

TRIBUNALE DI PATTI

Esecuzione Immobiliare



CONTRO



N. GEN. REP. 10/2022 DEL TRIBUNALE DI PATTI

GIUDICE DOTT.SSA MICHELA AGATA LA PORTA

Custode giudiziario: AVV. PINO CAMPIONE

LOTTO 1

Tecnico incaricato: ING. MARIO PRESTI

data del giuramento: 20/07/2023



Lotto 1

Unità immobiliare sita in via Vespri di Montagnareale.

- 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**
- A Piena proprietà, per la quota di 3/4, di unità immobiliare adibita a residenza sita in via Vespri di Montagnareale (Me).
- L'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare occupa il piano seminterrato, (da via Vespri), e quasi tutto il piano terra, (da via Carcere), di un edificio a due elevazioni fuori terra, e una seminterrata.
- Vi si accede sia da via Vespri, (piano seminterrato), che dalla scalinata di collegamento tra la via Vespri e la via Carcere (piano terra).



È costituito da:

- piano seminterrato: un ampio soggiorno, una piccola cucina dotata di apertura su via Vespri, un piccolo W. C. e scala di collegamento interno a “chicciola” al piano superiore.
Presenta un'altezza interna di 2,41 m.
- piano terra: ingresso, una piccola camera con apertura su via Vespri, una camera con balcone su via Vespri, una camera con apertura su via Carcere, un W. C. con apertura su via Carcere e un piccolo ripostiglio.



Presenta un'altezza interna di 2,92 m.

È identificata al N. C. E. U. nel catasto fabbricati di Montagnareale (Me), foglio 6, particella [REDACTED], categoria A/2, classe 6, vani catastali 5,5, Rendita Catastale € 238,60, sita in [REDACTED] di Montagnareale (Me).



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Zona residenziale (normale) a traffico intenso con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	Negozi al dettaglio (buono), farmacie (buono), scuola dell'Infanzia, (buono), scuola Primaria (buono), scuola Secondaria di Primo Grado (buono).
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziali; i principali centri limitrofi sono Brolo, Patti e Capo d'Orlando.
Collegamenti pubblici (km):	Ferrovia (6), autostrada (8).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupata [REDACTED].





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: Nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Ipoteca Legale derivante da 0300 Ruolo a firma Equitalia Centro S.P.A. dell'11/06/2013 al numero di repertorio [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Messina Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/06/2013 al n° [REDACTED] del Reg. Gen. e n° [REDACTED] del Reg. Part.

Importo Capitale € 111.341,68.

Importo Ipoteca € 222.683,36.

Tale Ipoteca ricade per la quota del [REDACTED]





4.2.2. *Pignoramenti*: Pignoramento derivante da 726 Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED], emesso dal Tribunale di Patti in data 13/12/2021 al n° di repertorio [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Messina Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/05/2022 al n° [REDACTED] del Reg. Gen. e n° [REDACTED] del Reg. Part.
Tale pignoramento ricade per la quota del sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale: Dall'esame del foglio mappale risulta un mancato allineamento tra esso e le planimetrie depositate al Catasto. Le spese dell'allineamento vengono lasciate a carico dell'acquirente per non gravare di spese la Procedura.

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

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

██████████, dal 18/12/2009 per acquisto dalla signora ██████████
██████████, con atto di compravendita a firma del notaio Minutoli
Mariagrazia in data 18/12/2009 al n° di repertorio ██████████, trascritto presso l'Agenzia
Entrate - Ufficio provinciale di Messina Servizio di Pubblicità Immobiliare in data
24/12/2009 al n° ██████████ del Reg. Gen. e n° ██████████ del Reg. Part. ██████████
██████████



Precedenti Proprietari:

- ✓ **13/03/2008 – 18/12/2009** [REDACTED]
[REDACTED] a
seguito di Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 13/03/2008 di [REDACTED]
[REDACTED] registrata presso - UU di PATTI al Volume [REDACTED] n. 1 in data
15/10/2009 di cui alla Voltura n. [REDACTED] in atti dal
2/10/2009.

- ✓ **02/02/2005 – 13/03/2008** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], a firma del notaio
Minutoli Mariagrazia, al Repertorio n. [REDACTED] del 02/02/2005, trascritta presso
l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Messina Servizio di Pubblicità
Immobiliare al n° [REDACTED] del Reg. Gen. e n° [REDACTED] del Reg. Part.

- ✓ **18/03/2004 – 02/02/2005** [REDACTED]
[REDACTED].

