

# **TRIBUNALE DI PATTI**

## **Esecuzione Immobiliare**

[REDACTED]

**CONTRO**

[REDACTED]

**N. GEN. REP. 51/2021 DEL TRIBUNALE DI PATTI**

**GIUDICE DOTT.SSA MICHELA AGATA LA PORTA**

Custode giudiziario: AVV. SALVATORE MARTINO

# **LOTTO 1**

Tecnico incaricato: ING. MARIO PRESTI

data del giuramento: 26/10/2021

**Lotto 1**

**Unità immobiliare sita in c.da San Giovanni della frazione Canneto di Caronia (Me).**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

A Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di unità immobiliare adibita a residenza c.da San Giovanni, frazione Canneto di Caronia (Me).

L'unità immobiliare oggetto della presente Procedura è ubicata al piano terzo sotto strada di un edificio di due elevazioni fuori terra, realizzato nel XX secolo, ed è in sufficiente stato di conservazione.



Vi si avvede tramite una scala, in battuto di cemento, realizzata all'interno di una particella di proprietà di altro soggetto, di collegamento tra la strada asfaltata presente in c.da San Giovanni e il subalterno ■ oppure da una strada di collegamento tra i vari edifici presenti nelle vicinanze.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso, due camere, un W. C.

Da una camera si accede ad un piccolo disimpegno con un piccolo cortile.

Presenta un'altezza interna utile di 3,21 m.

Nelle vicinanze del subalterno è stata realizzata un'ampia cucina, con struttura in laterizi, presente nella planimetria catastale, cui è stata addossata un'ampia veranda che presenta una struttura di confinamento mista: una parete in laterizi, mentre le altre due sono state realizzate sovrapponendo a una parete in laterizi, alta fino a 1 m dal pavimento, una struttura in vetro e materiale metallico, con adiacente spiazzo in battuto di cemento, catastalmente aggraffato alla particella 523.

Presenta un'altezza interna utile di 2,74 m.

Posto al piano S3, sviluppa una superficie lorda di circa 80,75 m<sup>2</sup> cui si aggiungono 22 m<sup>2</sup> della cucina, 21,77 m<sup>2</sup> della veranda e circa 48 m<sup>2</sup> dello spiazzo.

Identificato al catasto fabbricati del N. C. E. U. del Comune di Caronia, foglio 13, particella ■, subalterno ■, categoria A/4, classe 2, composto da 4,5 vani, sup. totale 100 m<sup>2</sup>, sup. totale escluse aree scoperte 100 m<sup>2</sup>, posto al piano S3 - rendita: € 160,36.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona: Zona agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche della zona:

Servizi della zona: nessuno

Caratteristiche delle zone limitrofe:

Caratteristiche delle zone limitrofe: Residenziali; i principali centri limitrofi sono Santo Stefano di Camastra e Caronia.

Collegamenti pubblici (km):

Collegamenti pubblici (km): Ferrovia (7), autostrada (10).

Collegamenti pubblici (km):

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal nucleo familiare del sig. [REDACTED] in qualità di proprietario dell'unità immobiliare.

### 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: Nessuno*



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

4.2.1. *Iscrizioni:* Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di CREDITO SICILIANO SOCIETA' PER AZIONI. contro [REDACTED], a firma del notaio Nunzio Arrigo, in

data 11/10/2007 al n° di repertorio 10949/2078, trascritto presso l’Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Messina Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/10/2007 al n° 41254 del Reg. Gen. e n° 12012 del Reg. Part.

Importo Capitale € 105.000,00.

Importo Ipoteca € 210.000,00.

Tale Ipoteca grava sugli immobili identificati al N. C. E. U. nel catasto fabbricati, foglio 13, particella ■■■■, subalterni ■■■■.

