

TRIBUNALE DI PATTI

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]

difesi dall'avv. avv. Fabrizio Trifilò, con studio in via Due Giugno, 2/B di Patti Marea (Me),
pec fabrizio.trifilo@pec.giuffre.it

CONTRO

[REDACTED]

N. GEN. REP. 11/2022 DEL TRIBUNALE DI PATTI

GIUDICE DOTT.SSA MICHELA AGATA LA PORTA

Custode giudiziario: AVV. ROSALIA AMATA

LOTTO 1

Tecnico incaricato: ING. MARIO PRESTI

data del giuramento: 012/07/2022



TRIBUNALE DI PATTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. GEN. REP. 11/2022 DEL TRIBUNALE DI PATTI

LOTTO 1

Lotto 1**Unità immobiliare sita in via Leonardo Sciascia 28 di Brolo (Me).****1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

A Piena proprietà, per la quota di 500/1000, di unità immobiliare adibita a residenza sita in via Leonardo Sciascia 28 di Brolo (Me).

L'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare si trova all'interno di un edificio a due elevazioni fuori terra, oltre il sottotetto, e una seminterrata, e vi si accede direttamente dalla via Sciascia tramite un ampio cancello in metallo.

Occupava parte del piano seminterrato, (piano terra rispetto al profilo anteriore dell'edificio, quello prospiciente la via Sciascia, e piano seminterrato rispetto al suo profilo posteriore), e del piano terra, (piano primo rispetto al profilo anteriore dell'edificio, quello prospiciente la via Sciascia, e piano terra rispetto al suo profilo posteriore), di tale edificio e vi si accede tramite un'ampia corte di proprietà esclusiva, delimitata da struttura in laterizi sormontata da una ringhiera in metallo.



È costituito da:

- piano seminterrato: un ampio locale, un'ampia cucina, con apertura sulla corte, un W. C., scala di collegamento interno all'appartamento al piano superiore, e un locale di sgombero con pozzo luce, realizzato nell'intercapedine di aereazione contro il terrapieno.

È presente un'ampia corte di proprietà esclusiva che si trova allo stesso livello del piano strada e da cui si accede ai locali costituenti l'appartamento di piano terra.

In parte di tale corte è presente una tettoia.

- Piano terra: due camere con aperture sul balcone di via Leonardo Sciascia, due W. C. con aperture, due ripostigli, la scala di collegamento interna tra i due appartamenti, con apertura sulla corte di piano terra, un corridoio e un'ampia corte, di proprietà esclusiva, delimitata da struttura in laterizi sormontata da una ringhiera in metallo, in parte della quale è stato realizzato un giardino con la presenza di coltivazione ad ortaggi.

I due piani sono collegati sia da scala interna che da scala esterna di collegamento tra le due corti.

Tutti i locali presentano un'altezza interna di 2,70 m e si trovano in buono stato di conservazione.

Soltanto nella cucina, nella zona a contatto con il terrapieno, si nota la proliferazione di muffe e umidità.

Gli impianti elettrico, idrico e fognario sono sottotraccia, sono privi di pozzetto di ispezione e di certificazione; non è stato possibile effettuare una prova di funzionamento.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa 86 m² cui si aggiungono 17,25 m² del locale di sgombero e i 70,10 m² della corte al piano seminterrato, e una superficie lorda di 76 m² cui si aggiungono ulteriori 109 m² della corte di piano terra. È identificata al N. C. E. U. nel catasto fabbricati di Brolo (Me), foglio 6, particella 2605, subalterno 4, categoria A/2, classe 8, vani catastali 8,5, Rendita Catastale € 504,84, sita in via Leonardo Sciascia 28 di Brolo.



TRIBUNALE DI PATTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. GEN. REP. 11/2022 DEL TRIBUNALE DI PATTI

LOTTO 1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Servizi della zona: Centro commerciale (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), palazzetto dello sport (buono), scuola dell'Infanzia, (buono), scuola Primaria (buono), scuola Secondaria di Primo Grado (buono), scuola Secondaria di Secondo Grado (buono), Caserma Carabinieri.

