

ORIGINALE

TRIBUNALE DI PATTI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
UNICREDIT S.p.A.
contro

N. Gen. Rep. 000085/12

Giudice Dr. Dr. LA SPADA Andrea
Custode Giudiziario Dr. FALLO Antonino

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Massimo Narda
Iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2663
Iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al N. 76
C.F. NRDMSM73R22F158O - P.Iva 01963490832

con studio in Patti (Messina) Via N. G. Cearolo, 12
telefono: 0941-243177

email: adranmax@libero.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Naso (Messina) Contrada Bagnara
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento allo stato rustico con annessa corte esclusiva, sito in Naso (Messina) Contrada Bagnara.
Composto da tre vani oltre servizio igienico, disimpegni e piccolo ripostiglio posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 47,00, oltre terreno di pertinenza di circa mq 220,00.
Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____, foglio 2 mappale 1189 subalterno 21 (ex sub. 16), categoria F/3.
Coerenze: A nord con altra u.i. (part. 1189 sub. 18); a est con terreno annesso ad altra u.i. (part. 1189 sub. 8); a sud con stradella interpodereale interna e ad ovest con BCNC di cui al sub. 17 della stessa particella.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica (normale) a traffico locale
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Collegamenti pubblici (km): autostrada (circa 15,00 Km), ferrovia (circa 10,00 Km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 volontaria (Attiva) derivante da Atto di mutuo a favore di **BANCA DI ROMA S. P. A.**, contro _____, con atto iscritto a Messina in data 24/12/2007 ai nn. 13813

importo ipoteca: €. 370.000,00

importo capitale: €. 185.000,00

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Atto amministrativo a favore di **SERIT SICILIA S. P. A.**, contro _____, con atto iscritto a Messina in data 23/06/2011 ai nn. 3126

importo ipoteca: €. 47.114,84

importo capitale: €. 23.557,42

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di pignoramento a favore di **UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S. p. a.**, _____ a firma di Avv. GUCCIARDI Francesco in data 20/07/2012 trascritto a Messina in data 19/09/2012 ai nn. 18934/23732

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*

Giudice Dr. Dr. LA SPADA Andrea
Curatore/Custode: Dr. FALLO Antonino
Perito: Geom. Massimo Narda

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:

proprietario dal 14/12/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio DRAGO Tommaso in data 14/12/2007 ai nn. 207441/11171, registrato a Palermo in data 18/12/2007 ai nn. 9908/1T, trascritto a Messina in data 24/12/2007 ai nn. 29078/49843

6.2 Precedenti proprietari:

proprietario dal 20/09/2007 al 14/12/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio DRAGO Tommaso in data 20/09/2007 ai nn. 207202/11016 trascritto a Messina in data 08/10/2007 ai nn. 40203/23260

proprietario dal 19/02/1974 al 14/12/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio GIUFFRÈ Pericle in data 19/02/1974 ai nn. 27676/5902 trascritto a Messina in data 29/04/1974 ai nn. 8227/7495

Riferito limitatamente a: part. 448 (componente l'attuale part. 1189)

r. l. proprietario dal 07/04/1973 al 14/12/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio GIUFFRÈ Pericle in data 07/04/1973 ai nn. 27060/5709 registrato a Sant'Agata di Militello in data 24/04/1973 ai nn. 1455 trascritto a Messina in data 02/05/1973 ai nn. 9440/7943

Riferito limitatamente a: part. 449 e 460 (componenti l'attuale part. 1189).

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 28/77 per lavori di costruzione di un posto di ristoro e due casette in contrada Bagnara. intestata a l. Licenza Edilizia presentata in data 03/06/1976- n. prot. 3821 rilasciata in data 18/04/1977

P.E. n. 154/07 per lavori di Progetto in sanatoria per la costruzione di un posto di ristoro e due casette in C/da Bagnara intestata a Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 e L.R. 37/85 e L. 724/94 presentata in data 31/07/1986- n. prot. 9382 rilasciata in data 13/09/2007.

