
TRIBUNALE DI PATTI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI
CREDITO Spa – Via Oceano Indiano 13/C - Roma**
contro

N. Gen. Rep. 000093/15
LOTTO 1

Giudice Dr. Rossella BUSACCA
Custode Giudiziario AVV. Alba LA MACCHIA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Alba Scaffidi
Iscritto all'Albo della Provincia di Messina al N. 1424
Iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al N.
C.F. SCFLBA75L64F158E – P.Iva 02775290832

Con studio in Gioiosa Marea (Messina) – Via Mazzini 64

Cellulare: 3924576262

Email: albascaffidi@libero.it
Pec: albascaffidiarchitettotto@archiworldpec.it



INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	PAG. 3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	PAG. 4
3. STATO DI POSSESSO	PAG. 4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	PAG. 4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	PAG. 5
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	PAG. 5
7. PRATICHE EDILIZIE	PAG. 6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	PAG. 8
9. ELENCO ALLEGATI	PAG. 10



**Beni in Pettineo (Messina) C/da Porracina s.n.c.
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente al deposito, al ripostiglio e al servizio igienico e relativa corte ubicati al piano terra del terreno sito nel Comune di Pettineo (Messina), c/da Porracina s.n.c.
- L'immobile è composto da un ampio ambiente destinato a deposito (mq 57,57 ca.) al quale si accede dalla corte di pertinenza con ingresso dalla SP. Pettineo – Motta d'Affermo. Adiacente al detto deposito trovasi piccolo locale ripostiglio (mq. 8,52 ca.) con ingresso dalla medesima corte e aerazione naturale, sul retro, anch'esso con ingresso indipendente dalla corte trovasi piccolo servizio igienico (mq. 2,20 ca) privo di aerazione naturale. Sulla corte insiste anche un posto auto coperto (mq. 21,20 ca). L'immobile, oggetto di valutazione, sviluppa una superficie interna lorda complessiva di circa **mq 68,30 più 21,20 mq di posto auto** e insiste su un lotto di terreno pari a circa **mq. 656,50** detto terreno dovrà rappresentare servitù di passaggio per i lotti 2 e 3 della stessa procedura esecutiva e confina a Nord con terreno altra ditta, ad Ovest con terreno stessa ditta, a Est con la Strada Provinciale Pettineo Motta D'Affermo e a Sud con terreno stessa ditta.



Identificato al catasto fabbricati:

- Intestati a
foglio 5, mappale 1021, subalterno 4, categoria C/2, classe 1, consistenza 72 mq, posto al piano T, - rendita: 237,98, - registrata all'UTE con la scheda prot. n. ME0242948

Coerenze:

- I dati catastali dell'immobile oggetto di stima, risultano coerenti ed individuano con esattezza l'unità edilizia pignorata ed i confini sopra richiamati (a meno di un posto auto coperto).

Note:

- Si specifica che le distribuzioni interne corrispondono con le distribuzioni previste nella planimetria catastale depositata presso il Catasto di Messina.
- L'immobile è stato costruito in un arco di tempo imprecisato tra il dicembre 1981 (cfr. ordinanza sindacale di sospensione dei lavori di costruzione di un fabbricato del 17/12/1981 – citata nella Sentenza del Tribunale di Mistretta del 26/02/2002 – Registrata a Mistretta il 28/03/2002 al n. 252 s.4) e il settembre 1986 (data del primo versamento ex L. 47/85 del 29/09/1986 n. 395).
- L'unità immobiliare è identificata come deposito, ripostiglio e wc, hanno rispettivamente un'altezza interna, il primo di circa 3,15 mt. la minima e di circa 3,40 mt. la massima, il secondo di 2,80 mt la massima e 2,40 la minima ed il terzo di 2,40 mt circa.

Giudice Dr. Rossella BUSACCA
Curatore/Custode: AVV. Alba LA MACCHIA
Perito: Arch. Alba SCAFFIDI
3 di 12



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, il principale centro limitrofo è il Paese di Pettineo

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;

Non esistono importanti collegamenti pubblici;

La zona non offre alcun servizio particolare.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da in qualità di proprietario del bene e dalla moglie in
quanto coniuge in regime di comunione di beni.

