
TRIBUNALE DI PATTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Unipol Banca S.p.A ,
sede legale in Bologna
piazza della costituzione n° 2

contro

N.Gen.Rep.100096/2016

Giudice Dr. Dott. C. SCAVUZZO
Custode Giudiziario Avv. Rosa Ventura

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. BENEDETTO REGALBUTO
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1947 iscritto
to all'Albo del Tribunale di Patti
C.F. RGLBDT59C05H850N-P.Iva01262470832

constudio in San Fratello (Messina) VIARoma
14. telefono: 0941794125
cellulare: 3208587611
fax: 0941794125
email: geom.regalbutobenedtto@alice.it

HeimdallStudio-www.hestudio.it



**Beni in Acquadolci (Messina) Via Risorgimento
Lotto 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Fabbricato terra/primo sito in Acquadolci (Messina)Via Risorgimento n. 3, .Fabbricato a due elevazione fuori terra , adibito ed in uso ad abitazione , in catasto identificato al foglio 8 part.lla 8 sub 5 cat. A/4 , del Comune di Acquadolci. ME.

Unità immobiliare posta a piano terra e primo, del fabbricato sito lungo la Via Risorgimento alla quale si accede direttamente dalla stessa Via civ 7, e 9,. Costituita da un vano a piano terra con wc, realizzato nel vano sottoscala , e da due vani al piano primo e sottotetto, la comunicabilità dei piani è consentita da scala interna ad unica rampa, l'unità immobiliare risulta in uso ad abitazione di tipo popolare.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di pietrame legata con malta bastarda. Le rifiniture interne sono del tipo civile ed allo stato attuale in pessime condizioni, ed in abbandono

Sviluppa una superficie utile complessiva di circa mq 70 riferita al piano terra e primo con ingresso dalla Via Risorgimento, n. 7, 9 .

Identificato al catasto fabbricati: intestata a proprietà .per1/1

Foglio 8 PART.LLA 8 sub 5 categoria A/4, classe 7 consistenza vani 3.5 piano T,1, Rendita€. 148.22

Coerenze:Confina:a Nord con fabbricato altra ditta, a sud con fabbricato altra ditta ad Ovest con Via Risorgimento e ad est con altro fabbricato

GiudiceDr.Dott.Rossella Busacca
Curatore/Custode:Avv.Rosa Ventura
:Geom.Benedetto Regalbuto

1.DESCRIZIONESOMMARIA:

Caratteristichezona: centrale residenziale(buona) a traffico illimitato con
 Parcheggi buoni posta sulla Via Pubblica .
 Servizi della zona: farmacie(sufficiente),scuola elementare(sufficiente),
 scuola materna (sufficiente), scuola media
 inferiore(sufficiente).
 La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
 Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
 Collegamenti pubblici (km): Autostrada, ferrovia e autobus(1).

2.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e non abitabile per lo stato di degrado

3 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4.VINCOLI ED ONERIGIURIDICI:**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 :*
 4.1.5.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

in data 12.09.2003 art 3153 – Atto Pubblico del 10.09.2003 Rep. n. 12511 – a rogito del notaio Rita Monica di S.Agata Militello (ME) Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario, del montante complessivo di Euro 110.000,00 (sorte capitale Euro 55.000,00 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.P.A. con sede in PD , cf. 02691680280, domicilio ipotecario eletto “ S.Agata di Militello Via Trento n° 32” ,
 per il diritto di proprietà per la
 quota di 1/1, gravante gli immobili in Comune di Acquedolci (ME), Via Risorgimento n° 3, 7/9 e Via Buonriposo n.3, censiti al catasto fabbricati al foglio 8 part.IIa 8 sub 5 ctg. A/4, mappale 289, subalterno 1 ctg. C/2 e mappale 289 subalterno 2 ctg. A/2.

