

**Beni in Montalbano Elicona -Messina- via Provinciale  
(in Catasto, fg. 28 part. 26 sub. 5) - Lotto 205** *Lotto 4*

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- V. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento 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 [redacted] foglio 28 mappale 26 subalterno 5, posto al piano 2.  
Coerenze: classificato ancora come in corso di costruzione  
Note: appartamento per civile abitazione

**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 piu' 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:&nbsp;

§ 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).

Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo, 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 composto: **ingresso, due camere da letto, bagno, cucina, soggiorno e tinello**, oltre a tre balconi. L'altezza interna è di mt. 3.00;

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 abitato da anni (vedi documentazione fotografica allegata).-

### 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: a*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento - Atto giudiziario Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (Me), di Pignoramento immobili del 06/12/2005; contro: [redacted] e [redacted]

a favore di: Atradius credit insurance n.v.;

presentazione n° 134 del [redacted] registro generale n° [redacted] registro particolare n° [redacted]

- Atto giudiziario Tribunale di Messina di Pignoramento immobili del 04/06/2010  
contro: [redacted]

a favore di: Banco di Sicilia s.p.a.;

presentazione n° 149 del [redacted] registro generale n° [redacted] registro particolare n° [redacted]

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 insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.2 **Precedenti proprietari**

il debitore [redacted] acquistava da [redacted] 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 12/09/2001 al 12/09/2001 con atto a firma di Notaio [redacted] n. rep.  
[redacted] registrato a Barcellona Pozzo di Gotto (Me) in [redacted]

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. Regolarità edilizia** intestata a [redacted] Concessione Edilizia Secondo quanto riportato nella  
dichiarazione datata 02/10/2006 (in allegato alla presente) del geom. [redacted] 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 a diritti di terzi.-

Descrizione **appartamento** di cui al punto **V**

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

Dal sopralluogo effettuato si è rilevato l'appartamento mostra un discreto stato di conservazione e di manutenzione generale.  
L'abitazione presenta dall'esterno ed all'interno le strutture portanti in buone condizioni di stabilità, prive di dissesti lesioni o  
altri difetti strutturali apparenti. Gli ambienti dell'abitazione si mostrano però poco salubri, essendo, come già detto, l'alloggio  
chiuso da tempo, pertanto è stato poco areato. Le stanze vengono illuminate da aperture di dimensione adeguata ai canoni  
moderni. Gli interni delle pareti ed i soffitti delle stanze sul retro (lato sud-est) sono interessati da rilevanti infiltrazioni di  
acque di origine meteoriche, addirittura colanti dagli appartamenti ai livelli superiori, che dovranno, appena possibile, essere  
rimosse per evitare seri danni al bene, che per tali motivi non è al momento agibile .-

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

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 la recente età della costruzione, sono gradevoli ma in mediocre stato di conservazione, e sarebbero opportuni interventi di manutenzione ordinaria (ritinteggiatura) e straordinaria (revisione intonaci, apparecchiature sanitarie, infissi ed impianto di riscaldamento) come meglio si capirà leggendo appresso.

I soffitti e le pareti sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura tipo "Ducotone"; i pavimenti sono stati realizzati con mattonelle di ceramica in monocottura di discreta scelta in tutte le stanze del cespite (compresa la cucina), di forma quadrata con lati di dimensione cm. 33 e nei bagni cm 20 x 25.-

Il servizio igienico è dotato di apparecchiature sanitarie in porcellana e di rubinetterie in ottone di discreta fattura, e mostra le pareti rivestite con piastrelle in ceramica di dimensioni cm. 20x25 fino ad un'altezza di mt 2.0 dal pavimento.

I serramenti esterni sono del tipo monoblocco in vetro ed alluminio anodizzato preverniciato, a due ante completi di avvolgibile in materia plastica, ma privi di isolamento (vetrocamera).-

Il portoncino esterno d'ingresso (sulla scala condominiale) è in legno. Le porte interne, sono in legno tamburato tipo "noce".

L'impianto idrico dell'acqua potabile, posto in opera con tubi in ferro zincato incassati nelle murature, appare in discreto stato ed è servito dall'acquedotto comunale, lo stesso dicasi per l'impianto di fognatura posto in opera con tubi di p.v.c. incassati sotto il pavimento e collegati alla rete pubblica.

I locali sono dotati di impianto di energia elettrica con conduttori in rame isolato posti in condotti corrugati incassati nelle murature, con almeno un punto luce a soffitto completo di plafoniera, e 2 o 3 prese di corrente per ogni ambiente, e completo dell'interruttore magnetotermico differenziale "salvavita" e del conduttore di protezione, dunque appare conforme al D.M. 37/08 (ex L. n° 46/90).

L'appartamento è dotato dell'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano ed un radiatore (termosifone) in ghisa per ogni ambiente, composti in media da 8 elementi cadauno, a cui giunge il liquido riscaldante (acqua) attraverso canalizzazioni in rame protetto in traccia sotto le pavimentazioni. Tuttavia essendo l'impianto inutilizzato da anni, occorre che venga revisionato con la sostituzione della caldaia.-

I balconi sono pavimentati con in mattonelle in gres maiolicato dim. cm.20x25, e dotati di parapetto di altezza 1.0 mt in ferro.

posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 131,6<sup>7</sup>

Identificato in catasto: intestata a [redacted] foglio 28 mappale 26 subalterno 5, posto al piano 2.

Coerenze: classificato ancora come in corso di costruzione

Note: appartamento per civile abitazione

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 3.00.

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.

Tuttavia, pur essendo il bene censito al Catasto, non è stato ad oggi classificato, nè è stata redatta la relativa piantina: si dovrà dunque completare la catastazione del cespite, con le seguenti operazioni catastali:

-classificazione del bene come A/2 (appartamento per civile abitazione) e definizione della consistenza (superficie o numero vani);

- redazione e deposito della piantina del cespite, aggiornata all'attuale stato dei luoghi.-

Destinazione	Sup. Netta	Coef.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
camera da letto <sup>8</sup>	18,45	1	18,45	Nord - Ovest	Sufficienti
ingresso	12,4	1	12,4	Interno	Sufficienti
camera da letto 2 <sup>9</sup>	16,4	1	16,4	Sud - Est	Sufficienti
bagno	5,65	1	5,65	Nord - Est	Sufficienti
tinello <sup>10</sup>	6,75	1	6,75	Sud - Est	Da ristrutturare
soggiorno	23	1	23	Nord - Ovest	Sufficienti
cucina	10,8	1	10,8	Sud - Est	Sufficienti
balcone nord 1	4,4	0,25	1,1	Nord - Ovest	Sufficienti
balcone nord 2	4,4	0,25	1,1	Nord - Ovest	Sufficienti

<sup>7</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

<sup>8</sup> intonaci da risanare, pareti da ritinteggiare

<sup>9</sup> pareti da ritinteggiare

<sup>10</sup> pareti da ritinteggiare;

balcone sud	8,2	0,25	2,05	Sud - Est	Buone
	110,45		97,7		

**Caratteristiche descrittive:**

<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse. Note: Le porte interne, sono in legno tamburato di discreta fattura, ma in cattive condizioni di conservazione.
<i>Pavim. Interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone. Note: di forma rettangolare, di. cm 30 x 30
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<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: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: scarse.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	materiale: mattonelle in ceramica di. cm 20x25, condizioni: sufficienti. Note: di discreta fattura, ma in cattive condizioni di conservazione
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti. Note: I soffitti e le pareti sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura, ma sono necessari di manutenzione ordinaria (ritinteggiatura)
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<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, presumibilmente con la modalità dell'esecuzione "a cassetta", rivestite sul lato esterno con intonaci del tipo civile e rifinite con tonachina.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti. Note: I serramenti esterni sono di qualità non elevata.
<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. Dal sopralluogo effettuato, si è rilevato che dall'esterno ed all'interno la casa presenta le strutture portanti in buone condizioni di stabilità, senza dissesti lesioni o altri difetti strutturali.

**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, adottate nelle contrattazioni di compravendita nell'ambito del Comune di Montalbano E., per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

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
----------	---------	---------------	----------------

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

V. appartamento 131,6 € 95.080,00 € 95.080,00

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: € 14.262,00  
manutenzione ordinaria (tinteggiature e sostituz. sanitari) € 2.657,25  
manutenzione straord (risanamento intonaci interni e revisione impianto riscaldamento) € 5.660,75  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: a  
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: € 72.500,00