
TRIBUNALE DI PATTI
ESPROPIAZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
Guber S.p.A.

N. Gen. Rep. **000092/14**

Giudice Dr. La Spada Andrea
Custode Giudiziario Avv. Impellizzeri Maria Tindara

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Rosario Armao
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1308
iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al N. 52
C.F. RMARSR72D301199F- P.Iva 03190140834

con studio in Sant'agata Di Militello (Messina) Via Friuli,6
telefono: 0941785292
cellulare: 3496903899

email: armao.rosa@tiscali.it



Beni in Sant'agata Di Militello (Messina) Via Medici n. 415
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. appartamento sito in Sant'agata Di Militello (Messina) Via Medici n. 415 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Composto da un grande soggiorno direttamente comunicante con una cucina abitabile, due camera da letto, un ripostiglio, un bagno ed un balcone su via Medici. **Posto al piano terzo** sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **121,07**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 11 mappale 39 subalterno 12, categoria A/2, classe 5, superficie catastale 113, composto da vani 6, posto al piano 3, - rendita: 260,29.

Coerenze: Est confina con P.lla 739, Ovest con P.lla 667 mentre gli altri lati si affacciano con corte stessa P.lla.

Note: Con apposita pratica Catastale è stata aggiornata l'unità immobiliare, per cui il Sub. 8 è stato soppresso

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento sito al piano secondo di un fabbricato civile.

Caratteristiche zona: semicentrale mista (normale) a traffico scorrevole con parcheggi con disco orario.

Servizi della zona: campo da calcio (buono), negozio al dettaglio (buono), palazzetto dello sport (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), asilo nido (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Pronto Soccorso

Caratteristiche zone limitrofe: miste le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dei Nebrodi, le attrazioni storiche presenti sono: Castello Gallego del 1600.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0.5), autostrada (1), porto (3), tangenziale (2).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da figlio dell'esecutato senza alcun titolo, ma non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione

[REDACTED] sono comproprietari in regime di Comunione Legale. L'immobile è occupato dal figlio in comodato gratuito senza alcuna registrazione all'ufficio del registro.

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 giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **B.N.L. CREDITO CINEMATOGRAFICO**, contro [redacted] con atto registrato a Tribunale Civile di Roma in data 04/11/1994 ai nn. 24012 in data [redacted]

importo ipoteca: 94.281,94

importo capitale: 58.129,96

Riferito limitatamente a: quota di 1/2

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA POPOLARE DI MILANO**, contro [redacted] di Pretore di Milano in data [redacted]

importo ipoteca: 18.075,99

importo capitale: 11.819,92

Riferito limitatamente a: quota di 1/2

Iscrizione legale (Attiva) a favore di **MONTEPASCHI SE.RI.T.**, contro [redacted]

importo ipoteca: 24.532,02

importo capitale: 12.266,01

Riferito limitatamente a: quota di 1/2

Iscrizione legale (Attiva) a favore di **MONTEPASCHI SE.RI.T.**, contro [redacted] atto iscritto a Messina in data 27 [redacted]

importo ipoteca: 7.569,32

importo capitale: 3.784,66

Riferito limitatamente a: Quota di 1/2

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Sentenza del Giudice del lavoro a favore di [redacted] ma di Giudice del Lavoro Trib. di Patti in data 07/02/2012 ai nn. 234/2012 in data [redacted]

importo ipoteca: 43.690,34

importo capitale: 43.690,34

Riferito limitatamente a: quota di 1/2

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Milano contro [redacted] con atto registrato a Tribunale di Patti in data 28/02/2001 ai nn. Rep. 1 in data [redacted] stesso Tribunale di Patti, risulta sospeso..

