

---

**TRIBUNALE DI PATTI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
.....  
contro  
**DEUTSCHE BANK MUTUI SPA**

N. Gen. Rep. 000032/15

Giudice Dr. **ANDREA LA SPADA**  
Custode Giudiziario **DOTT.SSA AVV. ROSANNA SCIOTTO**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. cristina sidoti*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1447*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al N. 715*  
*C.F. SIDOTCST751.57A63NR- P.Iva 03338100831*

*con studio in Gioiosa Marea (Messina) C.DA TORRETTA, 25*  
*telefono: 0941362433*  
*cellulare: 3911088700*  
*fax: /*  
*email: arch.cristinasidoti@gmail.com*

**Beni in Montagnareale (Messina) CONTRADA S. NICOLELLA N. 4  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1000 di piano Seminterrato e Piano Terra sito in Montagnareale (Messina) CONTRADA SANTA NICOLELLA N. 4.  
Composto da un Piano Seminterrato e da un Piano Terra; entrambi accessibili dall'esterno e comunicanti per mezzo di una piccola scala interna. Sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq **146,60**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ foglio 23 mappale 123 subalterno 1, categoria A/2, composto da vani 6 vani, rendita: 158,04 euro.
- B. Piena proprietà per la quota di 1/1000 di Piano Rialzato Sottotetto sito in Montagnareale (Messina) CONTRADA S. NICOLELLA N. 4.  
Composto da un Piano Rialzato, accessibile da scala in metallo esterna. L'unità immobiliare è stata realizzata con profili tubolari in acciaio, ha infissi in alluminio in buone condizioni; al suo interno si collocano un ampio spazio destinato in precedenza ad attività commerciale (vendita hardware ed acquariofilia), un servizio igienico ed archivio. Inoltre, sulla copertura, insiste un impianto fotovoltaico a tutt'oggi attivo, la cui intestazione è diversa dalla proprietà (vedi allegati). Posto al Piano Rialzato Sottotetto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **71,65**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ foglio 23 mappale 123 subalterno 3, categoria C/1, composto da vani 52 mq, - rendita: 1329,36 euro

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: ospedali (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: miste i principali centri limitrofi sono PATTI, MONTAGNAREALE, LIBRIZZI, SAN PIERO PATTI, ETC., le attrazioni paesaggistiche presenti sono: PARCO DEI NEBRODI, TINDARI, ETC., le attrazioni storiche presenti sono: TINDARI, S. PIERO PATTI, GIOIOSA MAREA, ETC..
- Collegamenti pubblici (km): 10,00 autobus (5,00), ferrovia (10,00).

**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: Nessuno*

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ATTO DI IPOTECA a favore di **DEUTSCHE BANK MUTUI SPA**, \_\_\_\_\_, con atto registrato a BARCELONA P.G. in data 04/05/2007 ai nn. 1136 DI REP.; N. 530 DELLA RACC.  
importo ipoteca: 180.000,00  
importo capitale: 180.000,00

Giudice Dr. ANDREA LA SPADA  
Curatore/Custode: DOTT.SSA AVV. ROSANNA SCIOTTO  
Perito: Arch. cristina sidoti

- 4.2.2. Pignoramenti: *Nessuna*
- 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
- Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Insiste sul tetto del Fabbricato un Impianto Fotovoltaico intestato a Ditta diversa dalla proprietà (vedi allegati)

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- 6.1 **Attuali proprietari:**
  - proprietario dal 31/12/1997 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a PATTI in data 25/10/2007 ai nn. ME0326113
- 6.2 **Precedenti proprietari:**
  - proprietario da data antecedente il ventennio al 11/04/2006 in forza di denuncia di successione con atto registrato a PATTI in data 14/01/1998 ai nn. 120383

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- P.E. n. NRGE 32 015 per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO intestata a J. Concessione Edilizia presentata in data 04/02/1975
- P.E. n. NRGE 32 015 per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO intestata a LICENZA DI COSTRUZIONE. Autorizzazione edilizia rilasciata in data 04/02/1975
- P.E. n. NRGE 32 015 intestata a RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA. Relazione per Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 01/04/1986- n. prot. 1396
- P.E. n. NRGE 32 015 per lavori di SOPRAELEVAZIONE DI UN FABBRICATO intestata a PROGETTO PER SOPRAELEVAZIONE. Autorizzazione edilizia presentata in data 27/04/1994
- P.E. n. NRGE 32 015 per lavori di REALIZZAZIONE DI UNA COPERTURA intestata a PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA COPERTURA. Autorizzazione edilizia presentata in data 27/04/1994
- P.E. n. NRGE 32 015 intestata a RICHIESTA DOCUMENTI. Richiesta integrazioni presentata in data 26/08/1994- n. prot. 1765
- P.E. n. NRGE 32 015 per lavori di SOPRAELEVAZIONE intestata a AUTORIZZAZIONE DEI LAVORI DI SOPRAELEVAZIONE. Autorizzazione edilizia rilasciata in data 14/01/1995- n. prot. 1765
- P.E. n. NRGE 32 015 per lavori di COPERTURA DI UN FABBRICATO intestata a RICHIESTA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA. Autorizzazione edilizia presentata in data 02/05/1994- n. prot. 1765
- P.E. n. NRGE 32 015 per lavori di costruzione di una copertura intestata a NOTA GENIO CIVILE. Nota del Genio Civile legge 74 . 64 rilasciata in data 09/05/1995- n. prot. 2101
- P.E. n. NRGE 32 015 per lavori di UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE intestata a SANATORIA L.R. 85 N. 37. Condono Edilizio tratto dalla legge 37/85 presentata in data 27/03/1995
- P.E. n. NRGE 32 015 per lavori di UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE intestata a ISTANZA DI SANATORIA. Condono Edilizio tratto dalla legge 37/85 presentata in data 03/04/1995- n. prot. 1047
- P.E. n. NRGE 32 015 per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE DI USO intestata a PARERE IGIENICO SANITARIO. PARERE SANITARIO rilasciata in data 18/12/2001- n. prot. 16910

Giudice Dr. ANDREA LA SPADA  
Curatore/Custode: DOTT.SSA AVV. ROSANNA SCIOTTO  
Perito: Arch. cristina sidoti

