# TRIBUNALE DI PATTI

## ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

**Unipol Banca S.p.A**

contro

[redacted]

**N.R.G.E. 77/2015**

**Giudice Dr. Andrea La Spada**

**Custode Giudiziario Avv. Ivan Segreto**

## ELABORATO PERITALE

## LOTTO 002

*Tecnico incaricato: Ing. Luciano Lentini*
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 3161*
*con studio in Mistretta (Messina) Via Orfanelli n. 5*
*telefono: 0921 381292 - Fax: 0921 440963 - cellulare: 320 7642121*
*email: ing.lentiniluciano@alice.it*

Firmato Da: LENTINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b5d63bc652c68e7a0222be7b2f9d759

**Beni in San Fratello (Messina) Via Luigi Vasi n. 31**
**Lotto 002**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione sita in San Fratello (Messina) Via Luigi Vasi n. 31.
Composta da soggiorno, cucina, una camere da letto, ingresso, due servizi igienici, due balconi e un terrazzino. Posta al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **100**
Identificata al catasto fabbricati: foglio 32 mappale 256 subalterno 4, categoria A/4, classe 5, superficie catastale 86 mq, composto da vani 4, posto al piano terra e primo, - rendita: 136,34.
Coerenze: a nord - ovest Via Convento; a sud - est Via Luigi Vasi; a nord - est altra ditta; a sud - ovest altra ditta.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

| | |
|---|---|
| Caratteristiche zona: | centrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi buoni. |
| Servizi della zona: | asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), supermercato (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria |
| Caratteristiche zone limitrofe: | agricole/residenziali i principali centri limitrofi sono Capo D'orlando, Brolo Sant'Angelo di Brolo, Sinagra, Patti, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Capo Calavà, Borgo San Gregorio (Capo D'orlando), Parco dei Nebrodi, Baia di Tindari, Parco dell'Etna, le attrazioni storiche presenti sono: chiese e palazzi dei centri limitrofi. |
| Collegamenti pubblici (km): | aeroporto (102), autostrada (18), ferrovia (13), porto (17). |

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] (per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni) in qualità di proprietari del bene

## 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 in data 2 marzo 2004 - Atto Notarile Pubblico in data 23 febbraio 2004 Rep.n.13760/3495 del Dr. Rita Monica, Notaio in Sant'Agata di Militello (ME), portante ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario, della durata di anni 15 (quindici), del montante complessivo di Euro 70.000,00 (sorte Euro 35.000,00), a favore della "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A.", con sede in Padova (PD), domicilio ipotecario eletto Sant'Agata di Militello Via Trento n.32, codice fiscale 026916802820, ed a carico di [redacted], per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà delle unità immobiliari in Comune di San Fratello (ME), distinte al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappali 256 sub.3, 256 sub.4 e 256 sub.5.



Firmato Da: LENTINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b5d63bc652c68e7a0222be7b2f9d759

*4.2.2. Pignoramenti:*

**CREDITORE PROCEDENTE:** Unipol Banca S.p.A.

**Titolo esecutivo posseduto:** contratto di mutuo fondiario ex art. 38 D. Lgs. 385/93 del 23/02/2004 a ministero del Notar Rita Monica da Sant'Agata di Militello (ME), rep. 13760, racc. 3495, spedito in formula esecutiva il 12/03/2004.

**DEBITORE/I:**

1 [redacted]

2 [redacted]

**DATA PIGNORAMENTO:** 01/07/2015

**DATA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:** 29/07/2015

*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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Nessuna**

*4.3.2. Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Nessuna**

**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], residente a [redacted] residente a [redacted] in forza di COMPRAVENDITA del 23/02/2004 Nota presentata con Modello Unico n. 5610.1/2004 in atti dal 08/03/2004 Repertorio n.: 13759 Rogante: MONICA RITA Sede: SANT`AGATA DI MILITELLO

