

TRIBUNALE DI PATTI

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° R. Gen. 072/2022

Promossa da

**CRIAS - CASSA REGIONALE PER IL CREDITO
ALLE IMPRESE ARTIGIANE SICILIANE**

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 Piraino -ME- via Nazionale Gliaca
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a laboratorio artigianale sito nel comune di Piraino -ME-, via Nazionale Gliaca.

Composto da 1 vano più locali accessori posto al piano Seminterrato 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **118¹**.

Identificato in catasto:

INTESTAZIONE:

- 1) [REDACTED] per 1/1

- **FOGLIO** [REDACTED] **MAPPALE** [REDACTED] categoria C/3, classe U, della superficie catastale di mq 108, posto al piano S1, - rendita: € 474,11, - registrata all'UTE con la scheda Redatta dal CTU

Coerenze:

a nord: con corte
ad est: con altra U.I.U.
a sud: con terrapieno
ad ovest: con altra U.I.U.

Note: L'immobile, originariamente censito in catasto fabbricati con identificativo Foglio [REDACTED] part. [REDACTED] [REDACTED] presentava delle differenze rispetto alla pianta catastale, quindi è stato oggetto di variazione catastale da parte del sottoscritto CTU mantenendo la stessa particella e subalterno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Laboratorio artigianale sito nel comune di Piraino -ME-, via Nazionale Gliaca, posto al piano Seminterrato 1, composto da 1 vano più locali accessori, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **118²**, rifiniture sufficienti, dotato di impianto idrico ed elettrico al momento non funzionanti e di impianto fognario.

Caratteristiche zona: centro (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

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

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

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), spazi verdi (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**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] - a firma di notaio Anna Ventura in data [REDACTED]
[REDACTED] trascritto a Agenzia del Territorio di Messina - Servizio di
pubblicità Immobiliare di Messina in data [REDACTED] - La
Concessione a Garanzia di Finanziamento è a favore di [REDACTED]
[REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca..
Riferito limitatamente a: particella [REDACTED] del Foglio [REDACTED] del comune di Piraino.

4.2.2. Pignoramenti:

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

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 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
Piraino, della copia di eventuale concessione o autorizzazione edilizia rilasciata. Il
Comune ha rilasciato copia di Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n° [REDACTED] del
[REDACTED] Tale atto autorizzativo si allegnerà alla presente. Risulta, allo stato, rilasciato
il certificato di agibilità..

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

4.3.2. Conformità catastale:

- Difficoltà riscontrate:
La pianta catastale dell'immobile pignorato NON rispecchiava lo stato di fatto per la non
esatta rappresentazione grafica di spazi interni. - 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 mantenuto la stessa particella [REDACTED] del Foglio [REDACTED] del comune di
Piraino.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: da parte eseguita nessuna indicazione in merito	€ 0,00
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: da parte eseguita nessuna indicazione in merito	€ 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: da parte eseguita non sono state fornite indicazioni in merito	€ 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

██████████ per 1/1. proprietario dal ██████████ al ██████████ con atto a firma di notaio Anna Ventura in data ██████████ ai nn. ██████████ trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Messina, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data ██████████ ai nn. ██████████ Atto di compravendita.
Riferito limitatamente a: Unità immobiliare particella ██████████ del Foglio █ del comune di Piraino

6.2 Precedenti proprietari

- ██████████ nat. a Napoli ██████████ per 1/1. proprietario dal ██████████ al ██████████ con atto a firma di notaio Teresa Luisa Maria Natoli in data ██████████ ai nn. ██████████ trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Messina, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data ██████████ ai nn. ██████████ Atto di compravendita
Riferito limitatamente a: Unità immobiliare particella ██████████ del Foglio █ del comune di Piraino

- ██████████, per 1/1. proprietario da ██████████ al ██████████ con atto a firma di notaio Giuseppe Vicari in data ██████████ trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Messina, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data ██████████ ai nn. ██████████ Atto di compravendita
Riferito limitatamente a: Area particelle █ e █ del Foglio █ del comune di Piraino

- ██████████, per 1/1. proprietario dal ██████████ al ██████████ con atto a firma di notaio Giuseppe Vicari in data ██████████ trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Messina, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data ██████████ ai nn. ██████████ Atto di compravendita
Riferito limitatamente a: Area particelle █ e █ del Foglio █ del comune di Piraino

