

**TRIBUNALE DI PATTI**

Esecuzione Immobiliare

**INTESA SANPAOLO S.P.A. E, PER ESSA, INTRUM ITALY S.P.A.**

contro

**“DATO OSCURATO”**

**N. R.G.E. 84/2021**

Giudice dell'Esecuzione **Dr. G. A. PELUSO**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico Incaricato: Arch. Pietro Papa*

**Beni nel Comune di San Piero Patti (ME)**

• **Premessa**

Ad espletamento dell'incarico conferitomi Rif. CTU Proc. n.84/2021 R.G.E. e successiva Vs richiesta del 12/04/2023 con risposta del sottoscritto in data 30/06/2023 con autorizzazione a procedere in data 05/07/2023 si procede di seguito alla redazione dell'Elaborato peritale aggiornato con le integrazioni richieste.

2

**1. Identificazione dei beni Immobili oggetto della stima peritale**

- a. Piena proprietà per la quota di 1/1 immobile in Catasto Fabbricati del Comune di **SAN PIERO PATTI (ME)**, foglio 20, particella 479 sub 4, Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 185 mq, rendita Euro 391,73;

- b. Piena proprietà per la quota di 1/1 immobile in Catasto Fabbricati del Comune di **SAN PIERO PATTI (ME), foglio 20, particella 479 sub 7 (ex 5), Categoria A/2**, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, rendita Euro 419,62.
- c. Piena proprietà per la quota di 1/1 immobile in Catasto Fabbricati del Comune di **SAN PIERO PATTI (ME), foglio 20, particella 479 sub 8**, in costruzione;
- d. Piena proprietà per la quota di 1/1 lastrico solare in Catasto Fabbricati del Comune di **SAN PIERO PATTI (ME), foglio 20, particella 479 sub 9**, in costruzione;
- e. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Bene Comune non censito in Catasto Fabbricati del
  - Comune di **SAN PIERO PATTI (ME), foglio 20, particella 479 sub 6 T/1/2** via Lombardia

## **2. Descrizione sommaria degli immobili**

Gli immobili sono ubicati in Via Nino Dante SN il magazzino al piano terra, e in via Lombardia snc i piani terra, primo e secondo, nel Comune di San Piero Patti (ME), e si collocano in uno stesso edificio con tre elevazioni fuori terra sulla via Nino Dante, dalla quale si accede al laboratorio artigianale, e di due elevazioni fuori terra sulla retrostante via Lombardia, composto da piano terra, adibita ad abitazione, un primo piano e il lastrico solare che, risultano in corso di costruzione con lavori non terminati il primo piano e il lastrico solare.

L'edificio, con le facciate non ultimate, ha il prospetto principale che affaccia sulla Via Nino Dante/strada provinciale SP122 e il prospetto secondario sul cortile prospiciente la Via Lombardia; è ubicato all'ingresso dal centro del Comune di San Piero Patti, la zona è a traffico locale e con parcheggi sufficienti. Nell'intorno del compendio sottoposto a procedura esecutiva non si riscontra la presenza di negozi e altre piccole attività commerciali.

I centri urbani limitrofi sono sulla costa *Patti* a circa diciannove chilometri, all'interno *Montalbano Elicona* a circa nove chilometri e mezzo, e *Librizzi* a circa dodici chilometri.

Il fabbricato in cui sono allocati gli immobili oggetto di stima ha una forma rettangolare sghemba, con destinazione d'uso al piano terra di laboratorio per arti e mestieri, al piano terra da via

Lombardia di abitazione di tipo civile, il piano primo e il lastrico solare sono in corso di costruzione.

