
TRIBUNALE DI PATTI
PATTI

Esecuzione Forzata
Credito Siciliano S.P.A.
contro

N. Gen. Rep. 000108/10

Giudice Dr. Salvatore Saija

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Daniela Padua
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2869
iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al N. 119
C.F. PDADNL76E43F206F- P.Iva 02771240831

con studio in Gioiosa Marea (Messina) VIA UMBERTO I, 246
telefono: 0941-301155
cellulare: 3293060857
fax: 0941-301155
email: ntpadu@tin.it

Heimdall Studio - www.hstudio.it



**Beni in Sant'agata Di Militello (Messina) via Nazionale
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Sant'agata Di Militello (Messina) frazione San Giuseppe via Nazionale.

Composto da:

Piano terra: cucina e wc con scala interna che collega al piano primo.

Piano primo: un salone, un ingresso, due camere ed un wc; c'è una corte antistante al piano primo da cui avviene l'accesso dall'esterno, mentre dal lato opposto all'ingresso è presente un balcone non messo in sicurezza.

Piano secondo: è un sottotetto ancora allo stato rustico, presenta un unico locale più un terrazzino, collegato ad un balcone non messo in sicurezza.

L'accesso al piano terra avviene dalla part. 859 sub 6.

Posto al piano terra, primo e secondo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 263.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a _____ nato a _____ proprietario per 1/2 indiviso in regime di comunione legale dei beni con _____ nata a _____ proprietaria per 1/2 indiviso in regime di comunione dei beni con _____, foglio 3 mappale 859 subalterno 6, categoria A/2, classe 7, composto da vani 6, posto al piano S1-T-1, - rendita: 356,36, - registrata all'UTE con la scheda SI.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di laboratorio artigianale sito in Sant'agata Di Militello (Messina) frazione San Giuseppe via Nazionale.

Composto da due locali adibiti a laboratorio artigianale, un wc ed un ripostiglio. L'accesso avviene da un interposto corpo abusivo.

Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 81,42.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a _____, proprietario per 1/2 indiviso in regime di comunione dei beni con _____, proprietaria per 1/2 indiviso in comunione dei beni con _____, foglio 3 mappale 859 subalterno 5, categoria C/3, classe 3, composto da vani 56 mq, posto al piano S1, - rendita: 173,53, - registrata all'UTE con la scheda SI.

- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone artigianale sito in Sant'agata Di Militello (Messina) frazione San Giuseppe via Nazionale.

Composto da un locale principale adibito alla lavorazione del marmo ed un vano minore. Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 103,49.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a _____ proprietario per 1/2 indiviso in regime di comunione legale dei beni con _____ proprietaria per 1/2 indiviso in regime di comunione dei beni con _____ foglio 3 mappale 1226 categoria C/3, classe 3, composto da vani 87 mq, posto al piano T, - rendita: 269,59, - registrata all'UTE con la scheda SI.

- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di stalla-rimessa sito in Sant'agata Di Militello (Messina) frazione San Giuseppe via Nazionale.

Composto da: rudere, con le strutture verticali e la copertura non presenti per l'intero.

Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 83.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a proprietario per 1/2 indiviso in regime di comunione legale dei beni con proprietaria per 1/2 indiviso in regime di comunione dei beni con, foglio 3 mappale 1197 categoria C/6, classe 3, composto da vani 83 mq, posto al piano T, - rendita: 132,88, - registrata all'UTE con la scheda SI.

E. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno artigianale sito in Sant'agata Di Militello (Messina) frazione San Giuseppe via Nazionale.
Superficie complessiva di circa mq 1546.

Identificato in catasto:

- terreni: intestato a proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con, proprietaria per 1/2 indiviso in regime di comunione dei beni con, foglio 3 mappale 1223 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 146 mq, - reddito agrario: 0,23, - reddito domenicale: 0,57.

Note: Inizialmente era riportato in mappa come fabbricato rurale, ma sui luoghi al momento del sopralluogo non è stato rinvenuto: è stato quindi redatto un documento docte per demolizione fabbricato rurale per aggiornare la mappa ed è stato assegnato al terreno la stessa qualità e classe di quello in adiacenza. Negli elaborati presentati dalla ditta al Comune per le pratiche di sanatoria è evidenziato che il fabbricato sia stato demolito negli anni 70.

- terreni: intestato a, proprietario per 1/2 indiviso in regime di comunione dei beni con, proprietaria per 1/2 indiviso in regime di comunione dei beni con, foglio 3 mappale 1225 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1400, - reddito agrario: 2,17, - reddito domenicale: 5,42.

F. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Sant'agata Di Militello (Messina) frazione San Giuseppe via Nazionale.
Superficie complessiva di circa mq 4640.

G. Identificato al catasto terreni: intestato a _____

H. , proprietario per 1/2 indiviso in comunione dei beni con proprietaria per 1/2 indiviso in regime di comunione dei beni con ... , foglio 3 mappale 16 qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale 4640, - reddito agrario: 88,67, - reddito domenicale: 227,65.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica residenziale-industriale-commerciale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.
Servizi della zona:	farmacie, negozio al dettaglio, municipio, scuola media inferiore, scuola elementare, scuola materna, supermercato, cinema, ospedali, polizia, scuola media superiore, vigili del fuoco. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	miste
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (Punta Raisi Palermo 160), ferrovia (Stazione Sant'Agata 2.5), autostrada (Svincolo Sant'Agata 3.2).

Giudice Dr. Salvatore Saija
Perito: Ing. Daniela Padua

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: e, coniugi in regime di comunione legale dei beni, quali proprietari degli immobili pignorati e dai signori nella qualità di amministratori della Società " ", affittuari come da contratto di affitto di ramo di azienda del ; Notaio Raffaella Monforte, N. 459 del Repertorio e

N. 344 della Raccolta.

Il contratto di affitto è stato stipulato in data 02-04-2010, anteriormente al pignoramento datato

26-11-2010.

