

TRIBUNALE DI PATTI

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° R. Gen. 094/05 + 1

Promossa da

Contro

Giudice Dr. Gianluca Antonino PELUSO

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI

LOTTO-1

TECNICO INCARICATO

ARCH. LUCIO ANTOCI

Piazza Fontana Pia, 1 - 98073 Mistretta (Me)
Iscritto all'Albo degli Arch. della prov. di Me al n°531
C.F. NTCLCU62R14F251A - P.Iva 01619510835
Tel./Fax 0921-382970 - Cell. 335/425802



**Beni in Naso -ME- Frazione Malò - Via Diana n°6
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a abitazione sita in comune di Naso -ME-, Frazione Malò - Via Diana n°6.

Composta da 5 vani più locali accessori posta al piano Terra e Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 237,56¹

Identificato in catasto:

INTESTAZIONE:

1) PER J/I.

- **FOGLIO 30 MAPPALE 83**, categoria A/2, classe 3, composto da vani 7,5, della superficie catastale di mq 167, posto al piano T-1, - rendita: € 286,63.

Coerenze:

a nord: con via Diana
ad est: con mappale 84
a sud: con mappale 707, 710 e 711
ad ovest: con mappali 502 e 37

Note: L'immobile, originariamente censito in catasto fabbricati con la particella 83 del Foglio 30 del comune di Naso, a seguito di incongruenze riscontrate in fase di sopralluogo, come la mancanza di una porzione di corte di fatto inglobata nel cortile di una struttura pubblica limitrofa e adibita a scuola oltre la non rispondenza planimetrica rispetto alla pianta catastale e lo sconfinamento di una porzione di fabbricato su terreno di altra ditta, (ex part. 477 e 573), è stato oggetto di nuovo accatastamento da parte del sottoscritto CTU e quindi ha assunto sempre la particella 83 del Foglio 30 del comune di Naso, mentre la porzione di fabbricato ricadente sulle ex particelle 477 e 573, oggi ha assunto rispettivamente le part. 707 e 710. Così pure la vecchia corte, che non rispettava lo stato di fatto, è stata frazionata e pertanto la porzione ricadente su area pubblica adibita a scuola ha assunto la part.711. Infine, sia la porzione di fabbricato ricadente su terreno di altra ditta che la porzione di corte inglobata nel cortile della scuola pubblica, rispettivamente part. 707, 710 e 711, sono state stralciate dalla procedura.

A.I. Corte:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

A- Abitazione nel comune di Naso – ME, Frazione Malò - Via Diana n°6, su due piani fuori terra, costituito da cinque vani più locali accessori, munito di ampio terrazzo e corte, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 237,56, finiture scarse e in parte inesistenti, impianti idrico, elettrico e di riscaldamento al momento non sono funzionanti.

Caratteristiche zona: periferia (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.

Servizi offerti dalla zona: bar (sufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

Libero. I locali di cui al presente lotto sono liberi e nella disponibilità del debitore (CUSTODE GIUDIZIARIO).

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



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: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di

a firma del Notaio Sebastiano Biondo in data 25/03/2004, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Messina, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/04/2004 ai nn. 12734/2676 - L'ipoteca volontaria è a favore di Banco di Sicilia s.p.a. con sede in Palermo e contro

Riferito limitatamente a: part. 83, Foglio 30 del comune di Naso.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da Pignoramento immobiliare a favore di

a firma di Tribunale di Patti in data 25/10/2005, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Messina, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/11/2005 ai nn. 42685/22965 - Pignoramento immobiliare a favore di

a contro

Riferito limitatamente a: part. 83 Foglio 30 del comune di Naso.

- Pignoramento derivante da Pignoramento immobiliare a favore di

a firma di Tribunale di Patti in data 06/11/2013, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Messina, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/12/2013 ai nn. 31800/25235 - Pignoramento immobiliare a favore di

e contro

Riferito limitatamente a: part. 83 Foglio 30 del comune di Naso.

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

- *Difficoltà riscontrate:*

Relativamente all'immobile pignorato, particella 83 Foglio 30 del comune di Naso, da un punto di vista urbanistico non esistono piante depositate presso il Comune al fine di poterne valutare la rispondenza rispetto allo stato di fatto.