Caratteristiche delle zone limitrofe: Residenziali; i principali centri limitrofi sono Capo d'Orlando e Patti.

Collegamenti pubblici (km):

Ferrovia (2), autostrada (1,5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal nucleo familiare della [REDACTED]

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*: Annotazione a Iscrizione a seguito di 810 frazionamento in quota da concessione di mutuo condizionato del 08/02/2007. Tale Annotazione è a favore di Monte dei Paschi di Siena S. P. A. contro [REDACTED] a firma del notaio Magno Silverio, in data 12/05/2021 al n° di repertorio 28228/9396, trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Messina Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/06/2011 al n° 20021 del Reg. Gen. e n° 2397 del Reg. Part.

Importo Capitale € 50.000,00.

Importo Ipoteca € 100.000

Tale Ipoteca grava sull'immobile identificato al N. C. E. U. nel catasto fabbricati, foglio 6, particella 2605, subalterno 4, via Leonardo Sciascia 28, ex via Alcide De Gasperi, di Brolo (Me).

Nell'atto di acquisto di tale immobile, stipulato tra [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in data 18/05/2011, a firma del notaio Magno Silverio, in data 12/05/2021 al n° di repertorio 28247/9411, trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Messina Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/05/2011 al n° 17662 del Reg. Gen. e n° 12866 del Reg. Part., veniva indicato che gli acquirenti si accollavano la quota dell'ipoteca prima evidenziata.

4.2.2. *Pignoramenti*: Pignoramento derivante da 726 Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] emesso dal Tribunale di Patti in data 19/01/2022 al n° di repertorio 48, trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Messina Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/02/2022 al n° 4325 del Reg. Gen. e n° 3433 del Reg. Part.

Tale pignoramento si riferisce solo al 50% dell'unità immobiliare in quanto il restante 50% è di proprietà del [REDACTED] non oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

4.2.3. *Altre trascrizioni*: **Nessuna**

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso*: **Nessuna**



TRIBUNALE DI PATTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. GEN. REP. 11/2022 DEL TRIBUNALE DI PATTI

LOTTO 1

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Parte dell'intercapedine verso il terrapieno è stato inglobato nella cucina.

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

4.3.2. Conformità catastale: 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:**

Attuali proprietari: [REDACTED] e [REDACTED], per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, dal 18/05/2011, con atto di compravendita a firma del notaio Magno Silverio, in data 12/05/2021 al n° di repertorio 28247/9411, trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Messina Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/05/2011 al n° 17662 del Reg. Gen. e n° 12866 del Reg. Part.

Precedenti proprietari: la particella 2605 deriva delle particelle ex 2590, ex 1911 e ex 333 pervenute a [REDACTED], che ha edificato l'edificio in cui ha sede l'unità immobiliare oggetto della Procedura e altri edifici attigui, a seguito di atto di compravendita, del 14/09/2005 a firma del notaio Magno Silverio, al n° di Repertorio



TRIBUNALE DI PATTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. GEN. REP. 11/2022 DEL TRIBUNALE DI PATTI

LOTTO 1

22550/5596, trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Messina Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/05/2011 al n° 34356 del Reg. Gen. e n° 18849 del Reg. Part, dai venditori sigg. [REDACTED]

proprietari ante ventennio delle particelle da cui si è originata la particella 2605

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brolo, è emerso che l'edificio, è emerso l'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura è stata edificato a seguito del rilascio da parte dell'Ufficio tecnico del comune di Brolo della C. E. n° 49/2007.

L'immobile è privo del certificato di agibilità/abitabilità anche se è agli atti del comune di Brolo una Perizia Giurata, datata 16/03/2006, attestante la conformità, tra gli altri, del subalterno 4, che è stata prodromica all'emissione del certificato di abitabilità di altri subalterni in essa richiamati.

L'immobile risulta privo di APE per cui viene classificato nella Classe Energetica Globale "G".

Descrizione dell'unità immobiliare di cui al punto A

Piena proprietà, per la quota di 500/1000, di unità immobiliare adibita a residenza sita in via Leonardo Sciascia 28 di Brolo (Me).