Nell'affitto del ramo di azienda sono comprese le attrezzature ed i beni strumentali ad essa relativi, meglio specificati nel contratto stesso allegato e l'utilizzo del capannone con annessi tettoia ed uffici.

Non vi è alcuna indicazione catastale delle particelle interessate dal contratto di affitto.

L'affitto ha inizio alla data dell'atto con durata di tre anni con rinnovo tacito per altri tre periodi di uguale durata con facoltà per il solo affittuario di disdetta.

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di CREDITO SICILIANO S.P.A., contro, a firma di Notaio Lisi Federico in data 29/10/2007 ai nn. Repertorio 28727/12893 iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 07/11/2007 ai nn. Reg. Part. n. 12450 e Reg. Gen. n. 43624

Unità negoziale:

1) Fabbricati siti nel Comune di Sant'Agata Di Militello c/da San Giuseppe, identificati al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 3:

- part. 859 sub 5 cat. C/3, laboratori per arti e mestieri al piano S1;

- part. 859 sub 6 cat. A/2, abitazione di tipo civile ai piani S1-T-1

- part. 1226 cat. C/3, laboratori per arti e mestieri al piano T;

- part. 1197 cat. C/6, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse al piano T.

2) Terreni siti nel Comune di Sant'Agata Di Militello, c/da San Giuseppe identificati al N.C.T. al Foglio 3:

- part. 1223 fabbricato rurale;

- part. 1225;

- part. 16;

- part. 15;

- part. 1196;

- part. 14/A.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di Credito Siciliano S.P.A. controa firma di Avv. Giuseppe Comito in data 26/11/2010 ai nn. Repertorio 1022 trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 16/12/2010 ai nn. Reg. Part. n. 26390 e Reg. Gen. n. 40017 - Unità negoziale:

1) Fabbricati siti nel Comune di Sant'Agata Di Militello c/da San Giuseppe, identificati al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 3:

- part. 859 sub 5 cat. C/3, laboratori per arti e mestieri al piano S1;
- part. 859 sub 6 cat A/2, abitazione di tipo civile ai piani S1-T-1
- part. 1226 cat. C/3, laboratori per arti e mestieri al piano T;
- part. 1197 cat. C/6, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse al piano T.

2) Terreni siti nel Comune di Sant'Agata Di Militello, c/da San Giuseppe identificati al N.C.T. al Foglio 3:

- part. 1223 fabbricato rurale;
- part. 1225;
- part. 16.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

per le particelle 859 sub 5 e per la particella 1226 (pratica n. 180), e per la particella 859 sub 6 (pratica n. 179) sono state presentate domande in sanatoria, ma non sono state portate a termine, in quanto bisognava integrare quanto a suo tempo richiesto.

Regolarizzabili mediante rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria (D.L.649-724/94):

- oblazione da integrare pratica n. 179: € 2.021,38
- oblazione da integrare pratica n. 180: € 45,55
- interessi dal 28-02-1995 al 08-02-2012 complessivi, per le pratiche n. 179 e 180, compresi gli oneri per il rilascio delle concessioni (importo forfettario € 500,00): € 1.806,84
- certificato di idoneità statica/sismica o progetto di adeguamento per la part. 859: € 4.000,00
- certificato di idoneità statica/sismica o progetto di adeguamento per la part. 1226: € 1.200,00
- nulla osta ANAS (spese istruttoria-sopralluogo ANAS = € 300 + spese tecnico per presentazione pratica = € 400): € 700,00

Oneri totali: € 9.773,77

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

sulla particella n. 1225 sono state realizzate tettoie aperte abusive per complessivi mq. 167.60 ed altri immobili ad un piano abusivi per complessivi mq. 234.08, come riportato nell'elaborato grafico allegato.

Regolarizzabili mediante:

1) le tettoie aperte (considerate strutture precarie e smontabili) possono essere sanate in base alla Legge Regionale n. 4/03 art. 20 per cui si paga € 25.00 al mq, più un'oblazione pari a € 516.00 per l'esecuzione dei lavori in assenza di autorizzazione. E' necessario inoltre il nulla osta dell'ANAS, ma resta subordinato alle pratiche in sanatoria già citate n. 179 e 180.

2) i corpi abusivi non possono essere sanati in quanto ricadenti in area coperta da fascia di rispetto per cui si indicano i costi della demolizione secondo l'attuale prezzario regionale considerando un'altezza media di 3.00 m ed un prezzo pari a € 4,97 per ogni mc vuoto per pieno (punto 1.3.3 capitolo demolizioni).

1) regolarizzazione tettoie aperte, comprensivo di oblazione di 516,00 €: € 4.706,00

2) demolizione corpi abusivi: € 3.490,13

Oneri totali: € 8.196,13

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

..... proprietario per 1/2 indiviso e proprietaria per 1/2 indiviso, coniugi in regime di comunione legale dei beni. proprietario dal 24/03/1993 ad oggi in forza di atto di vendita a firma di Notaio Antonino Buono in data 24/03/1993 ai nn. Repertorio 102733, e Raccolta N. 20176 registrato a Patti in data 29/03/1993 ai nn. 461 trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 07/04/1993 ai nn. Reg. Gen. 8705, Reg. Part. n. 7379.

Unità negoziale:

1) Fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Sant'Agata Di Militello via Nazionale, identificato al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 3, Part. 859:

- sub 1 cat. C/2 piano terra;
- sub 2 cat. C/2 piano terra;
- sub 3 cat. A/4 piano primo;
- sub 4 lastrico solare piano secondo.

Oggi il fabbricato è distinto al N.C.E.U. dello stesso Comune e foglio alla particella 859 sub 5 e sub 6.

2) Terreno adiacente al fabbricato sito nel Comune di Sant'Agata Di Militello, via Nazionale identificato al N.C.T. al Foglio 3 Part. 14.

