

Lotto 2

**Beni in Montalbano Elicona -Messina- via Provinciale
(in Catasto, fg. 28 part. 26 sub. 2) - Lotto 202**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- II. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a deposito commerciale sito in comune di Montalbano Elicona -Messina-, via Provinciale (in Catasto, fg. 28 part. 26 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7).

Identificato in catasto: intestata a foglio 28 mappale 26 subalterno 2, categoria C/2, classe 1, della superficie catastale di mq 38, posto al piano 0, - rendita: 133,45.
Note: magazzino

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il Fabbricato di sedime dei beni da stimare è sito in Montalbano Elicona (Me), via Provinciale, a 5 elev. f.t. costituito da n°6 immobili: in Catasto al foglio 28 part. 26 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7.-

Caratteristiche Estrinseche stabile di sedime dei beni

Lo stabile di sedime dei beni da pignorare, si trova lungo la via Provinciale, strada d'accesso alla cittadina di Montalbano E. (Me), in un contesto appena periferico, ma comunque di favorevole posizione, caratterizzato da residenze di vetusta realizzazione accanto ad altre di fattura più recente, in un contesto pertanto assai omogeneo. La zona risente della mancanza di servizi ed attività commerciali, ed è povera di infrastrutture collettive, tuttavia, presenta un'ottima accessibilità ed una buona presenza di verde ambientale ed attrezzato.-

- settore di mercato: Ciascuno degli alloggi che verranno appresso descritti, si ritiene adatto per un nucleo familiare di 3+ 4 persone, ed è destinabile soprattutto al mercato della vendita.-

Gli utenti potenzialmente interessati all'acquisto del bene pignorato, possono essere persone residenti nel medesimo paese.

- Individuazione degli immobili (natura e tipologia): i cespiti oggetto di stima fanno parte di uno stabile costituito da n°2 magazzini, al piano terra e da n° 4 appartamenti per civile abitazione siti ai piani superiori.-

- Ubicazione: sito in Montalbano Elicona (Me), via Provinciale.-

- Identificazione degli estremi catastali e dei confini dei beni:

I cespiti de quo, sono catastalmente identificati nel Comune di Montalbano Elicona (Me), al fg. 28 con i seguenti dati di classamento:

§ part. 26 sub 2, piano terra, categoria C/2 (magazzino, deposito), classe 1 (livello delle finiture molto basso), consistenza 38 mq, rendita € 179,11;

§ part. 26 sub 3, piano terra, categoria C/2 (magazzino, deposito), classe 1 (livello delle finiture molto basso), consistenza 51 mq, rendita € 133,45;

- part. 26 sub 4, piano primo, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) classe 2 (livello delle finiture basso), consistenza 5,5 vani, rendita € 218,72;

- part. 26 sub 5, piano secondo, da classificare;

- part. 26 sub 6, piano terzo, da classificare;

- part. 26 sub 7, piano quarto, da classificare.-

Confini:

Lo stabile confina ad ovest con via Provinciale, a sud con porzione di fabbricato in medesima ditta, ad est con strada vicinale ed infine a nord con fabbricato, di cui alla part. 23, in altra ditta (vedi planimetria catastale).-

- Consistenza - Stabile di sedime dei beni.

Lo stabile sede degli immobili oggetto di pignoramento è a 5 elev. f. t. (vedi foto). Il fabbricato è suddiviso in 6 unità immobiliari, di cui n°2 magazzini, al piano terra e da n° 4 appartamenti per civile abitazione siti ai piani superiori (un alloggio per piano, organizzabili in un condominio).-

Ai vari immobili (un cespite per ciascuno dei piani superiori, come già detto) si accede per il tramite di una scala interna, di uso comune, mentre non è presente l'ascensore.-

Lo stabile è di non recente costruzione, essendo stato ultimato, presumibilmente all'inizio degli anni '80.

Strutturalmente, il corpo di fabbrica risulta essere stato realizzato mediante membrature intelaiate in c.a. con travi e pilastri formanti telai longitudinali e trasversali a maglia chiusa, che scaricano le loro azioni su un reticolo di travi continue rovesce di fondazione, pure in c.a. I solai e gli aggetti sono a struttura mista di travetti in c.a. e laterizi. La copertura è in gran parte a terrazzo piano praticabile ed in minor parte (vano scala) a tetto a falde inclinate (vedi foto). I manti impermeabilizzanti sono stati apprestati:

- nei terrazzi, con guaina bituminosa prefabbricata con armatura in poliestere dello spessore di 4 mm disposta su massetto in cls magro e protetta con pavimentazione in piastrelle (marmette) in cemento e graniglia;
- in corrispondenza delle falde inclinate, con tegole in laterizio del tipo "portoghese".

