
**TRIBUNALE DI PATTI
CIVILE**

Esecuzione Forzata

Promossa da:



N. Gen. Rep. 000052/24

Giudice Dr. Gianluca Antonio PELUSO
Custode Giudiziario Avv. Ivan SEGRETO

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Giovannino Milio
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2247 iscritto
all'Albo del Tribunale di Patti al N. 8
C.F. MLIGNNS8713B666L - P. Iva 01543220832

Con studio in Capo d'Orlando (Messina) Via Mancini, 4/D
cellulare: 3392634324
email: studiomilio@tiscali.it

HeimdallStudio-www.hestudio.it



**Beni in Ficarra (Messina) Via Gebbia, 14
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Ficarra (Messina) Via Gebbia, 14.

Composto da ingresso corridoio, 3 camere, cucina, WC, 2 locali di sgombero sottotetto e balcone; posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 159
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED], C. F.: [REDACTED], nato a Ficarra (ME) il [REDACTED] - diritto di proprietà per 1/1 foglio 16 mappale 252 subalterno 45, categoria A/4, classe 5, superficie catastale Totale 159 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 3, - rendita: Euro 224,40.

Coerenze: a nord con scala condominiale, a est con prospicienza su strada provinciale Brolo-Sinagra-Ficarra, a sud con proprietà altra ditta e ad ovest con prospicienza su area condominiale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: farmacie (buono), municipio (buono), musei (buono), negozio al dettaglio (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Brolo, Naso, Sant'Angelo di Brolo, Sinagra, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: paese medievale,, le attrazioni storiche presenti sono: convento dei frati minori osservanti del 1552, chiesa madre del XV secolo, la Fortezza carceraria..

Collegamenti pubblici (km): autostrada (11,00 km.).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] nato a [REDACTED] - figlio dell'esecutato [REDACTED] in forza di un contratto di [REDACTED] tipo COMODATO D'USO stipulato in data [REDACTED].

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo del 12/10/2020 a favore di CRIAS, CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE SEDE DI CATANIA COD. FISC.: 00239650878, contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED], con atto in data 09/02/2023 ai nn. 3556/277

importo ipoteca: € 36.216,36

importo capitale: € 24.144,24

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Sentenza di condanna del 07/10/2016 n. Rep. 641 emessa da Tribunale di Messina a favore di [REDACTED] NATO IL [REDACTED] A PATTI (ME) CODICE FISCALE: [REDACTED], contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (ME) Codice Fiscale: [REDACTED], a firma di [REDACTED] in data 04/03/2024 ai nn. 6150/489

importo ipoteca: € 150.000,00

importo capitale: € 106.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di [REDACTED] nato a Patti (ME) il [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED] per la quota di 1/1, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (ME) il 14/12/1960 cod. fisc.: [REDACTED] per la quota di 1/1, a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti in data 07/05/2024 ai nn. 503 in data 28/05/2024 ai nn. 14689/11731

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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

La Pratica Edilizia riferita alla Unità Immobiliare oggetto di esecuzione, ubicata in via Gebbia, 14 piano 3°, è stata richiesta dal C.T.U. in data 15/07/2024 al prot. comunale n° 5459, al fine dell'accertamento della regolarità urbanistica;

Il responsabile Area Tecnica, con nota P.E.C. del 14/01/2025 prot. n. 382, COMUNICA, che per detta unità abitativa è stata rilasciata C.E. n. 14 del 21.08.1980 e che a seguito del trasferimento della documentazione dell'archivio comunale NON E' STATO RINVENUTO il fascicolo relativo alla suddetta C.E. n. 14/1980.

Ricerche più dettagliate hanno consentito di recuperare presso gli Uffici del Genio Civile di Messina il progetto allegato alla citata C.E. n. 14/1980.

Si è, inoltre, ricercato anche presso l'A.d.E. in Area SISTER altra C.E.S.: la n. 138/2008 del 30/12/2008, poi richiesta ed ottenuta dall'U.T.C. di Ficarra.

Nessun altro atto, Concessione e/o Autorizzazione Edilizia, per il cambio di destinazione d'uso è stato rilasciato pertanto, l'Unità Immobiliare risulta difforme nella sua destinazione d'uso: da Categoria C/2 - Magazzino e locali di deposito a A/4 - Abitazione di tipo popolare.

Regolarizzabile mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività Alternativa al Permesso di Costruire - richiesta ai sensi della Legge 105/2024 e Legge Regionale 27/2024 per cambio di destinazione d'uso.