Gli immobili oggetto di stima sono quindi quattro, come precedentemente classificati:

- A) L'immobile al piano terra identificato al **foglio 20 particella 479 sub 4**;
- B) l'immobile al piano terra via Lombardia identificato al **foglio 20 particella 479 sub 7**; C)  
L'immobile al piano primo identificato al **foglio 20 particella 479 sub 8**;
- D) Il lastrico solare identificato al **foglio 20 particella 479 sub 9**;
- E) Il bene comune non censibile. al **foglio 20 particella 479 6 T/1/2**.



**L'immobile A**, identificato al **foglio 20 particella 479 sub 4 Categoria C/3**, si trova al piano terra ed ha la destinazione d'uso a laboratorio sia catastalmente che nello stato di fatto. L'immobile ha una consistenza catastale di 185 mq.

Infatti dal sopralluogo effettuato e come si evince dalla documentazione fotografica, l'immobile ha una destinazione nei fatti a laboratorio artigianale lavorazione ferro, con un ingresso, posto sul lato corto del rettangolo, dalla via Nino Dante al quale si accede mediante una rampa esterna frontale all'edificio. L'immobile ha una distribuzione interna così composta: un ingresso da cui si accede sia al laboratorio, che al vano scala che porta ai piani superiori. Il laboratorio è composto da un vano unico con in fondo uno spogliatoio, un wc e un anti wc.

Dal punto di vista conservativo si presenta in uno stato non ottimale, in quanto la pavimentazione è realizzata con un battuto cementizio, le pareti e il soffitto sono privi di intonaci e sono solo pitturati. Gli infissi sono in metallo a taglio freddo e non è presente nessun impianto di climatizzazione invernale.

**L'immobile B**, identificato al **foglio 20 particella 479 sub 7 Categoria A/2**, ex sub 5, si trova al piano terra da via Lombardia, dalla quale si accede, anche se da via Nino Dante risulta un piano primo, ed ha la destinazione d'uso ad abitazione sia catastalmente che nello stato di fatto.

In fase di variazione catastale dei sub 8 e 9, al fine di garantire l'accesso ai piani superiori tramite l'ingresso di via Nino Dante, si è identificato il bene non censibile e si è dovuto procedere a sopprimere il sub 5 per costituire lo stesso, identificato col sub 6 e l'immobile ad uso abitazione ex sub 5, si è identificato col sub 7.

L'immobile ha una consistenza catastale di 6,5 vani.

Dal sopralluogo effettuato e come si evince dalla documentazione fotografica, l'immobile ha una destinazione nei fatti ad abitazione, con l'ingresso dal bene non censibile su via Lombardia.

L'immobile ha una distribuzione interna così composta: un ingresso che immette direttamente su un disimpegno dei vari ambienti, una cucina, un soggiorno-pranzo, che affacciano sul balcone del prospetto principale, un bagno, due ripostigli, una cantina e due stanze come camere da letto che affacciano sul balcone del prospetto secondario. Dal punto di vista conservativo si presenta in uno stato mediocre, si riscontra la presenza di umidità e muffe in diverse zone dell'immobile, a causa della mancanza degli intonaci di finitura esterna, e dal fatto che il piano superiore è in corso di costruzione e quindi soggetto agli agenti atmosferici, all'infiltrazione d'acqua e agli sbalzi termici.

Gli infissi sono in alluminio, finiture e pavimentazioni di tipo civile.

L'impianto di climatizzazione invernale è composto da generatore e terminali elementi radianti in metallo senza valvole termostatiche.



**L'immobile C**, identificato al **foglio 20 particella 479 sub 8**, categoria F/3, si trova al piano primo ed è in corso di costruzione. Vi si accede tramite la scala comune, è privo di ogni tipo di finitura e tramezzatura sia interna che esterna.

I solai di copertura necessitano di interventi di ripristino, poiché le pignatte e i travetti risultano danneggiati (vedi foto).

**L'immobile D**, identificato al **foglio 20 particella 479 sub 9**, categoria F/5, lastrico solare.

Il lastrico solare si trova al piano secondo, in fase di costruzione, vi si accede tramite la scala comune, è privo di copertura, di parapetto e pavimentazione.