Ai fini di avere chiarimenti sulla regolarità urbanistica della part. 83 Foglio 30 del Comune di Naso, il sottoscritto CTU ha presentato richiesta, al Comune di Naso, di copia di eventuale concessione e/o autorizzazione edilizia rilasciata. Il Comune ha risposto, con lettera prot. 15994 del 15/11/2017 che si allegnerà alla presente, attestando l'inesistenza di pratiche edilizie a nome dell'esecutato nonché a nome dei precedenti possessori. Pertanto non risultando pratiche edilizie o ordinanze di demolizione di alcun genere, si presume che l'unità sia stata realizzata prima del 1967.

Riferito limitatamente a: particella 83 Foglio 30 del comune di Naso

4.3.2. *Conformità catastale:*

- *Difficoltà riscontrate:*

La pianta catastale della particella 83 del foglio 30 di Naso NON rispecchiava lo stato di fatto e precisamente:

- 1) la corte graffiata all'intero bene, di fatto aveva un'estensione minore rispetto a quella rappresentata nell'estratto di mappa del Foglio 30;
- 2) la porzione di corte mancante risultava inglobata nel cortile di un immobile comunale adiacente, adibito a scuola e non ancora accatastato;



3) l'immobile pignorato aveva una consistenza diversa rispetto alle piante depositate in catasto e rispetto alla sagoma dello stesso riportata nell'estratto di mappa di cui al foglio 30 e in particolare una porzione di questo sconfinava anche su due particelle limitrofe 573 e 477 (oggi 707 e 710).

Ritenuto che il foglio di mappa non risultava aggiornato e pertanto riportava una situazione non fedele alla realtà, è stato fatto un accertamento presso il comune di Naso il quale, con nota inviata tramite PEC del 03/08/2018, ha reso noto che non era stato ancora effettuato nessun frazionamento o esproprio della porzione di corte di cui alla part.83 e quindi nessun perfezionamento catastale, per cui l'Ufficio Tecnico si sarebbe attivato per reperire elementi in archivio e da comunicare al sottoscritto al fine di conoscere perfettamente quale sia lo stato dell'arte. Ad oggi non è pervenuta alcuna comunicazione al riguardo.

- La correzione delle superiori anomalie è stata effettuata dal sottoscritto CTU su richiesta e documentazione prodotta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Messina - Territorio, Servizio Catastale ed attraverso la redazione del frazionamento dell'unità pignorata e delle particelle limitrofe oggetto di sconfinamento, la redazione del Tipo Mappale con rilievo topografico. Infine sono stati redatti n°3 DOCFA di accatastamento delle nuove 3 unità costituite. Nello specifico le rettifiche catastali hanno riguardato sia il perfezionamento della particella 83 oggetto di pignoramento che della porzione di fabbricato sconfinante sulle ex part. 477 e 573 e che oggi è stato accatastato con le part. 707 e 710 del Foglio 30.

Riferito limitatamente a: part. 83 , Foglio 30 del comune di Naso

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
Cause in corso:	nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

6.1 Attuali proprietari

- nata a , proprietaria per 1/1. proprietaria dal 13/05/2004 al 06/11/2013 con atto a firma del Notaio Sebastiano Biondo in data 13/05/2004 trascritto alla Conservatoria del RR. II. di Messina in data 10/06/2004 ai nn. 21500/14347. Atto di compravendita contro
Riferito limitatamente a: particella 83 del Foglio 30 del comune di Naso

6.2 Precedenti proprietari

- nata a , proprietaria per 1/1. proprietaria dal 17/10/1997 al 13/05/2004 con atto a firma del Notaio Sebastiano Biondo in data 17/10/1997, trascritto alla Conservatoria del RR. II. di Messina in data 14/11/1997 ai nn. 26695/23136. Atto di donazione contro
Riferito limitatamente a: part. 83 del Foglio 30 del comune di Naso

- nato , proprietario per 1/1, proprietario da data antecedente il ventennio al 17/10/1997 con atto a firma del Notaio Angelo Colomba in data 18/02/1952 trascritto a Cons. RR. II. di Messina in data 07/03/1952 ai nn. 3060/2871. Atto di compravendita contro
Riferito limitatamente a: part. 83 del Foglio 30 del comune di Naso

7. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna



L'edificio è stato costruito nel: Trattasi di vecchia costruzione.
 Costituito da 2 piani complessivi, 2 piani fuori terra, 0 piani interrati.
 L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa da 2,30 a 3,60.
 Dotazioni condominiali: millesimi di proprietà 1000/1000

- Il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto della presente è costituito da una struttura parte in muratura e parte in cemento armato che si sviluppa su complessivi due piani fuori terra. E' inoltre servito da pubbliche vie e da ogni opera di urbanizzazione primaria. Si affaccia sia sulla strada pubblica che su corte dello stesso complesso di cui alla part. 83. L'unità oggetto di stima è destinata ad abitazione ed è posta al piano terra e primo. L'accesso principale avviene dalla via Diana ed al suo interno è così distribuita: al piano terra vi sono quattro camere, un bagno, un disimpegno, tre ripostigli ed un deposito. La porzione di vano dell'abitazione adibita a cucina di fatto è stata in parte stralciata perchè ricadente su due particelle limitrofe e precisamente le ex part. 477 e la part. 573 (oggi part. 707 e 710), per tali motivi la parte fruibile è di circa mq 2.00. Sempre al piano terra vi è una corte. Al piano primo, con accesso dall'esterno o dall'interno quando verrà realizzata la scala (al momento mancante, vi è solo il foro nel solaio), vi è una camera. Gli ambienti risultano essere tutti sufficientemente aerati ed illuminati tranne una camera ed il bagno al piano terra che sono privi di aperture esterne. Le rifiniture sono scarse così come alcune aperture esterne che sono da sostituire. I locali sono sufficientemente disimpegnati e serviti da una terrazza al piano primo. Gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento al momento non sono funzionanti.
 - L'immobile risulta essere divisibile con l'esecuzione di alcune opere murarie.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Disimpegno-1	4,61	1	4,61	Interno	Sufficienti
Camera-2	15,88	1	15,88	Ovest	Sufficienti
Camera-3	18,26	1	18,26	Ovest	Sufficienti
Camera-4	7,88	1	7,88	Interno	Da ristrutturare
Camera-5	14,89	1	14,89	Nord	In ristrutturazione
Bagno-6	6,55	1	6,55	Interno	Pessime
Ripostiglio-7	7,24	1	7,24	Ovest	Pessime
Ripostiglio-8	1,32	1	1,32	Interno	Scarse
Ripostiglio-9	3,14	1	3,14	Interno	Scarse
Deposito-10	5,8	1	5,8	Sud ed Est	Da ristrutturare
Camera-11	13,72	1	13,72	Nord, Est e Sud	In ristrutturazione
Terrazzo-12	83,44	0,25	20,86	Nord-Est-Sud e Ovest	Da ristrutturare
Scala esterna-13	7,4	0,25	1,85	Sud	Da ristrutturare
	190,13		122		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): tipologia: in muratura, condizioni: non ispezionabili.
Strutture verticali (struttura): materiale: muratura e c.a., condizioni: da ristrutturare.
Solai (struttura): tipologia: in ferro e laterizi e parte in legno, condizioni: da ristrutturare.
Copertura (struttura): tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti ma da revisionare.
Infissi interni (componente edilizia): tipologia: a battente, materiale: legno tamburato e vetro, condizioni: sufficienti.
Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: anta a battente, materiale: legno, condizioni: pessime.
Pareti esterne (componente edilizia): materiale: muratura di mattoni pictrame, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
Pavim. interna (componente edilizia): materiale: piastrelle di ceramica, cemento pressato antico e legno, condizioni: normale.
Portone di ingresso (componente edilizia): tipologia: anta a battente, materiale: legno, condizioni: scarse.
Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da normalizzare, conformità: da collaudare.
Fognatura (impianto): tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non ispezionabile.



Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, condizioni: da normalizzare, conformità: da collaudare.
Antenna collettiva (componente edilizia): tipologia: rettilinea e parabola, condizioni: pessime, conformità: non a norma.
Termico (impianto): tipologia: autonomo, alimentazione: Gas, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: non funzionante, conformità: da collaudare.
 Note: Privo di caldaia

Accessori:

A.1. Cortile:

destinazione urbanistica: corte, superficie: mq 51,23.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Ai fini della stima si assume come parametro il prezzo al mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita nel comune di Naso per immobili analoghi a quello oggetto della presente.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie netta più la superficie non calpestabile delle pareti, decurtata della quota di superficie dei balconi e terrazzi, considerati al 25%.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Naso, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della zona.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. Comm. lorda	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto
A. abitazione	169,43	200,00	€ 33.886,00	€ 33.886,00
A.1 Corte		<i>a corpo</i>	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Totali:			€ 36.886,00	€ 36.886,00

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 vendita a breve termine:

€ 5.532,90

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica c/o catastale:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 31.353,10

Il CTU
Arch. Lucio Antoci