In data 9 Agosto 2004 art. 7367 Atto pubblico Amministrativo del 27 Luglio 2004 Repertorio n. 60431/2004 Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 del D.P.R. 602/73 del montante complessivo di Euro 14.312.92 (sorte capitale Euro 7.156,46) a favore di Montepaschi SE.RI.T.SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTISPA” , con sede in Messina, cod fiscale 04739330829, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1e

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante gli immobili in Comune di Acquedolci (ME), Via Risorgimento n° 3, 7/9 e Via Buonriposo n.3, censiti al catasto fabbricati al foglio 8 part.IIa 8 sub 5 ctg. A/4, mappale 289, subalterno 1 ctg. C/2 e mappale 289 subalterno 2 ctg. A/2.

In data 26.09.2011 art. 4259 – Atto Giudiziario del 12.07.2011 Rep n. 8886 – ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze (FI) del montante complessivo di Euro 250.000,00(sorte capitale Euro 135.226,94 a favore di (CENTRO LEASING S.P.A.) con sede in Firenze , codice fiscale 00438000481, domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Stefano Carli Viale Mateotti 60, Firenze , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1e

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante gli immobili in Comune di Acquedolci (ME), Via Risorgimento n° 3, 7/9 e Via Buonriposo n.3, censiti al catasto fabbricati al foglio 8 part.IIa 8 sub 5 ctg. A/4, mappale 289, subalterno 1 ctg. C/2 e mappale 289 subalterno 2 ctg. A/2.

GiudiceDr.Dott.Rossella Busacca
 Curatore/Custode:Avv.Rosa Ventura
 :Geom.Benedetto Regalbuto

In data 14.09.2016 art 18430 – Atto giudiziario Pignoramento immobiliare – Ufficio Giudiziario di Patti (ME) in data 15.07.2016, repert n. 827/2016, a favore della UNIPOL BANCA S.P.A., con sede in Bologna (BO), codice fiscale 03719580379, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante gli immobili in Comune di Acquedolci (ME), Via Risorgimento n° 3, 7/9 e Via Buonriposo n.3, censiti al catasto fabbricati al foglio 8 part.lla 8 sub 5 ctg. A/4, mappale 289, subalterno 1 ctg. C/2 e mappale 289 subalterno 2 ctg. A/2.

4.2.2. *Pignoramenti:*

4.2.3. *Altre trascrizioni: //*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso :Nessuna*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

4.3.2. *Conformità catastale: planimetria mancante*

4.3.3. *L'immobile in oggetto rientra nel progetto per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e sopraelevazione del fabbricato di civile abitazione, sito in Acquedolci, Via Risorgimento e Via Buonriposo, sull'area o sull'immobile distinto in Catasto al foglio di mappa n. 8 part.lla 8 e particella 289, per il quale è stata rilasciata concessione edilizia n° 45/2006 del 27.06.2006 a firma del Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Acquedolci, in data 19.06.2007 Prot.llo n° venivano comunicati da parte della ditta proprietaria e dal direttore dei lavori inizio dei lavori. E che per lo stesso fabbricato non risulta alcuna comunicazione di chiusura dei lavori.*

4.3.4. *Alla data del sopralluogo non risultano effettuati lavori di sopraelevazione del fabbricato, ne lavori di ristrutturazione.*

4.3.5. *pertanto al fine di regolarizzare tale pratica ai catastali per inserimento planimetria planimetrie: € 450,00 Redazione docfa*

Oneri catastali per presentazione docfa: €450,00

2.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€. 00,00
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

3.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari :

4.PRATICHE EDILIZIE:

**P.E fabbricato il fabbricato identificato catastalmente con la part.Ila 8 SUB 5 del foglio 8
Comune di Acquadolci è stato realizzato in data ante 01.09.1967**

GiudiceDr.Dott.Rossella Busacca
Curatore/Custode:Avv.Rosa Ventura
:Geom.Benedetto Regalbuto

Descrizione Fabbricato terra/tetto dicui al punto A

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di Fabbricato terra/primo sito in Acquedolci (Messina) Via Risorgimento n. 3, .Fabbricato a due elevazione fuori terra , adibito ed in uso ad abitazione , in catasto identificato al foglio 8 part.lla 8 sub 5 cat. A/4 , del Comune di Acquedolci. ME.