Oneri:

Segnalazione Certificata di Inizio Attività Alternativa al Permesso di Costruire + diritti di piattaforma SUE e Certificati di Conformità urbanistica: € 2.000,00

S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità): € 1.000,00

Sanzione pecuniaria relativa all'abuso: non inferiore a € 1.032,00 e fino a € 10.328,00 - a cura dell'U.T.C. e ai sensi delle normative vigenti; si stima una sanzione di circa: € 2.000,00.

Oneri totali: € 5.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Assenza del Codice Fiscale nell'identificativo dell'immobile;

Assenza del numero civico.

Regolarizzate dal C.T.U. con ISTANZA DI CORREZIONE - MODELLO UNICO ALL'UFFICIO PROVINCIALE DI MESSINA IN DATA 29/07/2024 - VOLTURA N. 30290.1/2024 - PRATICA N. ME0184344 IN ATTI DAL 03/09/2024.

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] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc.: [REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di NATOLI Teresa Luisa Maria in data 05/12/1987 ai nn. 2837-1102 registrato a Patti in data 21/12/1987 ai nn. 657 in data 02/01/1988 ai nn. 70/47.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. N. 14/1980 per lavori di costruzione di un fabbricato civile di tipo condominiale a tre elevazioni fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed un piano sottotetto; intestata a [REDACTED] CONCESSIONE Edilizia rilasciata in data 21/08/1980.

La Pratica Edilizia, che ha permesso la costruzione dell'Unità Immobiliare oggetto di esecuzione, identificata in catasto nel foglio di mappa 16 con la particella 252 sub 45, ubicata in via Gebbia, 14, al 3° piano sottotetto, richiesta dal C.T.U. in data 15 luglio 2024 al prot. comunale n° 5459, con nota PEC del 14 gennaio 2025 prot. n° 382, al fine dell'accertamento della regolarità urbanistica, non è stata rinvenuta.

Il responsabile Area Tecnica, con nota PEC del 14/01/2025 prot. n. 382, **COMUNICA** che per detta unità abitativa è stata rilasciata C.E. n. 14 del 21.08.1980 e che a seguito del trasferimento della documentazione dell'archivio comunale non è stato rinvenuto il fascicolo relativo alla suddetta C.E. n. 14/1980.

P.E. n. C.E.S. N° 138/2008 per lavori di opere eseguite in difformità alla C.E. N° 14/80, relative a modifiche di singole unità e parti di uso condominiale del fabbricato civile sito in Ficarra Via Gebbia, censito, nel suo intero, al N.C.E.U. al foglio N° 16 particella N° 252, intestata a [REDACTED] con sede in Ficarra via IV novembre. Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 e L.R. 37/85 presentata in data 30/04/1986- n. prot. 1973 rilasciata in data 31/12/2008.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Ficarra (Messina) Via Gebbia, 14. Composto da ingresso corridoio, 3 camere, cucina, WC, 2 locali di sgombero sottotetto e balcone. posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 159.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED], C. F.: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1 foglio 16 mappale 252 subalterno 45, categoria A/4, classe 5, superficie catastale Totale 159 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 3, - rendita: Euro 224,40.

Coerenze: a nord con scala condominiale, a est con prospicienza su strada provinciale Brolo-Sinagra-Ficarra, a sud con proprietà altra ditta e ad ovest con prospicienza su area condominiale. L'edificio è stato costruito nel 1980.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 14 di via Gebbia interno 14, ha un'altezza media interna di circa mt. 2,45.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del Commissario ad Acta n° 1 del 10/04/2003, approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con D.D. n° 1422/DRU del 29/12/2004.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile abitazione	Sup. reale lorda	159,00	1,00	159,00
	Sup. reale lorda	159,00		159,00



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Determinato mediante il valore di mercato locale: rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un bene economico, rapporto che si realizza in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico di Ficarra, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, Studi tecnici del comprensorio.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile abitazione	159,00	€ 550,00	€ 87.450,00
- Valore corpo:			€ 87.450,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 87.450,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 87.450,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	159	€ 87.450,00	€ 87.450,00

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:

€ 13.117,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 74.332,50



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 69.332,50

Relazione lotto 001 creata in data 08/04/2025
Codice documento: E101-24-00052-001

Giudice Dr. Gianluca Antonio PELUSO
Curatore/Custode Avv. Ivan SEGRETO
Perito: Geom. Giovannino MILIO