

---

**TRIBUNALE DI PATTI**  
**PROMISCUA**

**Esecuzione Forzata**  
**promossa da:**  
**FINO 2 SECURITISATION SRL**

N. Gen. Rep. 000005/23

**Giudice Dr. Michela A. La Porta**  
**Custode Giudiziario Avv. Luciano Giuseppe Fardella**

**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. 28*  
*C.F. MLIGNN58T13B666L - P.Iva 01543220832*

*con studio in Capo D'orlando (Messina) Via Mancini, 4/D*  
*telefono: 0941526006*  
*cellulare: 3392634324*  
*fax: 0941521024*  
*email: studiomilio@tiscali.it*

**Beni in Ucria (Messina) Via San Michele, 2  
Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Ucria (Messina) Via San Michele, 2.  
Composto da ingresso con comunicante cantina a **piano terra**;  
una camera a **piano primo**;  
soggiorno con balconcino e wc a **piano secondo**;  
una camera con piccolo vano a **piano terzo**;  
cucina e terrazzo a **piano quarto**. posto al piano T-1-2-3-4 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **143**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata \_\_\_\_\_ a  
Codice Fiscale: \_\_\_\_\_ ( proprietà 1/1 in regime di  
separazione dei beni foglio 11 mappale 749 subalterno 1, categoria A/4, classe 2,  
superficie catastale Totale: 143 mq. Totale escluse aree scoperte 139 mq., composto da  
vani 6 vani, posto al piano T-1-2-3-4, - rendita: Euro 226,21.  
Coerenze: Confina: a nord con via San Michele, ad Est con via San Michele, a Sud con  
adiacente fabbricato altra ditta e a Ovest con via San Michele.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.  
Servizi della zona: scuola materna (sufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), scuola elementare (sufficiente), ().  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Castell'Umberto, Floresta, Raccuja, Sinagra, Tortorici, le attrazioni storiche presenti sono: Chiesa del Rosario, Chiesa dell'Annunziata.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
L'immobile è in stato di abbandono e in condizioni precarie.

**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: Nessuna*  
4.2.2. *Pignoramenti:*  
Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento immobili del 16/01/2023 numero di repertorio 11866 emesso da Tribunale di Patti (ME) a favore di FINO 2 Securitisation srl contro \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_  
Codice Fiscale: \_\_\_\_\_ a firma di Avv. A. F. M. in data 16/01/2023 ai nn. 3309/2670 registrato a Messina in data 07/02/2023 trascritto a Messina in data 07/02/2023 ai nn. 2670  
4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*  
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

Giudice Dr. Michela A. La Porta  
Curatore/Custode: Avv. Luciano Giuseppe Fardella  
Perito: Geom. Giovannino Milio

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 \_\_\_\_\_ proprietario dal 25/09/2023 al  
25/09/2023 in forza di atto di divisione a firma di notar Di Bella Mario in data 22/01/2014  
ai nn. 36271/12895

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. Protocollo n. 7346 del 14/09/2023** Agli atti d'ufficio, presso il Comune di Ucria, non sono state rinvenute pratiche edilizie intestate ai soggetti riportati nella visura catastale e relative al fabbricato sito in via San Michele, 2, identificato in catasto al foglio 11 particella 749 sub 1.-

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Ucria (Messina) Via San Michele, 2.

Composto da ingresso con comunicante cantina a **piano terra**;

una camera a **piano primo**;

soggiorno con balconcino e wc a **piano secondo**;

una camera con piccolo vano a **piano terzo**;

cucina e terrazzo a **piano quarto**. posto al piano T-1-2-3-4 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 143

Identificato al catasto fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

Codice Fiscale: \_\_\_\_\_ proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni foglio 11 mappale 749 subalterno 1, categoria A/4, classe 2, superficie catastale Totale: 143 mq. Totale escluse aree scoperte 139 mq., composto da vani 6 vani, posto al piano T-1-2-3-4, - rendita: Euro 226,21.

Coerenze: Confina: a nord con via San Michele, ad Est con via San Michele, a Sud con adiacente fabbricato altra ditta e a Ovest con via San Michele.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di via San Michele di interno, ha un'altezza interna di circa mt. 2,40 (media).

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile abitazione	Sup. reale lorda	143,00	1,00	143,00
	Sup. reale lorda	143,00		143,00

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: pessime.

*Solai:*

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: pessime.

*Copertura:*

tipologia: a falda e terrazzo, condizioni: pessime.

Giudice Dr. Michela A. La Porta  
Curatore/Custode: Avv. Luciano Giuseppe Fardella  
Perito: Geom. Giovannino Milio

<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: pessime.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: pessime.
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: pessime.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: pessime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: fibra di vetro, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: pessime.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: pessime.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: pessime.

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Determinato mediante il valore di mercato locale: rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un bene economico, rapporto che si realizza in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. A giugno 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 515 al metro quadro; da € 219 €/mq. a € 738 €/mq. con un aumento del 5,53% rispetto a luglio 2022 (488 €/mq).

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Ucria, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: locale, Studi tecnici del comprensorio.

**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
Civile abitazione	143,00	€ 220,00	€ 31.460,00
- Valore corpo:			€ 31.460,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 31.460,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 31.460,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	143	€ 31.460,00	€ 31.460,00

**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:

€ 4.719,00

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:

€ 26.741,00

Relazione lotto 001 creata in data 11/10/2023  
Codice documento: E101-23-000005-001

il perito  
Geom. Giovannino Milio