Dal rilievo da me è effettuato e dall'accesso agli atti effettuato al Comune di San Piero Patti, l'edificio in cui sono locati gli immobili oggetto di stima, sono stati realizzati tramite *Concessione Edilizia 48/89* del 28/09/1989 e non è stato mai ultimato come da progetto.

A seguito della *Relazione di Struttura Ultimata* redatta in data 16/04/2005 dal direttore lavori l'Ing. Alfonso Schepisi, e del *Certificato di Collaudo Statico* redatto in data 19/04/2005 dal collaudatore statico l'Ing. Giuseppe Serranò è stato rilasciato in data 04/05/2005 il *Certificato di Conformità Sismica* (art. 28 legge 64/74) dal Genio Civile di Messina.

In data 09/08/2005 è stato rilasciato dal Comune di San Piero Patti il *Certificato di abitabilità* per il primo piano destinato a civile abitazione.

In data 12/09/2006 è stata rilasciata dal Comune di San Piero Patti la *Concessione Edilizia n.8* per il cambio di destinazione d'uso del piano terra da porticato a laboratorio artigianale.

In data 18/10/2010 è stato rilasciato dal Comune di San Piero Patti il *Certificato di abitabilità* per il piano terra destinato a laboratorio artigianale.

Dalla documentazione catastale, si riscontrano delle piccole difformità, nell'immobile A, tra le piante presenti in catasto e il progetto, nello specifico non è presente una scala di collegamento e l'altezza del piano indicata di mt 3,00, è minore di quella effettivamente esistente e rilevata di circa ml 3,75.

Per quanto riguarda l'immobile B, piano terra di via Lombardia, foglio 20 part. 479 sub 7, l'uso dei vani in planimetria catastale è stato aggiornato allo stato attuale in fase di variazione catastale ma permangono delle piccole difformità al Comune per quanto riguarda:

- il bagno che nello stato di fatto non è stato ultimato, e di fatto è un ripostiglio;
- una cameretta prospiciente il porticato non è stata realizzata, e di fatto è un disimpegno;
- l'accesso da via Lombardia in progetto era un porticato chiuso su tre lati che però è stato chiuso nella sua parete laterale, ma che nello stato dei luoghi e in planimetria catastale è correttamente rappresentato come corridoio.

### 3. Stato di possesso

Allo stato attuale risulta di proprietà di: .....



#### 4. Vincoli ed oneri Giuridici

**Ipoteca volontaria** (concessione a garanzia di un mutuo fondiario) trascritto a Messina il 04/07/2005 Registro generale n. 25178 Registro particolare n. 8483, a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A.** e contro .....

**Pignoramento immobiliare** trascritto a Messina il 19/11/2021 Registro generale n. 31244 Registro particolare n. 24568, a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A.** e contro .....

#### **Altre informazioni per l'acquirente**

Nessuna.

#### 5. Attuali precedenti proprietari

Poiché l'attuale proprietario esercita il diritto di proprietà in virtù di titolo la cui data copre il ventennio antecedente il pignoramento, non si riportano i precedenti dante causa ed i rispettivi titoli.

#### 6. Pratiche edilizie

- **CONCESSIONE EDILIZIA N°48/89** del 28 Settembre 1989; ✓
- **CONCESSIONE EDILIZIA N° 8/2006** del 12 Settembre 2006;
- **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ** rilasciata il 09 Agosto 2005;
- **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ** rilasciata il 18 Ottobre 2010.

#### 7. Valutazione del lotto

##### 7.1 Criterio di stima

Date le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e dato il contesto all'interno del quale lo stesso bene si colloca, è possibile effettuare un confronto sintetico o comparativo tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più gruppi di beni analoghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultano noti i prezzi già verificatisi in operazioni di scambio, e per determinare il valore più probabile di mercato si è ritenuto di procedere alla quantificazione oggettiva del valore del bene applicando il **metodo di stima comparativo**.