Oggi diventate le particelle n. 1225-1226-1197.

..... proprietario per 1/2 indiviso eProprietaria per 1/2 indiviso, coniugi in regime di comunione legale. proprietario dal 29/11/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Monica Rita in data 29/11/2000 ai nn. Repertorio 6144, Raccolta n. 1855 registrato a Sant'Agata Di Militello in data 14/12/2000 ai nn. 1335 trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 22/12/2000 ai nn. Reg. Gen. 28840, Reg.Part. n. 24076

Unità negoziale:

- Terreno sito in Sant'Agata di Militello in c/da San Giuseppe identificato al N.C.T. dello stesso Comune al Foglio 3 Part. 16.

..... proprietario per 1/1 in regime di comunione legale dei beni con il coniuge proprietario dal 08/03/1996 ad oggi in forza di Decreto di acquisto per usucapione a firma di Pretore in data . ai nn. Repertorio 51 registrato a Sant'Agata di Militello in data 03/05/1996 ai nn. 174 trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 25/09/2007 ai nn. Reg. Gen. 38613, Reg. Part. n. 22299

Unità negoziale:

- Terreno sito nel Comune di Sant'Agata di Militello c/da San Giovanni identificato al

N.C.T. al Foglio 3 Part. 15, fabbricato rurale.

Oggi la part. 15 è diventata la part. n. 1223.

Questa nota ne rettifica una precedente del 20-09-2007 ai numeri di Reg. Gen. 37781 e Reg. Part. 21961.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 179/95 per lavori di variazione della distribuzione interna di parte del piano seminterrato e dell'intero piano terra, modifiche al prospetto lato sud, realizzazione di un locale sottotetto di mq. 39.84 e modifiche apportate alla parte antistante l'ingresso al fabbricato, tutti realizzati in assenza di concessione edilizia. Intestata a Richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria (D.L. N° 649-724/94) presentata in data 28/02/1995- n. prot. 5288. E' una richiesta di concessione non ancora rilasciata, ma rinviata, in quanto non completa. Per la suddetta pratica si è riscontrato:

- sull'istanza è dichiarato che l'area sulla quale sorge l'opera non è soggetta a vincoli, ma dalla documentazione rilasciata dal Comune di Sant'Agata di Militello (certificato di destinazione urbanistica e stralcio P.R.G.) e dagli intercorsi colloqui con l'istruttore della pratica si evince che tutta l'area è coperta da fascia di rispetto stradale.

- per il piano seminterrato non si può parlare soltanto di variazione della distribuzione interna ma anche di cambio di destinazione d'uso, in quanto invece del magazzino esistente è stata realizzata una cucina.

- nelle tavole di progetto presentate con la richiesta di sanatoria non è stato prodotto lo stato di fatto in cui versavano gli immobili in oggetto di sanatoria.

- dall'atto di provenienza si evince che il fabbricato è antecedente al 1967, ma dalla descrizione riportata in atto non si chiarisce nulla circa il vano wc collegato alla cucina, che quindi risulterebbe completamente abusivo e bisognerebbe integrare una dichiarazione circa la data di realizzazione del vano (ultimato entro il 31-12-1993); la conferma che il vano wc adiacente alla cucina sia un ampliamento è data dal tipo mappale n. 25200 del 20-12-1995, in cui si relaziona circa l'ampliamento della part. 859 ed il suo riposizionamento.

- le opere sono state ultimate entro il 1992, come riportato nella dichiarazione di atto notorio a firma della signora, mentre l'atto di acquisto è del 24-03-1993, quindi bisogna integrare con la scrittura privata di vendita del 24-09-1992 citata nell'istanza alla Pretura di Sant'Agata di Militello del 01-07-1993, antecedente all'atto, onde giustificare l'istanza a nome della signora

- manca il nulla osta fascia di rispetto S.S. 113.

- mancano i bollettini delle somme versate in originale.

- bisogna integrare con:

1) un versamento di £ 3.333.333,33 (ovvero € 1721,52) (importo forfettario tipologia 4, L. 23-12-1994 N. 724, £ 5.000.000 ridotto di 1/3 perchè riferito ad abitazione principale) dovuto al cambio di destinazione d'uso al piano seminterrato da magazzino a cucina;

2) un versamento di £ 108.000 x mq. 3.60 = £ 388.800 per il vano wc adiacente alla cucina (ampliamento tipologia 1), sempre al piano seminterrato;

3) un versamento di £ 108.000 x mq. 6.8 x 0.6 = £ 440.640 per il balcone adiacente al terrazzino del sottotetto (ampliamento tipologia 1);

Le somme relative alla tipologia 1, di cui ai punti 2 e 3 vanno decurtate del 30% causa opere eseguite per estremo disagio abitativo, per totali £ 580.608 (ovvero pari a € 299,86);

4) versamento saldo oneri di concessione.

- non è stata prodotta la certificazione attestante l'idoneità statica o sismica nonchè il progetto di adeguamento nei casi di inidoneità.

P.E. n. 180/95 per lavori di variazione di destinazione d'uso di parte del piano seminterrato trasformato da magazzino a laboratorio artigianale e per l'ampliamento di detto laboratorio con la realizzazione di un corpo aggiunto adiacente allo stesso in assenza di concessione edilizia. Intestata a Richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria (D.L. N° 649- 724/94) presentata in data 28/02/1995- n. prot. 5289. E' una richiesta di concessione non ancora rilasciata, ma rinviata, in quanto non completa.

