

Descrizione **Deposito allo stato rustico** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Deposito allo stato rustico sito in |

\_\_\_\_\_

Composto da da un grande ed unico vano di forma irregolare di circa 70/71 mq costituito da due ambienti accostati di forma trapezoidale. Trattasi di un ampio vano ricavato nella parte sottostante la terrazza/corte di esclusiva pertinenza del lotto 007 part. 40 sub 21.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello ed esattamente il piano secondo sottostrada. L'immobile seminterrato presenta una sola facciata libera lato mare, mentre lato monte la parete completamente cieca che funge da muro di contenimento della montagna retrostante realizzata in calcestruzzo armato presenta

1. dilavamenti ripetuti lungo il perimetro

2. distacco dello strato di calcestruzzo denominato "copriferro", avente la funzione di coprire l'armatura metallica che interessa i tre muri perimetrali restanti.

L'accesso al lotto avviene attraverso strada lato mare da ultimare, sempre mediante la stessa si giunge all'area destinata a parcheggio antistante il corpo A(vedasi planimetria di progetto in scala 1:500 Allegato 52).

Posto al piano P. S .2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 70

Identificato al catasto fabbricati: intestata a |

\_\_\_\_\_); Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 39, categoria F/3 in corso di costruzione, classe U, posto al piano S.2, - registrata all'UTE con la scheda presente, solo sagoma dell'ingombro

Note: Trattasi di immobile in corso di costruzione allo stato rustico

L'edificio è stato costruito: inizio lavori 2000, ripresi poi 08.03.2006.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 1.80/1.90 mt circa.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del CC. n. 35 del 03.09.2007 e prescrizioni dell'UTC, adeguato con D. Dir n.235 DRU del 12.03.2007 l'immobile è identificato nella zona area di tutela ambientale, con le prescrizioni urbanistiche riportate nell'acclusa copia stralcio delle N.T.A. allegate al P.R.G.

Norme tecniche ed indici: In relazione ai caratteri ambientali e fisico naturali propri del sistema collinare dei bassi Nebrodi sono state individuate nel P.R.G del Comune di Capo d'Orlando aree con presenza di attività agricole tipica della zona (uliveto, frutteto etc.)

In relazione alla loro natura essenzialmente agricola quindi NON SONO AMMESSE TRASFORMAZIONI CHE COMPROMETTANO LE CARATTERISTICHE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE. L'indice di edificabilità ammesso è di 0.03 mc/mq e potrà essere utilizzato solo per edifici strettamente finalizzati all'attività agricola con tipologia ad unica elevazione f.t. ed altezza massima di mt 3.50. Per ulteriori indici si fa riferimento a parametri edilizi stabiliti per le zone agricole E.

Ogni intervento edificatorio e di modificazione del suolo finalizzato alla costruzione, trasformazione dei manufatti e dei luoghi è sottoposto al parere della Sovrintendenza ai BB.CC.AA di Messina.

Le particelle su cui insiste l'intero complesso edilizio ricadono in parte all'interno dell'area delimitata dal Piano Straordinario per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato con DPRS n. 288 del 05.07.2007, in zona classificata "R4" e non sono state percorse da incendio. In data 28.09.2012 un incendio, che ha interessato aree limitrofe, ha interessato e lambito l'area.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito allo stato rustico	Sup. reale lorda	70,00	1,00	70,00
	Sup. reale lorda	70,00		70,00

Caratteristiche descrittive:  
Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: si ipotizzano travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo. Note: Si presuppone che la struttura di fondazione dei vari corpi sia realizzata con travi continue rovesce. In fase di messa in sicurezza e messa a norma dei luoghi si consiglia una ispezione più accurata della struttura di fondazione (del tipo superficiale).
<i>Strutture verticali; Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera con materiale laterizio, condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo. tipologia: solaio piano di copertura, materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo. Note: Il solaio piano di copertura del presente lotto costituisce la terrazza o corte antistante del lotto 009 part. 40 sub. 21 e sub. 44 Componenti edilizie e costruttive:
<i>Copertura:</i>	<i>Manto di copertura.</i> materiale: da realizzare con eventuale piastrellatura, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, in pietra lato esterno, condizioni: sufficienti. Note: I muri perimetrali lato esterno sono interamente rivestiti con pietra a faccia vista "opus incertum"
<i>Pmm. interna:</i>	materiale: al rustico da realizzare e regolarizzare, condizioni: da normalizzare.
<i>Accessori:</i>	