Riferito limitatamente a: Quota di 1/2

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] data 12/05/2015 registrato a Tribunale di Patti in data 22/02/2013 ai nn. 234 in data [redacted]

Riferito limitatamente a: Quota di 1/2

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Domanda di divisione giudiziale a favore [redacted] contro [redacted] atto registrato a Tribunale di Patti in data 05/12/2011 ai nn. 19 in data [redacted]

Riferito limitatamente a: ciascuno per la quota di 1/2

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*



Sono state riscontrate le seguenti difformità: Con A.E. n. 23/2003 del 07/05/2003 è stata autorizzata la copertura del terrazzo esistente con tettoia in struttura precaria smontabile, ma nel corso della realizzazione tale spazio è stato chiuso con pareti in muratura realizzando di fatto un'ampliamento dello spazio dell'abitazione e modificando la distribuzione interna. regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47) La difformità è sanabile perché comunque le modifiche rientrano nel regolamento comunale. Il 26/03/2014 con prot. 8985 è stata presentata una pratica per l'applicazione dell'art. 20 L.R. 4/2003 per la chiusura del terrazzo già coperto, ma è stata sospesa per chiarimenti in merito alla struttura della tettoia.

pratica edilizia compenso tecnico: € 1.500,00

Sanzione e tasse comunali: € 1.500,00

Oneri totali: € 3.000,00

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] proprietario dal 01/12/1977 ad oggi in forza di Donazione a firma di Notaio [redacted] iscritto a Messina in data [redacted] ai r [redacted]

Riferito limitatamente a: Proprietà per 1/2 in comunione legale

[redacted] proprietario dal 01/12/1977 ad oggi in forza di Donazione a firma di Notaio [redacted] trascritto a Messina in data [redacted]

Riferito limitatamente a: Proprietà per 1/2 in comunione legale

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] tario da data antecedente il ventennio al 01/12/1977

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **appartamento** di cui al punto A

appartamento sito in Sant'agata Di Militello (Messina) Via Medici n. 415 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Composto da Un grande soggiorno direttamente comunicante con una cucina abitabile, due camera da letto, un ripostiglio, un bagno ed un balcone su via Medici. posto al **piano terzo** sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **121,07**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 11 mappale 39 subalterno 12, categoria A/2, classe 5, superficie catastale 113, composto da vani 6, posto al piano 3, - rendita: 260,29.

Coerenze: Est confina con P.Ila 739, Ovest con P.Ila 667 mentre gli altri lati si affacciano con corte stessa P.Ila.

Note: Con apposita pratica Catastale è stata aggiornata l'unità immobiliare, per cui il Sub. 8 è stato soppresso

L'edificio è stato costruito nel anni 70', ristrutturato nel 2003

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 2,95.

Il pignoramento individua "Diritto di piena proprietà quota 1/1 spettante al sig. [redacted] in comunione legale con la sig.ra [redacted]



Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n. 18 del 28/02/1988 l'immobile è identificato nella zona Bc (completamento)

Norme tecniche ed indici: Destinazioni d'uso: residenza permanente- attività direzionali - commerciali - ricettive - attività artigiane non moleste.

Densità fondiaria: 5 mc/mq

Numero massimo piani: 3

Altezza massima: mt 10,50 (11,20 per sopaelevazione)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile Abitazione	Sup. reale lorda	113,40	1,00	113,40
balcone	Sup. reale lorda	7,67	0,25	1,92
Soggiorno	Sup. reale netta	24,00	1,00	24,00
Camera da letto 1	Sup. reale netta	13,85	1,00	13,85
bagno	Sup. reale netta	7,58	1,00	7,58
ingresso	Sup. reale netta	7,37	1,00	7,37
ripostiglio	Sup. reale netta	9,51	1,00	9,51
cucina	Sup. reale netta	15,78	1,00	15,78
camera da letto 2	Sup. reale netta	17,69	1,00	17,69
Sup. reale lorda		121,07		115,32
Sup. reale netta		95,78		95,78

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali:	materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi:	materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai:	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
Scale:	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
Balconi:	materiale: c.a., condizioni: buone.
Copertura:	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone. Note: una parte dell'appartamento è coperta con una struttura in profilati d'acciaio e pannelli leggeri in coibentato e lamiera grecata, con altezza interna media di mt 2,56

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Rivestimento:	ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: scarse.
Rivestimento:	ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso:	tipologia: ante scorrevoli, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico:	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Fognatura:	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.



Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per il più probabile **valore finale**, si adotta il criterio del più probabile valore di mercato, che esprime un rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, funzione della domanda e dell'offerta del bene sul mercato. La stima verrà definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare valori di mercato, praticati nella stessa zona in libere contrattazioni di compravendita avvenute nell'arco di tempo considerato, di unità immobiliari dello stesso tipo ed effettuate contattando privati, imprese ed agenzie immobiliari del luogo. Si terrà conto inoltre dell'andamento statistico del mercato immobiliare italiano così come riportato nelle statistiche di due diversi enti. Inoltre si fa riferimento al sito web dell'Agenzia del Territorio di Messina (Osservatorio dei Valori Immobiliari). Il valore finale del canone, viene riferito alle condizioni dell'appartamento nello stato in cui si trova.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Sant'Agata di M.Ilo.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile Abitazione	113,40	€ 1.200,00	€ 136.080,00
balcone	1,92	€ 1.200,00	€ 2.301,00
Soggiorno	0,00	€ 1.200,00	€ 0,00
Camera da letto 1	0,00	€ 1.200,00	€ 0,00
bagno	0,00	€ 1.200,00	€ 0,00
ingresso	0,00	€ 1.200,00	€ 0,00
ripostiglio	0,00	€ 1.200,00	€ 0,00
cucina	0,00	€ 1.200,00	€ 0,00
camera da letto 2	0,00	€ 1.200,00	€ 0,00
	115,32		€ 138.381,00

- Valore corpo: **€ 138.381,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 138.381,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 138.381,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	121,07	€ 138.381,00	€ 138.381,00



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:

€ 20.757,15

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.000,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 117.623,85

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 114.623,85

Relazione lotto 002 creata in data 05/06/2015
Codice documento: E101-14-000092-002

il perito
Arch. Rosario Armao

Giudice Dr. La Spada Andrea
Curatore/Custode: Avv. Impellizzeri Maria Tindara
Perito: Arch. Rosario Armao



TRIBUNALE DI PATTI (ME)
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare
GUBER S.p.A
CONTRO

R.G.E. 92/14 LOTTO 002
Giudice: Dr. ANDREA LA SPADA

Data di assunzione dell'incarico: 11/02/2015

Data del giuramento: 19/02/2015

Udienza di rinvio: 17/09/2015

☐ PERIZIA - RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

☒ PLANIMETRIA RELATIVA AL SINGOLO LOTTO 002

☐ FOTOGRAFIE DEL LOTTO 002

☐ DOCUMENTAZIONI ALLEGATE

CATASTALI ☐

EDILIZIE ☐

Tecnico incaricato: Arch. Armao Rosario
Iscritto all'albo della Provincia di Messina N. 1308
Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Patti N. 52
C.F. RMARSR72D301199F - P. I.V.A.: 03190140834

Studio: Via Friuli, 6 - 98076 S. Agata M. Ilo (ME)
Cell. 349 6903899
e-mail: armao.rosa@tiscali.it - Pec: armao.rosa@archiworldpec.it

ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 11 P.LLA 39 SCALA 1:2000

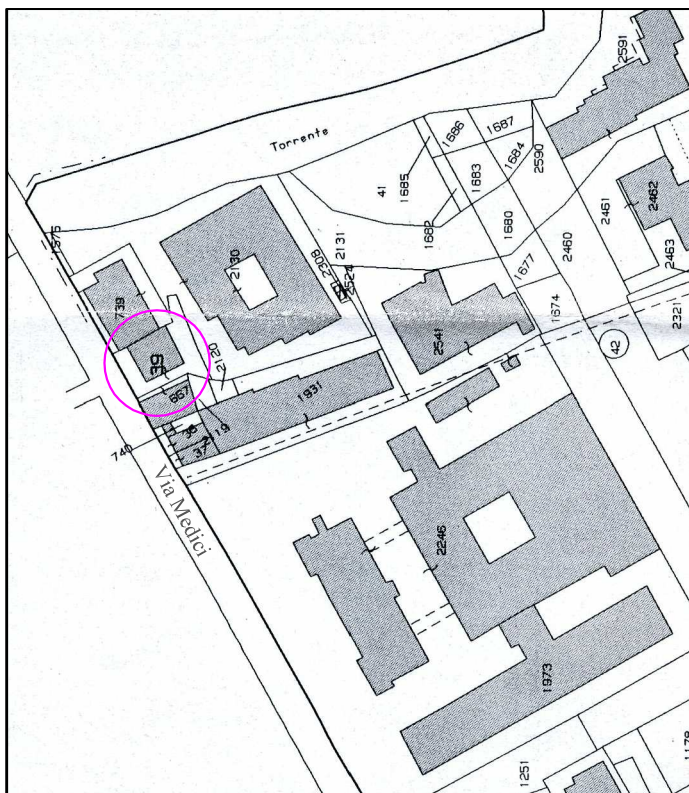
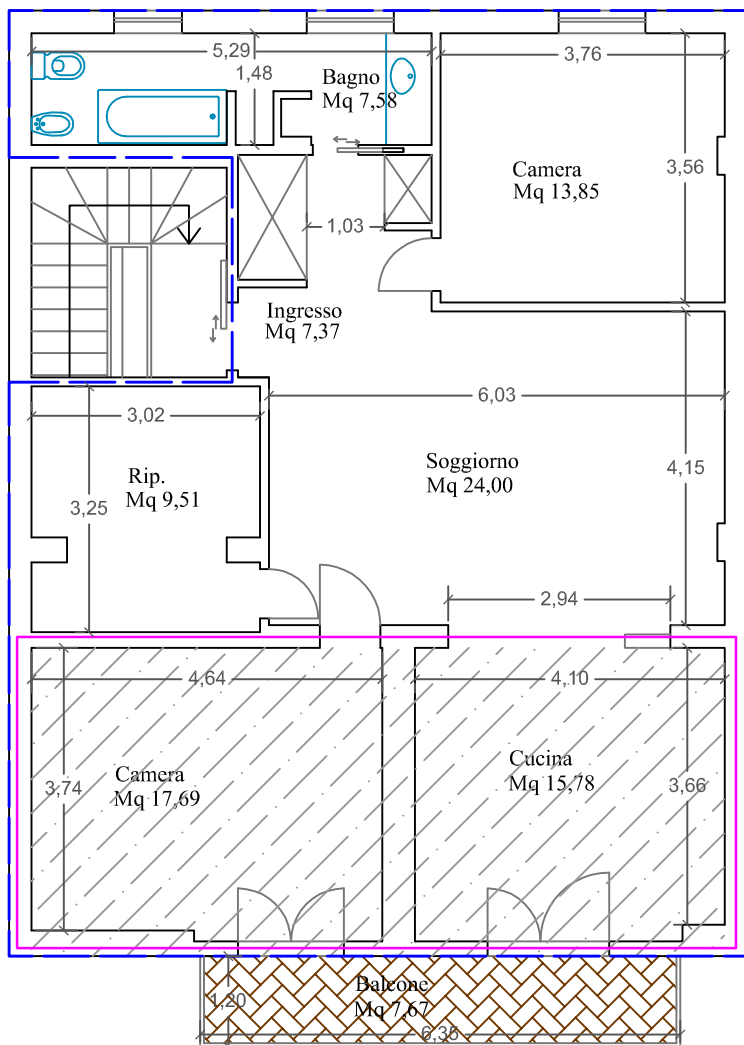