##### 7.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di San Piero Patti, indagine di mercato per immobili attualmente in vendita nel Comune di San Piero Patti.

#### **VALUTAZIONE**

Per la quantificazione del valore degli immobili oggetto di vendita, aventi quello al piano terra destinazione catastale laboratorio (C/3) e quello al piano terra abitazione (A/2), si tiene conto della superficie commerciale. Per gli immobili del piano primo e lastrico solare in costruzione la superficie lorda coincide con la superficie commerciale.

|                    |                  | <b>Superficie calpestabile (mq)</b> | <b>Superficie lorda (mq)</b> | <b>Coefficiente differenziazione pertinenze</b> | <b>Superficie commerciale</b> |
|--------------------|------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Piano terra</b> | Locali abitabili |                                     | 202,00                       | 1                                               | 202,00                        |



|                                |                   |       |        |      |               |
|--------------------------------|-------------------|-------|--------|------|---------------|
|                                | balconi           |       |        |      |               |
| <b>Totale mq</b>               |                   |       |        |      | <b>202,00</b> |
|                                |                   |       |        |      |               |
| <b>Piano Terra (sub 7)</b>     | Locali abitabili  |       | 157,00 | 1    | 157,00        |
|                                | balconi           | 40,00 |        | 0,25 | 10            |
| <b>Totale mq</b>               |                   |       |        |      | <b>167,00</b> |
|                                |                   |       |        |      |               |
| <b>Piano primo (sub 8)</b>     | Area calpestabile |       | 157,00 | 1    | 157,00        |
|                                | balconi           | 40,00 |        | 0,25 | 10            |
| <b>Totale mq</b>               |                   |       |        |      | <b>167,00</b> |
|                                |                   |       |        |      |               |
| <b>Lastrico solare (sub 9)</b> | Area calpestabile |       | 190,00 | 0,15 | <b>28,5</b>   |
| <b>Bene non censibile</b>      | Area calpestabile | 27,00 |        |      | <b>27,00</b>  |
|                                |                   |       |        |      |               |

Considerando allo stato attuale il valore delle unità con destinazione Residenziale nel Comune di San Piero Patti in condizioni di conservazione normale, il valore di mercato degli immobili simili ubicati nell'intorno del bene, ricavabile dall'analisi dei valori pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) e da indagini di mercato, i prezzi al mq per unità dello stesso tipo in condizioni di conservazione ottimali ubicate in zone limitrofe variano da un minimo di circa 560,00 €/mq a un prezzo medio di circa 695,00 €/mq ad un massimo di circa 830,00 €/mq per le abitazioni, per cui si <sup>7</sup> adotta un valore al finito medio di circa 695,00 €/mq.

Per la stima del bene in oggetto sono state recepite le informazioni desunte da fonti indirette, ricavate da ricerche di mercato. Si procede alla stima:  $Vr = Sc * Vm * Cm$

$Vr$  = valore reale,  $Sc$  = superficie commerciale,  $Vm$  = valore di mercato,

$Cm$  = coefficiente di merito (calcolato in base alle caratteristiche intrinseche, costruttive e posizionali dell'immobile, secondo la tabella TCM 3.1.1 del luglio 2008).

**Immobile A.** Considerando la superficie totale dell'immobile al piano terra identificato al catasto **foglio 20, particella 479 sub 4, Categoria C/3** con superficie commerciale di mq 202,00, si ha:  $Vr: Sc * Vm * Cm = 202,00 \text{ mq} * 695,00 \text{ €/mq} * (0,5) = € 66.559,00$  otteniamo un valore dell'intero immobile arrotondata per difetto di **€ 66.000,00**.