Per la suddetta pratica si è riscontrato:

- non risulta chiaro dagli elaborati quale sia l' ampliamento; dalla perizia giurata del tecnico a suo tempo incaricato sembrerebbe la part. 1226.
- nelle tavole di progetto presentate con la richiesta di sanatoria non è stato prodotto lo stato di fatto in cui versavano gli immobili in oggetto di sanatoria.
- dall'atto di provenienza si evince, come anche dichiarato nella dichiarazione sostitutiva di atto notorio a firma del signor, che il fabbricato è antecedente al 1967, ma dalla descrizione riportata in atto non si chiarisce nulla circa il wc e il ripostiglio, che quindi risulterebbero abusivi ed inoltre bisogna integrare con una dichiarazione circa l'epoca di realizzazione dell'abuso (entro il 31-12-1993).
- manca il nulla osta fascia di rispetto S.S. 113.
- mancano i bollettini delle somme versate in originale.
- non è stata prodotta la certificazione attestante l'idoneità statica o sismica nonché il progetto di adeguamento nei casi di inidoneità.
- bisogna integrare con:
 - un versamento di £ 108.000 x 2.45 mq. = £ 264.600, ridotto a £ 88.200 (ovvero € 45,55) per il wc e il ripostiglio al piano terra (tipologia 1 ridotto di 1/3 e poi del 50% per edificio destinato ad attività artigianale ed inferiore a 3000 mq.);
 - versamento oneri di concessione.

P.E. n. 79/2001 per lavori di realizzazione piazzale, recinzione e pozzo trivellato. Intestata a Autorizzazione edilizia rilasciata in data 07/08/2001. Nello stato di fatto sono rappresentati: l' immobile distinto alla part. 859 sub 6 oggetto della richiesta di sanatoria n. 179/95 e gli immobili distinti alle part. 859 sub 5 e part. 1226 oggetto della richiesta di sanatoria n. 180/95 (ad oggi rinviate), il rudere alla part. 1197 ed altri immobili ricadenti nella part. 1225, per i quali invece non è stata mai richiesta autorizzazione.

Riferito limitatamente a: particella n. 16 del foglio n. 3 di Sant' Agata di Militello

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Sant'agata Di Militello (Messina) frazione San Giuseppe via Nazionale.

Composto da:

Piano terra: cucina e wc con scala interna che collega al piano primo.

Piano primo: un salone, un ingresso, due camere ed un wc; c'è una corte antistante al piano primo da cui avviene l'accesso dall'esterno, mentre dal lato opposto all'ingresso è presente un balcone non messo in sicurezza.

Piano secondo: è un sottotetto ancora allo stato rustico, presenta un unico locale più un terrazzino, collegato ad un balcone non messo in sicurezza.

L'accesso al piano terra avviene dalla part. 859 sub 6.

Posto al piano terra, primo e secondo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 263.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a proprietario per 1/2 indiviso in regime di comunione legale dei beni con proprietaria per 1/2 indiviso in regime di comunione dei beni con, foglio 3 mappale 859 subalterno 6, categoria A/2, classe 7, composto da vani 6, posto al piano S1-T-1, - rendita: 356,36, - registrata all'UTE con la scheda SI.

L'edificio è stato costruito antecedentemente il 1967, come riportato nell'atto di provenienza.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m per i piani terra e primo e 2,35 per il piano secondo.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. n° 1354/88 del 02/11/88 l'immobile è identificato nella zona "E" produttiva agricola, coperta da fascia di rispetto disciplinate dagli articoli 70 e 78 per le particelle n. 859-1226-1197-16; mentre le particelle 1223-1225 rientrano in piccola parte sede stradale e in massima parte zona "E" produttiva agricola coperta da fascia di rispetto disciplinate dagli articoli 70 e 78.

Norme tecniche ed indici:

Art. 70 - Zone E (produttive agricole):

- costruzioni ad esclusivo carattere agricolo, attrezzature per il rifornimento, riparazioni ed il ristoro del movimento veicolare, attrezzature industriali non moleste, impianti speciali, attrezzature sportive pubbliche o private, fabbricati ad uso residenziale con indice di fabbricabilità fondiaria pari a $mc/mq=0.03$, altezza massima ml. 7.50, max 2 piani più seminterrato, distanza tra fabbricati di ml 10 tra pareti finestrate e distanze dai confini di ml 5.

E' consentita la demolizione di fabbricati esistenti, la loro ricostruzione nei limiti del volume del fabbricato esistente.

Art. 78 - Fasce di rispetto

Le aree di rispetto obbediranno al disposto del D.M. 1/4/1968 DEI Il.pp. e sono quindi inedificabili per profondità variabile a seconda delle caratteristiche stradali.

Il volume edilizio non realizzabile nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità può essere trasferito nelle parti attigue non vincolate.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cucina al P.T.	Sup. reale lorda	40,40	1,00	40,40
wc al P.T.	Sup. reale lorda	4,70	1,00	4,70
Ingresso-salone al P.I°	Sup. reale lorda	45,50	1,00	45,50
camera al P.I°	Sup. reale lorda	13,00	1,00	13,00
camera al P.I°	Sup. reale lorda	20,00	1,00	20,00
wc al P.I°	Sup. reale lorda	5,20	1,00	5,20
balcone non messo in sicurezza al P. I°	Sup. reale lorda	6,49	0,20	1,30
corte al P. I°	Sup. reale lorda	37,00	0,25	9,25
locale sottotetto al P. II°	Sup. reale lorda	64,00	1,00	64,00
terrazzino al P. II°	Sup. reale lorda	18,70	0,25	4,68
balcone al P. II° non messo in sicurezza	Sup. reale lorda	7,83	0,20	1,57
	Sup. reale lorda	262,82		209,59

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: da ristrutturare.

Note: Si presentano allo stato rustico e senza alcuna protezione, sia per il primo piano che per il sottotetto.

Strutture verticali:

materiale: muratura.

Note: Per il piano terra ed il primo.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno e tegole, condizioni: da ristrutturare.

Scale:

tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, condizioni: sufficienti.

Note: Serve da collegamento tra il primo piano ed il secondo. Protezione con ringhiera in ferro e rivestimento in marmo, per alzata e pedata, mentre il pianerottolo è piastrellato con mattonelle di ceramica.

