

---

**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**

Giudice Dr. Salvatore Saija  
Curatore/Custode: Avv. Giuseppe Storniolo  
Perito: Arch. Carmela Pellegrino

**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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**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
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>185,00</b>		<b>153,50</b>

Giudice Dr. Salvatore Saija  
Curatore/Custode: Avv. Giuseppe Storniolo  
Perito: Arch. Carmela Pellegrino

**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:	<b>€ 20.722,50</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 6.039,37</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**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: E101-11-000025-001

il perito  
Arch. Carmela Pellegrino