**4.2.2. Pignoramenti:** Pignoramento derivante da 726 Verbale di Pignoramento Immobili a favore di CREDITO VALTELLINESE S.P.A. contro ■■■■, emesso dal Tribunale di Patti in data 15/07/2021 al n° di repertorio 657, trascritto presso l’Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Messina Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/07/2021 al n° 21148 del Reg. Gen. e n° 16482 del Reg. Part.



**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:**

La veranda è stata realizzata senza il rilascio di alcun provvedimento autorizzativo da parte dell'Ufficio Tecnico del comune di Caronia ma può essere sanate ai sensi dell'Art. 36 della D.P.R.380/2001

L'unità immobiliare è priva del certificato di abitabilità/agibilità.

**4.3.2. Conformità catastale:** La veranda non è riportata nella planimetria catastale e si ha una diversa suddivisione degli spazi interni.

**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



**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali e precedente proprietario:**

L'immobile è di proprietà del sig. [REDACTED], per la quota di 1000/1000, proprietario dal 24/06/1993 a seguito di successione della signora [REDACTED], a firma di Notaio Filippo Porracciolo in data 24/06/1993, n° di repertorio 11723, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Messina

Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/07/1993 al n° 17536 del Reg. Gen. e n° 14803 Reg. Part. Variata in data 02/09/2006.



#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caronia, è emerso che l'edificio, in cui hanno sede i due subalterni oggetto della presente Procedura, è stato edificato probabilmente prima del 1967 e successivamente non sono state presentate pratiche edilizie al Comune.

La veranda è stata realizzata senza il rilascio di autorizzazione da parte del comune di Caronia.

Gli immobili sono privi di APE e la climatizzazione di alcuni locali è affidata a due climatizzatori, anche pompa di calore di cui non si è potuto verificare il funzionamento, per cui vengono locali classificati nella Classe Energetica Globale "G".

Descrizione dell'unità immobiliare di cui al punto A

Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di unità immobiliare adibita a residenza c.da San Giovanni, frazione Canneto di Caronia (Me).

L'unità immobiliare oggetto della presente Procedura è ubicata al piano terzo sotto strada di un edificio di due elevazioni fuori terra, realizzato nel XX secolo, ed è in sufficiente stato di conservazione.



Vi si avvede tramite una scala, in battuto di cemento, realizzata all'interno di una particella di proprietà di altro soggetto, di collegamento tra la strada asfaltata presente in c.da San Giovanni e il subalterno ■ oppure da una strada di collegamento tra i vari edifici presenti nelle vicinanze.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso, due camere, un W. C.

Da una camera si accede ad un piccolo disimpegno con un piccolo cortile.

Presenta un'altezza interna utile di 3,21 m.

Nelle vicinanze del subalterno è stata realizzata un'ampia cucina, con struttura in laterizi, presente nella planimetria catastale, cui è stata addossata un'ampia veranda che presenta una struttura di

confinamento mista: una parete in laterizi, mentre le altre due sono state realizzate sovrapponendo a una parete in laterizi, alta fino a 1 m dal pavimento, una struttura in vetro e materiale metallico, con adiacente spiazzo in battuto di cemento.

Alcuni locali presentano distacco di intonaco e colonizzazione di muffe per cui andranno ristrutturati.

Inoltre gli impianti tecnologici sono comuni ai due subalterni e dovranno essere divisi.

La climatizzazione di alcuni locali è affidata a un climatizzatore che funge anche da pompa di calore di cui non si è potuto verificare il funzionamento.

Le due strutture presentano un'altezza interna utile inferiore a 3 m.

Posto al piano S3, sviluppa una superficie lorda di circa 80,75 m<sup>2</sup> cui si aggiungono 22 m<sup>2</sup> della cucina, 21,77 m<sup>2</sup> della veranda e circa 48 m<sup>2</sup> dello spiazzo.

Identificato al catasto fabbricati del N. C. E. U. del Comune di Caronia, foglio 13, particella ■■■, subalterno ■■, categoria A/4, classe 2, composto da 4,5 vani, sup. totale 100 m<sup>2</sup>, sup. totale escluse aree scoperte 100 m<sup>2</sup>, posto al piano S3 - rendita: € 160,36.