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

*Si applicherà*, quindi, *il metodo di stima sintetico - comparativo*; memori che la comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base di qualsiasi metodologia di valutazione.

Tale criterio corrisponde ad un giudizio di equivalenza, in un dato mercato ed in un dato momento, fra il bene economico ed una quantità di moneta, ossia ricerca del più probabile valore di mercato attraverso l'individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi.

Per poter applicare tale criterio, sono state effettuate ricerche ed indagini sul mercato immobiliare locale consultando professionisti ed operatori economici del settore di provata professionalità. Sulla scorta delle informazioni assunte, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche degli immobili in oggetto, si reputa equo determinare come più probabile valore di mercato degli immobili pignorati facendo riferimento alle contrattazioni effettivamente intervenute tra privati in regime di libero mercato.

Tenuto conto delle caratteristiche del bene, coincidenti per ubicazione e tipologia sopra descritte, che è ubicato nelle immediate vicinanze del centro del Comune di Capo d'Orlando, a poche centinaia di metri dalla fascia costiera, ritenuto che i prezzi per unità dello stesso tipo ubicati in zone limitrofe variano da un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.500,00 €/mq, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che si sviluppa su un unico livello a P.S.2. il prezzo di stima minimo pari a €/mq 1.000,00; considerato che la struttura in parola è stata interessata, da alcuni eventi franosi manifestatisi tra la fine del 2011 e il 2012.

A tal proposito si è ritenuto necessario chiedere la consulenza di un geologo. Nelle Valutazioni Conclusive del compendio di studio geologico dell'area, occupata dal complesso edilizio ed in particolar modo dal corpo A, si evince che trattasi di una condizione di evoluzione geomorfologica tale da innescare fenomeni di dissesto diffuso per frane attive di crollo e/o ribaltamento su tutto il versante esposto. Limitatamente alla porzione edificata, un piano di scivolamento, localizzato lungo la verticale su cui insiste il sedime di fondazione, determina gravi problemi strutturali ai manufatti stessi.

L'area di progetto ricade all'interno di un'area che interessata da DISSESTO PER FENOMENI DI CROLLO censita con livello di rischio R3/"R4" Rischio Elevato/Molto Elevato e con pericolosità P4 Molto Elevato

Pertanto si reputa necessario abbattere il prezzo di stima minimo di una percentuale pari al 60% , in funzione dei costi che dovranno esser sostenuti per mettere in sicurezza e ristabilire le condizioni di stabilità dei luoghi. L'immobile risulta fortemente compromesso sia nella parte strutturale che di finitura.

Ne risulta una riduzione sul miglior prezzo di mercato pari a  $(1.000,00 \times 60/100) = 400,0 \text{ €}$ .

Il prezzo si riduce a  $(1.000,00 - 600,00 \text{ €}) = 400,00 \text{ €/mq}$ .

Al presente prezzo si applica una ulteriore riduzione, pari al 50% (assenza di certif. di agibilità (10%), mancata esecuzione dei lavori nel rispetto dei elaborati depositati ed assentiti presso l'UTC del Comune (20%), realizzazione abusiva del fabbricato identificato oggi con il numero di subalterno 38 (20%),  $400,00 \times 50/100 = 200,00 \text{ €}$ . Pertanto il più probabile prezzo di mercato è pari a  $€ 400,00 - 200,00 \text{ €} = 200,00 \text{ €/mq}$ .