In data 14/12/2007 con n. prot. 15691, l

o Via

A presentava istanza per l'ottenimento della C. E. per il cambio di destinazione d'uso al piano terra e realizzazione di n.° 6 unità abitative di un fabbricato a due elevazioni f. t. nella C/da Bagnara. Detta C. E. non è stata rilasciata in quanto la pratica non ha avuto riscontro da parte dell'ente comunale. In data 10.01.2008, dal sopralluogo eseguito dall'UTC, in compartecipazione con la Polizia Municipale, il responsabile dell'area tecnica del comune di Naso, avendo riscontrato difformità nei lavori realizzati rispetto a quanto autorizzato con C.E. in sanatoria n.° 154/2007, oltre ad accertare altre violazioni disponeva, con ordinanza n.°1/2008, alla e agli altri proprietari, l'immediata sospensione dei lavori. Successivamente, in data 09.04.2008, il rappresentante legale della ha comunicato l'inizio dei lavori di cui sopra.

Descrizione **Appartamento allo stato rustico con annessa corte esclusiva** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento allo stato rustico con annessa corte esclusiva, sito in Naso (Messina) Contrada Bagnara.

Composto da tre vani oltre servizio igienico, disimpegno e piccolo ripostiglio posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 47,00, oltre terreno di pertinenza di circa mq 220,00.

Giudice Dr. Dr. LA SPADA Andrea
Curatore/Custode: Dr. FALLO Antonino
Perito: Geom. Massimo Narda

Identificato al catasto fabbricati: intestata a glio 2 mappale 1189
subalterno 21 (ex sub. 16), categoria F/3.
Coerenze: A nord con altra u.i. (part. 1189 sub. 18); a est con terreno annesso ad altra u.i. (part.
1189 sub. 8); a sud con stradella interpoderale interna e ad ovest con BCNC di cui al sub. 17 della
stessa particella.
L'edificio è stato costruito nel 1977.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,85.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera D. A. 190/79 del 13.11.1979 e s. m. i.
l'immobile è identificato nella zona Omogenea "E" Agricola
Norme tecniche ed indici: Vedasi art.li 72 e 72 bis dell'allegato Certificato di destinazione
Urbanistica.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento allo stato rustico;	Sup. reale lorda	47,00	1,00	47,00
Terreno di pertinenza;	Sup. reale lorda	220,00	1,00	220,00
	Sup. reale lorda	267,00		267,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni:
sufficienti.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Travi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele,
condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente,
rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il sottoscritto ritiene che, per il mercato immobiliare attualmente poco dinamico, vista la
particolare congiuntura economica che caratterizza il periodo attuale contrassegnato da
incertezze e incognite sulla politica sugli immobili, il "*metodo sintetico*", basato su una
ricerca di mercato puntuale e precisa che tenga conto di beni comparabili, reali e specifici
oltre che di contrattazioni effettive, sia il metodo più idoneo allo scopo della presente.
Pertanto, tenuto conto delle condizioni in cui versa l'immobile oggetto di esecuzione,
ovvero ancora in corso di costruzione nonchè dei costi da sostenere per la sua
ultimazione, a seguito di una attenta osservazione del mercato immobiliare della zona
interessata e dalla comparazione dei fattori endogeni ed esogeni del bene in esame a dei
beni simili presi in considerazione, ritiene congruo assumere, come prezzi unitari medi i
seguenti valori: €. 600,00 per la superficie coperta dell'u. i.; €. 60,00 (1/10 di €. 600,00) e
per la corte di pertinenza.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di Naso (ME), Tecnici del luogo operanti nel settore.

