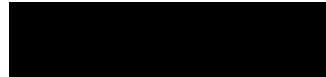


---

**TRIBUNALE DI PATTI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
**Unicredit Credit management Bank spa**  
contro



N. Gen. Rep. 000121/12

**Giudice Dr. Andrea LA SPADA**  
**Custode Giudiziario Avv. Marilena Randazzo**

**DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

*Tecnico incaricato: Perito Franco Sidoti*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N° 19*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Patti*  
*C.P. SUDIPNE34E10G3/1D- P.iva 01187960836*

*con studio in Patti (Messina) Via Trieste, 50*  
*telefono: 094121359*  
*cellulare: 3687462980*

*email: geomanti@yahoo.it*

**Beni in Naso (Messina)**

**Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato a piano terra in corso di costruzione sito in Naso (Messina) c.da Bagnara .  
Composto da tre vani, disimpegno, wc e ripostiglio, tutti allo stato rustico con annessa corte sul lato Nord Est e piccolo spiazzo in battuto di cemento sul lato Sud antistante l'ingresso, delimitato da due muretti siti in rispondenza dei confini Est ed Ovest.  
Identificato al catasto fabbricati: in ditta [REDACTED] al foglio 2 mappale 1189 subalterno 19, categoria F03, derivata dalla variazione di classamento della originaria particella 1189 sub. 13 da categ. A/7 in categ. F03 in corso di costruzione.  
Confini: a Nord con la corte rispondente alla part. 1189 sub. 5 a Nord Est con la corte rispondente alla part.1189 sub. 1 a Est con fabbricato rispondente alla part. 1189 sub. 20 ad Ovest con fabbricato rispondente alla part. 1189 sub. 12
- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appezzamento di terreno agricolo sito in Naso (Messina) c.da Bagnara .  
Superficie complessiva di circa mq 1230.  
Identificato in catasto terreni:
- in ditta **foglio 2 mappale 472** qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 00.06.00, - reddito agrario: € 0,19, - reddito dominicale: € 0,93 e **mappale 471** qualità agrumeto, classe 4, superficie catastale 00.06.30, - reddito agrario: € 9,27, - reddito dominicale: € 16,59
  - Confini: a Nord con terreni rispondenti alle part. 395 e 470, di cui quest'ultima lo delimita anche sul lato Ovest; a Est con terreno rispondente alla part. 356 e a Sud con terreni rispondenti alle part. 475, 1103, 474 e 473 – Vedi stralcio del foglio 2 del N.C.T. allegato A zona contornata in verde - .

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- A- Come evidenziato in precedenza il suddetto fabbricato è composto da tre vani, disimpegno, wc e ripostiglio, il tutto allo stato rustico privo di intonaci, pavimenti ed infissi sia interni che esterni con ingresso principale dal vano sito sul lato Sud che prospetta su uno spiazzo in battuto di cemento.
- B- L'appezzamento è ubicato a Est e alla distanza di circa m. 220 in linea d'aria dal fabbricato descritto al punto A, a breve distanza e ad Ovest della strada rotabile che dipartendosi dalla Comunale Bagnara- Briace, con andamento Ovest-Est si collega con la S.S. 116.

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Collegamenti pubblici (km): autostrada Km 15,5 circa , ferrovia Km 10 circa.

**3. STATO DI POSSESSO:**

nella disponibilità giuridica 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**

Giudice Dr. Andrea LA SPADA  
Curatore/Custode: Avv. Marilena Randazzo  
Perito: Perito Franco Sidoti

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di Mutuo a favore di **BANCA DI ROMA SPA, contro** [redacted], a firma di Notaio Drago di Palermo in data 19/12/2007 ai nn. rep. 207461  
importo ipoteca: € 370.000,00  
importo capitale: € 185.000,00

Iscrizione legale (Attiva) derivante da atto amministrativo reg. n. 88107/2009 a favore di **SE.R.I.T SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE DI PALERMO, contro** [redacted], con atto iscritto a Messina in data 24/07/2009 ai nn. 25824/4807  
importo ipoteca: € 13.876,00  
importo capitale: € 6.938,10

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento immobiliare a favore di Unicredit spa con sede in Roma contro [redacted] con atto trascritto a Messina in data 12/09/2012 ai nn. 23205/18495

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: difforme*

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:**

[redacted] proprietario dal 19/12/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Drago di Palermo in data 19/12/2007 ai nn. rep. 207460 trascritto a Messina in data 02/01/2008 ai nn. 191/136 da potere della [redacted]

6.2 **Precedenti proprietari:**

[redacted] proprietario dal 20/09/2007 al 19/12/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Drago di Palermo in data 20/09/2007 ai nn. rep. 207202 trascritto a Messina in data 18/10/2007 ai nn. 46203/23260 da potere dell' [redacted]