- Scale:* tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
Note: Serve da collegamento tra il piano terra ed il primo. E' rivestita in marmo senza protezione, lungo la salita, mentre presenta corrimano in marmo al piano primo, a contorno del vano scala.
- Strutture verticali:* materiale: mattoni di cemento, forati ed un pilastro in mattoni pieni.
Note: Per il sottotetto.
- Terrazzino:* condizioni: da ultimare.
Note: Il terrazzino del sottotetto è pavimentato con piastrelle di ceramica, presenta a contorno un parapetto non rifinito in intonaco di cemento, con protezione in marmo.
- Componenti edilizie e costruttive:**
- Rivestimento:* ubicazione: cucina e bagno, materiale: rispettivamente marmo e piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
- Portone di ingresso:* tipologia: porta a due ante, materiale: alluminio, condizioni: buone.
Note: Per l'accesso al sub 6 tramite il sub 5, al piano terra.
- Corte al P.1°:* materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.
Note: Per la corte antistante il piano primo.
- Cancello:* tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, condizioni: buone.
Note: Per l'accesso al lotto.
L'intero lotto risulta recintato con muretti e sovrastante rete, con l'ausilio di paletti.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta doppia a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.
Note: Per l'accesso dall'esterno al piano primo.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.
Note: Per l'accesso al piano sottotetto.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni pieni per i primi due piani e forati per l'ultimo piano, rivestimento: intonaco rifinito a facciata, condizioni: da ristrutturare.
Note: Internamente è visibile un fenomeno di umidità rilevante soprattutto in cucina e nel bagno al piano terra e nelle camere al piano primo. Il piano secondo è ancora invece allo stato rustico.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: buone.
Note: Per i piani terra e primo.
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio.
Note: Per i piani terra e primo.
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro.
Note: Per il piano secondo. Le finestre presentano soltanto un telaio in alluminio con rete.
- Pavim. Interna:* materiale: marmo, condizioni: buone.
Note: Per i piani terra e primo, mentre il piano secondo è ancora allo stato rustico.
- Impianti:**
- Citofonico:* tipologia: audio.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia.
- Antenna collettiva:* tipologia: parabola e rettilinea.
- Gas:* alimentazione: bombola a gas.

Accessori:

Descrizione laboratorio artigianale di cui al punto B

Giudice Dr. Salvatore Saija
Perito: Ing. Daniela Padua

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di laboratorio artigianale sito in Sant'agata Di Militello (Messina) frazione San Giuseppe via Nazionale.

Composto da due locali adibiti a laboratorio artigianale, un wc ed un ripostiglio.

L'accesso avviene da un interposto corpo abusivo. Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **81,42**.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a, proprietario per 1/2 indiviso in regime di comunione dei beni con, proprietaria per 1/2 indiviso in comunione dei beni con foglio 3 mappale 859 subalterno 5, categoria C/3, classe 3, composto da vani 56 mq, posto al piano S1, - rendita: 173.53, - registrata all'UTE con la scheda S1.

L'edificio è stato costruito precedentemente il 1967, come riportato nell'atto di provenienza. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.75 per il locale più grande, utilizzato anche come ufficio e h= 2.50 per l'altro vano.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. n° 1354/88 del 02-11-1988 l'immobile è identificato nella zona "E" (produttiva agricola) coperta da fascia di rispetto disciplinate dagli articoli 70 e 78 per le particelle n. 859-1226-1197-16, mentre le part. 1223 e 1225 ricadono in piccola parte sede stradale e in massima parte in zona "E" (produttiva agricola) coperta da fascia di rispetto disciplinate dagli articoli 70 e 78

Norme tecniche ed indici:

Art. 70 - Zone E (produttive agricole):

- costruzioni ad esclusivo carattere agricolo, attrezzature per il rifornimento, riparazioni ed il ristoro del movimento veicolare, attrezzature industriali non moleste, impianti speciali, attrezzature sportive pubbliche o private, fabbricati ad uso residenziale con indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc./mq.=0.03, altezza massima ml. 7.50, max 2 piani più seminterrato, distanza tra fabbricati di ml 10 tra pareti finestrate e distanze dai confini di ml 5.

E' consentita la demolizione di fabbricati esistenti, la loro ricostruzione nei limiti del volume del fabbricato esistente.

Art. 78 - Fasce di rispetto

Le aree di rispetto obbediranno al disposto del D.M. 1/4/1968 DEI II.pp. e sono quindi inedificabili per profondità variabile a seconda delle caratteristiche stradali.

Il volume edilizio non realizzabile nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità può essere trasferito nelle parti attigue non vincolate.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
laboratorio-ingresso	Sup. reale lorda	35,26	1,00	35,26
ripostiglio	Sup. reale lorda	2,84	1,00	2,84
wc	Sup. reale lorda	2,82	1,00	2,82
laboratorio-ufficio	Sup. reale lorda	40,50	1,00	40,50
	Sup. reale lorda	81,42		81,42

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, condizioni: buone.

Note: Serve per l'accesso al lotto.

Cancello: tipologia: scorrevole, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.

Note: Per l'accesso alla particella n. 859.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Note: Per il vano allungato.

Giudice Dr. Salvatore Saija
Perito: Ing. Daniela Padua

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Note: Per il vano allungato.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, soglie di marmo.
Note: Per il vano principale, adiacente alla cucina, utilizzato anche come ufficio.

Pavim. Interna: materiale: marmo, condizioni: buone.
Note: Per il locale principale.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: rifinito bianco o a colore, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia.

Citofonico: tipologia: audio.

Telefonico: tipologia: sottotraccia.
Note: Funziona anche da fax.

Condizionamento: tipologia: pompe di calore.

Accessori:

Descrizione capannone artigianale di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone artigianale sito in Sant'agata Di Militello (Messina) frazione San Giuseppe via Nazionale.