Unità immobiliare posta a piano terra e primo, del fabbricato sito lungo la Via Risorgimento alla quale si accede direttamente dalla stessa Via civ 7, e 9,. Costituita da un vano a piano terra con wc, realizzato nel vano sottoscala , e da due vani al piano primo e sottotetto, la comunicabilità dei piani è consentita da scala interna ad unica rampa, l'unità immobiliare risulta in uso ad abitazione di tipo popolare.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di pietrame legata con malta bastarda. Le rifiniture interne sono del tipo civile ed allo stato attuale in pessime condizioni, ed in abbandono

Sviluppa una superficie utile complessiva di circa mq 70 riferita al piano terra e primo con ingresso dalla Via Risorgimento, n. 7, 9 .

Identificato al catasto fabbricati: intestata a proprietà .per1/1
Foglio 8 PART.LLA 8 sub 5 categoria A/4, classe 7 consistenza vani 3.5 piano T,1, Rendita€. 148.22

Coerenze:Confina:a Nord con fabbricato altra ditta, a sud con fabbricato altra ditta ad Ovest con Via Risorgimento e ad est con altro fabbricato Salvà Benedetto

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore real e/potenziale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore uivalente^{eq}</i>
<i>Pian oterra,1</i>	<i>Sup.realelorda</i>	<i>70,00</i>	<i>1,00</i>	<i>70.00</i>
	<i>Sup.realelorda</i>	<i>70,00</i>		<i>70.00</i>

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

<i>Fondazioni:</i>	struttura portante in muratura di pietrame legata con malta bastarda.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale:muratura,condizioni:buona
<i>Solai:</i>	tipologia:in c.a. misto a laterizi prefabbricati e soletta caldana al primo solaio e volte con cenneto al secondo solaio
<i>Scale:</i>	tipologia:auna rampe materiale in in ferro a doppi t e volta con matoni pressati . alzate e pedate in marmo carrara
<i>Copertura:</i>	tipologia:manto di tegole su travi in legno, da ristrutturare.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi e storni:</i>	tipologia:doppia anta a battente,materiale:legno ,protezione:persiana esterna in legno color verde ,condizioni:da ripristinare
<i>Mantodiscopertura:</i>	

Accessori:

Giudice Dr. Dott. Rossella Busacca
Curatore/Custode: Avv. Rosa Ventura
Geom. Benedetto Regalbuto

Accessori:**5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:****2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

il' valore di mercato' è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare, libera da cose o persone e da vincoli di locazione, può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Valutazione e seguita secondo il metodo "sintetico comparativo" stimando il valore dell'immobile a corpo e non a misura.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di Acquedolci ,Agenzie immobiliari e osservatori del mercato: agenzie immobiliari operanti nella zona, Tecnici operanti nella zona.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile ponderale	Superficie	Valore al mq	Valore totale
A	fabbricatoterra/Primo	70	€350,00/mq	€ 24.500,00
Sommano				€ 24.500,00

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 forfetari odi eventuali spese condominiali insolute nel Biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita
Giudizia € 24.500,00 * -15% = € 20.825,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Nessuno**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Spese di cancellazione delle trascrizioni e d 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: E. 450,00 € **20.375,00**
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: 0.000

Giudice Dr. Dott. Rossella Busacca
Curatore/Custode: Avv. Rosa Ventura
Geom. Benedetto Regalbuto

**Beni in Acquedolci (Messina) Via Buonriposo
Lotto 002****3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Fabbricato terra/primo sito in Acquedolci (Messina) Via Risorgimento n. 3, .Fabbricato a due elevazione fuori terra , adibito ed in uso ad abitazione , in catasto identificato al foglio 8 part.lla 289 sub 2 cat. A/2 , del Comune di Acquedolci. ME.

Unità immobiliare posta a piano primo, del fabbricato sito lungo la Via contrada Buonriposo alla quale si accede direttamente dalla Via Risorgimento civ 3,,. Costituita da due vani e mezzo , un vano cucina soggiorno , una cameretta da letto, wc e disimpegno l'accesso è consentito da scala interna ad unica rampa, l'unità immobiliare risulta in uso ad abitazione di tipo popolare.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di pietrame legata con malta bastarda. Le rifiniture interne sono del tipo civile ed allo stato attuale in pessime condizioni, ed in abbandono

Sviluppa una superficie utile complessiva di circa mq 40 riferita al piano primo con ingresso dalla Via Buonriposo Risorgimento, n.3. .