[redacted] proprietaria da data antecedente il ventennio al 20/09/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Pericle Giuffrè in data 27/04/1977 trascritto a Messina in data 08/05/1977 ai nn. 8440/2750

[redacted] proprietaria da data antecedente il ventennio al 20/09/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paterniti in data 20/09/1976 trascritto a Messina in data 11/10/1976 ai nn. 1555

[redacted] proprietaria da data antecedente il ventennio al 20/09/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paterniti in data 20/09/1975 in data 03/11/1975 trascritto a Messina in data 01/12/1975 ai nn. 17607-19/15899-97

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Dalle notizie e documentazione urbanistica inviatemi dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Naso – Vedi allegati - giusta richiesta effettuata dal sottoscritto in 21/08/2013, l'immobile rispondente alla part. 1189 del foglio 2 su cui insiste la U.I.U. sottoposta ad esecuzione originariamente è stato realizzato come punto di ristoro con C.E. n. 28/1977 rilasciata il 16/04/1977 intestata a [REDACTED] ed altra C.E. in Sanatoria n. 154/2007 rilasciata il 13/09/2007 sempre alla citata [REDACTED]. Successivamente in data 14/12/2007 il rappresentante legale della società [REDACTED] subentrata nella proprietà del citato fabbricato all' [REDACTED], ha presentato al Comune di Naso richiesta per l'ottenimento di Concessione Edilizia per il cambio di destinazione urbanistica della sala di ricevimento sita a piano terra per la realizzazione di 6 unità abitative. Il rappresentante legale della citata società non avendo ricevuto alcuna comunicazione in merito alla citata richiesta in data 09/04/2008, cioè 4 mesi circa dopo la stipula dell'atto di vendita in favore dell'esecutato comunicava di dare inizio alla esecuzione dei lavori per il cambio di destinazione. In merito alla realizzazione di detti lavori, il responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Naso, a seguito di sopralluogo, avendo riscontrato delle difformità ed altro, in data 10/01/2008 con Ordinanza n. 1 ha ordinato la immediata sospensione dei lavori. Sempre in merito ai citati lavori, il Genio Civile di Messina in data 21/01/2008 comunicava alla Procura della Repubblica di Patti ed al Comune di Naso che l'esecuzione dei suddetti lavori è avvenuta senza avere richiesto ed ottenuto la prescritta autorizzazione da parte dell'Ufficio e per aver eseguito opere senza l'ausilio di calcoli statici.

#### **Descrizione fabbricato in corso di costruzione di cui al punto A**

Fiena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato in corso di costruzione sito in Naso (Messina) frazione c.da Bagnara.

Disto dal centro abitato di Naso Km 6 circa e a d esso centro è collegato: per un primo tratto attraverso una strada rotabile poderale delimitato da un cancello in ferro chiuso con lucchetto, che si collega con la strada Comunale Bagnara – Briace – Vedi planimetria allegato A e fotografie 9 - 10 e 1 - , quindi attraverso la citata comunale ed in ultimo attraverso la S.S. 116.

Ubicato al piano terra è composto da tre vani, disimpegno , wc e ripostiglio, il tutto allo stato rustico, privo di intonaci, pavimenti ed infissi sia interni che esterni, con ingresso principale da uno spiazzo in battuto di cemento sito sul lato Sud inaso parzialmente da cespugli di rovi ed altra vegetazione spontanea, dotato di una corte sul lato Nord Est, allo sto ricoperto da una fitta vegetazione di rovi e felci, il tutto meglio evidenziato nella planimetria allegato B e fotografie dal n 1 al n. 8 .

Dai calcoli eseguiti è risultato che la superficie coperta del fabbricato ivi compresi i muri è di mq. 67 con l'altezza dei vani di m. 3,70, la superficie dello spiazzo in battuto di cemento sito sul lato sud antistante l'ingresso delimitato da due muretti siti in rispondenza dei confini est ed ovest è di mq. 5,10, mentre la superficie della corte sita sul lato nord est è di mq. 25, per una superficie lorda complessiva mq. 97,10.

Dalle allegato visure storiche catastali ho accertato che iòl suddetto immobile indicato in origine come part. 1189 sub. 9 del foglio 2 era riportata in ditta [REDACTED] come fabbricato in corso di costruzione e che in data 06/12/2007 è stata effettuata la variazione del classamento e riportata al foglio 2 part. 1189 sub. 13 categ. A7 classe U consistenza vani 4,5 con rendita di € 464,81. Avendo accertato che alla data del sopralluogo il suddetto immobile è ancora in corso di costruzione, in conformità all'incarico conferitomi, in data 24/10/2013 ho presentato all'Agenzia del territorio di Messina denuncia di variazione da categ. A/7 a categ. F03 in corso di costruzione con rendita di € 0,00 e ricaricato come part. 1189 sub. 19. Vedi allegata documentazione catastale.