- ✓ **30/06/1987 – 18/03/2004** [REDACTED]
[REDACTED].



6. PRATICHE EDILIZIE:

In base alle ricerche effettuate è emerso che è stata rilasciata da parte dell'Ufficio Tecnico del comune di Montagnareale la C. E. n° [REDACTED] del [REDACTED] per lavori di riparazione di un fabbricato e l'Autorizzazione in variante per opere in corso n° [REDACTED].

L'immobile è privo del certificato di agibilità/abitabilità.

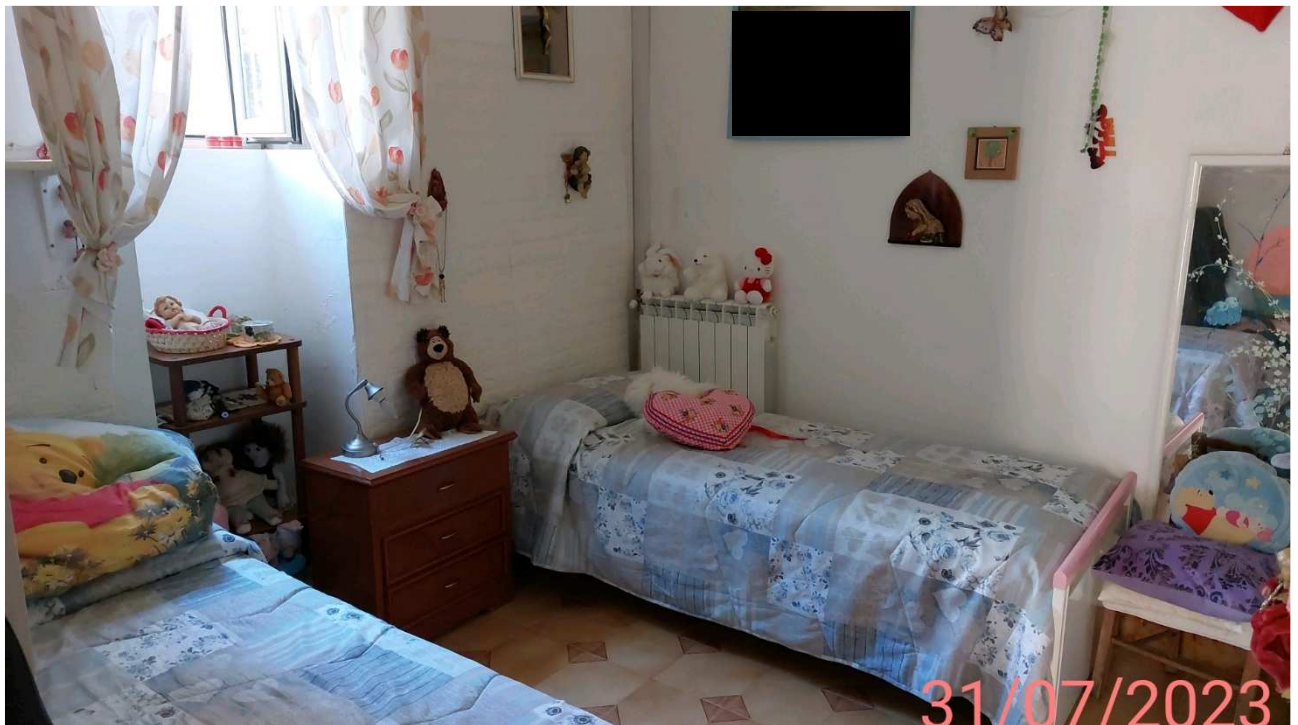
Classe Energetica: allo stato attuale l'immobile risulta privo di APE per cui viene classificato nella Classe Energetica Globale "G".

7. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà, per la quota di 3/4, di unità immobiliare adibita a residenza sita in via Vespri di Montagnareale (Me).

L'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare occupa il piano seminterrato, (da via Vespri), e quasi tutto il piano terra, (da via Carcere), di un edificio a due elevazioni fuori terra, e una seminterrata.

Vi si accede sia da via Vespri, (piano seminterrato), che dalla scalinata di collegamento tra la via Vespri e la via Carcere (piano terra).



È costituito da:

- piano seminterrato: un ampio soggiorno, una piccola cucina dotata di apertura su via Vespri, un piccolo W. C. e scala di collegamento interno a “chicciola” al piano superiore.

Presenta un'altezza interna di 2,41 m.