TRIBUNALE DI PATTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. GEN. REP. 11/2022 DEL TRIBUNALE DI PATTI

LOTTO 1

L'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare si trova all'interno di un edificio a due elevazioni fuori terra, oltre il sottotetto, e una seminterrata, e vi si accede direttamente dalla via Sciascia tramite un ampio cancello in metallo.

Occupava parte del piano seminterrato, (piano terra rispetto al profilo anteriore dell'edificato, quello prospiciente la via Sciascia, e piano seminterrato rispetto al suo profilo posteriore), e del piano terra, (piano primo rispetto al profilo anteriore dell'edificato, quello prospiciente la via Sciascia, e piano terra rispetto al suo profilo posteriore), di tale edificio e vi si accede tramite un'ampia corte di proprietà esclusiva, delimitata da struttura in laterizi sormontata da una ringhiera in metallo.



È costituito da:

- piano seminterrato: un ampio locale, un'ampia cucina, con apertura sulla corte, un W. C., scala di collegamento interno all'appartamento al piano superiore, e un locale di sgombero con pozzo luce, realizzato nell'intercapedine di aereazione contro il terrapieno. È presente un'ampia corte di proprietà esclusiva che si trova allo stesso livello del piano strada e da cui si accede ai locali costituenti l'appartamento di piano terra. In parte di tale corte è presente una tettoia.
- Piano terra: due camere con aperture sul balcone di via Leonardo Sciascia, due W. C. con aperture, due ripostigli, la scala di collegamento interna tra i due appartamenti, con apertura sulla corte di piano terra, un corridoio e un'ampia corte, di proprietà esclusiva delimitata da struttura in laterizi sormontata da una ringhiera in metallo, in parte della quale è stato realizzato un giardino con la presenza di coltivazione ad ortaggi



TRIBUNALE DI PATTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. GEN. REP. 11/2022 DEL TRIBUNALE DI PATTI

LOTTO 1

Tutti i locali presentano un'altezza interna di 2,70 m e si trovano in buono stato di conservazione. Soltanto nella cucina, nella zona a contatto con il terrapieno, si nota la proliferazione di muffe e umidità.

Gli impianti elettrico, idrico e fognario sono sottotraccia, sono privi di pozzetto di ispezione e di certificazione; non è stato possibile effettuare una prova di funzionamento.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa 86 m² cui si aggiungono 17,25 m² del locale di sgombero e i 70,10 m² della corte al piano seminterrato, e una superficie lorda di 76 m² cui si aggiungono ulteriori 109 m² della corte di piano terra.

È identificata al N. C. E. U. nel catasto fabbricati di Brolo (Me), foglio 6, particella 2605, subalterno 4, categoria A/2, classe 8, vani catastali 8,5, Rendita Catastale € 504,84, sita in via Leonardo Sciascia 28 di Brolo.

**Destinazione urbanistica:**

Piano Regolatore Generale vigente, approvato con D. Ass. n° 564 del 25/05/2004, la particella 2605, ex 1911, ricade nella "C2".

Non esistono vincoli o oneri insoluti alla data del sopralluogo.

Coefficienti:

- 1 per i locali ad uso abitativo;
- 0,70 per i disimpegni
- 0,6 per la scala di collegamento e corridoio



