
TRIBUNALE DI MESSINA
FALLIMENTARE

Fallimento
Oliveri Mario Carmelo

N. Gen. Rep. 0007/10

Giudice Delegato Dr. Ugo Scavuzzo
Curatore avv. Emanuela Massara

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Luciana Reale
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 407
iscritto all'Albo del Tribunale di MESSINA al N. 343/5
C.F. RL/ELCN62E491.746Z- P.Iva 02588570834

con studio in Messina via Romagnolo 66 **S.G. BOSCO, 13**
telefono: 090 **2400208**
cellulare: 3892727634
fax: 0905729616
email: lucreale@virgilio.it

**Beni in Motta Camastra -Messina-
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Motta Camastra -Messina-

I primi tre lotti ricadono nel centro storico del paese (v. allegato n°1).

Prima di procedere alla descrizione del bene si precisa che non si è potuto effettuare il rilievo dell'immobile (non esiste la planimetria) poiché lo stesso ha molti tratti di solaio pericolante, oltre quelli già crollati (v. foto n°6). La scrivente ha potuto visionare solo il piano terra dove ha effettuato un rilievo approssimativo, non è stato possibile neanche prendere le misure dall'esterno poiché la porzione del fabbricato, come precedentemente detto, prospetta sullo strapiombo. Pertanto dal rilievo e dall'estratto di mappa catastale la scrivente è giunta alla superficie approssimativa di 107,00 mq, oltre un terrazzino di circa 7,00 mq.

Dalla via Madre Chiesa (sul catastale è denominata via Scalazzi) attraverso un vano (v. foto nn°3-4), di circa 10 mq con un'altezza di ml. 3,40, si accede, superando cinque gradini, alla predetta porzione di fabbricato, composta da due vani, uno, adibito a cucina, ha un'altezza pari a ml. 2,40 (v. foto n°5), mentre non è stato possibile accedere all'altro vano, ed un piccolo spazio esterno di circa 7,00 mq; sulla parete sud vi insiste una scala precaria in legno, una rampa permette l'accesso al 1° piano interrato formato da due vani, sempre sulla parete sud, vi insiste un'altra scala che serve il 2° piano interrato (non è stato possibile vederlo), entrambi i piani interrati hanno un'altezza pari a ml. 2,20. Dal piano terra si accede al 1° piano, formato da un piccolo vano di circa 15,00 mq con copertura a tetto ad una falda (v. foto nn°7-8).

La descrizione sopra riportata è scaturita, oltre che dal sopralluogo, anche da dichiarazioni del sig. Oliveri Mario (relativamente alle parti inaccessibili) e sulla base di quanto visionato e di quanto descritto dal debitore, la scrivente ha redatto uno schema planimetrico (presumibile) del fabbricato in oggetto (v. allegato n°3).

Si evidenzia che ad eccezione del vano d'ingresso di h. 3,40, tutti i restanti locali hanno l'altezza inferiore ai 2,70 ml e pertanto non sono abitabili.

Lo stato complessivo dell'immobile è fatiscente. Lo stesso, posto al piano 2S - 1S - PT - 1°P, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 114¹

Identificato in catasto a Oliveri Mario Carmelo e Pagano Meruccia, comproprietari per 1/2 ciascuno, foglio 16 mappale 140 subalterno 2, categoria A/6, classe 2, composto da vani 6,5, posto al piano T-1-S, -rendita: € 130,92 (v. allegato n°2).

Coerenze: L'immobile confina a nord con immobili di proprietà di altre ditte (part. 139 e 140 sub 1), a sud con immobile di proprietà di altra ditta (part. 141), ad est con la via Chiesa Madre (sul catastale è denominata via Scalazzi) e con immobile di proprietà di altra ditta (part. 140 sub 1) e ad ovest con il costone di pietra arenaria.

Note: Nell'elenco dei beni da stimare la quota riferita al presente immobile è pari al 100%, ma Oliveri è comproprietario insieme alla moglie Pagano Meruccia. Pertanto la stima sarà effettuata su 1/2 indiviso.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il territorio comunale di Motta Camastra ricade nella parte nord-orientale della Sicilia, nella provincia di Messina.

Il comune di Motta Camastra è un paesino arroccato a circa 5 km dalla strada statale 185 che collega Giardini Naxos a Francavilla. Nella frazione a valle, denominata Fondaco Motta, lungo la strada statale 185, ricade il Parco Fluviale dell'Alcantara, rinomata zona turistica. Motta Camastra è uno dei 14 comuni della Valle Alcantara.

L'abitato è uno dei più caratteristici borghi medievali della zona, con stretti vicoli e abitazioni addossate una sull'altra, situato su un costone di pietra arenaria a circa 450 mt. s. l. m.

Gli immobili identificati come fabbricati ricadono tutti nel centro del paese di Motta Camastra, e precisamente il lotto 1 in Via Madre Chiesa n°16, il lotto 2 in Corso Umberto I n°42 angolo Via S. Crispino ed il lotto 3 in Vicolo Secondo Palestro nn°3-5.