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 ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Contratto di Mutuo a favore di **BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO SRL, contro**

a firma di Dott.ssa Emilia Anastasi in data 22/09/2004 ai nn. 49533/18629 registrato a Cefalù in data 29/09/2004 ai nn. 876 per l'intera proprietà

importo ipoteca: 120.000,00

-Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 7/11/2006, rep. n. 5917, iscritta a Messina il 14 Novembre 2006 ai nn. 48132/14756, annotata di riduzione di somma in data 15/03/2013 ai nn. 6743/894, in favore di **UNIPOL BANCA SPA contro XXXXXXXXXXXXXXXX** per l'intera proprietà

-Iscrizione ipoteca giudiziale iscritta il 18/05/2011 ai nn. 16141/2345, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Modena – Sez. stacc. di Sassuolo in data 20/11/2008, rep. n. 658/2008 in favore di **NUOVA RI-WAL CERAMICHE RSL controXXXXXXXXXXXXX** per la quota di un mezzo di proprietà

-Iscrizione ipoteca giudiziale iscritta il 23/06/2014 ai nn. 13858/1259 e derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 17/05/2013 ai rep. n. 532/2013 in favore di **CO.ME.CO SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** per l'intera proprietà.

-Iscrizione ipoteca giudiziale iscritta il 14/11/2016 ai nn. 48132/14756 R.P. e derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna ai rep. n. n. 5917/2006 in favore di **Unipol Banca s.p.a. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** per l'intera proprietà.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare in data 14/09/2015 del Tribunale di Patti trascritto a Messina il 29/10/2015 ai nn. 26781/19690 in favore di **BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO SPA** per l'intera proprietà contro il solo Giglio Vincenzo e ritrascritto in data 03/12/2015 ai nn. 30127/22309 per una quota indivisa pari ad un mezzo **contro XXXXXXXXXXXXXXXX** e per una quota indivisa paria ad un mezzo **contro**

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**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:



La ditta XXXXXXXXX per il fabbricato realizzato in c/da Porracina , identificato in Catasto al foglio di mappa n. 5, part. 1022, sub. 4, ha presentato istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/1985 e 724/1994, la stessa ha provveduto al pagamento **a saldo** della oblazione e degli interessi maturati per il ritardato versamento, ha, altresì, provveduto al pagamento **a saldo** di quanto dovuto al Comune, per oneri concessori ed interessi maturati per il ritardato versamento. Per il completamento della pratica occorre la presentazione di elaborati tecnici, di parere sanitario, del certificato di idoneità statica/sismica e del titolo di proprietà. L'Ufficio Tecnico del Comune di Pettineo si è così espresso: “le opere realizzate non rientrano nei casi di insanabilità assoluta di cui all'art. 23 comma 12 della L.R. 37/85” (Cfr. Dichiarazione del 07/04/2016 a firma del Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Pettineo). Si specifica che il fabbricato è stato realizzato su area sottoposta a vincolo sismico.

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

Note:

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

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Alla data odierna, l'accesso all'immobile avviene tramite corte privata realizzata su terreno di Proprietà della Stessa Ditta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietario del terreno dal 26/02/2002 in forza di Sentenza emessa dal Tribunale di Mistretta e dell'immobile realizzato in assenza di Concessione Edilizia tra il 1981 ed il 1986.

6.2 Precedenti proprietari:



7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato costruito in ASSENZA di CONCESSIONE EDILIZIA

P.E. n. 1 del 1986 Istanze di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85 e L. 724/94

OBLAZIONI E INTERESSI MATURATI PAGATI A SALDO:

LEGGE 47/85

- Versamento n. 395 del 29/09/1986 di L. 2.620.000
- Versamento n. 377 del 18/02/1987 di L. 1.439.000
- Versamento n. 122 del 13/08/2004 di € 6.944,06

LEGGE 724/94

- Versamento n. 455 del 31/12/1994 di L. 15.100.000
- Versamento n. 090 del 30/12/1994 di L. 4.000.000
- Versamento n. 291 del 15/04/1995 di L. 519.560
- Versamento n. 718 del 15/07/1995 di L. 519.560
- Versamento n. 709 del 05/02/1996 di L. 519.560
- Versamento n. 710 del 05/02/1996 di L. 519.560

ONERI CONCESSORI

- Versamento n. 123 del 13/08/2004 di €3.408,89

La pratica non è ancora stata conclusa.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