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Capo d'Orlando, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatori locali del mercato nel Comune di Capo d'Orlando, Brolo, Patti, Sant'Agata M.Ilo, Riviste del settore sia in formato cartaceo Tecnocasa, l'Informatore ect. Riviste digitali: [www.agenzieimmobiliari.com](http://www.agenzieimmobiliari.com), [www.ilcorriereimmobiliare.it](http://www.ilcorriereimmobiliare.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.immobili24.ilsole24ore.com](http://www.immobili24.ilsole24ore.com).

## 8.3. Valutazione corpi

### B. Deposito allo stato rustico

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Superficie Destinazione equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Deposito allo stato rustico 70,00	€ 200,00	€ 14.000,00
- Valore corpo:		€ 14.000,00 € 0,00 €
- Valore accessori:		14.000,00 € 14.000,00
- Valore complessivo intero:		
- Valore complessivo diritto e quota:		
Riepilogo:		
ID Immobile <sup>Superficie</sup> lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B deposito allo stato 70 rustico	€ 14.000,00	€ 14.000,00

## 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Incremento monetario: Valore terreno ad uso condominiale Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.100,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 692,64 €
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	1.600,00
	Nessuno

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Nessuna

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:

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:	€ 12.592,64
--	----------------

Relazione lotto 011 creata in data 15/10/2014 Codice documento: E101-10-000001-011

€  
10.992,64

## Lotto G12

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

■ Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Deposito allo stato rustico sito in ■

Composto da tre subalterni: due di modeste dimensioni il sub. 40 e 41, collocate al piano primo sottostrada, in corso di costruzione allo stato rustico, sormontati ed affiancati lato Nord dal terzo subalterno il numero 43; uno spazio a doppia altezza che si sviluppa tra il sub. 39 e 40 al piano secondo sottostrada (avente una superficie pari a circa 85/87 mq), mentre al piano primo sottostrada è compreso tra il sub. 42 e la parte sommitale (area che si snoda sopra i sub. 40 e 41, vedasi rilievo fotografico allegato 41) sempre facente parte del sub.43.

Trattasi di tre ampi vani ricavati nella parte sottostante la terrazza/corte di esclusiva pertinenza del lotto 007 part. 40 sub 20 e del lotto 008 part. 40 sub. 23.

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli ed esattamente il piano secondo e primo sottostrada. L'immobile seminterrato presenta una sola facciata libera lato mare, mentre lato monte la parete completamente cieca che funge da muro di contenimento della montagna retrostante realizzata in calcestruzzo armato presenta

1. dilavamenti ripetuti lungo il perimetro ed acqua stagnante sul piano di calpestio non omogeneo del sub. 43 e dei sub. 40 e 41 siti al P.S.2.

L'accesso al lotto avviene attraverso strada lato mare da ultimare, sempre mediante la stessa si giunge all'area destinata a parcheggio (vedasi planimetria di progetto in scala 1:500 Allegato 52).

Posto al piano P. S .2 e P.S.1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 202

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a ■:  
Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 40, categoria F/3 in corso di costruzione, classe U, posto al piano S.2, - registrata all'UTE con la scheda presente, solo sagoma dell'ingombro  
Note: Trattasi di immobile in corso di costruzione allo stato rustico
- fabbricati: intestata a ■:  
Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 41, categoria F/3 in corso di costruzione, classe U, posto al piano S.2, - registrata all'UTE con la scheda presente, solo sagoma dell'ingombro  
Note: Trattasi di immobile in corso di costruzione allo stato rustico
- fabbricati: intestata a ■:  
Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 43, categoria F/3 in corso di costruzione, classe U, posto al piano S.1, - registrata all'UTE con la scheda presente, solo sagoma dell'ingombro  
Note: Trattasi di immobile in corso di costruzione allo stato rustico

