TRIBUNALE DI PATTI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
BANCA POPOLARE DI SANT'ANGELO S.C.P.A.
contro
****DATO OSCURATO****

N. Gen. Rep. **000106/15**

Giudice Dr. Dott. A. La Spada
Custode Giudiziario Avv. Laura Scolaro

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. NINI' BONSIGNORE
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1902
iscritto all'Albo del Tribunale di Patti
C.F. BNSNNI56E05G377O- P.Iva 01237660830

con studio in Patti (Messina) Largo dei Normanni, 13
telefono: 0941362150
cellulare: 3397817085

email: geomanti@yahoo.it

Firmato Da: BONSIGNORE NINI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e1cde70d0f4e105e056cf223f782453

Beni in Ficarra (Messina)
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del fabbricato abitativo con accessori sito in Ficarra (Messina) contrada Sauro n. 121,122,123,125 .
Composto da un fabbricato in muratura a due elevazioni e due vani contigui ad una elevazione, in muratura di laterizi forati, il tutto con annessa corte di pertinenza. La copertura del fabbricato è costituita da un orditura in legno e ricoperta da un manto di pannelli ondulati.
Il piano terra è composto da: un locale di sgombero/palmento con altezza interna di m. 2,97 e dai due vani contigui con accessi indipendenti dalla corte, uno adibito a forno a legna con altezza che varia da m. 2,10 a m. 3,20 e l'altro adibito a legnaia aperta da un lato con altezza che varia da m. 2 a m. 2,60; **Il piano primo** con altezza interna di m. 2,80, è raggiungibile da una scala esterna in c.a. ed è composto da un vano soggiorno pranzo con angolo cottura, una camera da letto con annesso balcone ed un servizio igienico.
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **122**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a ****DATO OSCURATO**** *** , proprietà per 1/1 in reg. di sep. dei beni foglio 10 mappale 1123 categoria A/4, classe 5, composto da vani 3,5, posto al piano T-1, - rendita: €142,80.
Confini: L'intero immobile confina con terreno part 1126, con terreno di cui al Corpo B, part. 341 e corte del fabbricato part. 1124.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del terreno agricolo sito in Ficarra (Messina) contrada Sauro n. 121,122,123,125 .
Superficie complessiva di circa mq **1268**.
Identificato in catasto:
- terreni: intestata a ****DATO OSCURATO**** , prop per 1/1 in reg. di sep. dei beni foglio 10 mappale 1132 qualità Noccioleto, classe 2, superficie catastale 00.00.28, - reddito agrario: €0,10, - reddito domenicale: €0,14.
- terreni: intestata ****DATO OSCURATO**** , prop per 1/1 in reg. di sep. dei ben foglio 10 mappale 1139 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 00.12.40, - reddito agrario: €4,16, - reddito domenicale: €8,65.
  Confini: Confina con terreni particelle 746, 467,716, con la strada Comunale Ficarra-Matini, con terreno part. 341 e con fabbricato di cui al Corpo A

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
Fabbricato a due elevazioni in muratura, con corte annessa e retrostante terreno agricolo, raggiungibile da un accesso privato che si dirama dalla strada Comunale Ficarra-Matini.
Il fabbricato è costituito da un piano terra composto da un locale di sgombero con adiacenti vano adibito a forno a legna e attiguo vano legnaia, il piano primo, al quale si accede tramite una scala esterna, è adibito ad abitazione .

Caratteristiche zona:	periferica agricola (normale) a traffico limitato
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (casello di Brolo : 7).

3. STATO DI POSSESSO:
Libero, nella disponibilità del debitore

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***

Firmato Da: BONSIGNORE NINI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a1ede70d0f4a105e056af223f782453

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: ***Nessuna***

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento a favore di Banca Popolare Sant'Angelo scpa contro *DATO OSCURATO* a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Patti in data 03/12/2015 ai nn. 5171/2015 trascritto a Messina in data 17/12/2015 ai nn. 31082/23063

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: Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ficarra è emerso che non è stato rinvenuto alcun atto concernente la costruzione del fabbricato (Vedi Attestazione del responsabile dell'U.T.C), pertanto, così come dichiarato nel titolo di provenienza, il fabbricato risale ad epoca antecedente all'anno 1967. regolarizzabili mediante

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:

DATO OSCURATO proprietario dal 18/01/2001 ad oggi in forza di atto di donazione a firma di Notaio A. Fazio in data 18/01/2001 ai nn. rep. 3224 racc. 958 registrato a Patti in data 24/01/2001 ai nn. 55 trascritto a Messina in data 12/02/2001 ai nn. 3734/3212

6.2 Precedenti proprietari:

DATO OSCURATO 'proprietario da data antecedente il ventennio al 09/06/2016 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Pericle Giuffrè in data 13/07/1961 registrato a Sant'Angelo di Brolo in data 29/07/1961 ai nn. 49 trascritto a Messina in data 24/07/1961 ai nn. 13369/11583

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **fabbricato abitativo con accessori** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del fabbricato abitativo con accessori sito in Ficarra (Messina) contrada Sauro n. 121,122,123,125 .