Identificato al catasto fabbricati: intestata

Foglio 8 PART.LLA 289 sub 2 categoria A/2, classe 2 consistenza vani 2.5 piano 1, Rendita€. 114.91

Coerenze:Confina:a Nord con fabbricato altra ditta, a sud con fabbricato altra ditta ad Ovest con fabbricato altra ditta e ad est con Via Buonriposo

Giudice Dr. Dott. Rossella Busacca
Curatore/Custode: Avv. Rosa Ventura
Geom. Benedetto Regalbuto

6.DESCRIZIONESOMMARIA:

Caratteristichezona: centrale residenziale(buona) a traffico illimitato con
Parcheggi buoni posta sulla Via Pubblica .

Servizi della zona: farmacie(sufficiente),scuola elementare(sufficiente),
scuola materna (sufficiente), scuola media
inferiore(sufficiente).
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): Autostrada, ferrovia e autobus(1).

2STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e non abitabile per lo stato di degrado

3 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4.VINCOLI ED ONERIGIURIDICI:**4.4. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.4.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
- 4.4.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
- 4.4.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
- 4.4.4. *Altre limitazioni d'uso :*
- 4.4.5.

4.5. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.5.1. Iscrizioni:**

in data 12.09.2003 art 3153 – Atto Pubblico del 10.09.2003 Rep. n. 12511 – a rogito del notaio Rita Monica di S.Agata Militello (ME) Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario, del montante complessivo di Euro 110.000,00 (sorte capitale Euro 55.000,00 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.P.A. con sede in PD , cf. 02691680280, domicilio ipotecario eletto “ S.Agata di Militello Via Trento n° 32” ,

gravante gli immobili in Comune di Acquedolci (ME), Via Risorgimento n° 3, 7/9 e Via Buonriposo n.3, censiti al catasto fabbricati al foglio 8 part.IIa 8 sub 5 ctg. A/4, mappale 289, subalterno 1 ctg. C/2 e mappale 289 subalterno 2 ctg. A/2.

In data 9 Agosto 2004 art. 7367 Atto pubblico Amministrativo del 27 Luglio 2004 Repertorio n. 60431/2004 Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 del D.P.R. 602/73 del montante complessivo di Euro 14.312.92 (sorte capitale Euro 7.156,46) a favore di Montepaschi SE.RI.T.SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTISPA” , con sede in Messina, cod fiscale 04739330829, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante gli immobili in Comune di Acquedolci (ME), Via Risorgimento n° 3, 7/9 e Via Buonriposo n.3, censiti al catasto fabbricati al foglio 8 part.IIa 8 sub 5 ctg. A/4, mappale 289, subalterno 1 ctg. C/2 e mappale 289 subalterno 2 ctg. A/2.

In data 26.09.2011 art. 4259 – Atto Giudiziario del 12.07.2011 Rep n. 8886 – ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze (FI) del montante complessivo di Euro 250.000,00(sorte capitale Euro 135.226,94 a favore di (CENTRO LEASING S.P.A.) con sede in Firenze , codice fiscale 00438000481, domicilio ipotecario eletto c/o

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante gli immobili in Comune di Acquedolci (ME), Via Risorgimento n° 3, 7/9 e Via Buonriposo n.3, censiti al catasto fabbricati al foglio 8 part.IIa 8 sub 5 ctg. A/4, mappale 289, subalterno 1 ctg. C/2 e mappale 289 subalterno 2 ctg. A/2.

GiudiceDr.Dott.Rossella Busacca
Curatore/Custode:Avv.Rosa Ventura
:Geom.Benedetto Regalbuto

In data 14.09.2016 art 18430 – Atto giudiziario Pignoramento immobiliare – Ufficio Giudiziario di Patti (ME) in data 15.07.2016, repert n. 827/2016, a favore della UNIPOL BANCA S.P.A., con sede in Bologna (BO), codice fiscale 03719580379, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1e contro , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante gli immobili in Comune di Acquedolci (ME), Via Risorgimento n° 3, 7/9 e Via Buonriposo n.3, censiti al catasto fabbricati al foglio 8 part.lla 8 sub 5 ctg. A/4, mappale 289, subalterno 1 ctg. C/2 e mappale 289 subalterno 2 ctg. A/2.

