO, CODICE FISCALE 04226470823**, contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] per gli immobili p.ile 1003/2-5 e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] per gli immobili p.ile 1003/3, 6/7-10 debitori ipotecari [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted] in qualità di **DEBITORE NON DATORE**, a firma di Adele Penna in data 18/12/2012 ai nn. 32151/3001
importo ipoteca: euro 340.000,00
importo capitale: euro 170.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da mutuo fondiario a favore di Aragorn NPL s.r.l. con sede in Roma, codice fiscale 14731771003 contro [redacted] nato a [redacted] codice fiscale: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale: [redacted] a firma di funzionario UNEP presso Tribunale di Patti in data 07/10/2020 ai nn. rep. 682/2020 in data 09/12/2020 ai nn. 30500/21306

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità 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:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] - Cod. Fisc.: [redacted] proprietario dal 14/12/2012 ad oggi in forza di atto di donazione - vendita - divisione a firma di Adele Penna in data 14/12/2012 ai nn. 34758 repertorio - 12055 raccolta registrato a Messina in data 17/12/2012 ai nn. 7876 Serie 1T trascritto a Messina in data 18/12/2012 ai nn. 32149/25527

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 45/87 e successive varianti per lavori di costruzione di un fabbricato in contrada Salicò di questo Comune, sull'immobile distinto in catasto con, le particelle 76 e 80 del foglio di mappa 16. intestata a [redacted] nato a [redacted] - C.F.: [redacted] nata a [redacted] - C.F.: [redacted]. Concessione Edilizia presentata in data 17/03/1986- n. prot. 4381 rilasciata in data 15/04/1987

P.E. n. 160/91 per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione a due elevazioni f.t. più cantinato e volumi tecnici, in via Consolare Antica c/da Salicò di questo comune, sull'immobile distinto in catasto nel foglio di mappa 16 con le particelle 76 e 80; Variante alla concessione edilizia n. 45 del 15.04.1987 - intestata a [redacted], nato a [redacted] - C.F.: [redacted] nata a [redacted] - C.F.: [redacted] concessione Edilizia presentata in data 08/09/1987- n. prot. 18140 rilasciata in data 27/08/1991

Giudice Dr. Dott. Gianluca A. Peluso
Curatore/Custode: Avv. Tindara Massara
Perito: Geom. Giovannino Milio

Esecuzione Forzata N.000050/20
promossa da: Credito Fondiario S.p.A. n.q. di mandataria di Aragorn NPL S.r.l.

P.E. n. 25/02 per lavori di ampliamento del piano cantinato del fabbricato di civile abitazione, sito in via Consolare Antoca di questo Comune, sull'immobile distinto in catasto al foglio di mappa 16, partt. 76 - 80; Zona B2, intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 20/09/1999- n. prot. 21196 rilasciata in data 14/02/2002

Descrizione **sottotetto non abitabile** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 12/12 di sottotetto non abitabile sito in Capo D'orlando (Messina) frazione Contrada Salicò Via Consolare Antica, 714.

Composto da Un unico vano al rustico con balcone posto al piano 2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **60**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc.: [REDACTED] Proprietà per 12/12 foglio 16 mappale 1003 subalterno 5, categoria in corso di costruzione, posto al piano 2.

Coerenze: Confina: con sottostante unità immobiliare [REDACTED] con corte comune.

L'edificio è stato costruito nel 1987.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 714 di via Consolare Antica - C.da Salicò di interno, ha un'altezza interna di circa 2,50 mt.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B2

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Volume tecnico	Sup. reale lorda	60,00	1,00	60,00
	Sup. reale lorda	60,00		60,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: da normalizzare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Determinato col il procedimento del *Market Comparison Approach (M.C.A.)* o metodo del confronto di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di Capo d'Orlando, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: locale, Studi Tecnici professionali del circondario.

8.3. Valutazione corpi

A. sottotetto non abitabile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Giudice Dr. Dott. Gianluca A. Peluso
Curatore/Custode: Avv. Tindara Massara
Perito: Geom. Giovannino Milio

Esecuzione Forzata N.000050/20
promossa da: Credito Fondiario S.p.A. n.q. di mandataria di Aragorn NPL S.r.l.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Volume tecnico	60,00	€ 400,00	€ 24.000,00
- Valore corpo:			€ 24.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 24.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 24.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	sottotetto non abitabile	60	€ 24.000,00	€ 24.000,00

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 3.600,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 20.400,00

Relazione lotto 002 creata in data 11/06/2021
Codice documento: E101-20-000050-002

il perito
Geom. Giovannino Milio



Giudice Dr. Dott. Gianluca A. Peluso
Curatore/Custode: Avv. Tindara Massara
Perito: Geom. Giovannino Milio