- P.E. n. NRGE 32 015 per lavori di ALLACCIO FOGNARIO intestata a RICHIESTA DI ALLACCIO FOGNARIO. Autorizzazione presentata in data 05/02/2002 Da sopralluogo effettuato si evince che lo scarico fognario e l'allaccio alla rete a progetto e a perfetta regola d'arte (cf. nota trascritta a penna)
- P.E. n. NRGE 32 015 DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' 46/90. DICHIARAZIONE presentata in data 05/02/2002
- P.E. n. NRGE 32 015 per lavori di ALLACCIO FOGNARIO intestata a AUTORIZZAZIONE ALLACCIO FOGNARIO. AUTORIZZAZIONE rilasciata in data 22/02/2002- n. prot. 608
- P.E. n. NRGE 32 015 per lavori di IMPIANTI intestata a DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' 46/90. rilasciata in data 27/02/2002
- P.E. n. NRGE 32 015 per lavori di RILASCIO DI AGIBILITA' intestata a PERIZIA EXTRAGIUDIZIALE. PERIZIA presentata in data 06/03/2002
- P.E. n. NRGE 32 015 per lavori di LEGGE N. 15/75 intestata a CERTIFICATO DI IDONEITA' SISMICA. CIS presentata in data 05/03/2002
- P.E. n. NRGE 32 015 intestata a RICHIESTA AGIBILITA'. RICHIESTA presentata in data 07/03/2002- n. prot. 1120
- P.E. n. NRGE 32 015 intestata a AUTORIZZAZIONE AGIBILITA'. AUTORIZZAZIONE rilasciata in data 07/03/2002- n. prot. 1120 c.c.
- P.E. n. nrge 32 015 per lavori di REALIZZAZIONE DI UNA SCALA IN FERRO intestata a PERIZIA EXTRAGIUDIZIALE. PERIZA presentata in data 20/06/2002- n. prot. 2776
- P.E. n. NRGE 32 015 intestata a PROGETTO IN SANATORIA. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 22/07/2002
- P.E. n. NRGE 32 015 per lavori di COSTRUZIONE DI UNA STRUTTURA IN PROFILATI intestata a NOTA DEL GENIO CIVILE. NOTA rilasciata in data 28/05/2002- n. prot. 2482 E' allegat la sospensione dei lavori per la realizzazione di una struttura in profilati.
- P.E. n. NRGE 32 015 per lavori di SANATORIA E DIVERSA DESTINAZIONE DI USO intestata a PARERE IGIENICO SANITARIO. PARERE SANITARIO rilasciata in data 03/10/2002- n. prot. 4471
- P.E. n. NRGE 32 015 per lavori di SANATORIA E CAMBIO DI DESTINAZIONE DI USO intestata a INTEGRAZIONI. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 28/12/2002
- P.E. n. NRGE 32 015 COMUNICAZIONE. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 30/12/2002- n. prot. 6132
- P.E. n. NRGE 32 015 COMUNICAZIONE DATI. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
- P.E. n. NRGE 32 015 NOTA DEL GENIO CIVILE DI MESSINA. LEGGE 74 N. 64 rilasciata in data 12/06/2003- n. prot. 2634
- P.E. n. NRGE 32 015 PERIZIA EXTRAGIUDIZIALE. PERIZIA EXTRAGIUDIZIALE PER IL RILASCIO DELLA AGIBILITA' presentata in data 14/06/2003
- P.E. n. NRGE 32 015 COMUNICAZIONE CONSEGNA DOCUMENTI. presentata in data 14/06/2003- n. prot. 2675
- P.E. n. NRGE 32 015 COMUNICAZIONE. RICHIESTA RILASCIO DOCUMENTI presentata in data 14/06/2003- n. prot. 2674 Oggetto: Richiesta documentazione necessaria per l'ottenimento della idoneita' alla vendita di prodotti di informatica ed acquariofilia dell'ultimo livello dell'immobile oggetto di causa; richiesta inoltrata a nome della
- P.E. n. NRGE 32 015 intestata a CONCESSIONE EDILIZIA N. 4/03. Concessione Edilizia In Sanatoria rilasciata in data 07/06/2003
- P.E. n. NRGE 32 015 intestata a AUTORIZZAZIONE DI AGIBILTA' PROVVISORIA. Autorizzazione rilasciata in data 18/06/2003- n. prot. 2674 cc
- P.E. n. NRGE 32 015 intestata a AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' PROVVISORIA. Autorizzazione rilasciata in data 17/06/2003- n. prot. 2674cc
- P.E. n. NRGE 32 015 intestata a ATTESTAZIONE. rilasciata in data 20/06/2003- n. prot. 2674 cc

Giudice Dr. ANDREA LA SPADA  
Curatore/Custode: DOTT.SSA AVV. ROSANNA SCIOTTO  
Perito: Arch. cristina sidoti

- P.E. n. NRGE 32 015 intestata a ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE DELLA C. E. 4/03. rilasciata in data 15/07/2003  
P.E. n. NRGE 32 015 per lavori di SALDO PAGAMENTO ONERI intestata a RICHIESTA LIBERATORIA DEL COMUNE. presentata in data 14/06/2005- n. prot. 2691  
P.E. n. NRGE 32 015 intestata a RICHIESTA RILASCIO AGIBILITA'. presentata in data 15/06/2005- n. prot. 2715  
P.E. n. NRGE 32 015 VISURA CASTALE FGL. 23 P. 123 SUB 1  
P.E. n. NRGE 32 015 VISURA CATSTALE FGL. 23 P. 123 SUB 3  
P.E. n. NRGE 32 015 STRALCIO DI PLANIMETRIA CATASTALE  
P.E. n. NRGE 32 015 per lavori di REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO COMUNICAZIONE INZIO LAVORI IMP. FOTOVOLTAICO  
P.E. n. NRGE 32 015 VARIAZIONE TITOLARITA' IMP. FOTOVOLTAICO PRESSO GSE presentata in data 13/11/2013  
P.E. n. NRGE 32 015 VISURA ORDINARIA INTESTATARIO IMP. FOTOVOLTAICO

Descrizione **Piano Seminterrato e Piano Terra** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1000 di Piano Seminterrato e Piano Terra sito in Montagnareale (Messina) CONTRADA S. NICOLELLA N. 4.  
Composto da un Piano Seminterrato, da un Piano Terra; entrambi sono accessibili dall'esterno ed hanno una scala interna che li mette in comunicazione. Sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq 146,60  
Identificato al catasto fabbricati: intestata ) foglio 23 mappale 123 subalterno 1, categoria A/2, composto da vani 6 vani, - rendita: 158,04 euro.  
L'edificio è stato costruito nel 1976 circa, ristrutturato nel 2005  
L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 4, ha un'altezza interna di circa 2,75 m.