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Servizi della zona:  
di espansione mista  
commerciale/artigianale/residenziale  
(normale) a traffico scorrevole con  
parcheggi sufficienti. asilo nido  
(buono), biblioteca (buono), campo  
da tennis (buono), campo da calcio  
(buono), cinema (sufficiente),  
farmacie (buono), municipio (buono),  
musei (sufficiente), negozio al  
dettaglio (ottimo), palestra (buono),

parco giochi (buono), palazzetto dello sport (ottimo), polizia  
(buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono),  
scuola media inferiore (buono), scuola media superiore  
(buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono),  
teatro (buono), verde attrezzato (ottimo).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Sant'Agata  
M.llo, Patti, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco  
dei Nebrodi, le attrazioni storiche presenti sono: Villa Piccolo, Aree Archeologiche di Tindari,  
Halaesa. Collegamenti pubblici (km): aeroporto (130), autobus (3), autostrada (9), ferrovia (3),  
porto (6).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:*

Iscrizione nascente da Decreto Ingiuntivo a favore

Sorte Capitale € 54.164,52, Ipoteca € 60.000,00 a firma di del Tribunale di Roma in  
data 24/05/2008 trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 09/09/2009 ai nn.  
29991/5336

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 a favore di

, a firma di Notar A. ARRIGO in data  
22/07/2005 ai nn. 191981/23537 iscritto alla CC.RR.II di Messina in data 26/07/2005  
ai nn. 28157/9323 importo ipoteca: 2.000.000,00 importo capitale: 1.000.000,00  
Nel sopra menzionato Atto di Mutuo al punto 4. viene esplicitata la condizione di  
Iscrizione di Ipoteca di Primo grado senza concorrenti.

La qui concessa ipoteca si intende estesa a tutte le eventuali ricostruzioni, addizioni,  
accessioni e pertinenze relative agli immobili facenti parte dell'intero complesso  
esdilizio.

La parte mutuaria si obbliga ad assicurare ed a mantenere assicurato per congruo  
importo contro danni da incendio, scoppio, fulmine, alluvione e simili ed a far  
vincolare le relative polizze a favore della stessa.

Si comunica che l'area è stata interessata, quasi interamente, da un rogo il  
28.09.2012 che ha comportato dei danni alle strutture inerenti la realizzazione delle  
opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La sottoscritta ha poi rilevato, non solo caduta massi che riguarda anche le vie  
condominiali di accesso agli immobili, ma anche la presenza di crepe e distacchi di  
intere parti di muratura che hanno compromesso la stabilità del corpo di fabbrica A  
(vedasi foto allegato I).

Sono presenti crepe anche sul manto stradale, di accesso e collegamento ai vari corpi  
di fabbrica, con relativo abbassamento della sede stradale lato valle; le quali erano  
presenti anche prima dell'evento, risultano essere oggi amplificate. Crepe e rialzamenti  
della superficie di calpestio sono presenti anche nella parte retrostante lato monte del  
corpo A, nell'area immediatamente antistante il portone d'ingresso e di esclusiva  
pertinenza della Villa identificata in catasto con il subalterno 46 (ex 26 e 10).

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Contratto di Mutuo Fondiario del 22.07.2005 in Notaio  
Arrigo di Messina (Rep. n. 191981) e dei successivi Atti di Ricognizione di debito del  
21.02.2006 in Notaio A. Fazio di Patti (Rep. n. 9416) e dell'08.06.2006 in Notaio A. Fazio  
di Patti (Rep. n. 9758) a favore di

a firma

di Tribunale di Patti in data 24/12/2009 ai nn. 852 trascritto alla CC.RR.II. di Messina in data 05/01/2010 ai nn. 210/182

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:

Opere realizzate in difformità alla C.E. in variante n. 55/07

1. L'unità sita esclusivamente al Piano Secondo Sottostrada (P.S.2.) non figura negli elaborati di progetto depositati dalla committenza ed assentiti in C.E dall'UTC del CdO.

2. La strada di accesso lungo il lato Palermo non risulta esser rappresentata in maniera univoca nel progetto depositato ed assentito presso UTC del Comune di d'Orlando e presso il Corpo Forestale provinciale di Messina; infatti lo sviluppo della stessa presentava un andamento planimetrico diverso da quello attualmente realizzato e depositato presso il Corpo Forestale (Allegato 60).