Composto da un locale principale adibito alla lavorazione del marmo ed un vano minore. Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 103,49.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a proprietario per 1/2 indiviso in regime di comunione legale dei beni con proprietaria per 1/2 indiviso in regime di comunione dei beni con foglio 3 mappale 1226 categoria C/3, classe 3, composto da vani 87 mq, posto al piano T, - rendita: 269,59, - registrata all'UTE con la scheda SI.

L'edificio è stato costruito nel 1992, come si evince dalla relativa pratica di sanatoria.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa hmedia pari a 3.6 per il vano principale e hmedia pari a 3.5 per il vano minore.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. n° 1354/88 del 02/11/88 l'immobile è identificato nella zona "E" produttiva agricola, coperta da fascia di rispetto disciplinate dagli articoli 70 e 78 per le particelle n. 859-1226-1197-16; mentre le particelle 1223-1225 rientrano in piccola parte sede stradale e in massima parte zona "E" produttiva agricola coperta da fascia di rispetto disciplinate dagli articoli 70 e 78

Norme tecniche ed indici:

Art. 70 - Zone E (produttive agricole):

- costruzioni ad esclusivo carattere agricolo, attrezzature per il rifornimento, riparazioni ed il ristoro del movimento veicolare, attrezzature industriali non moleste, impianti speciali, attrezzature sportive pubbliche o private, fabbricati ad uso residenziale con indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc./mq.=0.03, altezza massima ml. 7.50, max 2 piani più seminterrato, distanza tra fabbricati di ml 10 tra pareti finestrate e distanze dai confini di ml 5.

E' consentita la demolizione di fabbricati esistenti, la loro ricostruzione nei limiti del volume del fabbricato esistente.

Art. 78 - Fasce di rispetto

Le aree di rispetto obbediranno al disposto del D.M. 1/4/1968 DEI II.pp. e sono quindi inedificabili per profondità variabile a seconda delle caratteristiche stradali.

Il volume edilizio non realizzabile nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità può essere trasferito nelle parti attigue non vincolate.

Giudice Dr. Salvatore Saija
Perito: Ing. Daniela Padua

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
vano principale	Sup. reale lorda	88,30	1,00	88,30
vano minore	Sup. reale lorda	15,19	1,00	15,19
	Sup. reale lorda	103,49		103,49

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: mattoni di cemento e forati, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a falda, materiale: legno ed eternit, condizioni: da rimuovere.

Note: Per il vano principale.

Strutture verticali:

materiale: mattoni di cemento e lamiera grecata, condizioni: sufficienti.

Note: Per il locale minore.

Copertura:

tipologia: a falda, materiale: legno e lamiera grecata, condizioni: sufficienti.

Note: Per il locale minore.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna:

materiale: mattonelle di asfalto, condizioni: sufficienti.

Note: Per il vano principale.

Infissi esterni:

tipologia: telaio in legno e rete (zanzariera) e saracinesca in alluminio, condizioni: buone.

Note: Per il vano principale.

Portone di ingresso:

tipologia: saracinesca, materiale: alluminio, condizioni: buone.

Note: Per il vano principale.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.

Note: Per il locale minore.

Pavim. Interna:

materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

Note: Per il locale minore.

Portone di ingresso:

tipologia: saracinesca, materiale: alluminio, condizioni: buone.

Note: Per il locale minore.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia.

Accessori:

Descrizione stalla-rimessa di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di stalla-rimessa sito in Sant'agata Di Militello (Messina) frazione San Giuseppe via Nazionale.

Composto da rudere, con le strutture verticali e la copertura non presenti per l'intero.

Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 83.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a ... proprietario per 1/2 indiviso in regime di comunione legale dei beni con ... proprietaria per 1/2 indiviso in regime di comunione dei beni con foglio 3 mappale 1197 categoria C/6, classe 3, composto da vani 83 mq, posto al piano T, - rendita: 132,88, - registrata all'UTE con la scheda SI.

L'edificio è stato costruito nel: non è stato rinvenuto alcun riferimento circa l'epoca di edificazione. Nell'atto di provenienza del 24-03-1993, Notaio Buono è citata la part. 14 originaria (oggi part. 1225) che inglobava la costruzione; viene inserito in mappa col tipo mappale n. 25200 del 20-12-1995.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa: non è stata rilevata, in quanto trattasi di immobile pericolante.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. n° 1354/88 del 02/11/88 l'immobile è identificato nella zona "E" produttiva agricola, coperta da fascia di rispetto disciplinate dagli articoli 70 e 78 per le particelle n. 859-1226-1197-16; mentre le particelle 1223-1225 rientrano in piccola parte sede stradale e in massima parte zona "E" produttiva agricola coperta da fascia di rispetto disciplinate dagli articoli 70 e 78

Norme tecniche ed indici:

Art. 70 - Zone E (produttive agricole):

- costruzioni ad esclusivo carattere agricolo, attrezzature per il rifornimento, riparazioni ed il ristoro del movimento veicolare, attrezzature industriali non moleste, impianti speciali, attrezzature sportive pubbliche o private, fabbricati ad uso residenziale con indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc./mq.=0.03, altezza massima ml. 7.50, max 2 piani più seminterrato, distanza tra fabbricati di ml 10 tra pareti finestrate e distanze dai confini di ml 5.

E' consentita la demolizione di fabbricati esistenti, la loro ricostruzione nei limiti del volume del fabbricato esistente.

Art. 78 - Fasce di rispetto

Le aree di rispetto obbediranno al disposto del D.M. 1/4/1968 DEI ll.pp. e sono quindi inedificabili per profondità variabile a seconda delle caratteristiche stradali.