**Destinazione urbanistica:**  
Nel piano regolatore vigente:

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
		reale/potenziale		equivalente
Destinazione Abitazione	Sup. reale lorda	114.640,00	1,00	114.640,00
	Sup. reale lorda	2.640,00	0,25	660,00
	Sup. reale lorda	117.280,00		115.300,00

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: soletta in c.a. e laterizi, condizioni: buone.  
*Scale:* tipologia: interna, materiale: acciaio, ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.  
*Balconi:* materiale: misto acciaio-c.a., condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: marmo, condizioni: buone.

**Impianti:**

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Giudice Dr. ANDREA LA SPADA  
Curatore/Custode: DOTT.SSA AVV. ROSANNA SCIOTTO  
Perito: Arch. cristina sidoti

**Accessori:**

**Descrizione Piano Rialzato Sottotetto di cui al punto B**

Piena proprietà per la quota di 1/1000 di Piano Rialzato Sottotetto sito in Montagnareale (Messina) CONTRADA S. NICOLELLA N. 4.  
Composto da un Piano Rialzato, accessibile da scala metallica esterna. L'unità immobiliare è stata realizzata con profili tubolari in acciaio, ha infissi in alluminio in buone condizioni; al suo interno si collocano un ampio spazio destinato in precedenza ad attività commerciale (vendita hardware ed acquariofilia), un servizio igienico ed archivio. Inoltre, sulla copertura, insiste un impianto fotovoltaico a tutt'oggi attivo, la cui intestazione è diversa dalla proprietà. posto al piano rialzato sottotetto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 71,65  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 23 mappale 123 subalterno 3, categoria C/1, composto da vani 52 mq, - rendita: 1329,36.  
L'edificio è stato costruito nel 2002 circa.  
L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 4, ha un'altezza interna di circa 2,85 m (altezza media).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Attività di vendita Prodotti hardware e acquariofilia.	Sup. reale lorda	57.320,00	1,00	57.320,00
	Sup. reale lorda	57.320,00		
				57.320,00

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., tubolare metallico, pannelli termo coibentanti, alluminio; condizioni: buone

*Solari:*

tipologia: in ferro in opera con cls, pannelli coibentanti; condizioni: buone.

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: struttura metallica e materiale termocoibentante, condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:*

tipologia: ante scorrevoli, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: buone.

*Pareti esterne:*

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

**Impianti:**

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

tipologia: pannelli solari fotovoltaico, utilizzazione: fornitura energia elettrica, condizioni: buone, conformità: attivo presso il GSE.

Note: La titolarità dell'impianto è della .....  
..... agli atti manca un titolo di comodato o altro titolo utile che documenti la cessione della copertura .

Esistono le comunicazioni agli organi di competenza di gestione degli impianti di fonti rinnovabili (GSE, ETC) e la comunicazione di inizio lavori al Comune di Montagnareale (priva del num. Di protocollo e data).

**Accessori:**

Giudice Dr. ANDREA LA SPADA  
Curatore/Custode: DOTT.SSA AVV. ROSANNA SCIOTTO  
Perito: Arch. cristina sidoti

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Ai fini della Stima dell'Immobile identificato alla Part.IIIa n. 123 sub 1, Cat. A/2 e sub 3 Cat. C/1, Fgl. n. 23 del Comune di Montagnareale (Me), si è proceduto ad una ricognizione sui luoghi oggetto di stima ed, in seguito, al reperimento della documentazione relativa allo stesso, presso l'ufficio tecnico del Comune di pertinenza e presso il Catasto di Messina. Ad oggi l'immobile, caratterizzato da un Piano Seminterrato, un Piano Terra (entrambi muniti di accesso dall'esterno e piccola scala interna che li mette in comunicazione) ed un Piano Rialzato (con accesso da altra scala in metallo esterna), si presenta in buone condizioni. I lavori di finitura esterna sono ultimati ed in buono stato; lo stesso dicasi per gli ambienti interni, anche essi in buone condizioni. Gli infissi sono in legno, con persiane, anche esse in legno e ben tenute. Al Piano Rialzato invece le chiusure sono in alluminio. Gli ambienti interni sono in buone condizioni, la pavimentazione e le finiture sono in buono stato. L'impianto elettrico è funzionante. La cucina ed i servizi igienici sono rifiniti con piastrelle alle pareti e in buone condizioni. L'immobile gode di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Dopo l'acquisizione delle informazioni necessarie presso le Agenzie Immobiliari, l'Osservatorio del Mercato, Tecnici locali e conoscenza diretta del mercato di zona, considerato lo *status* attuale dell'immobile, l'anno della sua costruzione, la sua ubicazione, si è ritenuto opportuno applicare un valore di stima sintetico-comparativo, cioè riferito ai prezzi effettivamente praticati sul libero mercato per immobili aventi le stesse caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, di quello in esame, applicando un valore di 850,00 euro al metro quadro.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di MESSINA, Ufficio Tecnico di MONTAGNAREALE, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: PATTI, MONTAGNAREALE, GIOIOSA MAREA, ETC.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	piano seminterrato e piano terra	146,6	€ 97.320,00	€ 0,00
B	piano rialzato sottotetto	71,65	€ 49.072,38	€ 0,00
			€ 146.392,38	€ 0,00

### 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:

- Riduzione monetaria: Regolarizzazione Pratica Impianto Fotovoltaico esistente	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
	Nessuna

Giudice Dr. ANDREA LA SPADA  
Curatore/Custode: DOTT.SSA AVV. ROSANNA SCIOTTO  
Perito: Arch. cristina sidoti