Il fabbricato di sedime del bene ha la conformazione caratteristica delle case in linea. Le facciate dell'edificio si presentano con aspetti architettonici semplici e lineari prive di motivi ornamentali, ma gradevoli nell'insieme.

Si segnala la presenza di macchie nero-verdastre e carbonatazione degli intonaci, in corrispondenza della parete esterna del vano scala, esposta a nord, determinata da infiltrazioni meteoriche. -

- Consistenza - cespiti (magazzini ed appartamenti)

Come si evince dalla piantine progettuali allegata, di cui il sottoscritto ha verificato la corrispondenza, trovandola esatta, i cespiti hanno la seguente consistenza (vedi foto):

§ al piano terra, magazzino, a forma grossomodo di parallelogramma con dimensioni massime in pianta di mt. 9.50 x 4.50 circa ed un relativo ingombro complessivo (superficie coperta) pari a **38.0** mq, costituita da un unico ambiente. L'altezza interna è di mt. 4.50;

- al piano terra, magazzino, a forma grossomodo di trapezio con dimensioni massime in pianta di mt. 9.50 x 6.50 circa ed un relativo ingombro complessivo (superficie coperta) pari a **51.0** mq, costituito da un unico ambiente. L'altezza interna è di mt. 4.50;

§ al piano primo, secondo e terzo, appartamenti, di forma ad "U" con dimensioni massime in pianta di mt. 10.70 x 10.15 circa ed un relativo ingombro complessivo (superficie coperta) pari a **114.60** mq, così composti: **ingresso, due camere da letto, bagno, cucina, soggiorno e tinello**, oltre a tre balconi. L'altezza interna è di mt. 3.00;

§ al piano quarto, appartamento, di forma rettangolare con dimensioni massime in pianta di mt. 11.50 x 6.00 circa ed un relativo ingombro complessivo (superficie coperta) pari a **65.35** mq, così composto: **ingresso, camera da letto, bagno, cucina e soggiorno**; L'altezza interna è di mt. 3.00.-

§ N.B.: La Superficie abitabile lorda (Sab) comprendente tamponature e tramezzature, vani di porte e finestre.-
N. B.: L'altezza interna è l'altezza netta pavimento-soffitto, al netto degli orizzontamenti).

Magazzino, sito al piano terra, a forma grossomodo di trapezio con dimensioni massime in pianta di mt. 9.50 x 4.50 circa ed un relativo ingombro complessivo (superficie coperta) pari a **38.0** mq, costituito da un unico ambiente (vedi piantina catastale allegata).-

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

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (1.50), autostrada (20.0), ferrovia (22.0).

Servizi offerti dalla zona: farmacie (insufficiente), municipio (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), verde attrezzato (insufficiente), scuola media inferiore (scarso), supermercato (scarso).

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

In occasione del sopralluogo, il C.t.u. ha rilevato che il bene pignorato è attualmente non utilizzato da anni.

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:

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

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:

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento - con Atto giudiziario Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (Me), di Pignoramento immobili del 06/12/2005:

contro (deceduto); a favore di: Atradius credit insurance n.v.;
presentazione n° 134 del , registro generale n° registro particolare n°

- Atto giudiziario Tribunale di Messina, di Pignoramento immobili del 04/06/2010

contro
a favore di: Banco di Sicilia s.p.a.;
presentazione n° 149 del , registro generale n° registro particolare

4.2.3. Altri oneri:

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

4.3.2. Conformità catastale:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 300,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari

il debitore, acquistava da a porzione di terreno dell'estensione di mq
110, sito ai margini della via Provinciale, catastalmente identificato al Comune di Montalbano E. (Me) fg 28 part.
26.- proprietario dal 18/04/2011 al 12/09/2001 con atto a firma di Notar ai nn. rep.
registrato a Barcellona Pozzo di Gotto (Me) in data

7. PRATICHE EDILIZIE:

Regolarità edilizia intestata a Concessione Edilizia :

Secondo quanto riportato nella dichiarazione datata 02/10/2006 (in allegato alla presente) del geom. dell'ufficio tecnico del Comune di Montalbano Elicona, non risultano gli atti di concessione edilizia relativi all'immobile in esame. Nel corso della visita effettuata da questo CtU, il personale dell'ufficio tecnico ha riferito allo stesso, che la pratica edilizia relativa all'intero stabile di sedime del bene, presumibilmente la n° 82/68, è stata sequestrata dalla Procura della Repubblica di Barcellona Pozzo di Gotto (Me) molti anni or sono (secondo quanto riferito verbalmente, in data il 26/05/1973...), senza ancora esser stata restituita all'Ente locale.