Composto da un fabbricato in muratura a due elevazioni e due vani contigui ad una elevazione, in muratura di laterizi forati, il tutto con annessa corte di pertinenza. La copertura del fabbricato è costituita da un orditura in legno e ricoperta da un manto di pannelli ondulati.

Il piano terra è composto da: un locale di sgombero/palmento con altezza interna di m. 2,97 e dai due vani contigui con accessi indipendenti dalla corte, uno adibito a forno a legna con altezza che varia da m. 2,10 a m. 3,20 e l'altro adibito a legnaia aperta da un lato con altezza che varia da m. 2 a m. 2,60; **Il piano primo** con altezza interna di m. 2,80, è raggiungibile da una scala esterna in c.a. ed è composto da un vano soggiorno pranzo con angolo cottura, una camera da letto con annesso balcone ed un servizio igienico.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **122**

Firmato Da: BONSIGNORE NINI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e1ede70d9f4e105e056af223f782453

Identificato al catasto fabbricati: intestata a *DATO OSCURATO* , proprietà per 1/1 in reg. di sep. dei beni foglio 10 mappale 1123 categoria A/4, classe 5, composto da vani 3,5, posto al piano T-1, - rendita: €142,80.
Confini: L'intero immobile confina con terreno part 1126, con terreno di cui al Corpo B, part. 341 e corte del fabbricato part. 1124.
L'edificio è stato costruito in data antecedente al 1967.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
LOCALE DI SGOMBERO a Piano Terra	Sup. reale lorda	44,00	0,50	22,00
VANO FORNO A LEGNA - piano terra	Sup. reale lorda	16,50	0,25	4,13
LEGNAIA - piano terra	Sup. reale lorda	14,00	0,15	2,10
ABITAZIONE - piano primo	Sup. reale lorda	47,50	1,00	47,50
	Sup. reale lorda	**122,00**		**75,73**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.
Note: FABBRICATO PRINCIPALE

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: locale a piano terra.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: abitazione a piano primo.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

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

Accessori:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del terreno agricolo sito in Ficarra (Messina) contrada Sauro.
Superficie complessiva di circa mq **1268**.
Identificato in catasto:

- terreni: intestata a *DATO OSCURATO* , prop per 1/1 in reg. di sep. dei beni foglio 10 mappale 1132 qualità Noccioleto, classe 2, superficie catastale 00.00.28, - reddito agrario: €0,10, - reddito domenicale: €0,14.
- terreni: intestata a *DATO OSCURATO* , prop per 1/1 in reg. di sep. dei ben foglio 10 mappale 1139 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 00.12.40, - reddito agrario: €4,16, - reddito domenicale: €8,65.
  Coerenze: Confina con terreni particelle 746, 467,716, con la strada Comunale Ficarra-Matini, con terreno part. 341 e con fabbricato di cui al Corpo A

Le colture in atto sono: arboree: noccioleto e sparse piante di ulivo e fruttiferi vari.

Firmato Da: BONSIGNORE NINI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a1ede70d9f4a105e056ef223f78245

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del C.C. n. 36/2008 l'immobile è identificato nella zona ricade interamente in zona agricola
Norme tecniche ed indici: Vedi Certificato di destinazione urbanistica allegato

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno	Sup. reale lorda	1.268,00	1,00	1.268,00
	Sup. reale lorda	**1.268,00**		**1.268,00**

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si ritiene applicare il metodo sintetico-comparativo, cioè in base al prezzo effettivamente praticato sul libero mercato per immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello in esame, che nella realtà costituisce l'insopprimibile legge della domanda e della offerta. Tenuto conto del particolare periodo di crisi economica, che ha causato una diminuzione della domanda con conseguente riduzione dei prezzi , si ritiene corretto adottare un prezzo medio: per l'abitazione al piano primo di €450,00/mq, per il locale di sgombero di €225,00/mq, per il vano forno di €112,50, per il vano legnaia di € 67,50 e per il terreno agricolo retrostante di €2,50 al mq .