8.5. **Prezzo base d'asta del lotto**

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

**-€ 2.000,00**

Relazione lotto 001 creata in data 07/02/2016  
Codice documento: E101-15-000032-001

il perito  
Arch. cristina sidoti

Giudice Dr. ANDREA LA SPADA  
Curatore/Custode: DOT.SSA AVV. ROSANNA SCIOTTO  
Perito: Arch. cristina sidoti





Ufficio Provinciale di Vercina - Territorio Servizi Catastali - Direttore

Vis. tel. € 90 euro

9-01-2015 9 47  
Prot. n. 736188/2015

Scala originale 1:2000  
Dimensione cartice: 776.600 X 552.000 metri

Comune: MONTAGNAREALE  
Foglio: 23

ro. Dr. SIDOTI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 364c1ff794ae936c18893a324c33

1 Particella 12

Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio Servizi Catastrali - Direzione



Vis. tel. 10 90 euro  
Pr. n. T36188 2015  
19-011-2015 9 47

Scala originale 1:2000  
Dimensione cartice 776.000 x 552.000 metri

Comune MONTAGNAREALE  
Foglio 23

to Da SIOOTI CRISTINA Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serie# 361c11794ae9364c-8893a3242c33

TRIBUNALE CIVILE DI PATTI  
Esecuzione Immobiliare  
RGE 32/015  
Promossa da DEUTSCHE BANK MUTUI S.p.A.  
Contro

G.E.: Dott. Andrea LA SPADA

Nota Integrativa alla CTU

In riferimento alle osservazioni avanzate dalla Deutsche Bank Mutui S.p.A. in merito alla CTU depositata, si esplicita quanto segue:

al fine di determinare il valore dell'immobile da porre a base d'asta, visto che esso complessivamente è pari ad euro 146.392,38; causa riduzione del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia vizi nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria, verrà applicata una decurtazione pari ad euro 21.958,85 per cui il prezzo finale diventa euro 124.433,53.

Verrà sottratto inoltre l'importo di euro 2.000,00 per spese necessarie alla regolarizzazione dell'impianto fotovoltaico esistente, così da ottenere un valore pari ad euro 122.433,53 che sarà il valore dell'immobile da porre a base d'asta.

Riepilogando:

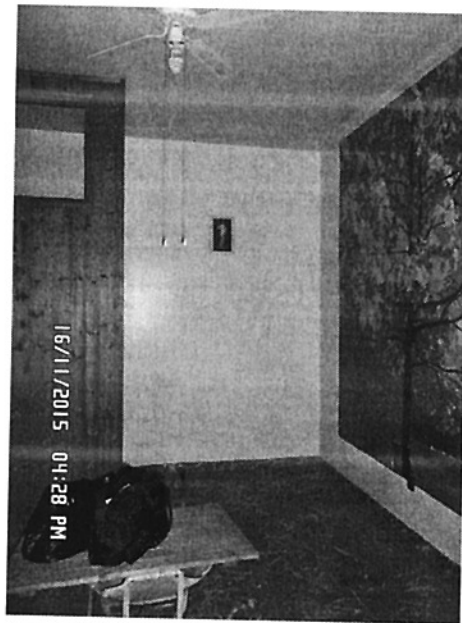
146.392,38 (prezzo dell'immobile)	-
<u>21.958,85 (15% per differenza tra oneri tributari.....Etc.)=</u>	-
124.433,53	-
<u>2.000,00 (spese regolarizz. Imp. Fotov.)</u>	=
122.433,53 (valore dell'immobile a base d'asta).	

Patti, 07.07.2016

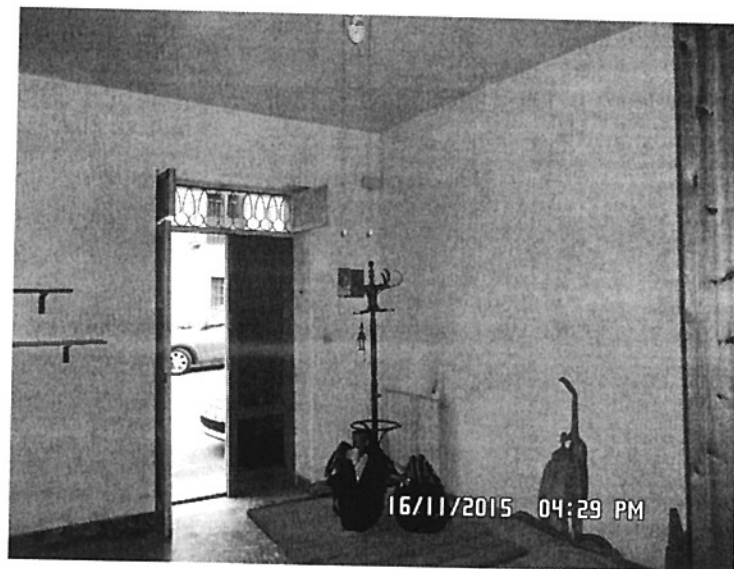
IL CTU  
Cristina Maria Tindara Arch. SIDOTI



