

**Beni in Motta Camastra -Messina**  
**Lotto 003**

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

C. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Motta Camastra –Messina.

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

L'immobile è un fabbricato indipendente a tre elevazioni f.t., realizzato in muratura e solai in legno, con la copertura a tetto in legno ad una falda. Il piano terra (v. foto n°19), con ingresso diretto dal vicolo è composto di un vano con bagno, per complessivi 20,00 mq. circa e con altezza pari a ml 2,80, nell'angolo adiacente all'ingresso vi insiste una scala in ferro dalla quale si accede al primo piano (v. foto n°20), della superficie complessiva di mq. 20,00 e con altezza pari a ml 2,40, che comprende una camera ed un bagno, dal vano, attraverso una scala ad una rampa, si accede al secondo piano (v. foto nn°21-22), della superficie complessiva di mq. 20,00 e con altezza pari a ml 3,00, che comprende un pranzo-soggiorno con angolo cottura. Il primo piano possiede anche un ingresso indipendente dal Vicolo attraverso una scala esterna (v. foto n°17).

Lo stato dei luoghi è leggermente differente rispetto alla planimetria catastale, infatti sia al piano terra che al primo piano sono stati realizzati due bagni, mentre sul catastale sono un unico ambiente; di contro al secondo piano il catastale riporta un vano cucina, oggi vi insiste un unico ambiente (v. allegato n°9).

Alla data del sopralluogo, il fabbricato era ancora in corso di ristrutturazione, è stato ultimato il prospetto esterno con il basamento in pietra a PT; all'interno non sono state realizzate le rifiniture, la pitturazione, i sanitari dei bagni, gli impianti, gli infissi, ecc..

Lo stato di manutenzione del fabbricato nel suo complesso è mediocre, il prospetto esterno è stato ristrutturato (v. foto nn°17-18). posto al piano PT-1°P-2°P sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 60<sup>5</sup>

Identificato in catasto a Oliveri Maria Carmelo foglio 16 mappale 249 categoria A/6, classe 3, composto da vani 3, - rendita: € 71,27 (v. allegato n°8).

Coerenze: L'immobile confina a nord con con immobili di proprietà di altre ditte (partt. 248 e 250), a sud con Vicolo Secondo Palestro nn°3-5, ad est con immobili di proprietà di altre ditte (partt. 246-247-248), e ad ovest con immobile di proprietà di altra ditta (part 250).

Note: Sulla visura catastale è stato riportato erroneamente Maria invece di Mario, infatti la data di nascita è la stessa ed il sig. Oliveri ha avuto il bene per successione del padre.

**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.

<sup>5</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Il presente immobile, con accesso indipendente da Vicolo Secondo Palestro nn° 3-5, ricade nel centro abitato di Motta Camastra (v. foto nn°17-18).

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 stato in buona parte ristrutturato ma non ultimato, pertanto in atto non è abitabile.

La scrivente evidenzia, che, essendo l'immobile in corso di ristrutturazione 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 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:*

Pignoramento derivante da Pignoramento esattoriale a favore di **SERIT SICILIA S.P.A.** - con atto trascritto a Messina in data 19/03/2007 ai nn. 12052/7305

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.707, quota pari ad 1/2 di abitazione identificato al fg. 16 part.708.

##### 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:**

Il titolo di proprietà è stato estrapolato dalla relazione notarile.

**6.1 Attuali proprietari**

Oliveri Mario Carmelo proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi con atto con atto registrato a Taormina in data 30/05/1980 trascritto a Messina in data 21/07/1980 ai nn. 14619/13018 Il bene è pervenuto ad Oliveri Mario per successione del padre Oliveri Querino Nunziato, deceduto il 19.12.1977, giusta dichiarazione di successione n°150 vol. 149.