8.2. Fonti di informazione

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Ficarra, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nella zona.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**fabbricato abitativo con accessori**	122	€34.076,25	**€34.076,25**
B	**terreno agricolo**	1268	€3.170,00	**€3.170,00**
			€37.246,25	**€37.246,25**

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: **€5.586,94**
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: **€31.659,31**

Relazione lotto 001 creata in data 17/06/2016
Codice documento: E101-15-000106-001

Firmato Da: BONSIGNORE NINI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e1cde70d0f4a105e056af223f782453

Beni in Ficarra (Messina)
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del terreno sito in Ficarra (Messina) contrada Indali .
Superficie complessiva di circa mq **4193**.
Identificato in catasto:

- terreni: intestata a ****DATO OSCURATO**** , prop per 1/1 in reg. di sep. dei beni foglio 4 mappale 385 qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 00.01.45, - reddito agrario: €0,60, - reddito domenicale: €1,31.
- terreni: intestata a ****DATO OSCURATO**** , prop per 1/1 in reg. di sep. dei beni foglio 4 mappale 386 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 00.18.30, - reddito agrario: €6,14, - reddito domenicale: €12,76.
- terreni: intestata a ****DATO OSCURATO**** , prop per 1/1 in reg. di sep. dei beni foglio 4 mappale 388 qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 00.22.18, - reddito agrario: €9,16, - reddito domenicale: €20,05.

Confini: L'intero appezzamento confina con la strada Comunale Ficarra- Matini e dai restanti lati con terreni particelle 384, 389,387, 351, 342, 226, 299, 297, 248 e 296.

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appezzamento di terreno prevalentemente coltivato ad uliveto sistemato ad ampie terrazze ed in parte zona boschiva , con accesso dalla adiacente strada comunale Ficarra-Matini che si dirama dalla S.P. 146 Brolo-Ficarra .
Caratteristiche zona: agricola (normale) a traffico locale

3. STATO DI POSSESSO:

Nella disponibilità dell'esecutato

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: ***Nessuna***
4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento a favore di Banca Popolare Sant'Angelo scpa contro *DATO OSCURATO* a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Patti in data 03/12/2015 ai nn. 5171/2015 trascritto a Messina in data 17/12/2015 ai nn. 31082/23063
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**

Firmato Da: BONSIGNORE NINI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e1ede70d0f4e105e056ef223f782453

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

DATO OSCURATO proprietario dal 18/01/2001 ad oggi in forza di atto di donazione a firma di Notaio A. Fazio in data 18/01/2001 ai nn. rep. 3224 racc. 958 registrato a Patti in data 24/01/2001 ai nn. 55 trascritto a Messina in data 12/02/2001 ai nn. 3734/3215

6.2 Precedenti proprietari:

DATO OSCURATO e *DATO OSCURATO* *** proprietario da data antecedente il ventennio al 09/06/2016 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Pericle Giuffrè in data 22/12/1963 trascritto a Messina in data 20/01/1964 ai nn. 1217/1120

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del terreno sito in Ficarra (Messina) contrada Indali .
Superficie complessiva di circa mq **4193**.
Identificato in catasto:

- terreni: intestata a *DATO OSCURATO* , prop per 1/1 in reg. di sep. dei beni foglio 4 mappale 385 qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 00.01.45, - reddito agrario: €0,60, - reddito domenicale: €1,31.
- terreni: intestata a *DATO OSCURATO* , prop per 1/1 in reg. di sep. dei beni foglio 4 mappale 386 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 00.18.30, - reddito agrario: €6,14, - reddito domenicale: €12,76.
- terreni: intestata a *DATO OSCURATO* , prop per 1/1 in reg. di sep. dei beni foglio 4 mappale 388 qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 00.22.18, - reddito agrario: €9,16, - reddito domenicale: €20,05.
  Coerenze: L'intero appezzamento confina con la strada Comunale Ficarra- Matini e dai restanti lati con terreni particelle 384, 389,387, 351, 342, 226, 299, 297, 248 e 296.

Le colture in atto sono: arboree: uliveto e bosco.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del C.C. n. 36/2008 l'immobile è identificato nella zona le part. 385 e 388 ricadono in Aree di rispetto boschivo; la part. 386 ricade per mq. 1540 in Aree boscate e per mq. 290 in Aree di rispetto boschivo
Norme tecniche ed indici: Vedi Certificato di destinazione urbanistica allegato

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno	Sup. reale lorda	4.193,00	1,00	4.193,00
	Sup. reale lorda	**4.193,00**		**4.193,00**

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si ritiene applicare il metodo sintetico-comparativo, cioè in base al prezzo effettivamente praticato sul libero mercato per immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello in esame, che nella realtà costituisce l'insopprimibile legge della domanda e della offerta. Tenuto conto del particolare periodo di crisi economica, che ha causato una diminuzione della domanda con conseguente riduzione dei prezzi , si ritiene corretto adottare un prezzo medio di €2,00 al mq .

Firmato Da: BONSIGNORE NINI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [illegible]

8.2. Fonti di informazione

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Ficarra, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nella zona.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**terreno**	4193	€8.386,00	**€8.386,00**

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:	**€1.257,90**
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:	**€7.128,10**

Relazione lotto 002 creata in data 17/06/2016
Codice documento: E101-15-000106-002

il perito
Geom. NINI' BONSIGNORE

Firmato Da: BONSIGNORE NINI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e1ede70d0f4e105e056ef923f782453