**COMUNE DI MONTAGNAREALE**  
**IMMOBILE FGL. N. 23, PART.LLA N. 123 SUB 1 E 3**



*Foto n. 1*



*Foto n. 2*



*Foto n. 3*



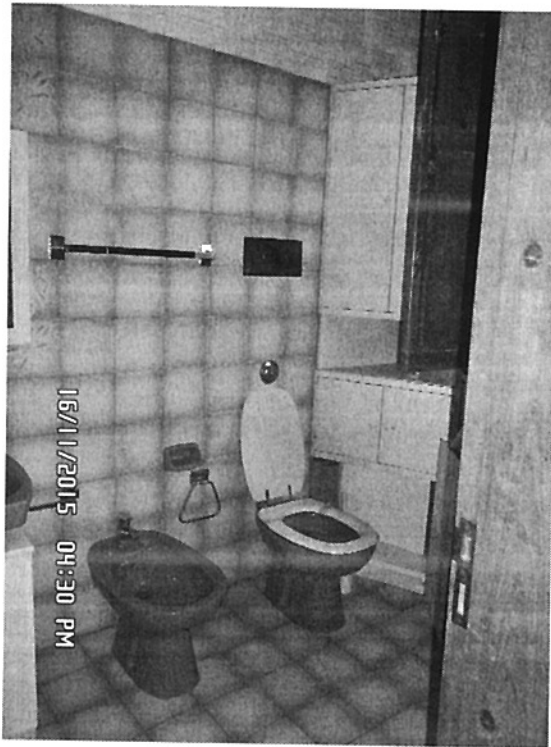
*Foto n. 4*



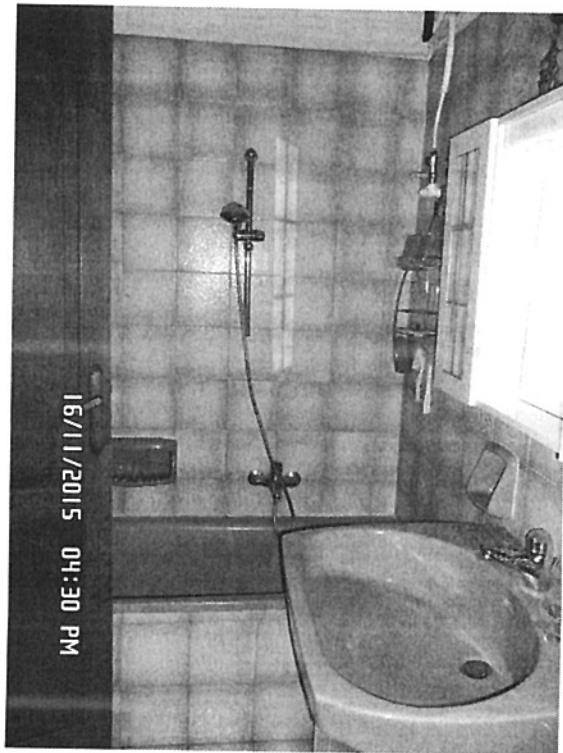
*Foto n. 5*



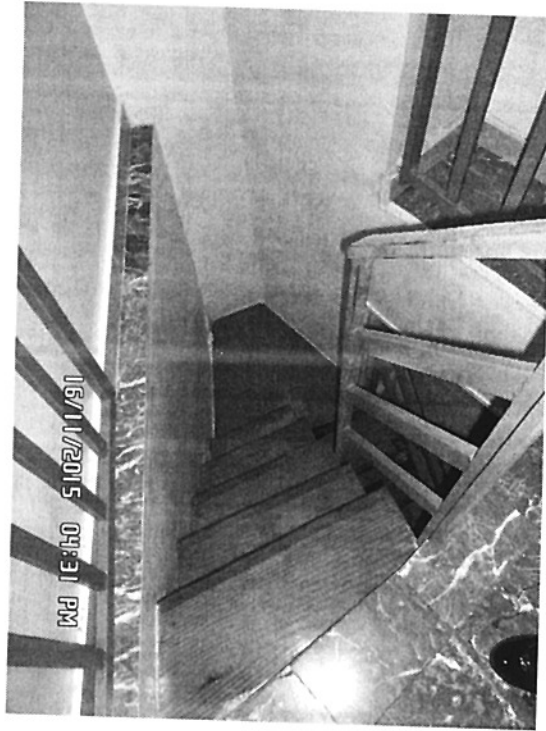
*Foto n. 6*



