

---

**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 004**

**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 un salone d'ingresso, un corridoio attraverso il quale si articolano una camera da letto, una cucina e un bagno. posto al piano terra rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **87**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted]  
[redacted] foglio 13 mappale 223 subalterno 14, categoria A/2, classe 4, composto da vani 4, posto al piano T, - rendita: € 161,13.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Unità abitativa posta al piano terra rialzato di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra e uno seminterrato, con accesso attraverso una rampa di scale esterna che si diparte da uno spiazzo comune. Confina e prospetta con il predetto spiazzo comune, da due lati con unità stessa ditta di cui al successivo lotto 5 e con rampa carrabile che congiunge la S.S. 113 allo spiazzo comune.

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:**

Occupato da [redacted]

**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:

[redacted]

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

[redacted]

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

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: 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:**

**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 un salone d'ingresso, un corridoio attraverso il quale si articolano una camera da letto, una cucina e un bagno. posto al piano terra rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **87**

Identificato al catasto fabbricati:

[REDACTED] foglio 13 mappale 223 subalterno 14, categoria A/2, classe 4, composto da vani 4, posto al piano T, - rendita: € 161,13.

L'edificio è stato costruito nel 1975.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 3,75.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	87,00	1,00	87,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>87,00</b>		<b>87,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura e c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura piena e laterizi forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<b>Impianti:</b>	
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: ventilatori, condizioni: sufficienti. Note: L'impianto è presente solo in camera da letto
<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, 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**

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
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	87	€ 60.900,00	<b>€ 60.900,00</b>

**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:

**€ 9.135,00**

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:

**€ 51.765,00**

il perito  
Arch. Carmela Pellegrino