Il volume edilizio non realizzabile nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità può essere trasferito nelle parti attigue non vincolate.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Non è in uso in quanto si presenta deteriorato con parti già crollate e il resto da demolire	Sup. reale lorda	83,00	1,00	83,00
	Sup. reale lorda	83,00		83,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: da demolire.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno e tegole, condizioni: da demolire.

Accessori:

Descrizione terreno artigianale di cui al punto E

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno artigianale sito in Sant'agata Di Militello (Messina) frazione San Giuseppe via Nazionale.

Superficie complessiva di circa mq 1546.

Identificato in catasto:

- terreni: intestato a ...
, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni co ..., proprietaria per 1/2 indiviso in regime di comunione dei beni con ... foglio 3 mappale 1223 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 146 mq, - reddito agrario: 0,23, - reddito domenicale: 0,57.

Note: Inizialmente era riportato in mappa come fabbricato rurale, ma sui luoghi al momento del sopralluogo non è stato rinvenuto: è stato quindi redatto un documento docte per demolizione fabbricato rurale per aggiornare la mappa ed è stato assegnato al terreno la stessa qualità e classe di quello in adiacenza. Negli elaborati presentati dalla ditta al Comune per le pratiche di sanatoria è evidenziato che il fabbricato sia stato demolito negli anni 70.

- terreni: intestato a ... proprietario per 1/2 indiviso in regime di comunione dei beni con proprietaria per 1/2 indiviso in regime di comunione dei beni con, foglio 3 mappale 1225 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1400, - reddito agrario: 2,17, - reddito domenicale: 5,42.

Il terreno ha una forma irregolare.

Le sistemazioni agrarie presenti sono assenti.

I sistemi irrigui non sono presenti.

Le colture in atto sono: a parte le erbacce non vi è alcuna coltura in quanto è usato come corte del fabbricato, del capannone e delle tettoie presenti.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. n° 1354/88 del 02-11-88 l'immobile è identificato nella zona "E" (produttiva agricola) coperta da fascia di rispetto disciplinate dagli articoli 70 e 78 per le particelle n.859-1226-1197-16, mentre le particelle n. 1223 e 1225 ricadono in piccola parte sede stradale e in massima parte zona "E" produttiva agricola coperta da fascia di rispetto disciplinata dagli articoli 70 e 78

Norme tecniche ed indici:

Art. 70 - Zone E (produttive agricole):

- costruzioni ad esclusivo carattere agricolo, attrezzature per il rifornimento, riparazioni ed il ristoro del movimento veicolare, attrezzature industriali non moleste, impianti speciali, attrezzature sportive pubbliche o private, fabbricati ad uso residenziale con indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc./mq.=0.03, altezza massima ml. 7.50, max 2 piani più seminterrato, distanza tra fabbricati di ml 10 tra pareti finestrate e distanze dai confini di ml 5.

E' consentita la demolizione di fabbricati esistenti, la loro ricostruzione nei limiti del volume del fabbricato esistente.

Art. 78 - Fasce di rispetto

Le aree di rispetto obbediranno al disposto del D.M. 1/4/1968 DEI ll.pp. e sono quindi inedificabili per profondità variabile a seconda delle caratteristiche stradali.

Il volume edilizio non realizzabile nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità può essere trasferito nelle parti attigue non vincolate.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
part. 1223 utilizzata come corte a servizio del capannone, fondamentale per svolgere tutte le operazioni di carico e scarico merci e movimentazione mezzi.	Sup. reale lorda	146,00	1,00	146,00
part. 1225 occupata in parte da tettoie e corpi realizzati abusivamente e in parte utilizzata come corte a servizio del fabbricato, del capannone e delle tettoie, fondamentale per la movimentazione dei mezzi per le varie operazioni di lavoro.	Sup. reale lorda	1.400,00	1,00	1.400,00
	Sup. reale lorda	1.546,00		1.546,00

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna: materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

Accessori:

Descrizione terreno agricolo di cui al punto F

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Sant'agata Di Militello (Messina) frazione San Giuseppe via Nazionale.
Superficie complessiva di circa mq 4640.

Giudice Dr. Salvatore Saija
Perito: Ing. Daniela Padua

Identificato al catasto terreni: intestata a ..., proprietario per 1/2 indiviso in comunione dei beni con ..., proprietaria per 1/2 indiviso in regime di comunione dei beni con ..., foglio 3 mappale 16 qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale 4640, - reddito agrario: 88,67, - reddito domenicale: 227,65.

Il terreno ha una forma regolare.

Le colture in atto sono: arboree: agrumeti-erbaceo.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. n° 1354/88 del 02-11-88 l'immobile è identificato nella zona "E" produttiva agricola coperta da fascia di rispetto disciplinate dagli articoli n. 70 e 78 per le particelle n. 859-1226-1197-16, mentre le particelle n. 1223 e 1225 ricadono in piccola parte sede stradale e in massima parte in zona "E" produttiva agricola coperta da fascia di rispetto disciplinate dagli articoli n. 70 e 78

Norme tecniche ed indici:

Art. 70 - Zone E (produttive agricole):

- costruzioni ad esclusivo carattere agricolo, attrezzature per il rifornimento, riparazioni ed il ristoro del movimento veicolare, attrezzature industriali non moleste, impianti speciali, attrezzature sportive pubbliche o private, fabbricati ad uso residenziale con indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc./mq.=0.03, altezza massima ml. 7.50, max 2 piani più seminterrato, distanza tra fabbricati di ml 10 tra pareti finestrate e distanze dai confini di ml 5.

E' consentita la demolizione di fabbricati esistenti, la loro ricostruzione nei limiti del volume del fabbricato esistente.

Art. 78 - Fasce di rispetto

Le aree di rispetto obbediranno al disposto del D.M. 1/4/1968 DEI II.pp. e sono quindi inedificabili per profondità variabile a seconda delle caratteristiche stradali.

