

---

**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 003**

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

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

Composto da una cucina con annesso ripostiglio, un ampio disimpegno attraverso il quale si articolano tre camere e un servizio igienico. Allo stato attuale si evidenziano tracce di umidità su pareti di alcune stanze attribuibili a risalita capillare dal terreno, nonché la mancanza delle porte interne. posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **110**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 13 mappale 223 subalterno 9, categoria A/4, classe 4, composto da vani 5, posto al piano S1, - rendita: € 245,32.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Unità abitativa posta 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 unità di cui al precedente lotto 2, con passaggio pedonale, con spiazzo comune e con unità altra ditta.

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 ipoteca: € 90.000,00

importo capitale: € 66.622,72

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di [redacted]  
 [redacted] Tribunale  
 di Patti in data 18/03/2011 trascritto a Messina in data 12/04/2011 ai nn.  
 11983/8816

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]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

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

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

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

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

Composto da una cucina con annesso ripostiglio, un ampio disimpegno attraverso il quale si  
 articolano tre camere e un servizio igienico. Allo stato attuale si evidenziano tracce di umidità su  
 pareti di alcune stanze attribuibili a risalita capillare dal terreno, nonché la mancanza delle porte  
 interne. posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **110**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted]

[redacted] foglio 13 mappale 223 subalterno 9, categoria A/4, classe 4, composto da vani 5, posto  
 al piano S1, - rendita: € 245,32.

L'edificio è stato costruito nel 1975.

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	110,00	1,00	110,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>110,00</b>		<b>110,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

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

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni:  
 sufficienti.

*Pareti esterne:*

materiale: muratura piena, rivestimento: intonaco di cemento,  
 condizioni: scarse.

<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di monoceramica, condizioni: scarse.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: scarse.
<b>Impianti:</b>	
<i>Elettrico:</i>	tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, 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	appartamento	110	€ 55.000,00	€ 55.000,00

**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:

€ 8.250,00

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:

€ 46.750,00

il perito  
Arch. Carmela Pellegrino