Beni in Motta Camastra -Messina-
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

B. Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente all'appartamento sito in comune di Motta Camastra –Messina.
I primi tre lotti ricadono nel centro storico del paese (v. allegato n°1).
Dalla planimetria catastale e da quelle di progetto, coincidenti tra loro, l'immobile comprende, al piano seminterrato, due locali deposito, per complessivi 45,00 mq. circa, con altezza pari a ml 2,30 il primo e 2,00 ml il secondo; al piano terra, della superficie complessiva di mq. 81,80, un vano scala (v. foto n°12), un soggiorno, una camera ed un bagno, oltre ad un cortile esterno di circa 18 mq; al primo piano, della superficie complessiva di mq. 78,30, oltre al vano scala, due camere, due bagni; al secondo piano, superficie complessiva di mq. 77,30, il pranzo-soggiorno, la cucina ed un bagno; al terzo piano un locale di sgombero (38,50 mq.) ed un terrazzo a livello della superficie complessiva di circa 35,00 mq (v. foto nn°13-14), al 1°e 2°P vi insistono dei balconi della superficie complessiva di circa 22,00 mq.
Alla data del sopralluogo, il fabbricato era ancora in corso di ristrutturazione (v. foto nn°15-16); dal verbale di accertamento è presumibile che, dopo la sospensione n° 1/2001, Oliveri non abbia più ripreso i lavori, nonostante il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n°12/03 (v. allegato n°7).
Le planimetrie dello stato di fatto del progetto (v. allegato n°6) coincidono con lo stato dei luoghi attuale.
La scrivente ha riscontrato che nell'immobile sono state eseguite tutte le opere di demolizione, ma non sono stati realizzati i tramezzi interni, gli intonaci, i bagni, gli impianti, gli infissi, ecc..
Lo stato di manutenzione del prospetto è scadente.
Si riporta il calcolo delle superfici da stimare. La superficie complessiva di PT, 1°P e 2°P è di circa 237,40 mq, mentre i due vani del seminterrato ed il locale di sgombero al 3°P - con altezza inferiore ai ml. 2,70 e pertanto non abitabili - hanno una superficie complessiva di mq. 83,50, ai fini della stima detta superficie sarà considerata al 50% (41,75 mq). Il cortile al PT (mq.18) ed il terrazzo al 3°P (mq. 35) hanno una superficie complessiva di mq.53, e per la stima sarà considerato 1/4 della superficie (mq. 13,25); i balconi del 1° e 2° P hanno una superficie di circa 22,00 mq. e per la stima sarà considerato 1/3 della superficie (mq. 7,33).
Pertanto la superficie complessiva da stimare è pari a circa 300,00 mq. (237,40+41,75+13,25+7,30).
posto al piano 1S-PT-1-2-3 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **300**[3]
Identificato in catasto: intestata a Oliveri Mario Carmelo e Pagano Meruccia, entrambi comproprietari per 1/2. foglio 16 mappale 707-708 subalterno 1, categoria A/4, classe 1, composto da vani 10, posto al piano S1-T-1-2-3, - rendita: € 346,03 (v. allegato n°4).
Coerenze: L'immobile confina a nord con corso Umberto e via S. Crispino, a sud con immobili di proprietà di altre ditte (partt. 706 e 752), ad est con via S. Crispino e con immobile di proprietà di altra ditta (part. 706), e ad ovest con immobile di proprietà di altra ditta (part. 710).

Note: Le partt. 707/1 e 708/1 sono state unite e formano un unico immobile. La planimetria catastale è conforme agli elaborati di progetto (v. allegato n°5).

[3] 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 da Via S. Crispino nn° 3-5 e con ingresso anche da Corso Umberto I attraverso una saracinesca - ricade nel centro abitato di Motta Camastra (v. foto nn°9/11).

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 parte ristrutturato ma mai 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:

I titoli di proprietà sono stati estrapolati dalla relazione notarile.

6.1 Attuali proprietari

Oliveri Mario Carmelo, nato a Motta Camastra il 11.06.1962 e Pagano Meruccia Graziella, nato a Taormina il 28.01.1976, entrambi proprietari per 1/2. proprietario dal 23/09/1998 ad oggi con atto a firma di Notaio Michele Giuffrida in data 23/09/1998 ai nn. 15604 registrato a Messina in data 02/10/1998 ai nn. 4448 trascritto a Messina in data 02/10/1998 ai nn. 21009/17843 Agli attuali proprietari è stato venduto da Domenico Varrica.