Si rileva, comunque, quanto segue.

l'immobile risulta oggi ultimato in ogni sua parte ed agibile, anche se non è stato redatto il certificato di agibilità;
l'immobile non risulta, di particolare interesse artistico o storico;
non risultano, elementi di pregiudizio in ordine ai diritti di terzi.-

Descrizione deposito commerciale di cui al punto II

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Montalbano Elicona -Messina- ,via Provinciale (in Catasto, fg. 28 part. 26 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7).

Caratteristiche intrinseche

Dall'esame esterno, effettuato durante il sopralluogo, si è rilevato che il magazzino appare mostrare un sufficiente stato di conservazione e di manutenzione generale.

Il cespite presenta dall'esterno ed all'interno le strutture portanti in sufficienti condizioni di stabilità, ma prive di dissesti lesioni o altri difetti strutturali apparenti. Gli ambienti dell'abitazione si mostrano non molto salubri, perchè non illuminati ed areati da anni.

Le tamponature, sono state eseguite in mattoni forati di laterizio, dello spessore di circa cm. 30, rivestite sul lato esterno con intonaci del tipo civile e rifinite con tonachina. Le tramezzature degli ambienti sono state realizzate mediante laterizi forati posti a coltello, dello spessore di cm 8.-

Le finiture degli ambienti, vista l'età della costruzione, sono gradevoli ma in mediocre stato di conservazione, e sarebbero opportuni interventi di manutenzione ordinaria (ritinteggiatura) e straordinaria (revisione intonaci, infissi ed impianto elettrico).

Il serramento esterno d'ingresso (sulla via Provinciale) è del tipo "a serranda" in lamiera metallica.

posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 38¹

Identificato in catasto: intestata a [redacted] foglio 28 mappale 26 subalterno 2, categoria C/2, classe I, della superficie catastale di mq 38, posto al piano 0, - rendita: 133,45.

Note: magazzino

L'edificio è stato costruito nel 1987.

Costituito da 5 piani complessivi, 5 piani fuori terra, 0 piani interrati.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4.50.

Dotazioni condominiali: vano scala interna millesimi di comproprietà 1000 000

Il Perito, ha accertato la rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali, ed ha altresì verificato la rispondenza tra la piantina catastale e l'attuale stato dei luoghi.

Non occorrono aggiornamenti catastali

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Caratteristiche descrittive:					
<i>Solai (struttura):</i>					tipologia: soletta in c.a. completata in opera, condizioni: buone. Note: I solai e gli aggetti sono a struttura mista di travetti in c.a. e laterizi.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>					tipologia: a serranda, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti. Note: unico serramento esterno
<i>Fognatura (impianto):</i>					tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Fondazioni (struttura):</i>					tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>					materiale: c.a., condizioni: buone. Note: Strutturalmente, il corpo di fabbrica risulta essere stato realizzato mediante membrature intelaiate in c.a. con travi e pilastri formanti telai longitudinali e trasversali a maglia chiusa nei piani orizzontali e verticali che scaricano le loro azioni su un reticolo di travi continue rovesce in c.a. Da sopralluogo luogo effettuato, si è rilevato che dall'esterno ed all'interno lo stabile presenta le strutture portanti in buone condizioni di stabilità, senza dissesti lesioni o altri difetti strutturali.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>					materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone. Note: Le tamponature, sono state eseguite in mattoni forati di laterizio, dello spessore di circa cm. 30, con la modalità dell'esecuzione "a cassetta", rivestite sul lato esterno con intonaci del tipo civile e rifinite con tonachina.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>					Le pareti sul lato posteriore dell'edificio sono controterra. materiale: intonaco di cemento, condizioni: da ristrutturare. Note: I soffitti e le pareti sono intonacati al civile e tinteggiati con pittura a "smalto", ma sono necessari di manutenzione ordinaria (ritinteggiatura)
<i>Elettrico (impianto):</i>					tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: da collaudare. Note: occorre revisionare i conduttori e le scatole di derivazione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione è stata effettuata riferendosi ai prezzi relativi ad immobili nuovi con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ed introducendo opportuni parametri correttivi determinati dall'età dell'immobile, dal mediocre stato di conservazione dell'immobile, dalla necessità di effettuare interventi di manutenzione ordinaria (risanamento intonaci e tinteggiature interne) e straordinaria (risanamento intonaci esterni, revisione impianto di riscaldamento ed infissi).-

