
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 005**

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 lungo corridoio, sei camere, un bagno, un soggiorno e una cucina con accesso esterno dalla scala che si diparte dallo spiazzo comune. Si precisa che in una camera lato S.S. 113 è stato improvvisato un monolocale, mediante la chiusura della porta interna che comunica con il resto dell'unità. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **253**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted]
[redacted] foglio 13 mappale 223 subalterno 13, categoria A/2, classe 4, composto da vani 9, posto al piano T, - rendita: € 362,55.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Unità abitativa posta al piano terra rialzato di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra c un seminterrato, con accesso diretto dalla S.S. 113 e attraverso una rampa di scale esterna che si diparte dallo spiazzo comune . Confina e prospetta con il predetto spiazzo comune, con passaggio pedonale, con la S.S. 113, con unità stessa ditta di cui al precedente lotto 4 e con interposto vano scala 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:*

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

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

[REDACTED]

[REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore [REDACTED]

[REDACTED] l 25/10/1945 a firma di Tribunale di Patti in data 18/03/2001 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 , ammodernamento e sopraelevazione del proprio fabbricato intestata a [REDACTED].

Nulla Osta per Opere Edilizie presentata in data 27/07/1972 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 lungo corridoio, sei camere, un bagno, un soggiorno e una cucina con accesso esterno dalla scala che si diparte dallo spiazzo comune. Si precisa che in una camera lato S.S. 113 è stato improvvisato un monolocale, mediante la chiusura della porta interna che comunica con il resto dell'unità. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **253**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 13 mappale 223 subalterno 13, categoria A/2, classe 4, composto da vani 9, posto al piano T, - rendita: € 362,55.

L'edificio è stato costruito nel 1975.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,80 mt.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	-------------------------	--------------	--------------------

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

abitazione	Sup. reale lorda	253,00	1,00	253,00
	Sup. reale lorda	253,00		253,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura e c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: 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.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, 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>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura piena e laterizi forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da normalizzare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: da normalizzare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale.

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	253	€ 151.800,00	€ 151.800,00

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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ 22.770,00

€ 0,00

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:

€ 129.030,00

Relazione lotto 005 creata in data 10/04/2013
Codice documento: E101-11-000025-005

il perito
Arch. Carmela Pellegrino