FOTO SATELLITARE DA GOOGLE MAPS SCALA 1:5.000



Fronte su Via Medici

PIANTA DELL'APPARTAMENTO PIANO TERZO
Via Medici n. 415 (f. 11 p.la 39 sub. 12 ex sub. 8)
SCALA 1:100 - H= mt 2,95

AREA APPARTAMENTO (LOTTO 002) MQ 113,40

Legenda

- Superficie pignorata mq 113,40 + mq 7,67 balcone
- Superficie dell'appartamento ampliata per modifica interne rispetto allo stato originario
- Parte dell'appartamento con copertura inclinata ad Hm= m 2,56 modificata rispetto allo stato originario con A.E. n. 23-2003 del 07-05-2003



TRIBUNALE DI PATTI (ME)
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare
GUBER S.p.A
CONTRO

R.G.E. 92/14 LOTTO 002
Giudice: Dr. ANDREA LA SPADA

Data di assunzione dell'incarico: 11/02/2015

Data del giuramento: 19/02/2015

Udienza di rinvio: 17/09/2015

☐ PERIZIA - RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

☐ PLANIMETRIA RELATIVA AL SINGOLO LOTTO 002

☒ FOTOGRAFIE DEL LOTTO 002

☐ DOCUMENTAZIONI ALLEGATE

CATASTALI ☐

EDILIZIE ☐

Tecnico incaricato: Arch. Armao Rosario
Iscritto all'albo della Provincia di Messina N. 1308
Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Patti N. 52
C.F. RMARSR72D301199F - P. I.V.A.: 03190140834

Studio: Via Friuli, 6 - 98076 S. Agata M. Ilo (ME)
Cell. 349 6903899
e-mail: armao.rosa@tiscali.it - Pec: armao.rosa@archiworldpec.it

**LOTTO 002 APPARTAMENTO PIANO TERZO VIA MEDICI N. 415
ALLEGATO FOTOGRAFICO**



FOTO 1 – Prospetto intero edificio su via Medici;

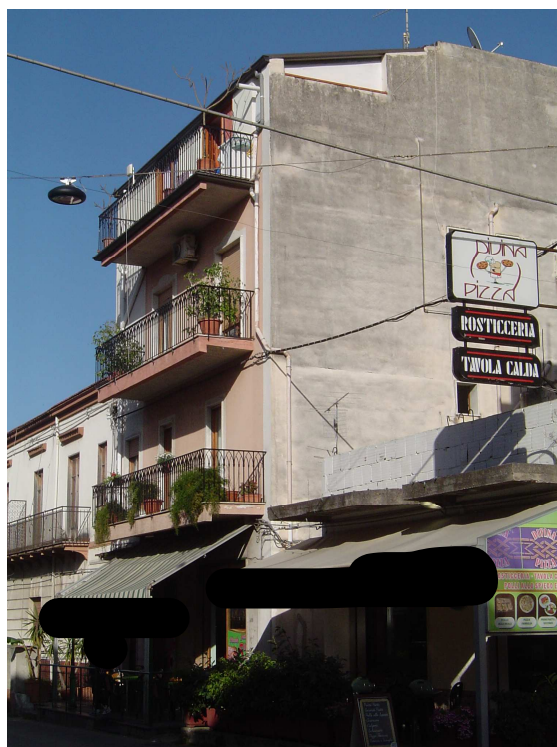


FOTO 2 – Prospetto intero edificio su via Medici lato Palermo;