4.5.2. *Pignoramenti:*

4.5.3. *Altre trascrizioni: //*

4.5.4. *Altre limitazioni d'uso :Nessuna*

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

4.6.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

4.6.2. *Conformità catastale*

4.6.3. *L'immobile in oggetto rientra nel progetto per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e sopraelevazione del fabbricato di civile abitazione, sito in Acquedolci, Via Risorgimento e Via Buonriposo, sull'area o sull'immobile distinto in Catasto al foglio di mappa n. 8 part.lla 8 e particella 289, per il quale è stata rilasciata concessione edilizia n° 45/2006 del 27.06.2006 a firma del Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Acquedolci , in data 19.06.2007 Prot.llo n° venivano comunicati da parte della ditta proprietaria*

4.6.4. *Alla data del sopralluogo non risultano effettuati lavori di sopraelevazione del fabbricato, ne lavori di ristrutturazione .*

Oneri catastali per presentazione docfa: €450,00

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€.	00,00
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

8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.3 Attuali proprietari:

6.5

9. PRATICHE EDILIZIE:

P.E fabbricato il fabbricato identificato catastalmente con la part.lla 289 sub 2 del foglio 8 Comune di Acquedolci è stato realizzato in data ante 01.09.1967

Giudice Dr. Dott. Rossella Busacca
Curatore/Custode: Avv. Rosa Ventura
Geom. Benedetto Regalbuto

Descrizione Fabbricato terra/tetto dicui al punto A

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di Fabbricato terra/primo sito in Acquedolci (Messina) Via Risorgimento n. 3, .Fabbricato a due elevazione fuori terra , adibito ed in uso ad abitazione , in catasto identificato al foglio 8 part.lla 289 sub 2 cat. A/2 , del Comune di Acquedolci. ME.

Unità immobiliare posta a piano primo, del fabbricato sito lungo la Via contrada Buonriposo alla quale si accede direttamente dalla Via Risorgimento civ 3,,. Costituita da due vani e mezzo , un vano cucina soggiorno , una cameretta da letto, wc e disimpegno l'accesso è consentito da scala interna ad unica rampa, l'unità immobiliare risulta in uso ad abitazione di tipo popolare.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di pietrame legata con malta bastarda. Le rifiniture interne sono del tipo civile ed allo stato attuale in pessime condizioni, ed in abbandono

Sviluppa una superficie utile complessiva di circa mq 40 riferita al piano primo con ingresso dalla Via Buonriposo Risorgimento, n.3. .

Identificato al catasto fabbricati: intestata a proprietà .per 1/1

Foglio 8 PART.LLA 289 sub 2 categoria A/2, classe 2 consistenza vani 2.5 piano 1, Rendita€ 114.91

Coerenze:Confina:a Nord con fabbricato altra ditta, a sud con fabbricato altra ditta ad Ovest con fabbricato altra ditta e ad est con Via Buonriposo

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore real e/potenziale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore uivalente eq</i>
<i>Pian primo</i>	<i>Sup.realelorda</i>	<i>40,00</i>	<i>1,00</i>	<i>40.00</i>
	<i>Sup.realelorda</i>	<i>40,00</i>		<i>40.00</i>

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

- Fondazioni:* struttura portante in muratura di pietrame legata con malta bastarda.
- Strutture verticali:* materiale:muratura,condizioni:buona
- Solai:* tipologia:in c.a. misto a laterizi prefabbricati e soletta caldana al primo solaio e volte con cenneto al secondo solaio
- Scale:* tipologia:auna rampe materiale in ferro a doppi t e volta con matoni pressati . alzate e pedate in marmo carrara
- Copertura:* tipologia:manto di tegole su travi in legno, da ristrutturare.
- Componenti edilizie ecostruttive:**
- Infissi esterni:* tipologia:doppia anta a battente,materiale:legno ,protezione:persiana esterna in legno color verde ,condizioni:da ripristinare
- Mantodiscopertura:*

Accessori:

Giudice Dr. Dott. Rossella Busacca
Curatore/Custode: Avv. Rosa Ventura
Geom. Benedetto Regalbuto

Accessori:

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:**4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.4. Criterio di Stima**

il' valore di mercato' è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare, libera da cose o persone e da vincoli di locazione, può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Valutazione e seguita secondo il metodo "sintetico comparativo" stimando il valore dell'immobile a corpo e non a misura.