L'istruttoria della pratica è largamente incompleta per carenza di documentazione, in quanto, sebbene l'Ufficio Tecnico del Comune di Pettineo abbia più volte sollecitato la Ditta alla presentazione della stessa non è mai stata presentata alcuna risposta. Pertanto l'Ufficio Tecnico del Comune di Pettineo dichiara che la documentazione richiesta consiste in elaborati grafici, parere sanitario, certificato di idoneità statica/sismica e il titolo di proprietà e che e che "le opere realizzate NON RIENTRANO NEI CASI DI INSANABILITA' ASSOLUTA di cui all'art. 23 comma 12 della L.R. 37/85"

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente all'immobile ubicato al piano terra del terreno sito nel Comune di Pettineo (Messina), in c/da Porracina s.n.c.

L'immobile è composto da un ampio ambiente destinato a deposito (mq 57,57 ca.) al quale si accede dalla corte di pertinenza con ingresso dalla SP. Pettineo – Motta d'Affermo. Adiacente al detto deposito trovasi piccolo locale ripostiglio (mq. 8,52 ca.) con ingresso dalla medesima corte e aerazione naturale, sul retro, anch'esso con ingresso indipendente dalla corte trovasi piccolo servizio igienico (mq. 2,20 ca) privo di aerazione naturale. Sulla corte insiste anche un posto auto coperto (mq. 21,20 ca). L'immobile, oggetto di valutazione, sviluppa una superficie interna lorda complessiva di circa **mq 68,30 più 21,20 mq di posto auto** e insiste su un lotto di terreno pari a circa **mq. 656,50** detto terreno dovrà rappresentare servitù di passaggio per i lotti 2 e 3 della stessa procedura esecutiva e confina a Nord con terreno altra ditta, ad Ovest con terreno stessa ditta, a Est con la Strada Provinciale Pettineo Motta D'Affermo e a Sud con terreno stessa ditta.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

foglio 5 mappale 1021 subalterno 4, categoria C/2, classe 1, consistenza 72 mq, superficie catastale 124 mq, posto al piano terra, - rendita: €237,98 - registrata all'UTE con la scheda prot. n. ME0242948 Coerenze:

I dati catastali dell'immobile, risultano coerenti ed individuano con esattezza l'unità edilizia che risulta confinante a Nord con terreno altra ditta, ad Ovest con terreno stessa ditta, a Est con la Strada Provinciale Pettineo Motta D'Affermo e a Sud con terreno stessa ditta.

Note:

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente approvato in forza di D. A. n. 1076 del 05/07/1991 l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea individuata come **zona di rispetto stradale**. Tali zone sono quelle individuate a protezione dei nastri stradali da osservarsi nell'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e delle zone di espansione ai sensi del D.M. 1/4/68 ovvero a protezione di caratteristiche ambientali come fossi, incisioni naturali, ovvero a protezione di visuali di valore paesistico o di edifici di interesse storico artistico o monumentale. In tali zone è fatto divieto assoluto di ogni tipo di edificazione



Relativamente al terreno in oggetto non è stata disposta e trascritta alcuna ordinanza sindacale ex art 18 comma 7 legge 47/85 e che non esistono vincoli alcuni di destinazione ex legge 353/2000

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
deposito	Sup. reale netta	57,56	1,00	57,56
ripostiglio	Sup. reale netta	8,52	1,00	8,52
wc	Sup. reale netta	2,25	1,00	2,25
Posto auto coperto	Sup. reale netta	21,2	0,35	7,42
corte	Sup. reale netta	549,8	0,1	54,98
	Sup. reale netta	639,33		130,73

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: deposito - travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone; ripostiglio e bagno si presume inesistenti, posto auto: piccoli plinti

Strutture verticali: materiale: deposito - c.a., ripostiglio e wc: blocchetti di calcarenite, posto auto: blocchetti di cemento condizioni: buone.

Travi: materiale: deposito c.a., condizioni: buone.

Copertura: tipologia: deposito e posto auto - una falda, materiale: struttura secondaria legno, copertura lamiera gregata, ripostiglio e bagno – eternit, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: deposito - doppia anta a battente, materiale: ferro, ripostiglio – scorrevole, materiale: ferro, condizioni: sufficienti

Infissi interni: tipologia: inesistenti

Pareti esterne: Materiale: deposito - muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone, ripostiglio e wc – muratura di blocchi di calcarenite, coibentazione: inesistente, rivestimento: inesistente, condizioni: mediocri.