Il titolo si riferisce all'immobile identificato al fg. 16 partt. 707/1 e 708/1.

6.2 Precedenti proprietari

Varrica Domenico (Motta Camastra 9.07.1939) proprietario dal 25/05/1998 al 23/09/1998 con atto con atto registrato a Taormina in data 25/05/1998 ai nn. 181 trascritto a Messina in data 06/10/1998 ai nn. 26131/21606 Il presente immobile è pervenuto a Varrica Domenico per successione della madre Chisari Lucia, deceduta il 18.02.1998, giusta dichiarazione di successione n°181 vol. 169.

Il titolo si riferisce all'immobile identificato al fg. 16 partt. 707/1 e 708/1.

Chisari Lucia e Salvatore proprietario dal 24/02/1986 al 25/05/1998 con atto con atto registrato a Taormina in data 29/08/1986 trascritto a Messina in data 02/09/1989 ai nn. 23104/19363 Il presente immobile è pervenuto ai germani Chisari per successione sia del padre Chisari Carmelo deceduto il 21.01.1964, giusta dichiarazione di successione n°84 vol. 102; sia della madre Blancato Domenica, deceduta il 24.02.1986, giusta dichiarazione di successione n°211 vol. 157 ed integrativa n°119 vol. 158. Successivamente, con atto di divisione del Notaio P. Finocchiaro del 18.05.1987, trascritto a Messina il 13.06.1987 ai nn.15300/12864 il bene è pervenuto a Chisari Lucia.

Il titolo si riferisce all'immobile identificato al fg. 16 part. 707.
Chisari Lucia proprietario dal 09/02/1944 al 18/02/1998 con atto a firma di Notaio V. Sardo in data 09/02/1944 ai nn. 15604 registrato a Taormina in data 22/02/1944 ai nn. 94 L'atto si riferisce ai 2/6 indivisi della part. 708.

Il titolo si riferisce all'immobile identificato al fg. 16 part. 708/1.
Chisari Lucia proprietario dal 0.00.00 al 0.00.00 con atto a firma di Notaio G. Silvestri in data 17/10/1965 registrato a Francavilla di Sicilia in data 02/11/1965 ai nn. 446 L'atto si riferisce agli altri 2/6 indivisi della part. 708.
Riferito limitatamente a: Il titolo si riferisce all'immobile identificato al fg. 16 part. 708/1.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**
P.E. n. n°8/2000 per lavori di esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile ubicato in via S. Crispino nn°1,3,5 e 7. intestata a Oliveri Mario Carmelo e Pagano Meruccia Graziella. Licenza Edilizia presentata in data 26/06/2000- n. prot. 2918 rilasciata in data 28/06/2000- n. prot. 2918 Il sig. Oliveri ha eseguito i lavori in difformità all'Autorizzazione edilizia rilasciata (n°8/2000) ed in data 5.04.2001 è stata emessa dal Comune di Motta Camastra l'Ordinanza di Sospensione n°1/2001; a seguito della sospensione il sig. Oliveri ha presentato l'istanza di Concessione in Sanatoria di seguito riportata.
Il titolo si riferisce all'abitazione identificata al Fg.16 partt. 707/1 - 708/1.
P.E. n. n°12/2003 per Progetto in sanatoria inerente i lavori eseguiti in difformità all'autorizzazione edilizia n°8 del 28.06.2000, nonché di modifiche interne ed esterne e di completamento del piano terra, primo e secondo. intestata a Oliveri Mario Carmelo e Pagano Meruccia Graziella. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 04/06/2001 n. prot. 2759, rilasciata in data 10/10/2003 n. prot. 12 Nel merito Oliveri, dopo il rilascio della Concessione Edilizia, non ha mai dato inizio ai lavori, pertanto la ristrutturazione dell'immobile non può più essere eseguita con la concessione in sanatoria già rilasciata, poiché la stessa è decaduta, ma poichè l'oblazione relativa all'abuso è stata versata, lo stesso è stato sanato e pertanto per ultimare i lavori è necessario richiedere una nuova concessione (non in sanatoria).

Il titolo si riferisce all'abitazione identificata al Fg.16 partt. 707/1 - 708/1.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **B**

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)..