8.5. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di Acquadolci ,Agenzie immobiliari e osservatori del mercato: agenzie immobiliari operanti nella zona, Tecnici operanti nella zona.

8.6. Valutazione corpi

ID	Immobile ponderale	Superficie	Valore al mq	Valore totale
A	fabbricatoterra/Primo	40	€300,00/mq	€ 12.000,00
Sommano				€ 12.000,00

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 forfetari odi eventuali spese condominiali insolute nel Biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita Giudizia € 12.000,00 * -15% = € 10.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Nessuno**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Spese di cancellazione delle trascrizioni e d 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: € **10.200,00**
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: 0.000

Giudice Dr. Dott. Rossella Busacca
Curatore/Custode: Avv. Rosa Ventura
Geom. Benedetto Regalbuto

**Beni in Acquadolci (Messina) Via Buonriposo
Lotto 003****5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Fabbricato a piano terra sito in Acquadolci (Messina) Via Buonriposo 3 già Via Risorgimento n. 3, magazzino facente parte del Fabbricato a due elevazione fuori terra . vano a piano terra adibito ed in uso a magazzino , in catasto identificato al foglio 8 part.lla 289 sub 1 cat. C/1 , del Comune di Acquadolci. ME.

Vano magazzino posto a piano terra , del fabbricato sito lungo la Via Buonriposo n.3, già Via Risorgimento 3, ala quale si accede direttamente dalla Via Buonriposo civ 3,, Costituita da un unico vano , l'unità immobiliare risulta in uso a magazzino deposito .

La struttura portante del fabbricato è in muratura di pietrame legata con malta bastarda. Le rifiniture interne sono del tipo civile ed allo stato attuale in discrete condizioni, ed in abbandono

Sviluppa una superficie utile complessiva di circa mq 35 piano terra con ingresso dalla Via Buonriposo già Risorgimento, n.3. .

Identificato al catasto fabbricati: intestata a proprietà .per1/1
Foglio 8 Particella 289 sub 1 categoria c/2, classe 1 consistenza 31 mq piano t, Rendita € 80.05

Coerenze:Confina:a Nord con fabbricato altra ditta, a sud con fabbricato altra ditta ad Ovest con Via Buonriposo, già via risorgimento e ad est con fabbricato altra ditta

Giudice Dr. Dott. Rossella Busacca
Curatore/Custode: Avv. Rosa Ventura
Geom. Benedetto Regalbuto

11. DESCRIZIONE SOMMARI:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (buona) a traffico illimitato con
Parcheggi buoni posta sulla Via Pubblica .

Servizi della zona: farmacie (sufficiente), scuola elementare (sufficiente),
scuola materna (sufficiente), scuola media
inferiore (sufficiente).
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): Autostrada, ferrovia e autobus (1).

2 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e non abitabile per lo stato di degrado

3 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.7. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.7.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
- 4.7.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
- 4.7.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
- 4.7.4. *Altre limitazioni d'uso :*
- 4.7.5.

4.8. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.8.1. Iscrizioni:**

in data 12.09.2003 art 3153 – Atto Pubblico del 10.09.2003 Rep. n. 12511 – a rogito del notaio Rita Monica di S. Agata Militello (ME) Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario, del montante complessivo di Euro 110.000,00 (sorte capitale Euro 55.000,00 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.P.A. con sede in PD , cf. 02691680280, domicilio ipotecario eletto “ S. Agata di Militello Via Trento n° 32” , contro per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante gli immobili in Comune di Acquadolci (ME), Via Risorgimento n° 3, 7/9 e Via Buonriposo n.3, censiti al catasto fabbricati al foglio 8 part.IIa 8 sub 5 ctg. A/4, mappale 289, subalterno 1 ctg. C/2 e mappale 289 subalterno 2 ctg. A/2.