Si assume pertanto, come parametro, il prezzo a mq di superficie commerciale lorda, adotte nelle contrattazioni di compravendita nell'ambito del Comune di Montalbano E., per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

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

Giudice Dr. U. Scavuzzo
Perito: Ing. Ezio Sacca

N.B.: per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con uno massimo di cm 50 per lo spessore), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate nella percentuale del 25%.-

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Ufficio del Territorio di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Montalbano Elicona (Me)
ufficio del Genio Civile di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari site nel circondario. Esperienza personale.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
II. deposito commerciale	38	€ 22.800,00	€ 22.800,00

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:

manutenzione straordinaria (intonaci interni ed impianto di riscaldamento) € 3.420,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente € 1.880,00

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

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:

€ 17.500,00

MODULARIO
n. rend. 467



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
250

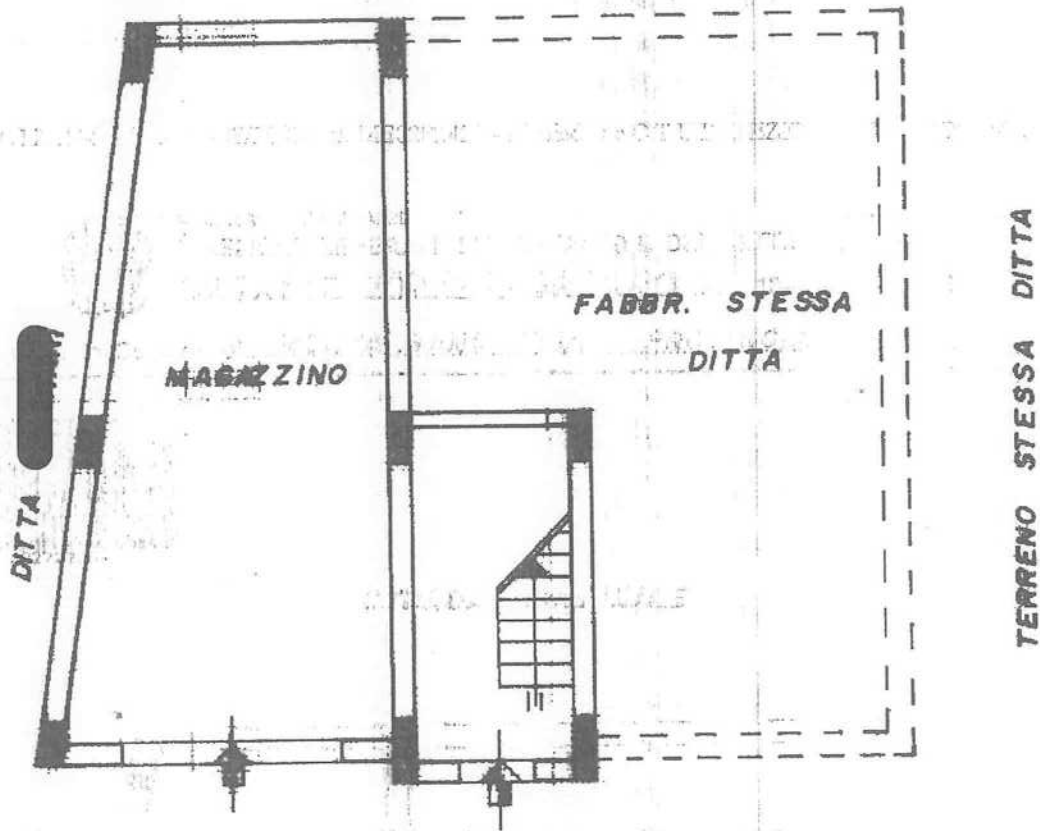
metria di u.i.u. in Comune di MONTALBANO EL via PROVINCIALE civ.

0272756



0272756

STRADA COMUNALE



VIA PROVINCIALE

PIANTA P. TERRA H=4 50

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Chiarazione di N.C.
Animetria in atti
Anuncia di variazione

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