- piano terra: ingresso, una piccola camera con apertura su via Vespri, una camera con balcone su via Vespri, una camera con apertura su via Carcere, un W. C. con apertura su via Carcere e un piccolo ripostiglio.

Presenta un'altezza interna di 2,92 m.

Gli impianti elettrico, idrico e fognario sono sottotraccia; privi di pozzetto di ispezione e di certificazione; non è stato possibile effettuare una prova di funzionamento.

Tali impianti sono collegati con quelli analoghi del subalterno 6.

Il riscaldamento dei locali è garantito tramite delle stufe a gas centralizzate alimentate a metano.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa 99,84 m² cui si aggiungono 3,18 m² del balcone.

È identificata al N. C. E. U. nel catasto fabbricati di Montagnareale (Me), foglio 6, particella [REDACTED], categoria A/2, classe 6, vani catastali 5,5, Rendita Catastale € 238,60, sita in via [REDACTED] di Montagnareale (Me).

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale vigente, approvato con D.D.G. N. 791 del 25/10/2011, la particella 374 ricade nella zona “B”.

Non esistono vincoli o oneri insoluti alla data del sopralluogo.

Coefficienti:

- 1,00 per i locali ad uso abitativo
- 0,80 per il locale posto a piano seminterrato
- 0,70 per i W. C. e cucina
- 0,4 per il ripostiglio
- 0,3 per il balcone

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale [m ²]	Coefficiente	Valore equivalente [m ²]
Piano seminterrato				
soggiorno	Sup. reale netta	23,67	0,80	18,94



TRIBUNALE DI PATTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. GEN. REP. 10/2022 DEL TRIBUNALE DI PATTI

LOTTO 1

cucina	Sup. reale netta	11,30	0,70	7,91
W.C. 1	Sup. reale netta	3,83	0,70	2,68
totale piano seminterrato		38,80		29,53
Piano terra				
camera 1	Sup. reale netta	10,40	1,00	10,40
camera 2	Sup. reale netta	5,60	1,00	5,60
camera 3	Sup. reale netta	15,70	1,00	15,70
W. C. 2	Sup. reale netta	3,56	0,70	2,49
ingresso	Sup. reale netta	3,60	0,70	2,52
rip	Sup. reale netta	0,90	0,40	0,36
balcone	Sup. reale netta	3,18	0,30	0,95
totale piano terra		42,94		38,03
totale		81,74		67,55

Superficie reale lorda 105,02 m²;**Superficie reale netta 81,74 m²;****Superficie equivalente 67,55 m².**

Caratteristiche strutturali:

Strutture materiale: mattoni c.a., condizioni: sufficienti.*verticali:**Travi:* materiale: c. a, condizioni: sufficienti.*Solai:* tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a. condizioni: sufficienti.*Scale:* tipologia: a “chiocciola”, materiale: metallo, servoscala: presente, condizioni: sufficienti.*Balcone:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi: tipologia: a battente assistite da persiane, materiale: materiale metallico e vetro, condizioni: buone.*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.*Portoni di* tipologia: a battente, materiale: metallo e vetro, accessori:*ingresso:* senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da normalizzare, conformità: da collaudare.



Impianto termico: tipologia: pompe a gas, sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: da normalizzare, conformità: da collaudare.

Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: impossibile, condizioni: da normalizzare, conformità: da collaudare.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in multistrato, condizioni: da normalizzare, conformità: da collaudare.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Il criterio di stima si è basato sulla Stima sintetica comparativa parametrica con valutazione di:

- ✓ € 600,00 per m² di superficie lorda per i locali del piano terra;
- ✓ € 500,00 per m² di superficie lorda per i locali piano seminterrato;
- ✓ € 150,00 per m² di superficie lorda del balcone.



8.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico di Montagnareale, Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riguardante al Comune di Montagnareale relativa alla rilevazione del secondo semestre 2022.



8.3 Valutazione corpo

	Superficie lorda [m ²]	Valore unitario	Valore complessivo
Locali piano seminterrato	45,74	€ 500,00	€ 22.870,00
Locali piano terra	54,10	€ 600,00	€ 32.460,00
balcone	3,18	€ 150,00	€ 477,00
totale	103,02		€ 55.807,00
- Valore corpo:			€ 55.807,00
- Valore complessivo intero:			€ 55.807,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 41.885,25

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 15,18 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ **6.355,25**

Spese tecniche per separazione degli impianti

€ **500,00**

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:

€ **35.000,00**

Mistretta, lì 26/09/2023



Il C. T. U.
ing. Mario Presti