3. Il terreno sottostante il predetto tratto di strada, interessato da opere di sistemazione mediante posa in opera di tratti di muratura in pietrame a secco, costipazione e livellamento del terreno, è di proprietà terzi. (Allegato 58)

A seguito delle sopra menzionate difformità il Comune di Capo d'Orlando emana ordinanza di Sospensione dei lavori e rimessa in ripristino dello stato dei luoghi (Ord. n. 51 del 27.04.2007).

In data 22.06.2007 con Ordinanza n. 86 si procede con l'apposizione dei Sigilli al Cantiere di lavoro ed al macchinario in esso impiegato, poichè la proprietà che esegue i lavori, nonostante l'emissione dell'ordinanza di sospensione lavori di cui sopra, si è fatta lecita proseguire i lavori, relativamente ai volumi tecnici del corpo "A", realizzando ulteriori opere di completamento e di rifinitura (pavimentazione, posa in opera degli infissi, completamento scala di accesso ai volumi tecnici (vedasi Allegato 52).

Regolarizzabili mediante:

Non regolarizzabile perchè le particelle su cui insistono gli immobili ricadono tutte in area di tutela ambientale. Il fine da perseguire attraverso la tutela paesistico-ambientale è quello diretto ad evitare alterazioni morfologiche e strutturali del paesaggio vietando interventi che arrechino deturpazioni o stravolgimento dei luoghi. Ogni intervento edificatorio e di modificazione del suolo finalizzato alla costruzione, trasformazione dei manufatti e dei luoghi è sottoposto al parere della Sovrintendenza ai BB. CC. AA. Ritenuto che le opere di sbancamento e sistemazione dei terreni circostanti i fabbricati interessano una zona che è stata classificata a rischio idrogeologico elevato (R4) e livello di pericolosità molto elevato (P4) per la quale è opportuno investire il Corpo Forestale dello Stato per effettuare gli opportuni interventi di competenza (vedasi allegato 60).

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Gli elaborati grafici depositati agli uffici di competenza (sede Catastale di Messina, Ufficio Tecnico di Capo d'Orlando) non sono rispondenti ai luoghi ispezionati dalla sottoscritta. Trattasi di tre vani seminterrati abusivi realizzati due al Piano Secondo sottostrada ed uno al Piano Primo sottostrada in assenza di Concessione Edilizia, mai censiti presso gli uffici catastali.

Regolarizzabili mediante:

Procedura Pregeo Inserimento su relativo foglio di mappa degli immobili sottostrada mediante l'uso dei punti fiduciali, ossia mediante modello unico catastale- Tipo mappale Atto di Aggiornameto.

Atto di aggiornamento catastale - Tipo Mappale n. 3 € 300,00 x 3 = € 900,00: € 900,00

Rilievo mediante struttura a Teodolite - Procedura Pregeo € 600,00 x 3 = € 1.800,00: € 1.800,00 Oneri totali: € 2.700,00

Giudice Dr. Andrea LA SPADA  
Curatore/Custode: Avv. Nunziatina STARVAGGI  
Perito: Arch. Maria Cinzia Tascione



Riferito limitatamente a: inserimento in mappa relativo alla part. 40 sub. 40, sub. 41 e sub. 43

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Presenza di tre grandi vani seminterrati mai identificati, censiti e quindi intestati.

Regolarizzabili mediante:

Procedura Docfa Dichiarazione di fabbricato urbano mai censito presentata ai sensi dell'art. 20 RDL del 13 aprile 1939 n. 652.; i dati di censimento sono stati aggiornati e rettificati all'attualità in data 16.06.2011.