Il presente immobile; con accesso indipendente dalla Via Madre Chiesa (v. foto n°1), ricade fra le abitazioni addossate una sull'altra ed edificate al limite del costone di pietra arenaria che perimetra il centro abitato di Motta Camastra (v. foto n°2).

Caratteristiche zona: centro (degradata) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico.

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

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (200 m).

Servizi offerti dalla zona: farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), municipio (buono), scuola elementare (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Libero. L'immobile è disabitato da anni e non è agibile.

La scrivente evidenzia, che, essendo l'immobile fatiscente e privo di parte degli infissi esterni, non è possibile redigere la Certificazione Energetica (APE) dell'immobile, si precisa comunque che la stessa non è oggetto del mandato.

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*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto di Mutuo Ipotecario a favore di **BANCA POPOLARE SANTAVENERA S.P.A.** - a firma di Notar Vincenzo Di Pasquale in data 11/10/2001 ai nn. 123415 rep. trascritto a Messina in data 13/10/2001 ai nn. 25197/2454.

L'ipoteca si riferisce all'intero immobile ed è stata attivata dal debitore, Mario Carmelo Oliveri e dalla moglie Meruccia Pagano, comproprietaria.

I dati relativi ai gravami sono stati estrapolati dalla Relazione Notarile redatta dal Notaio Luisa Calogero..

Il titolo si riferisce limitatamente al bene identificato al fg. 16 part.140 sub 2.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Garanzia di un debito di €.15.910,49 a favore di **MONTEPASCHI SERIT - SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI** - con atto trascritto a Messina in data 22/10/2003 ai nn. 30030/3961

Importo ipoteca €. 31.820,98

I dati relativi ai gravami sono stati estrapolati dalla Relazione Notarile redatta dal Notaio Luisa Calogero..

Il titolo si riferisce ai seguenti beni: appartamento identificato al fg.16 part. 249, quota pari ad 1/2 di abitazione identificata al fg. 16 part.140 sub 2, quota pari ad 1/2 di abitazione identificata al fg. 16 part.707, quota pari ad 2/6 di abitazione identificato al fg. 16 part.708.

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*

4.2.3. *Altri oneri:*

Sentenza di fallimento derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento a favore di **MASSA ATTIVA DEL FALLIMENTO DELLA DITTA INDIVIDUALE "OLIVERI MARIO CARMELO"** - a firma di Tribunale di Messina in data 13/05/2010 ai nn. 7, trascritto a Messina in data 15/10/2010 ai nn. 32224/21773.

Il titolo si riferisce ai seguenti beni: appartamento identificato al fg.16 part. 249, abitazione identificata al fg. 16 part.140 sub 2, abitazione identificata al fg. 16 part.707/1, abitazione identificato al fg. 16 part.708/1, terreno identificato al fg. 10 part. 286, fabbricato rurale identificato al fg 10 part. 287, terreno identificato al fg. 17 partt. 1041 - 1100 - 1103.

4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. **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
Cause in corso:	La relazione notarile inserita nel fascicolo del Tribunale riporta solo la presente procedura fallimentare.
Atti ablativi P.A.:	Non si è riscontrato alcun atto ablativo della pubblica amministrazione.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

I titoli di proprietà sono stati estrapolati dalla relazione notarile.

6.1 **Attuali proprietari**

Il sig. Mario Oliveri, debitore, è comproprietario del presente immobile insieme alla moglie Meruccia Pagano. proprietario dal 04/12/1996 ad oggi con atto a firma di Notar Giamporcaro Francesco in data 04/12/1996 ai nn. 24329 rep. trascritto a Messina in data 28/12/1996 ai nn. 28070/23132 L'immobile è stato venduto da Chisari Gaetana.

Il titolo si riferisce limitatamente al bene identificato al fg. 16 part.140 sub 2

6.2 **Precedenti proprietari**

Il sig. Mario Oliveri, debitore, insieme alla moglie Meruccia Pagano (1/2 ciascuno) ha acquistato il presente immobile da Chisari Gaetana, alla quale era pervenuto per successione, proprietario dal 22/07/1984 al 04/12/1996 con atto a firma di Notar Mario Pulvirenti in data 21/09/1984 trascritto a Messina in data 25/09/1984 ai nn. 24111/20679 L'immobile è pervenuto a Chisari Gaetana per successione dello zio Monaco Mariano, deceduto il 22.7.1984; la dichiarazione di successione n°314 vol. 155 è stata registrata presso l'ufficio del Registro di Taormina in data 31.05.1985, trascritta a Messina il 12.06.1985 ai nn°13813/10763. Detta successione è stata regolata da testamento pubblico passato nei fascicoli con verbale ai rogiti del Notaio Pulvirenti, come sopra riportato.

