

TRIBUNALE DI PATTI

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° R. Gen. 078/2024

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 Mistretta -ME- Via Porta Palermo
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 Mistretta -ME- , Via Porta Palermo.

Composto da 5 vani più locali accessori, posta al piano T- 1-2-3, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 170,16¹

Identificato in catasto:

INTESTAZIONE:

- 1) [REDACTED] per l/1

- **FOGLIO** [REDACTED] **MAPPALE** [REDACTED], categoria A/4, classe 5, composto da vani 6,5, della superficie catastale di mq 158, posto al piano T-1-2-3, - rendita: 288,70, - registrata all'UTE con la scheda redatta dal CTU

Coerenze:

- a nord con: mappale [REDACTED]
a est con: mappale [REDACTED]
a sud con: mappale [REDACTED]
a ovest con: via Porta Palermo

Note: L'immobile, originariamente censito in catasto fabbricati con la particella [REDACTED] del Foglio [REDACTED] del comune di Mistretta, a seguito di incongruenze riscontrate in fase di sopralluogo, come la non rispondenza planimetrica rispetto alla pianta catastale, è stato oggetto di variazione catastale da parte del sottoscritto CTU pur mantenendo lo stesso numero di particella..

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Abitazione nel comune di Mistretta – ME, via Porta Palermo, posta al piano Terra, Primo, Secondo e Terzo, costituita da cinque vani più locali accessori, munita di balconi, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 170,16, rifiniture buone, dotata di impianto idrico, elettrico, fognario, tv e riscaldamento con stufa a pellet e scaldia acqua elettrico.

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

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico.

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

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (0,250).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), ospedali (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

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*

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

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 giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di [redacted] - a firma di Tribunale di Treviso in data [redacted] trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina in data [redacted] - Il decreto ingiuntivo è a favore di [redacted] e contro [redacted] Riferito limitatamente a: Particella [redacted], Mistretta

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Pignoramento immobiliare a favore di [redacted] - a firma di Tribunale di Vicenza in data [redacted] trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina in data [redacted] - Il Pignoramento è a favore di [redacted] e contro [redacted] Riferito limitatamente a: particella [redacted] del Foglio [redacted], Mistretta

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

- Difformità riscontrate:

I grafici di cui alla pratica edilizia depositata al Comune riportano lievi differenze rispetto allo stato di fatto, pertanto le nuove piante, con le correzioni, sono state redatte dal sottoscritto CTU.

Regolarizzabili mediante Presentazione di comunicazione presso il Comune di regolarizzazione urbanistica

Oneri: oblazione: 1000 - oneri ASL: - oneri tecnico: 1500

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 Mistretta, della copia di eventuale concessione o autorizzazione edilizia rilasciata. Il Comune ha rilasciato copia di DIA, pratica edilizia 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], Mistretta

4.3.2. Conformità catastale:

- Difformità riscontrate:

L'immobile, originariamente censito in catasto fabbricati con la particella [redacted] del Foglio [redacted] del comune di Mistretta, a seguito di incongruenze riscontrate in fase di sopralluogo, come la non rispondenza planimetrica rispetto alla pianta catastale, è stato oggetto di rettifica catastale. 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. Regolarizzabili mediante Rettifica catastale Il sottoscritto CTU ha apportato le rettifiche catastali per disposizione del Giudice dell'Esecuzione del 23/10/2024.

Riferito limitatamente a: particella [redacted] del foglio [redacted], Mistretta

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] [redacted] nat. a Vicenza il [redacted] ([redacted] per 1/1). Proprietari da data antecedente il ventennio al [redacted] con atto a firma di notaio Enrico Mele da Vicenza in data [redacted] ai nn. [redacted] e trascritto a Ufficio Provinciale Pubblicità Immobiliare Messina in data [redacted] ai nn. [redacted]
Riferito limitatamente a: particella [redacted] c. [redacted] del Foglio [redacted] Mistretta