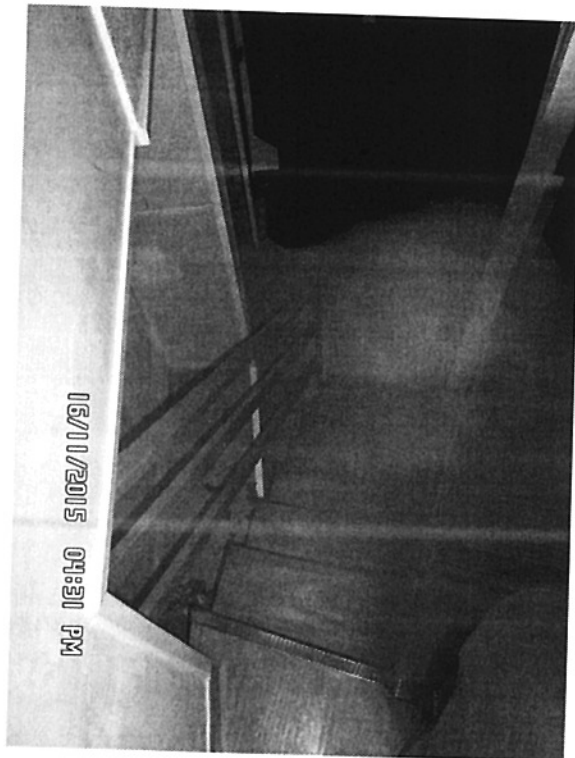
*Foto n. 7*



*Foto n. 8*

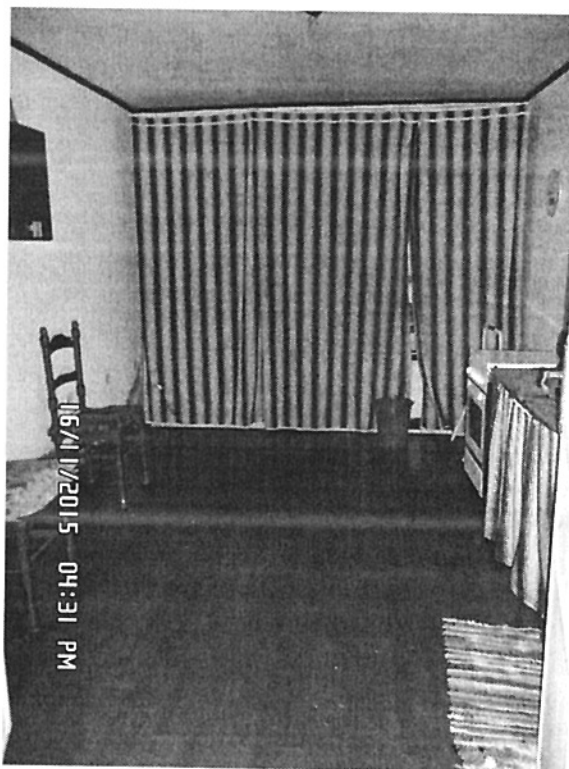


*Foto n. 9*

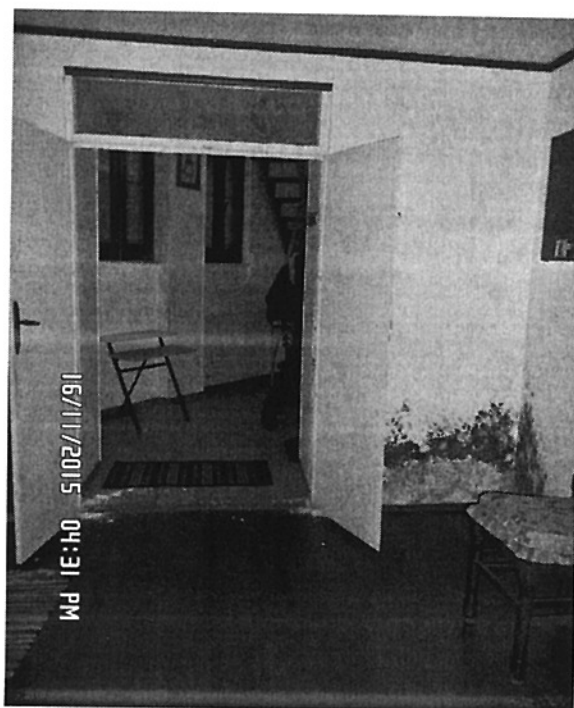


*Foto n. 10*

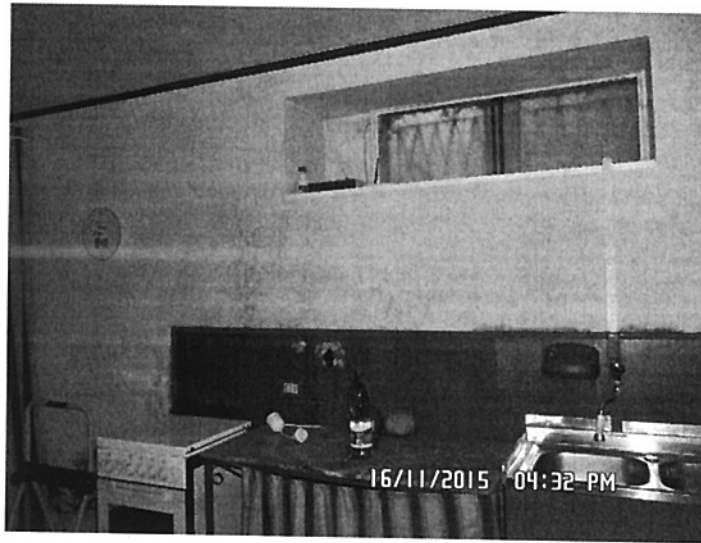




*Foto n. 11*



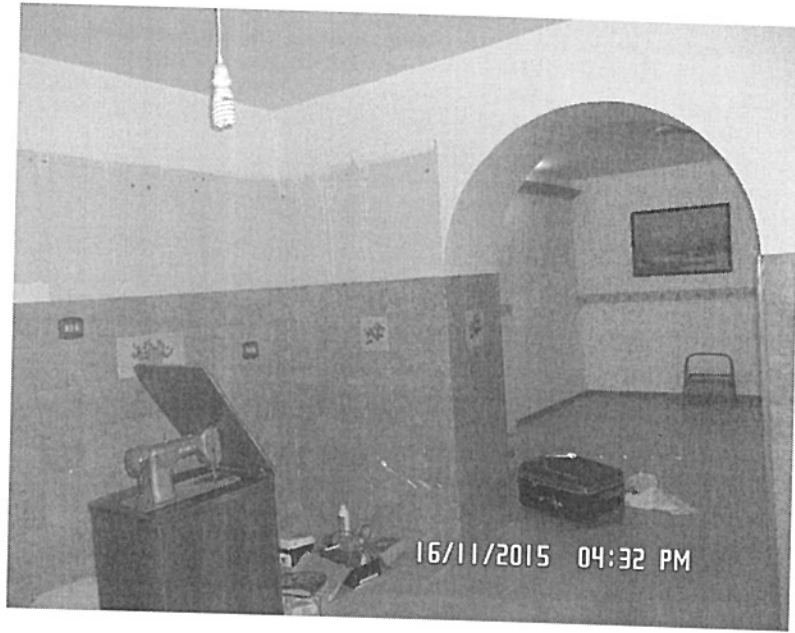
*Foto n. 12*



*Foto n. 13*



*Foto n. 14*