In data 9 Agosto 2004 art. 7367 Atto pubblico Amministrativo del 27 Luglio 2004 Repertorio n. 60431/2004 Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 del D.P.R. 602/73 del montante complessivo di Euro 14.312,92 (sorte capitale Euro 7.156,46) a favore di Montepaschi SE.RI.T.SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTISPA” , con sede in Messina, cod fiscale 04739330829, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1e

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante gli immobili in Comune di Acquadolci (ME), Via Risorgimento n° 3, 7/9 e Via Buonriposo n.3, censiti al catasto fabbricati al foglio 8 part.IIa 8 sub 5 ctg. A/4, mappale 289, subalterno 1 ctg. C/2 e mappale 289 subalterno 2 ctg. A/2.

In data 26.09.2011 art. 4259 – Atto Giudiziario del 12.07.2011 Rep n. 8886 – ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze (FI) del montante complessivo di Euro 250.000,00(sorte capitale Euro 135.226,94 a favore di (CENTRO LEASING S.P.A.) con sede in Firenze , codice fiscale 00438000481, domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Stefano Carli Viale Mateotti 60, Firenze , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1e

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante gli immobili in Comune di Acquadolci (ME), Via Risorgimento n° 3, 7/9 e Via Buonriposo n.3, censiti al catasto fabbricati al foglio 8 part.IIa 8 sub 5 ctg. A/4, mappale 289, subalterno 1 ctg. C/2 e mappale 289 subalterno 2 ctg. A/2.

Giudice Dr. Dott. Rossella Busacca
Curatore/Custode: Avv. Rosa Ventura
:Geom. Benedetto Regalbuto

In data 14.09.2016 art 18430 – Atto giudiziario Pignoramento immobiliare – Ufficio Giudiziario di Patti (ME) in data 15.07.2016, repert n. 827/2016, a favore della UNIPOL BANCA S.P.A., con sede in Bologna (BO), codice fiscale 03719580379, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1e per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante gli immobili in Comune di Acquedolci (ME), Via Risorgimento n° 3, 7/9 e Via Buonriposo n.3, censiti al catasto fabbricati al foglio 8 part.lla 8 sub 5 ctg. A/4, mappale 289, subalterno 1 ctg. C/2 e mappale 289 subalterno 2 ctg. A/2.

4.8.2. *Pignoramenti:*

4.8.3. *Altre trascrizioni: //*

4.8.4. *Altre limitazioni d'uso :Nessuna*

4.9. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.9.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

4.9.2. *Conformità catastale planimetria mancante*

4.9.3. *L'immobile in oggetto rientra nel progetto per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e sopraelevazione del fabbricato di civile abitazione, sito in Acquedolci, Via Risorgimento e Via Buonriposo, sull'area o sull'immobile distinto in Catasto al foglio di mappa n. 8 part.lla 8 e particella 289, per il quale è stata rilasciata concessione edilizia nà 45/2006 del 27.06.2006 a firma del Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Acquedolci , in data 19.06.2007 Prot.llo n° venivano comunicati da parte della ditta e dal direttore dei lavori inizio dei lavori. E che per lo stesso fabbricato non risulta alcuna comunicazione di chiusura dei lavori.*

4.9.4. *Alla data del sopralluogo non risultano effettuati lavori di sopraelevazione del fabbricato, ne lavori di ristrutturazione .*

4.9.5. *pertanto al fine di regolarizzare tale pratica ai catastali per inserimento planimetria planimetrie: € 450,00 Redazione docfa*

Giudice Dr. Dott. Rossella Busacca
Curatore/Custode: Avv. Rosa Ventura
:Geom. Benedetto Regalbuto

4.9.6.