6.2 Precedenti proprietari

- [redacted] [redacted] nat. a Mistretta il [redacted] (proprietario per 45/360) proprietario da data antecedente il ventennio al [redacted]
Riferito limitatamente a: particella [redacted] del Foglio [redacted] Mistretta
- [redacted] [redacted] nat. a Mistretta il [redacted] (proprietario per 45/360) proprietario da data antecedente il ventennio al [redacted]
Riferito limitatamente a: particella [redacted] del Foglio [redacted] Mistretta
- [redacted] [redacted] nat. a Mistretta il [redacted] (proprietario per 45/360) proprietario da data antecedente il ventennio al [redacted]
Riferito limitatamente a: particella [redacted] del Foglio [redacted] Mistretta
- [redacted] [redacted] nat. a Mistretta il [redacted] (proprietario per 45/360) proprietario da data antecedente il ventennio al [redacted]
Riferito limitatamente a: particella [redacted] del Foglio [redacted] Mistretta
- [redacted] [redacted] nat. a Mistretta il [redacted] (proprietario per 45/360) proprietario da data antecedente il ventennio al [redacted]
Riferito limitatamente a: particella [redacted] del Foglio [redacted] Mistretta
- [redacted] [redacted] nat. a Mistretta il [redacted] (proprietario per 45/360) proprietario da data antecedente il ventennio al [redacted]
Riferito limitatamente a: particella [redacted] del Foglio [redacted] Mistretta
- [redacted] [redacted] nat. a Mistretta il [redacted] (proprietario per 45/360) proprietario da data antecedente il ventennio al [redacted]
Riferito limitatamente a: particella [redacted] del Foglio [redacted] Mistretta
- [redacted] [redacted] nat. a Mistretta il [redacted] (proprietario per 5/360) proprietario da data antecedente il ventennio al [redacted]
Riferito limitatamente a: particella [redacted] del Foglio [redacted] Mistretta
- [redacted] [redacted] nat. a Mistretta il [redacted] (proprietario per 8/360) proprietario da data antecedente il ventennio al [redacted]
Riferito limitatamente a: particella [redacted] del Foglio [redacted] Mistretta
- [redacted] [redacted] nat. a Mistretta il [redacted] (proprietario per 8/360) proprietario da data antecedente il ventennio al [redacted]
Riferito limitatamente a: particella [redacted] del Foglio [redacted] Mistretta
- [redacted] [redacted] nat. a Mistretta il [redacted] (proprietario per 8/360) proprietario da data antecedente il ventennio al [redacted]
Riferito limitatamente a: particella [redacted] del Foglio [redacted] Mistretta
- [redacted] [redacted] nat. a Mistretta il [redacted] (proprietario per 8/360) proprietario da data antecedente il ventennio al [redacted]
Riferito limitatamente a: particella [redacted] del Foglio [redacted] Mistretta
- [redacted] [redacted] nat. a Mistretta il [redacted] (proprietario per 8/360) proprietario da data antecedente il ventennio al [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. [REDACTED] per lavori di Manutenzione Straordinaria intestata a [REDACTED]. Denuncia di inizio attività - DIA presentata in data [REDACTED] - n. prot. [REDACTED]. **Abitabilità o agibilità non rilasciata.** Il Comune di Mistretta con lettera prot. [REDACTED] del [REDACTED], ha trasmesso copia della pratica edilizia n° [REDACTED] - DIA- inerente l'immobile di cui alla particella [REDACTED] del Foglio [REDACTED].

Descrizione abitazione di cui al punto A

L'edificio è stato costruito sicuramente in data antecedente il 1967 e ristrutturato nel 2003

Costituito da 4 piani complessivi, 4 piani fuori terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 1,56---2,90.

Dotazioni condominiali: millesimi di proprietà 1000/1000

- L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica in muratura che si sviluppa su quattro piani fuori terra. E' ubicato in zona centrale e tutte le pubbliche attrezzature si trovano nelle immediate vicinanze, inoltre è servito da pubbliche vie e da ogni opera di urbanizzazione. Si affaccia quindi sulla via Porta Palermo dalla quale ha l'accesso. Al piano terra si trova un ambiente destinato a cucina-pranzo ed un ripostiglio. Attraverso una scala interna, si accede al piano primo dove vi sono un disimpegno, una camera ed un bagno. Sempre attraverso la scala interna si accede al piano secondo dove si trovano un disimpegno, due camere ed un bagno. Infine al terzo piano si trovano un disimpegno, una camera ed un bagno. L'immobile è dotato di finestre e balconi. Gli ambienti risultano essere tutti ben aerati ed illuminati. Le rifiniture sono buone e gli ambienti sono sufficientemente disimpegnati. E' inoltre dotato di impianto idrico, elettrico, fognario, TV, scalda acqua e riscaldamento su un solo vano.

- Il corpo non risulta comodamente divisibile.

Destinazione	Sup. Netta	Coef.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
1-Cucina / Pranzo	23,58	1	23,58	Nord - Ovest	Buone
2-Ripostiglio	4,08	1	4,08	Interno	Buone
3-Disimpegno-scala	6,05	1	6,05	Interno	Buone
4-Camera	19,55	1	19,55	Nord - Ovest	Buone
5-WC	3,07	1	3,07	Nord - Ovest	Buone
6-Disimpegno-scala	7,49	1	7,49	Interno	Buone
7-Camera	8,53	1	8,53	Sud - Est	Buone
8-Camera	8,68	1	8,68	Nord - Ovest	Buone
9-WC	3,03	1	3,03	Nord - Ovest	Buone
10-Balcone	1,20	0,3	0,36	Nord - Ovest	Da ristrutturare
11-Disimpegno-scala	3,59	1	3,59	Interno	Buone
12-Camera	19,91	1	19,91	Nord - Ovest	Buone
13-WC	3,57	1	3,57	Nord - Ovest	Buone
	112,33		111,49		

Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura)</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Soalai (struttura)</i>	tipologia: latero cemento, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura)</i>	tipologia: a falda, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale (struttura)</i>	tipologia: a rampe, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia)</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni (componente edilizia)</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura (componente edilizia)</i>	materiale: tegole in cotto, condizioni: non ispezionabile.
<i>Pareti esterne (componente edilizia)</i>	materiale: muratura di pietrame, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da normalizzare.
<i>Pavim. interna (componente edilizia)</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

<i>Portone di ingresso (componente edilizia)</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.
<i>Scale (componente edilizia)</i>	posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto)</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 230V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Idrico (impianto)</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da normalizzare, conformità: da collaudare, apparecchi alimentati: servizi.
<i>Fognatura (impianto)</i>	tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: impossibile, condizioni: da normalizzare, conformità: da collaudare.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia)</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: da normalizzare.
<i>Termico (impianto)</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: pellet, condizioni: da normalizzare, conformità: da collaudare. Note: Serve un solo ambiente

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 Mistretta 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 Mistretta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Mistretta.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. Comm. lorda	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto
A. abitazione	169,32	€ 380,00	€ 64.341,60	€ 64.341,60

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:

€ 9.651,24

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 :

€ 2.500,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico della procedura:

€ 54.690,36

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

€ 52.190,36

Il CTU
Arch. Lucio Antoci