Il titolo si riferisce ai seguenti beni: appartamento identificato al fg.16 part. 249.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Da informazioni assunte al Comune di Motta Camastra, è emerso che per l'immobile in oggetto non è stato mai presentato alcun progetto; alla data del sopralluogo, il fabbricato era in corso di ristrutturazione, ma i lavori realizzati, essendo di manutenzione ordinaria, non sono soggetti ad Autorizzazione o Concessione Edilizia, ma a semplice comunicazione. Nel merito il tecnico comunale ha dichiarato che anche in assenza della comunicazione, il fabbricato è conforme allo strumento urbanistico.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **C**

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

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

L'immobile è un fabbricato indipendente a tre elevazioni f.t., realizzato in muratura e solai in legno, con la copertura a tetto in legno ad una falda. Il piano terra (v. foto n°19), con ingresso diretto dal vicolo è composto di un vano con bagno, per complessivi 20,00 mq. circa e con altezza pari a ml 2,80, nell'angolo adiacente all'ingresso vi insiste una scala in ferro dalla quale si accede al primo piano (v. foto n°20), della superficie complessiva di mq. 20,00 e con altezza pari a ml 2,40, che comprende una camera ed un bagno, dal vano, attraverso una scala ad una rampa, si accede al secondo piano (v. foto nn°21-22), della superficie complessiva di mq. 20,00 e con altezza pari a ml 3,00, che comprende un pranzo-soggiorno con angolo cottura. Il primo piano possiede anche un ingresso indipendente dal Vicolo attraverso una scala esterna (v. foto n°17).

Lo stato dei luoghi è leggermente differente rispetto alla planimetria catastale, infatti sia al piano terra che al primo piano sono stati realizzati due bagni, mentre sul catastale sono un unico ambiente; di contro al secondo piano il catastale riporta un vano cucina, oggi vi insiste un unico ambiente (v. allegato n°9).

Alla data del sopralluogo, il fabbricato era ancora in corso di ristrutturazione, è stato ultimato il prospetto esterno con il basamento in pietra a PT; all'interno non sono state realizzate le rifiniture, la pitturazione, i sanitari dei bagni, gli impianti, gli infissi, ecc..

Lo stato di manutenzione del fabbricato nel suo complesso è mediocre, il prospetto esterno è stato ristrutturato (v. foto nn°17-18). posto al piano PT-1°P-2°P sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 60<sup>6</sup>

<sup>6</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Identificato in catasto: intestata a Oliveri Maria Carmelo foglio 16 mappale 249 categoria A/6, classe 3, composto da vani 3, - rendita: € 71,27 (v. allegato n°8).

Coerenze: L'immobile confina a nord con immobili di proprietà di altre ditte (partt. 248 e 250), a sud con Vicolo Secondo Palestro nn°3-5, ad est con immobili di proprietà di altre ditte (partt. 246-247-248), e ad ovest con immobile di proprietà di altra ditta (part 250).

Note: Sulla visura catastale è stato riportato erroneamente Maria invece di Mario, infatti la data di nascita è la stessa ed il sig. Oliveri ha avuto il bene per successione del padre.

L'edificio è stato costruito nel 1940 (data della catastazione), ristrutturato nel in corso di ristrutturazione

Costituito da 3 piani complessivi, 2 piani fuori terra, 1 seminterrato.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 3-5 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,70 circa.

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

| Destinazione | Sup. Netta | Coeff. | Sup. Comm. | esposizione | condizioni |
|--------------|------------|--------|------------|-------------|------------|
|--------------|------------|--------|------------|-------------|------------|

**Caratteristiche descrittive:**

*Strutture verticali (struttura):* materiale: muratura, condizioni: buone.

*Solai (struttura):* tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.

*Copertura (struttura):* tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.

**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, si ritiene opportuno procedere mediante il metodo sintetico-estimativo, che consiste nella determinazione del prezzo effettuando un attento confronto tra l'immobile pignorato ed altri analoghi per zona urbana e caratteristiche tipologiche (età dell'immobile, superficie, distribuzione interna, rifiniture, esposizione, ecc...), individuando come parametro il metro quadrato e come superficie di riferimento la superficie commerciale.

**8.2. Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio, Ufficio tecnico del Comune di Motta Calastra, Osservatorio del Mercato Immobiliare e Agenzie Immobiliari.

**8.3. Valutazioni delle superfici**

| Immobile               | Superf. | Valore intero | Valore diritto |
|------------------------|---------|---------------|----------------|
| <b>C. appartamento</b> | 60      | € 24.000,00   | € 24.000,00    |

**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:

€ 3.600,00

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:

€ 20.400,00

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo  
Curatore/Custode: avv. Emanuela Massara  
Perito: Arch. Luciana Reale