**Immobile B.** Considerando la superficie totale dell'immobile al piano primo identificato al catasto **foglio 20, particella 479 sub 7, Categoria A/2**, con superficie commerciale di mq 184,00, si ha:



$V_r: S_c * V_m * C_m = 157,00 \text{ mq} * 695,00 \text{ €/mq} * (0,6) = \text{€ } 65.469,00$

Quota  $\frac{1}{2}$  di bene non censibile  $27,00 \text{ mq} * 200,00 \text{ €/mq} * (0,6) = \text{€ } 3.240,00 / 2 = \text{€ } 1.620,00$

Sommando otteniamo un valore dell'intero immobile arrotondata per difetto di **€ 67.000,00.**

**Immobile C.** Considerando la superficie totale dell'immobile al piano secondo identificato al catasto **foglio 20, particella 479 sub 8, Categoria F/3**, con superficie commerciale di mq 174,00, si ha:

$V_r: S_c * V_m * C_m = 157,00 \text{ mq} * 200,00 \text{ €/mq} * (0,5) = \text{€ } 15.700,00$

Quota  $\frac{1}{2}$  di bene non censibile  $27,00 \text{ mq} * 200,00 \text{ €/mq} * (0,6) = \text{€ } 3.240,00 / 2 = \text{€ } 1.620,00$  otteniamo

un valore dell'intero immobile arrotondato per difetto di **€ 17.000,00.**

**Immobile D.** Considerando la superficie totale dell'immobile del lastrico solare identificato al catasto **foglio 20, particella 479 sub 9, Categoria F/5**, con superficie commerciale di mq 190,00, si ha:

$V_r: S_c * V_m * C_m = 28,50 \text{ mq} * 695,00 \text{ €/mq} * (0,5) = \text{€ } 9.903,75$

otteniamo un valore dell'intero immobile arrotondato per difetto di **€ 9.500,00.**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**Nessuna**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica, oltre eventuali sanzioni determinate in fase di istruttoria tecnica dall'ente competente, a carico dell'acquirente:

**€ 3.500,00**

### **7.3 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:

**159.500,00 €**

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:

**156.000,00 €**

Gioiosa Marea, 06 ottobre 2023

Il C.T.U.





Arch. Pietro PAPA



### ALLEGATI

1. Documentazione fotografica con planimetria punti di presa fotografica (ALLEGATO C rev01);
2. Documentazione Catastale (ALLEGATO E rev01):
  - a. soppressione per duplicazione
    - i. ricevuta per approvazione ii. Variazione Docfa
  - b. divisione e costituzione BCNC
    - i. ricevuta per approvazione ii.  
Docfa
  - c. unità afferenti in sopraelevazione
    - i. ricevuta per approvazione ii.  
Docfa
  - d. Elaborato planimetrico SPP F20 PART479
  - e. PLANIMETRIA CATASTALE FG 20 PART 479 SUB 7
  - f. VISURA CATASTALE FG 20 PART 479 SUB 7
  - g. VISURA CATASTALE FG 20 PART 479 SUB 8
  - h. VISURA CATASTALE FG 20 PART 479 SUB 9

