
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 Nazionale
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino sito in Torrenova (Messina) Via Nazionale.

Composto da due locali attualmente adibiti a deposito dagli esecutati, in particolare in un locale sono presenti i contatori Enel delle unità immobiliari presenti nell'intero fabbricato (vedi foto n.3); In atto si evince che uno dei locali è privo delle finiture esterne. posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **100**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted]
[redacted] foglio 13 mappale 223 subalterno 4, categoria C/2, classe 5, composto da 70 mq, posto al piano S1, - rendita: € 144,61.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Magazzino posto al piano seminterrato, sotto il livello della strada Statale 113, di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra e uno seminterrato, con accesso sia dalla suddetta via attraverso una rampa di scale o mediante una rampa carrabile che diparte dalla medesima via. Confina con terrapieno S.S. 113, con rampa carrabile, con passaggio pedonale e con unità stessa ditta di cui al successivo lotto 3. Allo stato attuale internamente si presenta in parte allo stato rustico.

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: municipio (buono), supermercato (buono), farmacie (buono), ().

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (11), ferrovia (4).

3. STATO DI POSSESSO:

nella disponibilità degli esecutati

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 legale (Attiva) derivante da ipoteca legale a favore di [redacted]

importo ipoteca: € 123.441,28

importo capitale: € 123.441,28

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

importo capitale: € 66.622,72

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da 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: *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 area]

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 565 per lavori di ampliamento e ammodernamento e sopraelevazione del proprio fabbricato intestata a [Redacted area]

Nulla Osta per Opere Edilizie presentata in data 27/07/1972- n. prot. 2826 rilasciata in data 25/10/1972

Descrizione **magazzino** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino sito in Torrenova (Messina) Via Nazionale.

Composto da due locali attualmente adibiti a deposito dagli esecutati, in particolare in un locale sono presenti i contatori Enel delle unità immobiliari presenti nell'intero fabbricato (vedi foto n.3); In atto si evince che uno dei locali è privo delle finiture esterne. posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **100**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [Redacted area]

[Redacted area] foglio 13 mappale 223 subalterno 4, categoria C/2, classe 5, composto da 70 mq, posto al piano S1, - rendita: € 144,61.

L'edificio è stato costruito nel 1975.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 mt.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
magazzino	Sup. reale lorda	100,00	1,00	100,00
	Sup. reale lorda	100,00		100,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura e c.a, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura piena, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.

Portone di ingresso:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: scarse.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di graniglia, condizioni: scarse.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: da normalizzare.

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

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	magazzino	100	€ 30.000,00	€ 30.000,00

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:

€ 4.500,00

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:

€ 25.500,00

Relazione lotto 002 creata in data 10/04/2013
Codice documento: E101-11-000025-002

il perito
Arch. Carmela Pellegrino