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: mediocri.

Rivestimento: ubicazione: inesistente

Rivestimento: ubicazione: inesistente

Impianti:

Ascensore: inesistente

Citofonico: inesistente

Elettrico: tipologia: esterno a vista, tensione: 220V, condizioni: scarse.

Fognatura: rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti.

Termico: inesistente

Accessori:



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Viene utilizzato il criterio di stima "Sintetico" (o comparativo diretto), che consiste nella comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni simili, per caratteristiche estrinseche ed intrinseche (per esempio ubicazione, destinazione d'uso, tipologia costruttiva, presenza di servizi pubblici in zona ecc....), di cui si conoscano i relativi valori di mercato. Il parametro utilizzato come riferimento è il metro quadrato di superficie commerciale adottato nelle libere contrattazioni di compravendita del mercato immobiliare presente nel Comune di Pettineo (ove è ubicato il bene da stimare).

In particolare nel caso di specie il valore venale del bene è stato determinato dalla media dei valori determinati attraverso due valutazioni distinte, riguardanti: - la prima, l'intera unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali esterni e quindi individuata come superficie totale lorda; - la seconda, i singoli vani che compongono l'unità edilizia individuate come superficie totale netta (cioè superficie complessiva escluso i muri perimetrali e divisorii interni) . Per i calcoli analitici si rimanda a quanto specificato al punto 8.3 .

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico di Pettineo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Pettineo, Studi Tecnici professionali che operano nel comprensorio di Pettineo, Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento**Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 20.750,00
- Valore accessori:	€ 1.855,00
- Valore corte:	€ 13.745,00
- Valore complessivo intero:	€ 36.350,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 36.350,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
deposito	57,56	€ 250,00	€ 14.390,00
ripostiglio	8,52	€ 250,00	€ 2.130,00
wc	2,25	€ 250,00	€ 562,50
Posto auto coperto	7,42	€ 250,00	€ 1.855,00
corte	54,98	€ 250,00	€ 13.745,00
	130,73		€ 32.682,52

- Valore corpo:	€ 17.082,50
- Valore accessori:	€ 15.600,00
- Valore complessivo intero:	€ 32.682,52
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 32.682,52

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	654	€ 34.516,26	€ 34.516,26

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 0,00

Giudice Dr. Rossella BUSACCA
Curatore/Custode: AVV. Alba LA MACCHIA
Perito: Arch. Alba SCAFFIDI
8 di 12



- Riduzione percentuale: Decurtazione del 50% per irregolarità urbanistica (nella dichiarazione del Comune di Pettineo allegata alla presente si dice genericamente che l'intera proprietà – lotto 1, lotto 2 e lotto 3 NON RIENTRA NEI CASI DI INSANABILITA' ASSOLUTA, ma nel Certificato di destinazione urbanistica, lo stesso Ente, specifica che il ns Lotto 1 ricade in una “zona di rispetto stradale” dove è vietata qualsiasi edificazione)

€ 17.258,13

Riduzione monetaria: spese per lavori di adeguamento alla planimetria presentata in catasto

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (per inserimento in mappale del posto auto)

€ 1,500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 15,758,13



9. ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO “A” – **VERBALI DI SOPRALLUOGO;**

ALLEGATO “B” – **PLANIMETRIE STATO ATTUALE;**

ALLEGATO “C” – **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;**

ALLEGATO “D” – **VISURA CATASTALE ATTUALE + STRALCIO DI MAPPA +
ELABORATO PLANIMETRICO DEL BENE + PLANIMETRIA
CATASTALE;**

ALLEGATO “E” – **VISURE IPOCATASTALI ESTESE AL VENTENNIO;**

ALLEGATO “F” – **COPIA ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE;**

ALLEGATO “G” – **COPIA LICENZA EDILIZIA E ALTRI ATTI AUTORIZZATIVI +
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;**

ALLEGATO “H” – **ESTRATTO DEL RIASSUNTO DELL’ATTO DI MATRIMONIO
DELL’ESECUTATO;**

ALLEGATO “I” – **AVVISI DI RICEVIMENTO RACCOMANDATE A/R INIZIO
OPERAZIONI PERITALI + RICEVUTA ACCETTAZIONE MAIL DI
TRASMISSIONE ALLE PARTI DELLA PERIZIA;**

ALLEGATO “L” – **CORRISPONDENZA .**