Il titolo si riferisce limitatamente al bene identificato al fg. 16 part.140 sub 2.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato in questione è stato realizzato in data antecedente al 1.09.1967, ricade infatti nella maglia antica del paese. Nell'immobile non sono stati mai fatti interventi di ristrutturazione e, in atto il fabbricato è fatiscente e, per buona parte, inagibile.

Lo stesso risulta, pertanto, conforme allo strumento urbanistico.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente all'immobile sito in comune di Motta Camastra -Messina-

I primi tre lotti ricadono nel centro storico del paese (v. allegato n°1)..

Prima di procedere alla descrizione del bene si precisa che non si è potuto effettuare il rilievo dell'immobile (non esiste la planimetria) poiché lo stesso ha molti tratti di solaio pericolante, oltre quelli già crollati (v. foto n°6). La scrivente ha potuto visionare solo il piano terra dove ha effettuato un rilievo approssimativo, non è stato possibile neanche prendere le misure dall'esterno poiché la porzione del fabbricato, come precedentemente detto, prospetta sullo strapiombo. Pertanto dal rilievo e dall'estratto di mappa catastale la scrivente è giunta alla superficie approssimativa di 107,00 mq, oltre un terrazzino di circa 7,00 mq;

Dalla via Madre Chiesa (sul catastale è denominata via Scalazzi) attraverso un vano (v. foto nn°3-4), di circa 10 mq con un'altezza di ml. 3,40, si accede, superando cinque gradini, alla predetta porzione di fabbricato, composta da due vani, uno, adibito a cucina, ha un'altezza pari a ml. 2,40 (v. foto n°5), mentre non è stato possibile accedere all'altro vano, ed un piccolo spazio esterno di circa 7,00 mq; sulla parete sud vi insiste una scala precaria in legno, una rampa permette l'accesso al 1° piano interrato formato da due vani, sempre sulla parete sud, vi insiste un'altra scala che serve il 2° piano interrato (non è stato possibile vederlo), entrambi i piani interrati hanno un'altezza pari a ml. 2,20. Dal piano terra si accede al 1° piano, formato da un piccolo vano di circa 15,00 mq con copertura a tetto ad una falda (v. foto nn°7-8).

La descrizione sopra riportata è scaturita, oltre che dal sopralluogo, anche da dichiarazioni del sig. Oliveri Mario (relativamente alle parti inaccessibili) e sulla base di quanto visionato e di quanto descritto dal debitore, la scrivente ha redatto uno schema planimetrico (presumibile) del fabbricato in oggetto (v. allegato n°3).

Si evidenzia che ad eccezione del vano d'ingresso di h. 3,40, tutti i restanti locali hanno l'altezza inferiore ai 2,70 ml e pertanto non sono abitabili.

Lo stato complessivo dell'immobile è fatiscente. posto al piano 2S - 1S - PT - 1°P sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **114²**

Identificato in catasto a Oliveri Mario Carmelo e Pagano Meruccia, comproprietari per 1/2 ciascuno. foglio 16 mappale 140 subalterno 2, categoria A/6, classe 2, composto da vani 6,5, posto al piano T-1-S, - rendita: € 130,92 (v. allegato n°2).

Coerenze: L'immobile confina a nord con immobili di proprietà di altre ditte (part 139 e 140 sub 1), a sud con immobile di proprietà di altra ditta (part. 141), ad est con la via Chiesa Madre (sul catastale è denominata via Scalazzi) e con immobile di proprietà di altra ditta (part. 140 sub 1) e ad ovest con il costone di pietra arenaria.

Note: Nell'elenco dei beni da stimare la quota riferita al presente immobile è pari al 100%, ma Oliveri è comproprietario insieme alla moglie Pagano Meruccia. Pertanto la stima sarà effettuata su 1/2 indiviso.

Costituito da 4 piani complessivi, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 12 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,20.- 2,40 - 3,40.

Dotazioni condominiali: L'immobile, in atto non abitabile, non ha dotazioni condominiali essendo una casa indipendente.

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

La superficie lorda riportata è approssimativa poichè la scrivente non ha potuto accedere a tutti i piani del fabbricato, i solai infatti sono pericolanti ed in alcuni tratti del tutto crollati.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Caratteristiche descrittive:					
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura, condizioni: pessime.				
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: legno, condizioni: da demolire. Note: I solai sono in parte crollati.				
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: da demolire.				

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per determinare il più probabile valore venale dell'immobile descritto ed indicare il relativo prezzo-base, è necessario un attento confronto tra l'immobile pignorato ed altri analoghi per zona urbana e caratteristiche tipologiche (età dell'immobile, superficie, distribuzione interna dei vani, stato di conservazione, rifiniture, esposizione, ecc...). Detto immobile per le caratteristiche riportate in relazione sarà valutato a corpo.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Ufficio tecnico del Comune di Motta Camastra, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento	114	€ 6.000,00	€ 3.000,00

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:

€ 450,00

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 300,00

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:

€ 2.250,00