Oneri catastali per presentazione docfa: €450,00

12. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€ 00,00
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

13. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.6

6.7 Precedenti proprietari :

14. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E fabbricato il fabbricato identificato catastalmente con la part.lla 289 SUB 2 del foglio
8 Comune di Acquadolci è stato realizzato in data ante 01.09.1967**

Giudice Dr. Dott. Rossella Busacca
Curatore/Custode: Avv. Rosa Ventura
Geom. Benedetto Regalbuto

Descrizione Fabbricato terra/tetto dicui al punto A

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di Fabbricato a piano terra sito in Acquadolci (Messina) Via Buonriposo 3 già Via Risorgimento n. 3, magazzino facente parte del Fabbricato a due elevazione fuori terra. vano a piano terra adibito ed in uso a magazzino, in catasto identificato al foglio 8 part.lla 289 sub 1 cat. C/1, del Comune di Acquadolci. ME.

Vano magazzino posto a piano terra, del fabbricato sito lungo la Via Buonriposo n.3, già Via Risorgimento 3, ala quale si accede direttamente dalla Via Buonriposo civ 3,, Costituita da un unico vano, l'unità immobiliare risulta in uso a magazzino deposito.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di pietrame legata con malta bastarda. Le rifiniture interne sono del tipo civile ed allo stato attuale in discrete condizioni, ed in abbandono

Sviluppa una superficie utile complessiva di circa mq 35 piano terra con ingresso dalla Via Buonriposo già Risorgimento, n.3.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a proprietà per 1/1
Foglio 8 Particella 289 sub 1 categoria c/2, classe 1 consistenza 31 mq piano t, Rendita €. 80.05

Coerenze: Confina: a Nord con fabbricato altra ditta, a sud con fabbricato altra ditta ad Ovest con Via Buonriposo, già via risorgimento e ad est con fabbricato altra ditta

Destinazione	Parametro	Valore real e/potenziale	Coefficiente	Valore eq uivalente
Pian terra	Sup.realelorda	35,00	1,00	35,00
	Sup.realelorda	35,00		35,00

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

<i>Fondazioni:</i>	struttura portante in muratura di pietrame legata con malta bastarda.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buona
<i>Solai:</i>	tipologia: in c.a. misto a laterizi prefabbricati e soletta caldana al primo solaio e volte con cenneto al secondo solaio
<i>Scale:</i>	.
<i>Copertura:</i>	solaio di piano primo livello
Componenti edilizie costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, color verde, condizioni: da ripristinare
<i>Mantodiscopertura:</i>	.

Accessori:

Giudice Dr. Dott. Rossella Busacca
Curatore/Custode: Avv. Rosa Ventura
Geom. Benedetto Regalbuto

Accessori:

15. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:**6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.7. Criterio di Stima**

il' valore di mercato' è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare, libera da cose o persone e da vincoli di locazione, può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Valutazione e seguita secondo il metodo "sintetico comparativo" stimando il valore dell'immobile a corpo e non a misura.

8.8. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di Acquedolci ,Agenzie immobiliari e osservatori del mercato: agenzie immobiliari operanti nella zona, Tecnici operanti nella zona.

8.9. Valutazione corpi

ID	Immobile ponderale	Superficie	Valore al mq	Valore totale
A	fabbricatoterra	35	€300,00/mq	€ 10.500,00
Sommano				€ 10.500,00

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 forfetari odi eventuali spese condominiali insolute nel Biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita
Giudizia € 10.500,00 * -15% = € 8.925,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Nessuno**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Spese di cancellazione delle trascrizioni e d 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: Euro 450,00 € **8.475,00**
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: 0.000

Giudice Dr. Dott. Rossella Busacca
Curatore/Custode: Avv. Rosa Ventura
Geom. Benedetto Regalbuto

Esecuzione Forzata N.000096/2016,
Unipol Banca S.p.A contro

Relazione lotto001 creata in data 19/09/2017 Codice
documento: E101-12-000046-001

Il perito
Geom. BENEDETTO REGALBUTO

Firmato Da: Regalbuto Benedetto Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 497e80db04023d3ad010cc7c8bbc07f5

Giudice Dr. Dott. Rossella Busacca
Curatore/Custode: Avv. Rosa Ventura
: Geom. Benedetto Regalbuto

9di8

Firmato Da: SCAVUZZO LUGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b7e9d96d36dfd2662a86848bf643a0d