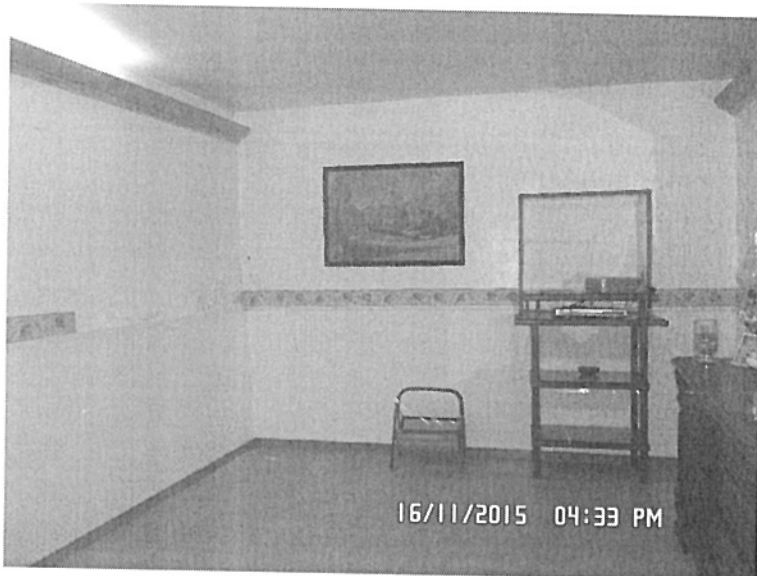


*Foto n. 15*

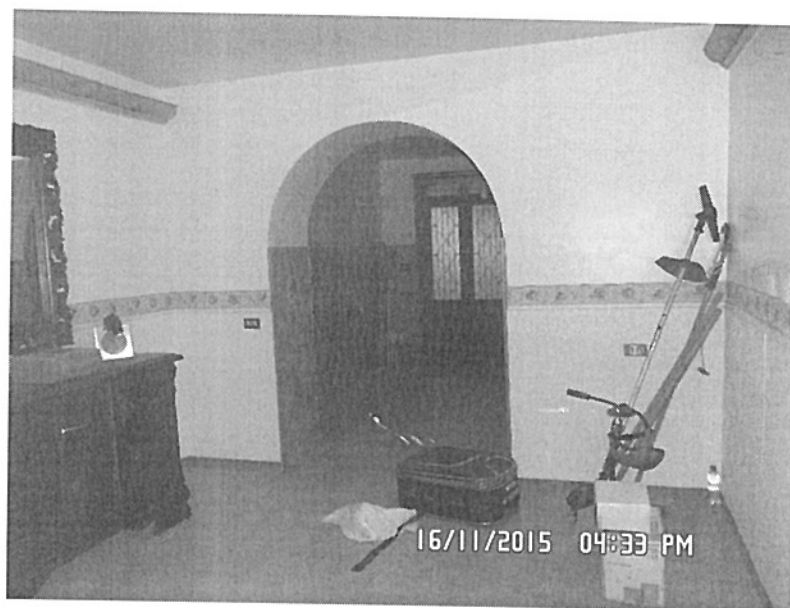


*Foto n. 16*





*Foto n. 17*



*Foto n. 18*



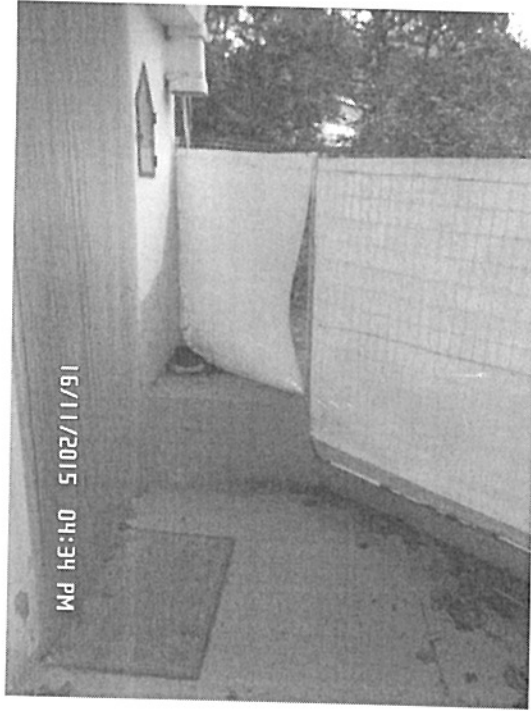


Foto n. 19

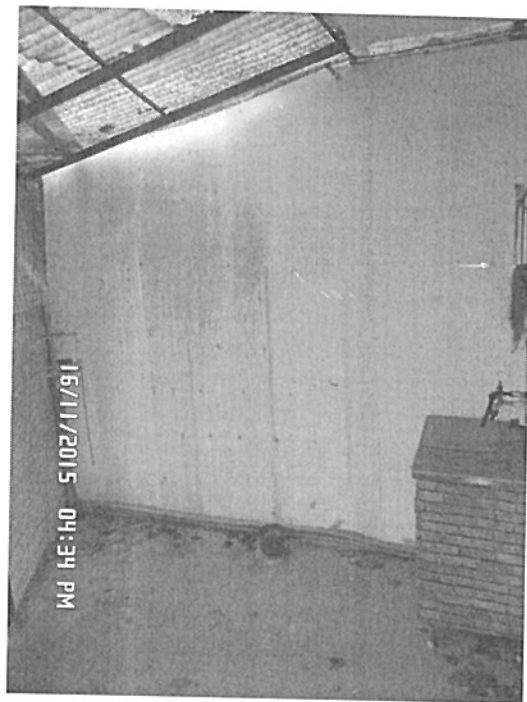


Foto n. 20





Foto n. 21



Foto n. 22





Foto n. 23