Dichiarazione di accertamento della proprietà immobiliare urbana inerente la part. 40 sub. 38 presentata in data 16.06.2011 e 07.11.2011

Redazione Schede Planimetriche aggiornate all'attualità € 350,00 x 3 = € 1.050,00: € 1.050,00

Stesura elaborati accertamento Catastale - Procedura Docfa € 250,00 x 3 = € 750,00: € 750,00 Oneri totali: € 1.800,00

Riferito limitatamente a: identificazione e censimento catastale che si riferisce al subalterno 40, 41 e 43

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 400/600,00

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

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Trattasi di Complesso Edilizio che necessita d'istituzione e approvazione di Regolamento Condominiale. Quindi istituire la proporzionale Quota di comproprietà sulle porzioni di area in cui sorgeranno la parti comuni, spazi, servizi ed impianti condominiali per legge, per progetto, per destinazione, per concessione edilizia e per regolamento di condominio, ivi compresa espressamente la strada rotabile di accesso dalla statale 113 Messina-Palermo (fg. 12, part.40, sub. 25 Bene Comune non censibile a tutti i sub (strada))

Ulteriori avvertenze:

1. Processo Verbale di apposizione sigilli (in data 22.06.2007 si è proceduto all'apposizione di due cartelli, uno al pilastro in cemento armato posto alla sommità del vano scala del corpo di fabbricato "B" ed uno al tramezzo interno lato Palermo dei volumi tecnici realizzati sul solaio di copertura del corpo di fabbricato "A").

2. Ordinanza apposizione Sigilli e Copia Sospensione dei lavori e rimessa in ripristino stato dei luoghi.

3. Il terreno su cui insiste il complesso edilizio ricade in area di tutela ambientale ossia in relazione alla loro natura essenzialmente agricola quindi NON SONO AMMESSE TRASFORMAZIONI CHE COMPROMETTANO LE CARATTERISTICHE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE. Ed ogni intervento edificatorio e di modificazione del suolo finalizzato alla costruzione, trasformazione dei manufatti e dei luoghi è sottoposto al parere della Sovrintendenza ai BB.CC.AA di Messina.

4. Le particelle che interessano l'intero complesso edilizio, inoltre, ricadono all'interno dell'area delimitata dal Piano Straordinario per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato con DPRS n. 288 del 05.07.2007, in zona classificata R3/"R4" con livello di "rischio elevato/molto elevato" e con pericolosità " P4" molto elevata e non sono state percorse da incendio. In data 28.09.2012 un incendio, che ha interessato aree limitrofe, ha intossicato e lambito l'area ( vedasi Allegato 50 stralcio del PAI).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDAZIONE] ; Diritti ed Oneri Reali: 1/1 Proprietà proprietario dal 14/07/2005 ad oggi in forza

di atto di compravendita a firma di Notaio A. ARRIGO in data 12/07/2005 ai nn. 191832/23523 trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 14/07/2005 ai nn. 26750/14905 la vendita procede con tutti gli annessi e connessi, accessori, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive, tutto incluso e nulla escluso, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova ben noto alla parte acquirente.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED]. Per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

[REDACTED]. Per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/3.

Per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/3 in regime di separazione dei Beni.

[REDACTED]. Per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/3. proprietario dal 24/12/1998 al 14/07/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio D. Giardina in data 24/11/1998 ai nn. 35798 trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 24/12/1998 ai nn. 28550/24199 Con il suddetto Atto di compravendita i [REDACTED] vendono congiuntamente, con l'immediato trasferimento della piena proprietà, alla [REDACTED] le unità negoziali n. 1 e 2, ed esattamente l'intero compendio di terreni e fabbricati demoliti ed oggi ricostruiti sotto altra forma ed aspetto, oggetto della presente esecuzione come si evince dalla lettura dello stesso atto di compravendita al quale si fa esplicito riferimento.

I [REDACTED] si riservano la proprietà superficaria di alcuni lotti di fabbricati che saranno realizzati sul terreno e precisamente l'intero corpo di fabbrica denominato A, la sezione del corpo di fabbrica B a partire dal piano primo con l'area soprastante per mq 48, altra sezione del corpo di fabbrica B al piano terra di mq 29 oltre tre posti auto di mq 14 nel corpo A ed altri due posti auto sul solaio di copertura del fabbricato C con tutte le parti comuni dei realizzandi fabbricati.