Giudice Dr. Dr. LA SPADA Andrea
Curatore/Custode: Dr. FALLO Antonino
Perito: Geom. Massimo Narda

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	appartamento allo stato	mq. 47,00		
A	rustico con annessa corte esclusiva	+ mq. 220,00	€ 41.400,00	€ 41.400,00

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:

€ 6.210,00

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:

€ 35.190,00

Relazione lotto 001 creata in data 04/11/2014
Codice documento: E101-12-000085-001

Giudice Dr. Dr. LA SPADA Andrea
Curatore/Custode: Dr. FALLO Antonino
Perito: Geom. Massimo Narda

**Bentì in Naso (Messina) Contrada Bagnara
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo incolto, sito in Naso (Messina) Contrada Bagnara.
Superficie complessiva di circa mq 1180.
Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 2 mappale 342 categoria ULIVETO, classe 3, superficie catastale mq. 1180, - rendita: €. 7,31 (R.D.) €. 3,96 (R.A.).
Coerenze: A nord con part. 956; a est e sud-est con part. 344; a sud-ovest con la part. 343 ed infine ad ovest con la part. 341 tutte del foglio 2.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica (normale)
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Collegamenti pubblici (km): autostrada (circa 15), ferrovia (circa 10).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 volontaria (Attiva) derivante da Atto di mutuo a favore di **BANCA DI ROMA S. P. A.**, con atto iscritto a Messina in data 24/12/2007 ai nn. 13813
importo ipoteca: €. 370.000,00
importo capitale: €. 185.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di pignoramento a favore di **UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S. p. a. contro** a firma di Avv. GUCCIARDI Francesco in data 20/07/2012 trascritto a Messina in data 19/09/2012 ai nn. 18934/23732

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

Giudice Dr. Dr. LA SPADA Andrea
Curatore/Custode: Dr. FALLO Antonino
Perito: Geom. Massimo Narda

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Il proprietario dal 14/12/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO DRAGO Tommaso in data 14/12/2007 ai nn. 207441/11171 registrato a Palermo in data 18/12/2007 ai nn. 9908/1T trascritto a Messina in data 24/12/2007 ai nn. 29078/49843

6.2 Precedenti proprietari:

Il Co. proprietario dal 20/09/2007 al 14/12/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio DRAGO Tommaso in data 20/09/2007 ai nn. 207202/11016 trascritto a Messina in data 08/10/2007 ai nn. 40203/23260

Il S. r. l. proprietario dal 19/02/1974 al 14/12/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio GIUFFRÈ Pericle in data 19/02/1974 ai nn. 27676/5902 trascritto a Messina in data 29/04/1974 ai nn. 8227/7495

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo incolto sito in Naso (Messina) Contrada Bagnara.

Superficie complessiva di circa mq 1180.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ... e foglio 2 mappale 342 categoria ULIVETO, classe 3, superficie catastale mq. 1180, - rendita: € 7,31 (R.D.) € 3,96 (R.A.).

Coerenze: A nord con part. 956; a est e sud-est con part. 344; a sud-ovest con la part. 343 ed infine ad ovest con la part. 341 tutte del foglio 2.

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in pendenza e risulta infestato da vegetazione spontanea che impedisce la visualizzazione di una possibile materializzazione confinaria.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo incolto	Sup. reale lorda	1.180,00	1,00	1.180,00
	Sup. reale lorda	1.180,00		1.180,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il sottoscritto ritiene che il "metodo sintetico", basato su una ricerca di mercato puntuale e precisa che tenga conto di beni comparabili, reali e specifici oltre che di contrattazioni effettive, sia il metodo più idoneo allo scopo della presente.

Pertanto, tenuto conto delle condizioni in cui versa il bene oggetto di esecuzione, ovvero infestato da rovi e vegetazione spontanea, ritiene congruo assumere, come prezzo unitario medio il valore di € 5,00 per mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di Naso (ME), tecnici del luogo operanti nel settore.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	1180	€ 5.900,00	€ 5.900,00

Giudice Dr. Dr. LA SPADA Andrea
Curatore/Custode: Dr. FALLO Antonino
Perito: Geom. Massimo Narda

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:

€ 885,00

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:

€ 5.015,00

Relazione lotto 002 creata in data 04/11/2014
Codice documento: E101-12-000085-002

il perito
Geom. Massimo Narda



Depositata in cancelleria oggi

6/11/2014



Miranda B. Nunziata

Giudice Dr. Dr. LA SPADA Andrea
Curatore/Custode: Dr. FALLO Antonino
Perito: Geom. Massimo Narda