9

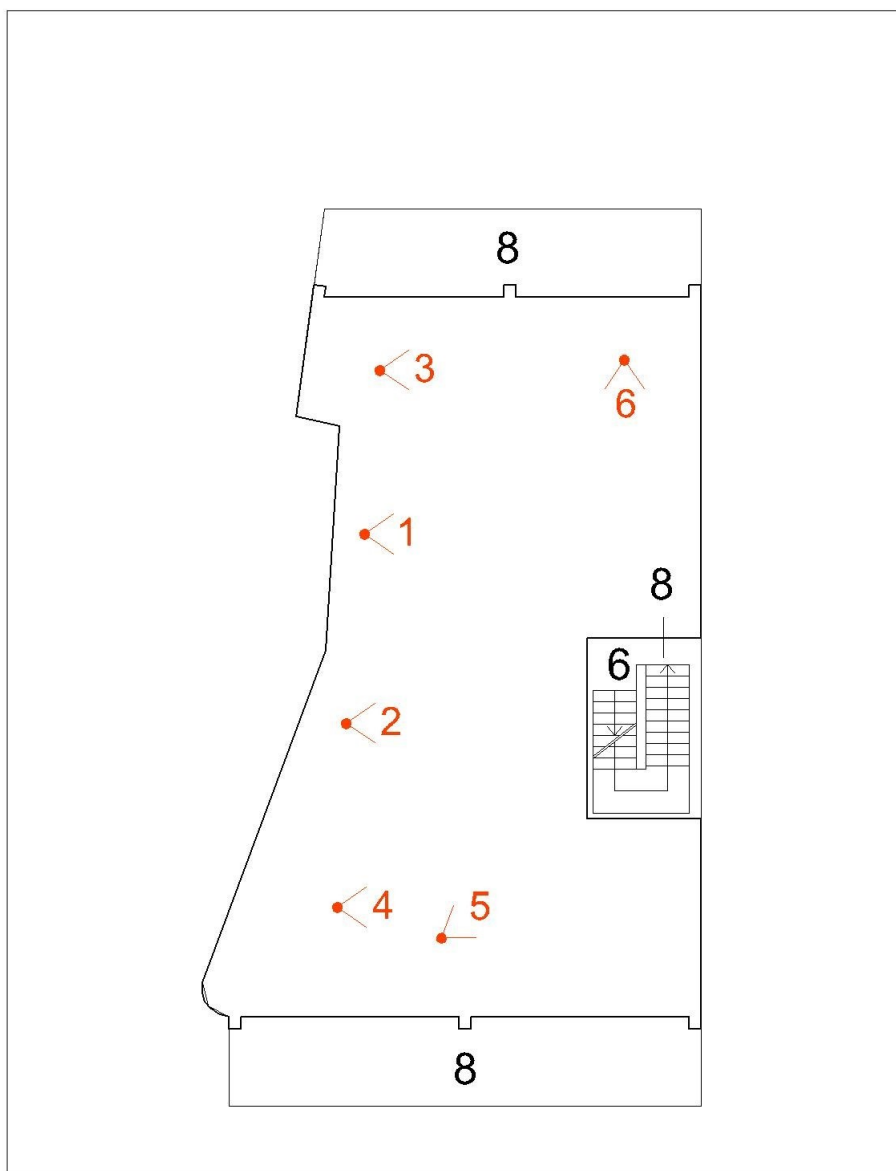




PIETRO PAPA ARCHITETTO – VIA G. NATOLI GATTO N°143 - 98063 GIOIOSA MAREA (ME) CELL.3381452486  
– E-MAIL: PIETROPAPA@ARCHME.IT – PEC: PIETRO.PAPA@ARCHIWORLDPEC.IT

