Ist. n. 9 dep. 02/08/2017

TRIBUNALE DI PATTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
promossa da:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA

N. Gen. Rep. 000037/14

LOTTO 2/bis

Giudice Dr. Ugo SCAVUZZO
Custode Giudiziario avv. Giafranco SpANO'

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. ANGELO MODICA
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1374
iscritto all'Albo del Tribunale di Patti
C.F. MDCNGL57S27F158P- P.Iva 01611410836

con studio in Sant'agata Di Militello (Messina) VIA VITTORIO BOTTEGO 3
telefono: 0941723068
cellulare: 3388554928
fax: 0941723068
email: MODICAN@TISCALI.IT

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Ist. n. 9 dep. 02/08/2017

Beni in Sant'angelo Di Brolo (Messina)
Lotto 002/bis – palazzina a 3 elevazioni f.t. con corte annessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di a 3 elevazioni f.t. sito in Sant'angelo Di Brolo (Messina) frazione via S.Michele .
Composto da piano terra destinato a negozio e garage - piano 1° e 2° IN CORSO DI COSTRUZIONE
Costituita da T-1-2 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **356**
Identificato in catasto:

- **Fabbricato** intestato a:
  STARVAGGI MICHELE PROPR. 1/2 - PRESTIPINO ANNA PROPR. 1/2
  foglio 13 mappale 155 subalterno 2, categoria C/1, classe 3, superficie catastale mq 84, composto da vani mq 57, posto al piano terra, - rendita: € 1.616,15.
- foglio 13 mappale 155 subalterno 3, categoria F/3, posto al piano T.
- foglio 13 mappale 155 subalterno 4, categoria F/3, posto al piano 1.
- foglio 13 mappale 155 subalterno 5, categoria F/3, posto al piano 2.

Coerenze: CON VIA S.MICHELE, CON FABBRICATO TERZI, CON SCALINATA IN MURATURA, CON PROPRIETA' TERZI

A.1. **corte**:
Terreno intestato a:
Starvaggi Michele propr. 1/2 - Prestipino Anna propr. 1/2
foglio 13 mappale 1508 qualità uliveto, classe 1, superficie catastale mq 10, - reddito agrario: € 0,04, - reddito domenicale: 0,09.
foglio 13 mappale 1509 qualità uliveto, classe 1, superficie catastale mq 4, - reddito agrario: € 0,02, - reddito domenicale: 0,04.
Area Urbana intestata a Starvaggi Michele propr. 1/2 - Prestipino Anna propr. 1/2
foglio 13 mappale 2481 (ex particella 157) categoria F/1 (area urbana), superficie catastale mq 56.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
Palazzina in zona centrale dell'abitato, costituita da piano terra in parte rifinito e destinato a negozio di superficie catastale di mq 87 ed in parte non rifinito e destinato a garage di ca. di mq 14; piano 1° destinato alla civile abitazione allo stato rustico di ca. mq 136; piano 2° destinato alla civile abitazione allo stato rustico di ca. mq 122; dotato di scala esterna, terrazze e con aree cortilizie (ca. mq 70)

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	scuola elementare (). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (10), ferrovia (10), superstrada (9).

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

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Ist. n. 9 dep. 02/08/2017

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:
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:
4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA a firma di UFF. GIUDIZIARIO PATTI in data 11/03/2014 trascritto a MESSINA in data 01/04/2014 ai nn. 7313/5657
4.2.3. Altre trascrizioni:
DECRETO INGIUNTIVO a firma di TRIBUNALE PATTI in data 26/11/2013 trascritto a MESSINA in data 26/11/2013 ai nn. 30019/2668
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:
manca la certificazione di agibilità delle unità immobiliari allo stato rustico subordinata al completamento delle stesse e regolarizzabili mediante SCIA, dichiarazione di fine lavori e successiva istanza per rilascio abitabilità (DPR n. 380/2001 - L. n. 69/2013 e successive mod. ed integr.) regolarizzabili mediante Documento amministrativi: € 4.000,00
4.3.2. Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti difformità:
pratiche completamento unità immobiliari (dopo i relativi interventi) regolarizzabili mediante Pratiche DOCFA
Pratiche Docfa: € 1.000,00

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:
STARVAGGI MICHELE PROPR. 1/2
PRESTIPINO ANNA PROPR. 1/2
proprietari dal 28/04/1984 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO T.L.M. NATOLI in data 28/04/1984 trascritto a MESSINA in data 23/05/1984 ai nn. 13277/11508

6.2 Precedenti proprietari:
TOMEO ANGELA proprietario dal 06/05/1950 al 28/04/1984 con atto trascritto a MESSINA in data 06/05/1950 ai nn. .

7. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. n. 10/1987 per lavori di realizzazione edificio a 3 elevazioni intestata a Starvaggi Michele - Prestipino Anna. Concessione Edilizia rilasciata in data 15/07/1987
C.E. n. 233/1990 intestata a Starvaggi Michele - Prestipino Anna. Concessione Edilizia per variante rilasciata in data 16/01/1990
Agibilità rilasciata in data 05/04/2000 solo per il negozio - piano terra

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Ist. n. 9 dep. 02/08/2017

Descrizione **a 3 elevazioni f.t.** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di a 3 elevazioni f.t. sito in Sant'angelo Di Brolo (Messina) frazione via S.Michele .
Composto da piano terra destinato a negozio e garage
piano 1° e 2° IN CORSO DI COSTRUZIONE posto al piano T-1-2 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **356**
Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a STARVAGGI MICHELE PROPR. 1/2 - PRESTIPINO ANNA PROPR. 1/2 foglio 13 mappale 155 subalterno 2, categoria C/1, classe 3, superficie catastale mq 84, composto da vani mq 57, posto al piano terra, - rendita: € 1.616,15.
- fabbricati: intestata a STARVAGGI MICHELE PROPR. 1/2 - PRESTIPINO ANNA PROPR. 1/2 foglio 13 mappale 155 subalterno 3, categoria F/3, posto al piano T.
- fabbricati: intestata a STARVAGGI MICHELE PROPR. 1/2 - PRESTIPINO ANNA PROPR. 1/2 foglio 13 mappale 155 subalterno 4, categoria F/3, posto al piano 1.
- fabbricati: intestata a STARVAGGI MICHELE PROPR. 1/2 - PRESTIPINO ANNA PROPR. 1/2 foglio 13 mappale 155 subalterno 5, categoria F/3, posto al piano 2.
  Coerenze: CON VIA S.MICHELE, CON FABBRICATO TERZI, CON SCALINATA IN MURATURA, CON PROPRIETA' TERZI

L'edificio è stato costruito nel 1980.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Decreto n. 327/2005 l'immobile è identificato nella zona B

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
negozio piano terra	Sup. reale lorda	84,00	1,30	109,20
garage piano terra	Sup. reale lorda	14,00	0,50	7,00
appartamento rustico piano 1	Sup. reale lorda	136,00	0,35	47,60
appartamento rustico piano 2	Sup. reale lorda	122,00	0,35	42,70
	Sup. reale lorda	**356,00**		**206,50**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: esterna, condizioni: sufficienti.

Accessori:

A.1. corte: terreni: intestata a Starvaggi Michele propr. 1/2 - Prestipino Anna propr. 1/2 foglio 13 mappale 1508 qualità uliveto, classe 1, superficie catastale mq 10, - reddito agrario: € 0,04, - reddito domenicale: 0,09.
terreni: intestata a Starvaggi Michele propr. 1/2 - Prestipino Anna propr. 1/2 foglio 13 mappale 1509 qualità uliveto, classe 1, superficie catastale mq 4, - reddito agrario: € 0,02, - reddito domenicale: 0,04.
Area urbana: intestata a Starvaggi Michele propr. 1/2 - Prestipino Anna propr. 1/2 foglio 13 mappale 2481 (ex particella 157) categoria F/1 (area urbana), superficie catastale mq 56.
Sviluppa una superficie complessiva di 70 (complessivamente)
Destinazione urbanistica: zona B

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Ist. n. 9 dep. 02/08/2017

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

CRITERIO PER COMPARAZIONE CON BENI IMMOBILI ANALOGHI PER NATURA E DESTINAZIONE, VETUSTA' , SISTEMA COSTRUTTIVO, STATO MANUTENTIVO, UBICAZIONE

8.2. Fonti di informazione

Catasto di MESSINA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di S.ANGELO DI BROLO, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: LOCALI.

8.3. Valutazione corpi

A. a 3 elevazioni f.t.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1

- Valore corpo: **€ 220.000,00**
- Valore accessori: **€ 5.000,00**
- Valore complessivo intero: **€ 225.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 112.500,00**

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
negozio piano terra	109,20	€ 1.000,00	€ 109.200,00
garage piano terra	7,00	€ 850,00	€ 5.950,00
appartamento rustico piano 1	47,60	€ 850,00	€ 40.460,00
appartamento rustico piano 2	42,70	€ 850,00	€ 36.295,00
	206,50		**€ 191.904,99**

- Valore corpo: **€ 191.904,99**
- Valore accessori: **€ 5.000,00**
- Valore complessivo intero: **€ 196.904,99**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 98.452,50**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**a 3 elevazioni f.t. con annesso corte.**	356	€ 210.952,50	**€ 105.476,25**

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: **€ 15.821,44**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 5.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Ist. n. 9 dep. 02/08/2017

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 dell'acquirente: **€ 84.654,81**

Relazione lotto 002 creata in data 02/08/2017
Codice documento: E101-14-000037-002

il perito
Ing. ANGELO MODICA

Il sottoscritto ing. Angelo Modica dichiara che il LOTTO 2/bis è stato redatto in sostituzione del LOTTO 2 di cui alla relazione di Stima del 29/5/2017 per tenere conto dell'area urbana non precedentemente identificata catastalmente per errore del nominativo della ditta proprietaria e per errori nella redazione del T.M. del 1992 con il quale è stato accatastato l'attuale fabbricato oggi al foglio 13 particella 155.
Tale area urbana, identificata al foglio 13 particella 2481 di mq 56, deriva dalla demolizione, nel cotesto dei lavori di realizzazione del predetto edificio fg. 13 particella 155 (veda concessioni edilizie allegate), dell'originario fabbricato terraneo in catasto al fg. 13 particella 157 .

Ing. Angelo Modica

Lì, 2/8/2017

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd