

TRIBUNALE DI PATTI

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° R. Gen. 020/2022

Promossa da

BPER CREDIT MANAGEMENT SCPA

Contro

“ [REDACTED] ”

Giudice Dr. Gianluca PELUSO

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI

- [REDACTED] -

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

PEC : lucio.antoci@archiworldpec.it - e-mail : antocilucio@alice.it

Beni in San Fratello -ME- via Aluntina n°47
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a abitazione sita nel comune di San Fratello -ME-, via Aluntina n°47.

Composta da 7 vani più locali accessori posta al piano Terra - Primo e Secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **208¹**.

Identificato in catasto:

INTESTAZIONE:

- 1) [REDACTED] per 1/1

- **FOGLIO** [REDACTED] **MAPPALE** [REDACTED], categoria A/4, classe 7, composto da vani 9,5, della superficie catastale di mq 200, posto al piano T-1-2, - rendita: € 441,57, - registrata all'UTE con la scheda Redatta dal CTU

Coerenze:

a nord: con mappale [REDACTED]
ad est: con via Petrarca
a sud: con mappale [REDACTED]
ad ovest: con via Aluntina

Note: I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva. L'immobile, originariamente censito in catasto fabbricati con identificativo Foglio [REDACTED] part. [REDACTED], a seguito della non rispondenza delle piante catastali allo stato di fatto, è stato oggetto di variazione catastale da parte del sottoscritto CTU e quindi ha assunto la part. [REDACTED] del Foglio [REDACTED] del comune di San Fratello.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Abitazione nel comune di San Fratello – ME, via Aluntina n°47, posta al piano Terra, Primo e Secondo, costituita da sette vani più locali accessori, munita di balconi, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **208,00**, rifiniture buone, secondo piano al grezzo, dotata di impianto idrico, elettrico, fognario, tv, citofonico e riscaldamento con caldaia a gas oltre un camino e condizionamento tutti da normalizzare.

Caratteristiche zona: periferia (normale) a traffico limitato con parcheggi limitati.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: autobus .

Servizi offerti dalla zona: scuola dell'Infanzia (buono), scuola Primaria (buono), scuola di primo grado (buono), negozio al dettaglio (buono), Carabinieri (buono), farmacie (buono), municipio (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Libero. Il bene di cui al presente lotto è libero e nella disponibilità del 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:

- Concessione Edilizia derivante da Concessione Edilizia a favore di **COMUNE DI SAN FRATELLO** - con atto trascritto all'Agenzia del Territorio di Messina - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] - La Concessione Edilizia è a Favore del Comune di San Fratello e contro [REDACTED].

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 mutuo fondiario a favore di [REDACTED] - a firma di notaio Rita Monica in data [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio di Messina - Servizio di pubblicità Immobiliare di Messina in data [REDACTED] - Il mutuo fondiario è a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED].
Riferito limitatamente a: particella [REDACTED] del Foglio [REDACTED] del comune di San Fratello

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] - con atto trascritto all'Agenzia del Territorio di Messina - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina in data [REDACTED] - Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED].
Riferito limitatamente a: particella [REDACTED] del Foglio [REDACTED] del comune di San Fratello

4.2.3. Altri oneri: **Nessuno**

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

- Difficoltà riscontrate:

La pianta dell'immobile pignorato (oggi particella [REDACTED] del Foglio [REDACTED]) di cui al progetto depositato in Comune, riporta lievi differenze rispetto allo stato di fatto, pertanto la nuova pianta con le correzioni è stata redatta dal sottoscritto CTU.

Al fine di avere chiarimenti sulla regolarità urbanistica della particella [REDACTED] del Foglio [REDACTED] (particella pignorata), il sottoscritto CTU ha presentato richiesta, al Comune di San Fratello, della copia di eventuale concessione o autorizzazione edilizia rilasciata. Il Comune ha rilasciato copia di Concessione Edilizia in Sanatoria n° [REDACTED]. Tale atto autorizzativo si allegnerà alla presente. Non risulta, allo stato, rilasciato alcun certificato di agibilità.

Riferito limitatamente a: particella [REDACTED] del Foglio [REDACTED] del comune di San Fratello

4.3.2. Conformità catastale:

Difficoltà riscontrate: La pianta catastale dell'immobile pignorato originariamente e censito al catasto fabbricati al foglio [REDACTED] part. [REDACTED], NON rispecchiava lo stato di fatto per diversa distribuzione di spazi interni e consistenza. - La correzione delle superiori anomalie è stata effettuata dal sottoscritto CTU attraverso la redazione e presentazione di documento DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Messina - Territorio. L'unità immobiliare ha quindi assunto la particella [REDACTED] del Foglio [REDACTED] del comune di San Fratello.

Riferito limitatamente a: particella [REDACTED] del Foglio [REDACTED] del comune di San Fratello

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

- [redacted] nat. [redacted] a [redacted], per 1/1. Proprietario dal [redacted] al [redacted] con atto trascritto all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Messina, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data [redacted] ai nn. [redacted]. Successione n° [redacted] vol. [redacted]

6.2 Precedenti proprietari

- [redacted] nat. [redacted] a San Fratello [redacted], per 1/1. Proprietario dal [redacted] al [redacted] con atto a firma di notaio Federico Lisi in data [redacted], trascritto all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Messina, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data [redacted] ai nn. [redacted]. Atto di compravendita.

Riferito limitatamente a: Unità immobiliare particella [redacted] del Foglio [redacted] del comune di San Fratello.

- [redacted] nat. [redacted] a San Fratello il [redacted], per 1/1. Proprietario dal [redacted] al [redacted] con atto a firma di notaio Federico Lisi in data [redacted] ai nn. [redacted], trascritto all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Messina, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data [redacted] ai nn. [redacted]. Atto di compravendita.

Riferito limitatamente a: Unità immobiliare particella [redacted] del Foglio [redacted] del comune di San Fratello.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **P.E. n.** [redacted] per lavori di Realizzazione di maggiore volumetria intestata a [redacted]. Concessione Edilizia in Sanatoria presentata in data [redacted] - n. prot. [redacted] rilasciata in data [redacted] **abitabilità o agibilità non rilasciata.** Trattasi di Concessione Edilizia in Sanatoria per l'ampliamento di una porzione dell'unità oggetto della presente.

Riferito limitatamente a: particella [redacted] del Foglio [redacted] del comune di San Fratello.

Descrizione **abitazione** di cui al punto **A**

L'edificio è stato costruito nel 1987, ristrutturato nel 2012
Costituito da 4 piani complessivi, 3 piani fuori terra, 1 piani seminterrati.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,46 - 2,92 - 3,15.
Dotazioni condominiali: millesimi di comproprietà 1000/1000

- Il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto della presente è costituito da una struttura mista in muratura e c.a. che si sviluppa su complessivi quattro piani fuori terra. Nonostante sia ubicato in zona periferica, ha nelle vicinanze tutte le pubbliche attrezzature. E' inoltre servito da pubbliche vie e da ogni opera di urbanizzazione. Si affaccia sulla via Aluntina da cui trova accesso e sulla via Petrarca. L'unità oggetto di stima è posta al piano terra, primo e secondo rispetto alla via Aluntina ed è adibita ad abitazione. E' costituita al piano terra da un comodo ingresso-soggiorno, una cucina-pranzo, una cameretta, un bagno e due ripostigli. Al piano primo raggiungibile da una scala interna si trovano un disimpegno, quattro camere ed un bagno, mentre al piano secondo vi è una soffitta con un wc. Gli ambienti risultano essere ben aerati ed illuminati. Le rifiniture sono buone al piano terra e primo mentre la soffitta, al piano secondo, è allo stato grezzo e necessita di interventi di completamento con tutte le finiture interne. L'immobile è dotato di comodi balconi e i locali sono ben disimpegnati. L'unità è inoltre dotata di impianto idrico, elettrico, fognario, tv, citofonico e riscaldamento con caldaia a gas oltre un camino e condizionamento.

- L'immobile non risulta essere perfettamente divisibile.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Ingresso-Soggiorno-1	20,77	1	20,77	Ovest	Buone
Camera-2	8,7	1	8,7	Est	Buone
Cucina-Pranzo-3	18,52	1	18,52	Est	Buone
Ripostiglio-4	2,86	1	2,86	Interno	Sufficienti
Ripostiglio-5	1,67	1	1,67	Interno	Sufficienti
WC-6	4,06	1	4,06	Ovest	Sufficienti
Balcone-7	2,5	0,3	0,75	Est	Sufficienti
Balcone-8	3	0,3	0,9	Est	Sufficienti
Disimpegno-9	7,73	1	7,73	Interno	Buone
Camera-10	9,19	1	9,19	Est	Buone
Camera-11	8,95	1	8,95	Ovest	Buone
Camera-12	10,2	1	10,2	Est	Buone
Camera-13	15,96	1	15,96	Ovest	Buone
WC-14	3,98	1	3,98	Ovest	Sufficienti
Dis.Scala-15	3,59	1	3,59	Ovest	Da completare
Balcone-16	2,9	0,3	0,87	Est	Sufficienti
Balcone-17	3,3	0,3	0,99	Est	Sufficienti
Soffitta-18	23,61	1	23,61	Est ed Ovest	al rustico
WC-19	4,61	1	4,61	Ovest	al rustico
	156,1		147,91		

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce e muratura, materiale: misto, condizioni: non ispezionabili.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a. e muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: soletta in latero cemento, condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno e legno e vetro, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: anta a battente, materiale: alluminio e legno, protezione: persiane, materiale protezione: misto alluminio e legno, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni e pietrame, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: da normalizzare, conformità: da collaudare.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: non ispezionabile, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: impossibile, condizioni: non ispezionabile, conformità: da collaudare.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: gas e legna, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Antenna collettiva (componente edilizia): tipologia: rettilinea e parabola, condizioni: da normalizzare, conformità: da collaudare.
 Citofonico (impianto): tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
 Condizionamento (impianto): tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

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 San Fratello 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 30%.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di San Fratello, 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	199,81	€550,00	€109.895,50	€109.895,50

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:

€16.484,33

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 e/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:

€93.411,18

Il CTU
Arch. Lucio Antoci