TRIBUNALE DI PATTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. GEN. REP. 11/2022 DEL TRIBUNALE DI PATTI

LOTTO 1

- 0,40 per locale intercapedine;
- 0,30 per scala di collegamento esterno e corte di proprietà esclusiva;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale [m ²]	Coefficiente	Valore equivalente [m ²]
piano seminterrato				
cucina soggiorno	Sup. reale netta	31,2	1	31,2
camera	Sup. reale netta	28,1	1	28,1
WC 1	Sup. reale netta	8,3	1	8,3
ripostiglio	Sup. reale netta	3,45	0,7	2,415
scala di collegamento interna	Sup. reale netta	7,52	0,6	4,512
intercapedine	Sup. reale netta	17,25	0,4	6,9
corte di proprietà esclusiva	Sup. reale netta	62,3	0,3	18,69
scala di collegamento esterna	Sup. reale netta	7,8	0,3	2,34
totale		165,92		102,457
piano terra				
camera 2	Sup. reale netta	10,5	1	10,5
camera 3	Sup. reale netta	14,45	1	14,45
camera 4	Sup. reale netta	10,3	1	10,3
WC 2	Sup. reale netta	4,7	1	4,7
WC 3	Sup. reale netta	3,83	1	3,83
ripostiglio 1	Sup. reale netta	2,33	0,7	1,631
ripostiglio 2	Sup. reale netta	1,85	0,7	1,295
scala	Sup. reale netta	7,52	0,6	4,512
corridoio	Sup. reale netta	7,3	0,6	4,38
scala di collegamento interna	Sup. reale netta	7,52	0,6	4,512
balcone	Sup. reale netta	14,3	0,3	4,29
corte di proprietà esclusiva	Sup. reale netta	109	0,3	32,7
totale		193,6		97,1

Superficie reale lorda abitativa 179,25 m²;

Superficie reale netta abitativa 163 m²;

Superficie abitativa equivalente 139 m².

Corti esterne 179,10 m².

TRIBUNALE DI PATTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. GEN. REP. 11/2022 DEL TRIBUNALE DI PATTI

LOTTO 1



Caratteristiche strutturali:

Strutture materiale: c.a., condizioni: buone.

verticali:

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione:
interna, servoscala: presente, condizioni: buone.



TRIBUNALE DI PATTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. GEN. REP. 11/2022 DEL TRIBUNALE DI PATTI

LOTTO 1

Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi: tipologia: a battente assistite da persiane in metallo, materiale: metallo e vetro, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: a camera d'aria, rivestimento: plastico, condizioni: buone.

Pavim. materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Interna:

Portone di ingresso: tipologia: a battente, materiale: metallico, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

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.



TRIBUNALE DI PATTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. GEN. REP. 11/2022 DEL TRIBUNALE DI PATTI

LOTTO 1

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in multistrato, 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:

- ✓ € 1.000,00 per m² di superficie lorda per i locali posti al piano seminterrato;
- ✓ € 300,00 per m² di superficie lorda del locale di sgombero realizzato all'interno dell'intercapedine verso il terrapieno posto al piano seminterrato;
- ✓ € 200,00 per m² di superficie lorda della corte esclusiva posta al piano seminterrato;
- ✓ € 1.000,00 per m² di superficie lorda per i locali posti al piano terra;
- ✓ € 300,00 per m² di superficie lorda del balcone;
- ✓ € 200,00 per m² di superficie lorda della corte esclusiva posta al piano terra.



TRIBUNALE DI PATTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. GEN. REP. 11/2022 DEL TRIBUNALE DI PATTI

LOTTO 1

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico di Brolo, Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riguardante al Comune di Brolo relativa alla rilevazione del secondo semestre 2021.

**8.3 Valutazione corpo**

	Superficie lorda [m²]	Valore unitario	Valore complessivo
Locali del piano seminterrato	86,00	€ 1.000,00	€ 86.000,00
Locale di sgombero	17,75	€ 300,00	€ 5.175,00
Corte al piano seminterrato	70,10	€ 200,00	€ 14.020,00
Locali del piano terra	76,00	€ 1.000,00	€ 76.000,00
balcone	14,30	€ 300,00	€ 4.290,00
Corte al piano piano terra	109,00	€ 200,00	€ 21.800,00
Totale	372,65		€ 207.285,00
- Valore corpo:			€ 207.285,00
- Valore complessivo intero:			€ 207.285,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 103.642,50



TRIBUNALE DI PATTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. GEN. REP. 11/2022 DEL TRIBUNALE DI PATTI

LOTTO 1

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 16 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 16.642,50
Spese tecniche di ristrutturazione, divisione impianti e regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 2.000,00
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:	€ 85.000,00
--	--------------------

Mistretta, lì 13/09/2022



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