## ALLEGATO C rev01- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

*IMMOBILE AL PIANO PRIMO INDIVIDUATO DAL FG 20 PART. 479 SUB 8*



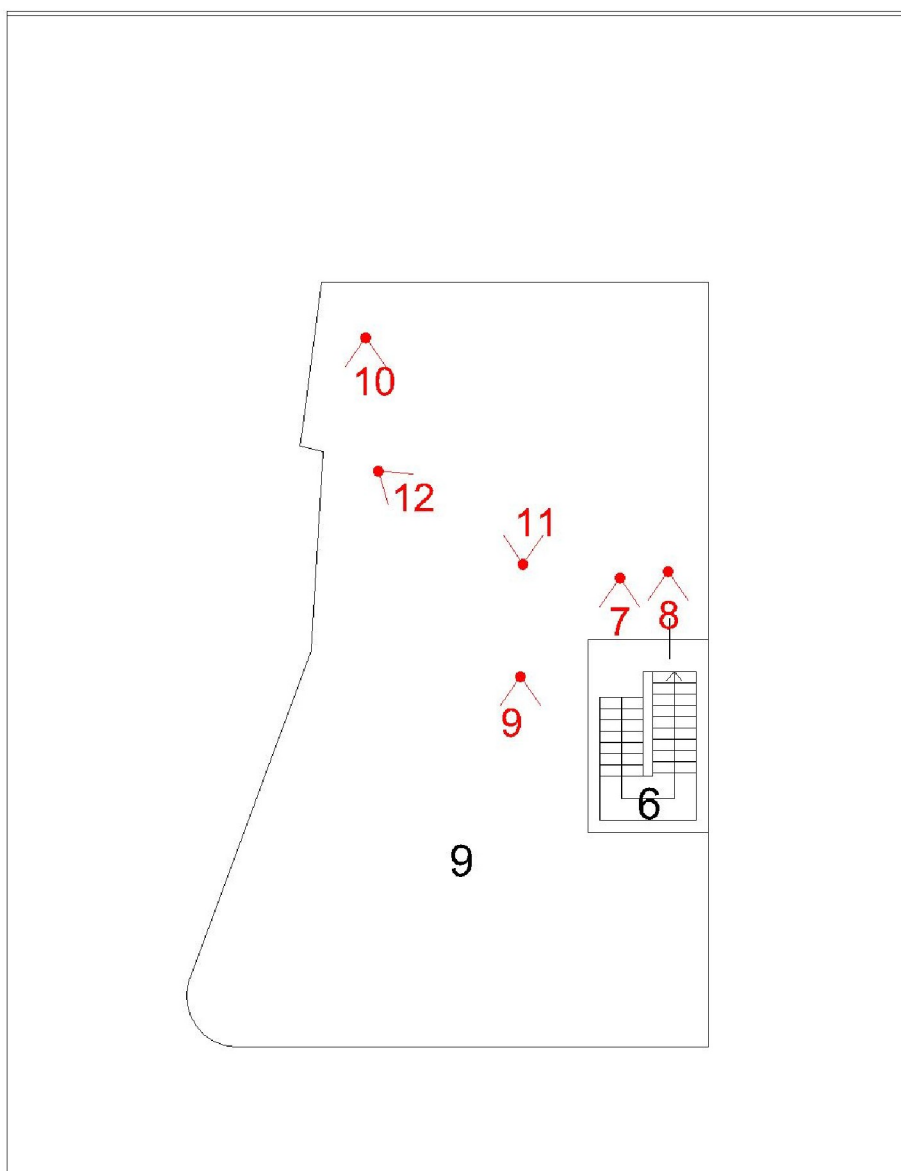


PIETRO PAPA ARCHITETTO – VIA G. NATOLI GATTO N°143 - 98063 GIOIOSA MAREA (ME)  
CELL.3381452486 – E-MAIL: [PIETROPAPA@ARCHME.IT](mailto:PIETROPAPA@ARCHME.IT) – PEC: [PIETRO.PAPA@ARCHIWORLDPEC.IT](mailto:PIETRO.PAPA@ARCHIWORLDPEC.IT)



*IMMOBILE AL PIANO SECONDO INDIVIDUATO DAL FG 20 PART. 479 SUB 9*

2





PIETRO PAPA ARCHITETTO – VIA G. NATOLI GATTO N°143 - 98063 GIOIOSA MAREA (ME)  
CELL.3381452486 – E-MAIL: [PIETROPAPA@ARCHME.IT](mailto:PIETROPAPA@ARCHME.IT) – PEC: PIETRO.PAPA@ARCHIWORLDPEC.IT



*Punto di vista 1*



*Punto di vista 2*





*Punto di vista 3*



*Punto di vista 4*





*Punto di vista 5*



*Punto di vista 6*





*Punto di vista 7*



*Punto di vista 8*





*Punto di vista 9*



*Punto di vista 10*





*Punto di vista 11*



*Punto di vista 12*