Foto n. 24



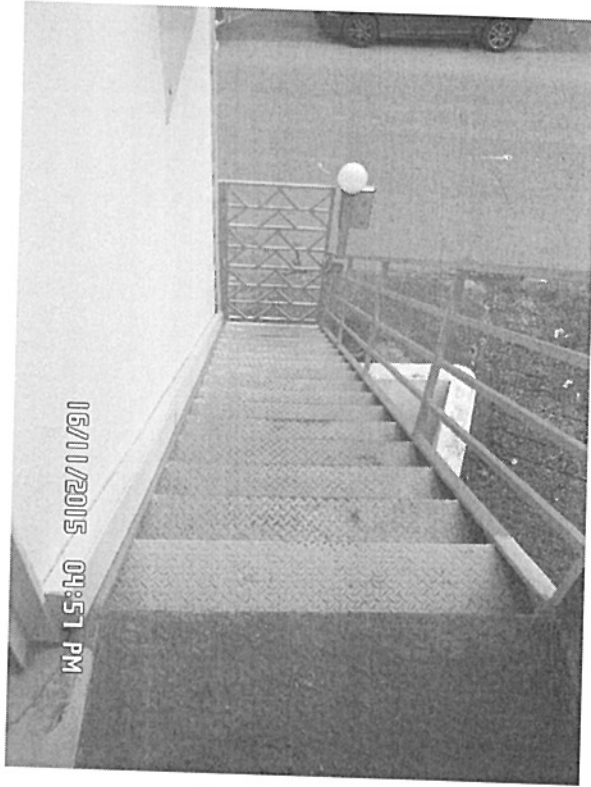


Foto n. 25

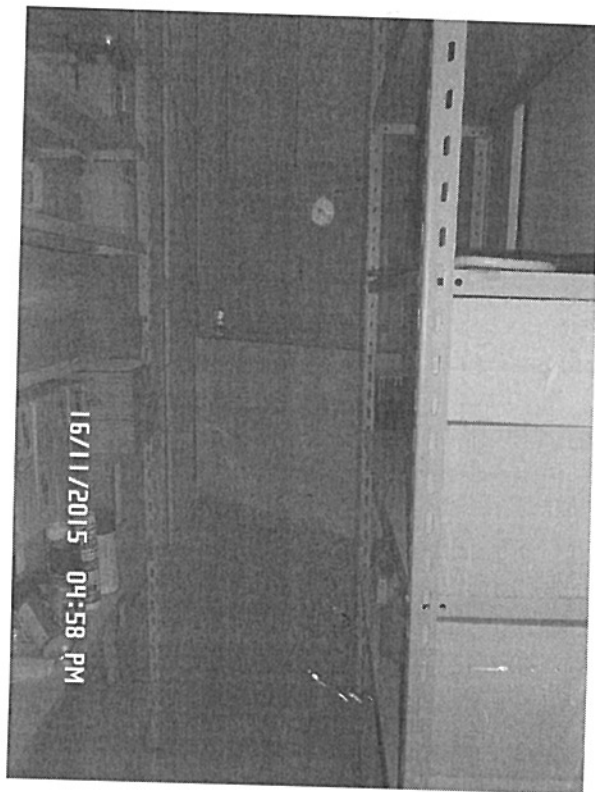
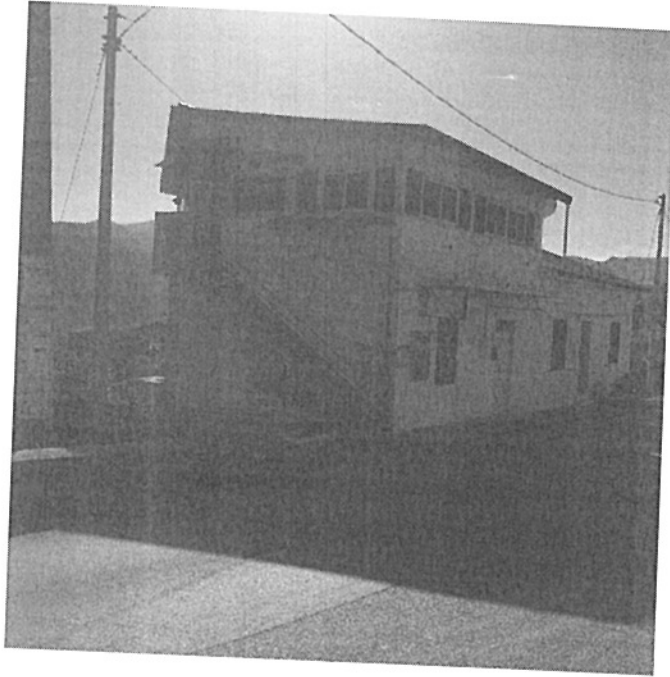


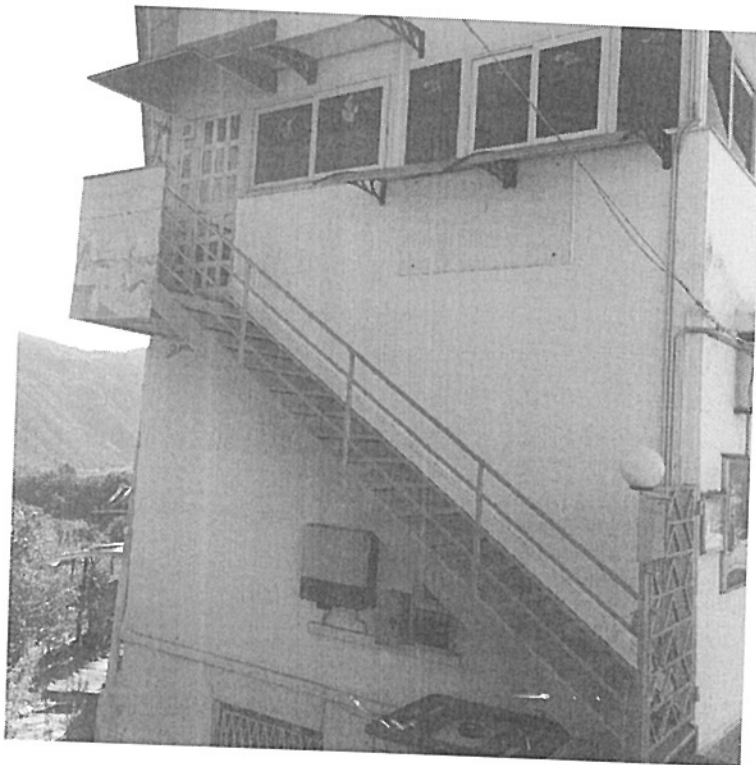
Foto n. 26







*Foto n. 27*

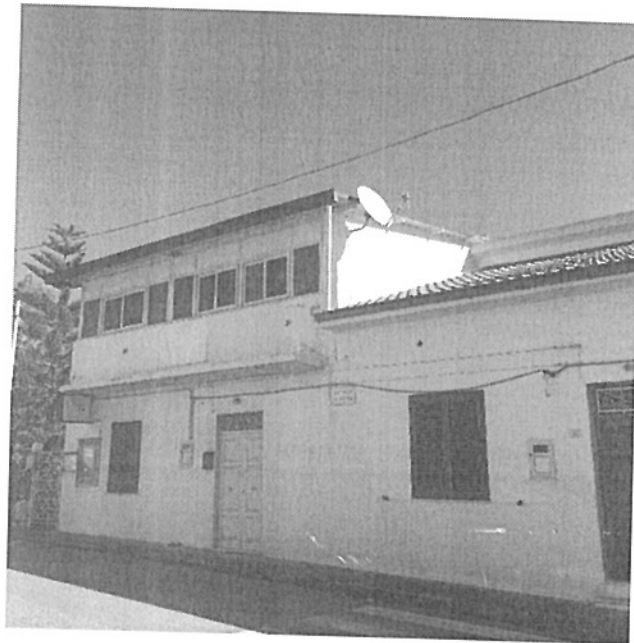


*Foto n. 28*





*Foto n. 29*



*Foto n. 30*