Il volume edilizio non realizzabile nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità può essere trasferito nelle parti attigue non vincolate.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
son presenti piante di agrumi, anche se si presenta incolto ed è adibito in parte a deposito materiale	Sup. reale lorda	4.640,00	1,00	4.640,00
	Sup. reale lorda	4.640,00		4.640,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dell'immobile si seguirà il procedimento di stima sintetica a vista dell'intero corpo utilizzando i prezzi unitari di mercato, che consiste nel raffrontare il bene da stimare con altri beni simili dei quali si dispone dei reali prezzi di mercato praticati nella stessa zona in libera contrattazione di compravendita avvenute recentemente. Come parametro di stima si userà il valore a mq di superficie dell'immobile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Sant'Agata Di Militello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio del mercato immobiliare-Agenzia del Territorio.

Agenzia immobiliare di Capo d'Orlando e Sant'Agata Di Militello.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Giudice Dr. Salvatore Saija
Perito: Ing. Daniela Padua

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cucina al P.T.	40,40	€ 700,00	€ 28.280,00
wc al P.T.	4,70	€ 700,00	€ 3.290,00
Ingresso-salone al P.I°	45,50	€ 700,00	€ 31.850,00
camera al P.I°	13,00	€ 700,00	€ 9.100,00
camera al P.I°	20,00	€ 700,00	€ 14.000,00
wc al P.I°	5,20	€ 700,00	€ 3.640,00
balcone non messo in sicurezza al P. I°	1,30	€ 700,00	€ 908,60
còrte al P. I°	9,25	€ 700,00	€ 6.475,00
locale sottotetto al P. II°	64,00	€ 700,00	€ 44.800,00
terrazzino al P. II°	4,68	€ 700,00	€ 3.272,50
balcone al P. II° non messo in sicurezza	1,57	€ 700,00	€ 1.096,20
	209,59		€ 146.712,30

- Valore corpo: **€ 146.712,30**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 146.712,30**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 146.712,30**

B. laboratorio artigianale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
laboratorio-ingresso	35,26	€ 700,00	€ 24.682,00
ripostiglio	2,84	€ 700,00	€ 1.988,00
wc	2,82	€ 700,00	€ 1.974,00
laboratorio-ufficio	40,50	€ 700,00	€ 28.350,00
	81,42		€ 56.994,00

- Valore corpo: **€ 56.994,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 56.994,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 56.994,00**

C. capannone artigianale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Si devono detrarre le spese per la rimozione della copertura in eternit di mq 88.30 pari a circa 2.722,50 € (comprensivo di I.V.A.), secondo quanto preventivato da società autorizzate, vedi esempio di preventivo.
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
vano principale	88,30	€ 350,00	€ 30.905,00
vano minore	15,19	€ 350,00	€ 5.316,50
	103,49		€ 36.221,50

- Valore corpo: **€ 36.221,50**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 36.221,50**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 36.221,50**

Giudice Dr. Salvatore Saija
Perito: Ing. Daniela Padua

D. stalla-rimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Poichè nello strumento urbanistico è consentita la demolizione e la ricostruzione per lo stesso volume demolito, si è considerato il valore edificatorio dell'area, a cui andranno decurtati i costi per la demolizione, come da capitolato punto 1.3.3 pari a € 4.97 al mc, vuoto per pieno: ovvero per complessive € 1361,28 considerando una altezza media di ml 3.30 e una superficie di mq 83.

L'immobile indicato in mappa alla particella 1197 ricade in fascia di rispetto stradale ed il codice della strada contempla la ristrutturazione per cui risulta fattibile la richiesta del nulla osta all'ente preposto.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Non è in uso in quanto si presenta deteriorato con parti già crollate e il resto da demolire	83,00	€ 150,00	€ 12.450,00
- Valore corpo:			€ 12.450,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 12.450,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 12.450,00

E. Terreno artigianale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Si è stimato un valore pari al 10% di quello assegnato al capannone-laboratorio, poichè spazio indispensabile per le varie lavorazioni e per tutte le operazioni di manovre di carico e scarico, etc..

A tale cifra andranno decurtate le somme necessarie per la regolarizzazione delle tettoie aperte abusive e dei corpi abusivi che insistono sulla part. 1225.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
part. 1223 utilizzata come corte a servizio del capannone, fondamentale per svolgere tutte le operazioni di carico e scarico merci e movimentazione mezzi.	146,00	€ 35,00	€ 5.110,00
part. 1225 occupata in parte da tettoie e corpi realizzati abusivamente e in parte utilizzata come corte a servizio del fabbricato, del capannone e delle tettoie, fondamentale per la movimentazione dei mezzi per le varie operazioni di lavoro.	1.400,00	€ 35,00	€ 49.000,00
	1.546,00		€ 54.110,00
- Valore corpo:			€ 54.110,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 54.110,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 54.110,00

F. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

sono presenti piante di agrumi,
in parte è lasciato incolto ed è
adibito in parte a deposito
materiale 4.640,00 € 8,00 € 37.120,00

- Valore corpo: € 37.120,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 37.120,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 37.120,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	263	€ 146.712,30	€ 146.712,30
B	laboratorio artigianale	81,42	€ 56.994,00	€ 56.994,00
C	capannone artigianale	103,49	€ 36.221,50	€ 36.221,50
D	stalla-rimessa	83	€ 12.450,00	€ 12.450,00
E	terreno artigianale	1546	€ 54.110,00	€ 54.110,00
F	terreno agricolo	4640	€ 37.120,00	€ 37.120,00
			€ 343.607,80	€ 343.607,80

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione monetaria: Demolizione part. 1197 € 1.361,28

- Riduzione monetaria: Rimozione copertura in eternit € 2.722,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 17.969,90

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 287.982,85

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 270.012,95

Relazione lotto 001 creata in data 08/02/2012
Codice documento: E101-10-000108-001

il perito
Ing. Daniela Padua



Giudice Dr. Salvatore Saija
Perito: Ing. Daniela Padua