- ██████████ per 1/1. proprietario dal ██████████ al ██████████ con atto a firma di notaio Giuseppe Vicari in data ██████████ trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Messina, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data ██████████ ai nn. ██████████ Atto di compravendita
Riferito limitatamente a: Area particella █ del Foglio █ del comune di Piraino

7. PRATICHE EDILIZIE:

- P.E. n. ██████████ per lavori di Costruzione immobile Concessione Edilizia rilasciata in data ██████████
- P.E. n. ██████████ per lavori di Costruzione immobile Concessione Edilizia rilasciata in data ██████████
- P.E. n. ██████████ per lavori di Costruzione immobile Concessione Edilizia in variante rilasciata in data ██████████ l'abitabilità o l'agibilità è stata rilasciata in data ██████████ n. prot. ██████████. Abitabilità e agibilità relative al corpo B di cui fa parte l'unità oggetto di stima - rilasciate il ██████████
- P.E. n. ██████████ per lavori di Cambio di destinazione d'uso, Autorizzazione edilizia rilasciata in data ██████████ n. prot. ██████████ cambio di destinazione d'uso da attività commerciale a deposito.
Riferito limitatamente a: particella ██████████ del Foglio █ del comune di Piraino
- P.E. n. ██████████ per lavori di Cambio di destinazione d'uso Autorizzazione edilizia rilasciata in data ██████████ n. prot. ██████████ cambio di destinazione d'uso da deposito ad attività artigianale.
Riferito limitatamente a: particella ██████████ del Foglio █ del comune di Piraino

Descrizione **laboratorio artigianale** di cui al punto A

L'edificio è stato costruito nel 1995.
Costituito da 1 piani complessivi, 1 piani fuori terra, 0 piani interrati.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml 3,47.
Dotazioni condominiali: corte

- Il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto della presente è costituito da una struttura in c.a. che si sviluppa su complessivi sei piani fuori terra e un piano interrato. Ha nelle vicinanze tutte le pubbliche attrezzature. E' inoltre servito da pubbliche vie e da ogni opera di urbanizzazione. Si affaccia su corte condominiale alla quale si accede dalla via Nazionale Gliaca. L'unità oggetto di stima è posta al piano Seminterrato 1 ed è adibita a laboratorio artigianale. E' costituita da un unico ambiente con ampia apertura sulla corte, un bagno ed un antibagno. L'ambiente risulta essere ben aerato ed illuminato ad eccezione del bagno che è dotato solo di aerazione forzata. Le rifiniture sono sufficienti anche se necessitano alcuni interventi di piccola manutenzione. L'immobile è dotato di un'ampia apertura e di una finestra. L'unità è inoltre dotata di impianto idrico ed elettrico al momento non funzionanti e di impianto fognario.

- L'immobile risulta essere divisibile attraverso l'esecuzione di alcune opere murarie.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Laboratorio artigianale-1	103,03	1	103,03	Nord	Buone
WC-2	2,97	1	2,97	Interno	Da ristrutturare
Anti WC-3	2,2	1	2,2	Interno	Sufficienti
	108,2		108,2		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):

tipologia: travi continue rovesce e muratura, materiale: c.a., condizioni: non ispezionabili.

Strutture verticali (struttura):

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai (struttura):

tipologia: soletta in latero cemento, condizioni: buone.

Infissi interni (componente edilizia):

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia):

tipologia: vasistas, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne (componente edilizia):

materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. interna (componente edilizia):

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Portone di ingresso (componente edilizia):

tipologia: anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: da ristrutturare.

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, condizioni: da normalizzare, conformità: da collaudare.

Idrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: non ispezionabile, conformità: da collaudare, apparecchi alimentati: sanitari bagno.

Fognatura (impianto):

tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: impossibile, condizioni: non ispezionabile, 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 Piraino 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 Piraino, 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. laboratorio artigianale	118,00	€ 900,00	€ 106.200,00	€ 106.200,00

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:

€ 15.930,00

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:

€ 90.270,00

Il CTU
Arch. Lucio Antoci