**6.2 Precedenti proprietari:**

[redacted] Cod. Fisc. [redacted] Proprietà per 1/2 - [redacted] Cod. Fisc. [redacted] Proprietà per 1/2 - [redacted]RIAZIONE del 09/10/2002 n. 4366.1/2002 in atti dal 09/10/2002 (protocollo n. 256954) Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE - STALLA - MAGAZZINO del 09/10/2002 n. 4366.1/2002 in atti dal 09/10/2002 (protocollo n. 256954)

[redacted] Cod. Fisc. [redacted] Proprietà per 1/2 - [redacted] Cod. Fisc. [redacted] Proprietà per 1/2 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/08/2002 Voltura n. 312606.1/2002 in atti dal 28/01/2003 (protocollo n. 25626) Repertorio n.: 24846 Rogante: LISI F. Sede: SANT`AGATA DI MILITELLO Registrazione: UR Sede: SANT`AGATA DI MILITELLO Volume: 142 n: 787 del 31/10/2002 TESTAMENTO OLOGRAFO -del 03/08/2002 Voltura n. 312606.1/2002 in atti dal 28/01/2003 (protocollo n. 25628) Repertorio n.: 24846 Rogante: LISI F. Sede: SANT`AGATA DI MILITELLO Registrazione: UR Sede: SANT`AGATA DI MILITELLO Volume: 142 n: 787 del 31/10/2002



Firmato Da: LENTINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b5d63bc652c68e7a0222be7b2f9d759

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 1 - Autorizzazione edilizia N. 20 del 04/09/2013.** Lavori di manutenzione straordinaria e modifiche alla copertura con realizzazione di un terrazzo sul fabbricato sito in Via Luigi Vasi nn. 31/33, distinto in catasto al foglio 32 particella 256 subb. 3, 4 e 5. Autorizzazione edilizia rilasciata in data 10/10/2013- n. prot. 3020. L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Si evidenzia che i lavori indicati nella su menzionata autorizzazione edilizia, fino alla data di inizio delle operazioni peritali, non erano stati realizzati.

Descrizione **abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione sito in San Fratello (Messina) Via Luigi Vasi n. 31.
Composta da soggiorno, cucina, una camere da letto, ingresso, due servizi igienici, due balconi e un terrazzino.
Posta al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **100**
Identificata al catasto fabbricati: foglio 32 mappale 256 subalterno 4, categoria A/4, classe 5, superficie catastale 86 mq, composto da vani 4, posto al piano terra e primo, - rendita: 136,34.
Coerenze: a nord-ovest Via Convento; a sud-est Via Luigi Vasi; a nord-est altra ditta; a sud-ovest altra ditta.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera C.C. N. 37 del 13/07/1979 l'immobile è identificato nella zona B
Norme tecniche ed indici: vedi **Allegato 5**

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Soggiorno | Sup. reale lorda | 20,80 | 1,00 | 20,80 |
| Camera | Sup. reale lorda | 31,60 | 1,00 | 31,60 |
| Cucina | Sup. reale lorda | 26,20 | 1,00 | 26,20 |
| wc 1 | Sup. reale lorda | 5,55 | 1,00 | 5,55 |
| wc 2 | Sup. reale lorda | 3,70 | 1,00 | 3,70 |
| Ingresso | Sup. reale lorda | 4,10 | 0,90 | 3,69 |
| Balcone | Sup. reale lorda | 1,70 | 0,30 | 0,51 |
| Balcone | Sup. reale lorda | 3,25 | 0,30 | 0,98 |
| Terrazzino | Sup. reale lorda | 3,70 | 0,30 | 1,11 |
| | **Sup. reale lorda** | **100,60** | | **94,14** |

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---|---|
| *Fondazioni*: | materiale: muratura, condizioni: buone. |
| *Strutture verticali*: | materiale: muratura, condizioni: buone. |
| *Solai*: | tipologia: in ferro con tavelloni, condizioni: buone. |
| *Copertura*: | tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone. |
| *Scale*: | tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone. |
| *Balconi*: | materiale: misto acciaio-c.a., condizioni: scarse. |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---|---|
| *Cancello*: | tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: buone. |
| *Infissi esterni*: | tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, protezione: persiane, materiale protezione: PVC, condizioni: buone. |
| *Infissi interni*: | tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: buone. |
| *Pareti esterne*: | materiale: muratura, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone. |