Dalla planimetria catastale e da quelle di progetto, coincidenti tra loro, l'immobile comprende, al piano seminterrato, due locali deposito, per complessivi 45,00 mq. circa, con altezza pari a ml 2,30 il primo e 2,00 ml il secondo; al piano terra, della superficie complessiva di mq. 81,80, un vano scala (v. foto n°12), un soggiorno, una camera ed un bagno, oltre ad un cortile esterno di circa 18 mq; al primo piano, della superficie complessiva di mq. 78,30, oltre al vano scala, due camere, due bagni; al secondo piano, superficie complessiva di mq. 77,30, il pranzo-soggiorno, la cucina ed un bagno; al terzo piano un locale di sgombero (38,50 mq.) ed un terrazzo a livello della superficie complessiva di circa 35,00 mq (v. foto nn°13-14), al 1°e 2°P vi insistono dei balconi della superficie complessiva di circa 22,00 mq.
Alla data del sopralluogo, il fabbricato era ancora in corso di ristrutturazione (v. foto nn°15-16); dal verbale di accertamento è presumibile che, dopo la sospensione n° 1/2001, Oliveri non abbia più ripreso i lavori, nonostante il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n°12/03 (v. allegato n°7).
Le planimetrie dello stato di fatto del progetto (v. allegato n°6) coincidono con lo stato dei luoghi attuale.
La scrivente ha riscontrato che nell'immobile sono state eseguite tutte le opere di demolizione, ma non sono stati realizzati i tramezzi interni, gli intonaci, i bagni, gli impianti, gli infissi, ecc..
Lo stato di manutenzione del prospetto è scadente.
Si riporta il calcolo delle superfici da stimare. La superficie complessiva di PT, 1°P e 2°P è di circa 237,40 mq, mentre i due vani del seminterrato ed il locale di sgombero al 3°P - con altezza inferiore ai ml. 2,70 e pertanto non abitabili - hanno una superficie complessiva di mq. 83,50, ai fini della stima detta superficie sarà considerata al 50% (41,75 mq). Il cortile al PT (mq.18) ed il terrazzo al 3°P (mq. 35) hanno una superficie complessiva di mq. 53, e per la stima sarà considerato 1/4 della superficie (mq. 13,25); i balconi del 1° e 2° P hanno una superficie di circa 22,00 mq. e per la stima sarà considerato 1/3 della superficie (mq. 7,33).
Pertanto la superficie complessiva da stimare è pari a circa 300,00 mq. (237,40+41,75+13,25+7,30).
posto al piano 1S-PT-1-2-3 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **300**[4]
Identificato in catasto a Oliveri Mario Carmelo e Pagano Meruccia, entrambi comproprietari per 1/2. foglio 16 mappale 707-708 subalterno 1, categoria A/4, classe 1, composto da vani 10, posto al piano S1-T-1-2-3, - rendita: € 346,03 (v. allegato n°4).
Coerenze: L'immobile confina a nord con corso Umberto e via S. Crispino, a sud con con immobili di proprietà di altre ditte (partt. 706 e 752), ad est con via S. Crispino e con immobile di proprietà di altra ditta (part, 706), e ad ovest con immobile di proprietà di altra ditta (part. 710).

Note: Le partt. 707/1 e 708/1 sono state unite e formano un unico immobile. La planimetria catastale è conforme agli elaborati di progetto (v. allegato n°5).
L'edificio è stato ristrutturato nel 2001
Costituito da 5 piani complessivi, 4 piani fuori terra, 1 piani interrati.
L'unità immobiliare è identificata con il numero 3-5 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,20 (locale sgombero e depositi), 3,00 ml (PT e 1°P) e 2,70 ml (2°P).
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: sufficienti.
Solai (struttura): tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.
Balconi (struttura): materiale: c.a., condizioni: pessime.

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

Scale (struttura):	tipologia: a chiocciola, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: da ristrutturare.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: pessime.
Infissi interni (componente edilizia):	Note: Gli infissi interni non esistono poiché non sono stati realizzati i tramezzi interni.
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: pessime.
Copertura (struttura):	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.
Manto di copertura (componente edilizia):	materiale: Solaio in c.a., coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: scarse. Note: La guaina è stata collocata ma mai protetta con la pavimentazione e pertanto è in pessimo stato.

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. Si ribadisce che il fabbricato è stato valutato considerando lo stato in cui si trova, cioè in corso di ristrutturazione per come riportato nella descrizione.
Si evidenzia inoltre che non vi è molto mercato nel Comune di Motta Camastra e vi sono immobili in vendita nella zona in oggetto, la scrivente, nel determinare il valore unitario, ha tenuto in considerazione, oltre quanto sopra riportato, anche il costo di costruzione.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
B. appartamento	300	€ 120.000,00	**€ 60.000,00**

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:	**€ 9.000,00**
Riduzione del 15% 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:	**€ 9.000,00**
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:	**€ 42.000,00**