**Destinazione urbanistica:**

Piano Regolatore Generale vigente, approvato con D. A. n° 312/DRU del 20/08/1999, la particella 523 ricade nella "zona B2 – Centro Abitato – Aree Costruite e di Completamento".

In tale zona sono vigenti le limitazioni di cui all'articolo 23 del medesimo P. R. G.

Non esistono vincoli o oneri insoluti alla data del sopralluogo.

Coefficienti:

- 1 per i locali ad uso abitativo;
- 0,70 per i disimpegno
- 0,40 per verande chiuse;
- 0,30 per spiazzo esterno;

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore equivalente
		reale/potenziale [m <sup>2</sup> ]		[m <sup>2</sup> ]
cucina	Sup. reale netta	18,3	1	18,3
disimpegno	Sup. reale netta	6,5	0,7	4,55
WC	Sup. reale netta	2	1	2
camera 1	Sup. reale netta	18	1	18
camera 2	Sup. reale netta	25,5	1	25,5
ingresso	Sup. reale netta	9,4	1	9,4

**TRIBUNALE DI PATTI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. GEN. REP. 51/2021 DEL TRIBUNALE DI PATTI

LOTTO 1

cucina	Sup. reale netta	18,28	1	18,28
veranda	Sup. reale netta	21,77	0,4	8,708
spiazzo esterno	Sup. reale netta	48,34	0,3	14,502
	Sup. reale netta	168,09		77,75



**Superficie reale lorda abitativa 124,52 m<sup>2</sup>;**

**Superficie reale netta abitativa 119,75 m<sup>2</sup>;**

**Superficie abitativa equivalente 104,74 m<sup>2</sup>.**

**Spiazzi esterni 48,34 m<sup>2</sup>.**

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Solai:* tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.

*Copertura:* tipologia: a falde con tegole di terracotta, materiale: c.a., condizioni: sufficienti;



Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi:* tipologia: a battente, materiale: legno e vetro assistite da tapparelle, condizioni: scarse.

*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: non ispezionabile, rivestimento: rivestimento in malta, condizioni: scarse.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

*Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: scarse.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, 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.

*termico* climatizzatore con split; condizioni: da normalizzare, conformità: da collaudare.

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



### **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

#### **8.1. Criterio di Stima**

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

- ✓ € 400,00 per m<sup>2</sup> di superficie lorda dell'appartamento al subalterno ■, compresa la cucina;
- ✓ € 150,00 per m<sup>2</sup> di superficie lorda della veranda del subalterno ■, realizzata senza il rilascio di alcuna autorizzazione dal Comune di Caronia.
- ✓ € 20,00 per m<sup>2</sup> di superficie lorda degli spiazzi esterni.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico di Caronia, Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riguardante al Comune di Caronia relativa alla rilevazione del primo semestre 2021 per la frazione Canneto Comune di Caronia.



**8.3. Valutazione corpi**

Immobile	Superficie lorda [m <sup>2</sup> ]	Valore unitario	Valore complessivo
appartamento + locale cucina	102,75	€ 400,00	€ 41.100,00
veranda	21,77	€ 150,00	€ 3.265,50
spiazzo esterno	48,34	€ 20,00	€ 966,80
<b>Totale</b>	<b>129,09</b>		
- Valore corpo:			<b>€ 45.332,30</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 45.332,30</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 45.332,30</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15,07 % 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

**TRIBUNALE DI PATTI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. GEN. REP. 51/2021 DEL TRIBUNALE DI PATTI

LOTTO 1

l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 3.832,30</b>
Spese tecniche di ristrutturazione, divisione impianti e regolarizzazione urbanistica e/o catastale	<b>€ 8.500,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di  
fatto in cui si trova: **€ 30.000,00**

Mistretta, li 10/01/2022



Il C. T. U.  
*ing. Mario Presti*  