Dall'allegato certificato di destinazione urbanistica l'intero immobile rispondente alla part. 1189 del foglio 2 del Catasto di Naso ricade in zona territoriale omogenea con le limitazioni meglio evidenziate nel suddetto certificato, cui rinvio.

#### **Caratteristiche descrittive:**

Giudice Dr. Andrea LA SPADA  
Curatore/Custode: Avv. Marilena Randazzo  
Perito: Perito Franco Sidoti

**Caratteristiche strutturali.**

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

**Accessori:**

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appezzamento di terreno agricolo sito in Naso (Messina) c.da Bagnara

Superficie complessiva di circa mq 1230.

- Identificato in catasto terreni:
- in ditta [redacted] foglio 2 mappale 472 qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 00.06.00, - reddito agrario: € 0,19, - reddito domenicale: € 0,93 e mappale 471 qualità agrumeto, classe 4, superficie catastale 00.06.30, - reddito agrario: € 9,27, - reddito domenicale: € 16,59

Sul terreno rispondente alla part. 472 con giacitura in leggero declivio insistono piante boschive totalmente bruciate ed alcune di querce parzialmente danneggiate dal fuoco; sul terreno rispondente alla part. 471 sistemato con piccoli gradoni delimitati da ciglioni erbati, totalmente ricoperto da fitta vegetazione spontanea e cespugli di cui rovi insistono alcune piante di ulivo in totale stato di abbandono, per cui la consistenza dell'intero appezzamento è di pascolo arborato - Vedi fotografie n. 11 e 12 e planimetria allegato A -

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: il terreno ricade nella zona territoriale omogenea E - Vedi allegato certificato di destinazione urbanistica.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. reale lorda	1.230,00	1,00	1.230,00
	Sup. reale lorda	1.230,00		1.230,00

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Ritengo che il metodo di stima più idoneo è quello sintetico-comparativo cioè in base al prezzo effettivamente praticato sul libero mercato per fabbricati riportati in catasto in categ. A/7 e terreni aventi le stesse caratteristiche di quelli in esame. Tenuto conto del particolare periodo di crisi economica non solo a livello nazionale ma Mondiale, attualmente esiste una notevole offerta senza alcuna domanda. Sulla scorta di quanto sopra evidenziato i prezzi praticati in zona per fabbricati rifiniti in ogni parte e ricadenti in categoria A/7 mediamente sono di € 1200 al mq. Tenuto conto delle condizioni in cui si trova l'immobile sottoposto ad esecuzione, ancora in corso di costruzione, e delle spese da sostenere per il completamento dello stesso reputo più che giusto adottare i seguenti prezzi: per la superficie coperta di € 600 al mq, mentre per la corte e lo spiazzo in battuto di cemento antistante l'ingresso di € 60 al mq, pari ad 1/10 del prezzo sopra menzionato. Per i terreni mediamente sono di € 7,00 al mq per il pascolo arborato.

Giudice Dr. Andrea I.A. SPADA  
Curatore/Custode: Avv. Marilena Randazzo  
Perito: Perito Franco Sidoti



**8.2. Fonti di informazione**

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nella zona, tecnici locali e conoscenza diretta del mercato.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	fabbricato in corso di costruzione	97,1	€ 42.006,00	€ 42.006,00
B	terreno agricolo	1230	€ 8.610,00	€ 8.610,00
			C 50.616,00	€ 50.616,00

**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:

€ 7.592,40

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:

€ 43.023,60

Relativamente al fabbricato, tenuto conto delle evidenziate irregolarità urbanistiche ritengo giusto riferire che il responsabile dell'Arca Tecnica del Comune di Naso in merito alla richiesta di beneficiare della conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n 380/2001 a precisato che alla data del rilascio della documentazione urbanistica 04/10/2013, non è stata presentata alcuna istanza in tal senso e che alla luce della vicenda procedimentale, l'Ufficio si potrà esprimere in merito solo dopo di avere concluso il procedimento complesso di cui sopra; avere esaminato tutta la documentazione; avere eventualmente acquisito i pareri vari d a parte degli enti preposti alla tutela dei vincoli sopra indicati ed altri Enti eventualmente interessati ed avere acquisito ogni altro documento che l'istante riterrà utile presentare o che verrà richiesto.

Relazione lotto 001 creati in data 21/11/2013  
Codice documento: 5101-12-000121-001

il perito  
Perito Franco Sidoti

Giudice Dr. Andrea LA SPADA  
Curatore/Custode: Avv. Marilena Randazzo  
Perito: Perito Franco Sidoti