
TRIBUNALE DI PATTI
PATTI

Esecuzione Forzata
UGF Banca S.p.A.
contro



N. Gen. Rep. **000025/11**

Giudice Dr. Salvatore Saija
Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Storniolo

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Carmela Pellegrino
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1440
iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al N. 63
C.F. PLLCML71M63G377F

con studio in Gioiosa Marea (Messina) Via Statale Saliceto,62
telefono: 0941368657
cellulare: 3496053607
fax: 0941368657
email: melinapellegrino@alice.it

Beni in Torrenova (Messina) Via Tasca n° 26
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Torrenova (Messina) Via Tasca n° 26.

Composto da un ingresso, un corridoio che disimpegna un salone, tre camere da letto, due bagni una cucina e un piccolo ripostiglio con accesso dalla cucina e ampi balconi su tre lati dell'appartamento posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **185**

Identificato al catasto fabbricati: [redacted]
 foglio 8 mappale 155 subalterno 25, categoria A/2, classe 6, composto da vani 8, posto al piano terzo, - rendita: € 454,48.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento di civile abitazione posto al piano terzo di un fabbricato a più elevazioni, con accesso diretto dalla via Tasca attraverso il vano scala condominiale. Confina con corte condominiale e vano scala da tre lati e con appartamento di altra proprietà. Si evidenzia che nel vano cucina è stata eliminata la parete a confine con l'adiacente appartamento di proprietà altra ditta, identificato dal sub.24, al fine di renderli direttamente comunicanti.

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: farmacie (buono), municipio (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), (), (), ().

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (10), ferrovia (4).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da gli esecutati in qualità di proprietario del bene

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 giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di [redacted]

importo ipoteca: € 31.000,00

importo capitale: € 23.179,29

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di [redacted]

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: opere realizzate in assenza di concessione edilizia, per le quali è stata presentata istanza di condono prot. n.4087 del 30/06/1987 ai sensi della L. 47/85, in corso di istruttoria e risulta da integrare con , bolli, oneri concessori, oblazioni , tributi e documentazione varia avanti descritta. regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47)

bolli: € 65,72

conguaglio oblazione: € 3.287,00

oneri concessori: € 1.873,00

diritti segreteria: € 51,65

tributi trascrizione: € 262,00

perizia giurata: € 500,00

Oneri totali: € 6.039,37

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]

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 433/85 per lavori di opere realizzate in assenza di licenza edilizia o concessione intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 30/06/1987- n. prot. 4087 la pratica non è ancora stata rilasciata

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Torrenova (Messina) Via Tasca n° 26.

Composto da un ingresso, un corridoio che disimpegna un salone, tre camere da letto, due bagni una cucina e un piccolo ripostiglio con accesso dalla cucina e ampi balconi su tre lati dell'appartamento posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **185**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 155 subalterno 25, categoria A/2, classe 6, composto da vani 8, posto al piano terzo, - rendita: € 454,48.

L'edificio è stato costruito nel 1980.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 8 di interno, ha un'altezza interna di circa mt 2,98.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	140,00	1,00	140,00
balconi	Sup. reale lorda	45,00	0,30	13,50
	Sup. reale lorda	185,00		153,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Scale:</i>	tipologia: a chiocciola, materiale: c.a., ubicazione: esterna, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Ascensore:</i>	tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Sintetico-comparativo, prendendo in esame beni simili con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione

ufficio tecnico di Torrenova, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nella zona,, tecnici locali e conoscenza diretta del mercato

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	185	€ 138.150,00	€ 138.150,00

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:	€ 20.722,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.039,37
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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 117.427,50**

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: **€ 111.388,13**

Relazione lotto 001 creata in data 10/04/2013
Codice documento: E101-11-00025-001

il perito
Arch. Carmela Pellegrino