Firmato Da: LENTINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b5d63bc652c68e7a0222be7b2f9d759

| | |
|---|---|
| *Pavim. Interna*: | materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone. |
| *Portone di ingresso*: | tipologia: anta singola a battente, materiale: PVC, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone. |
| *Scale*: | posizione: a rampa unica, rivestimento: marmo, condizioni: buone. |

Impianti:

| | |
|---|---|
| *Elettrico*: | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti. |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La formulazione di un giudizio di stima richiede, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e successivamente, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore. In proposito si rileva che tale immobile presenta destinazione e caratteristiche intrinseche per le quali è possibile paragonarlo con immobili analoghi recentemente compravenduti nel territorio di San Fratello (ME).

Per quanto su esposto, la presente stima sarà effettuata con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e l'immobile oggetto di stima. In sostanza, con il suddetto procedimento di stima, in base ai parametri tecnici, in pratica il metro quadrato di superficie reale lorda, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile, si determina il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dell'immobile e precisamente:

- **lo stato di conservazione, di manutenzione e le finiture;**
- **la regolarità edilizia e la sussistenza d'eventuali vincoli e servitù;**
- **la salubrità e sicurezza dei locali;**
- **l'ubicazione rispetto al centro abitato;**
- **l'accessibilità e distanza dalla strada.**

Tenuto conto dei fattori su esposti e al fine della determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima, si assume come **valore unitario € 950,00 al metro quadro di superficie lorda equivalente.**

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di San Fratello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: locale. Osservatorio dei valori immobiliari del territorio Nazionale a cura del Ministero delle Finanze, conoscenza diretta del mercato locale e di recenti operazioni di compravendita andate a buon fine per immobili simili a quello oggetto di stima.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. abitazione

*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 |
|---|---|---|---|
| Soggiorno | 20,80 | € 950,00 | € 19.760,00 |
| Camera | 31,60 | € 950,00 | € 30.020,00 |
| Cucina | 26,20 | € 950,00 | € 24.890,00 |
| wc 1 | 5,55 | € 950,00 | € 5.272,50 |
| wc 2 | 3,70 | € 950,00 | € 3.515,00 |
| Ingresso | 3,69 | € 950,00 | € 3.505,50 |



Firmato Da: LENTINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b5d63bc652c68e7a0222be7b2f9d759

| | | | |
|---|---|---|---|
| Balcone | 0,51 | € 950,00 | € 484,50 |
| Balcone | 0,98 | € 950,00 | € 926,25 |
| Terrazzino | 1,11 | € 950,00 | € 1.054,50 |
| | **94,14** | | **€ 89.428,25** |

- Valore corpo: **€ 89.428,25**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 89.428,25**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 89.428,25**

**Riepilogo:**

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|---|---|---|---|
| **A** | **abitazione** | 100 | € 89.428,25 | **€ 89.428,25** |

### 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: **€ 13.414,24**

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**

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile considerata la per sua distribuzione e la sua complessiva consistenza, non risulta divisibile

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 76.014,01**

***ALLEGATI:***

1) *Documentazione fotografica*
2) *Planimetria*
3) *Visura catastale*
4) *Copie pratiche edilizie*
5) *Copie stralcio norme di attuazione*
6) *Copie verbali di sopralluogo*
7) *Copie comunicazioni operazioni peritali*
8) *Ordinanza di vendita*
9) *Verbale di aggiudicazione*
10) *Avvisi di cancelleria*

***Mistretta, 12/01/2016***

Il C.T.U.
***Ing. Luciano Lentini***



Firmato Da: LENTINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b5d63bc652c68e7a0222be7b2f9d759