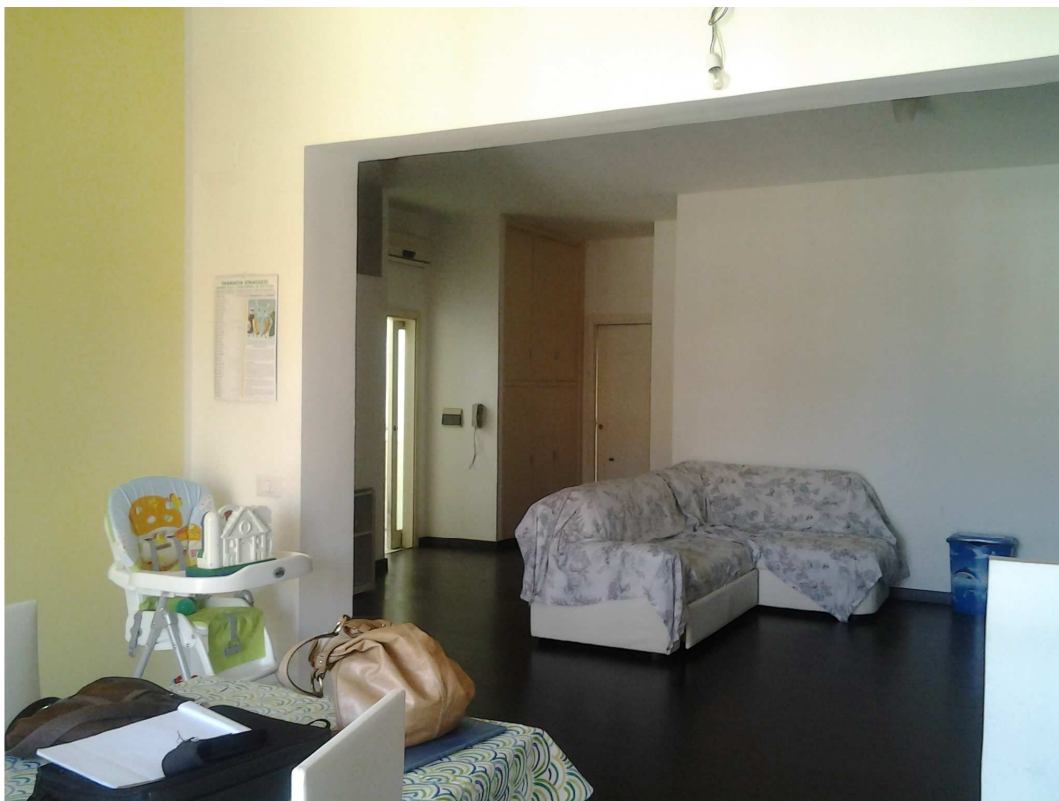


FOTO 3 – Appartamento piano terzo – Soggiorno e ingresso;

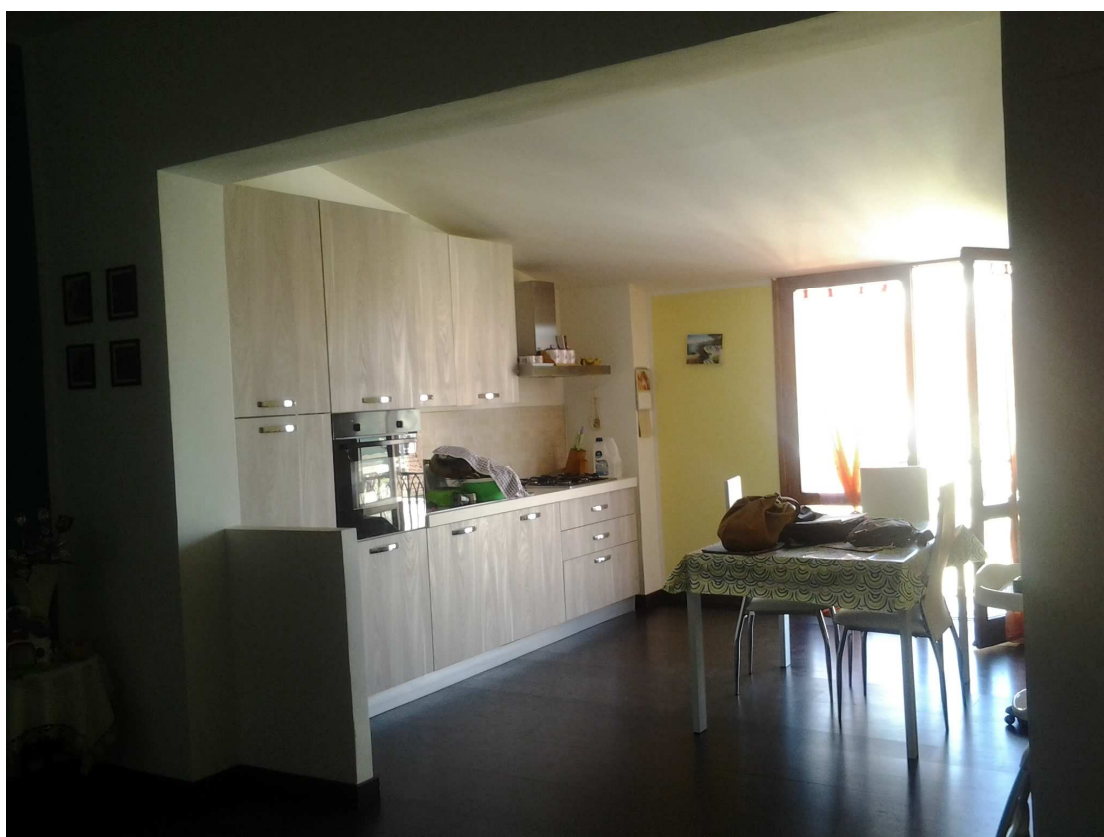


FOTO 4 – Appartamento piano terzo - Cucina;



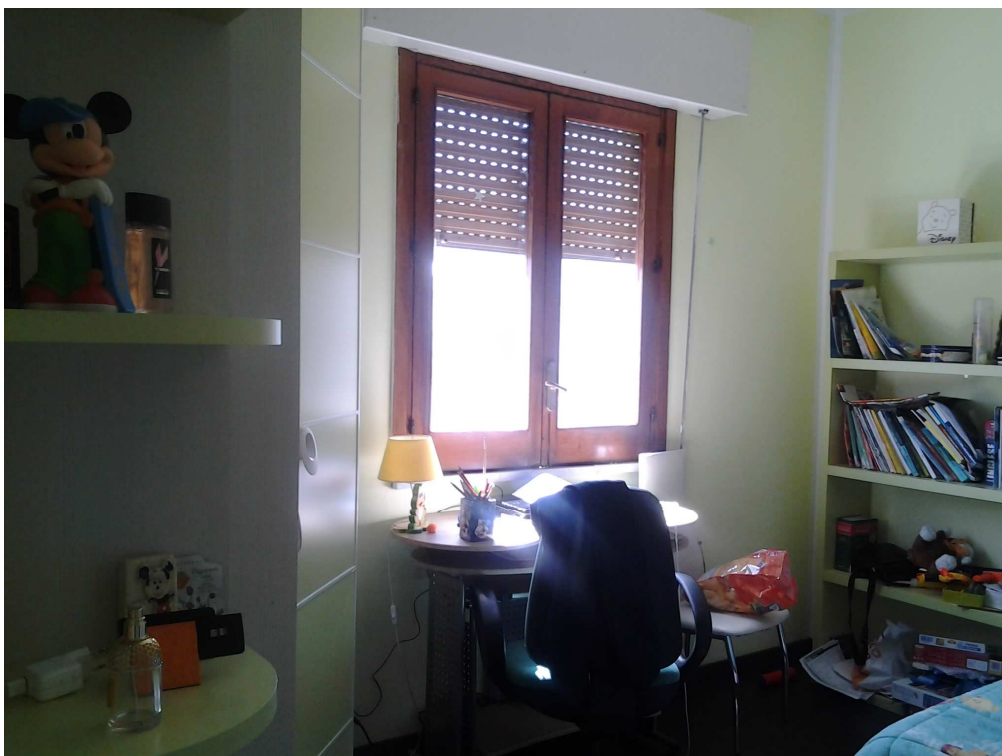


FOTO 5 – Appartamento piano terzo - Camera;



FOTO 6 – Appartamento piano terzo - Balcone;