N.B. ANNOTATA DI ANNOTAMENTO di lodo arbitrale dichiarato esecutivo non definitivo emesso dal Tribunale di Messina (sez. collegio arbitrale) del 24.03.2005 trascritto il 11.05.2005 ai nn. 16888/1807 dove si specifica che la società è stata condannata a restituire il terreno oggetto del contratto dell'atto pubblico in Notar D. Giardina del 24.11.1998; nel titolo si precisa in calce che il lodo è dichiarato esecutivo dal Tribunale di Messina in data 22.04.2005 e depositato in Cancelleria in data 02.05.2005

[REDACTED]. Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9.

Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9.

[REDACTED]. Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9. proprietario dal 05/04/1991 al 24/12/1998 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Adele PENNA in data 26/03/1991 ai nn. 12844 trascritto alla CC. RR.II di Messina in data 05/04/1991 ai nn. 10420/8861 Con il sopra menzionato atto i [REDACTED] ciascuno per la quota ed i diritti di propria pertinenza ed in complesso per l'intero, solidamente e con ogni garanzia di fatto e di diritto, vendono ai [REDACTED] che, indivisamente tra loro comprano ed accettano la quota indivisa pari a 2/3 di appezzamento di terreno agricolo (pari a 17.764 mq) ubicato in [REDACTED] sul quale insistono dei fabbricati rurali. Terreno identificato in Catasto al fg 12 partt. 29, 31, 33 (fabbricato rurale mq64), 34, 35 (fabbricato rurale mq 100), 41, 392.

[REDACTED]. Per il diritto di proprietà per la quota di 1/9.

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/9.

[REDACTED]. Per il diritto di proprietà per la quota di 1/9. proprietario dal 05/04/1991 al 24/12/1998 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Adele PENNA in data 26/03/1991 ai nn. 12843 trascritto alla CC. RR.II di Messina in data 05/04/1991 ai nn. 10421/8862 Con il sopra menzionato atto il

[REDACTED], con ogni garanzia di fatto e di diritto, dona irrevocabilmente ai propri [REDACTED] che, indivisamente fra loro accettano la quota indivisa pari ad 1/3 di appezzamento di terreno agricolo (pari a 17.764 mq) ubicato in [REDACTED] sul quale insistono due fabbricati rurali. Terreno identificato in Catasto al fg 12 partt. 29, 31, 33 (fabbricato rurale mq 64), 34, 35 (fabbricato rurale mq 100), 41, 392.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 172/1998 e successive varianti per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione contraddistinti con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in località [REDACTED]. Concessione Edilizia presentata in data 21/01/1997- n. prot. 1661 rilasciata in data 20/07/1998- n. prot. servizio notifiche cron n. 4184

P.E. n. 175/1999 e successive varianti per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D", sito in località [REDACTED]

[REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 17/06/1999- n. prot. 13411 rilasciata in data 16/09/1999- n. prot. servizio notifiche cron n.4425

P.E. n. 10/2006 e successive varianti per lavori di Completamento, già assentiti con C.E. n. 172/98 del 26.06.1998 e successiva C.E. n. 175/1999 del 16.07.1999, relativi alla ristrutturazione di un complesso edilizio di civile abitazione, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in località [REDACTED]

[REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 19/07/2005- n. prot. 18821, integrata dalla successiva domanda presentata in data 29.09.2005 prot. 25499 rilasciata in data 24/02/2006- n. prot. Servizio Notifiche cron.n. 428

P.E. n. 55/2007 per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione, già assentito con C.E. n. 172/98 del 26.06.1998 e successiva C.E. n. 175/1999 del 16.07.1999, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in località [REDACTED]

[REDACTED]. Concessione Edilizia in variante alla C.E. n. 10 del 02.02.2006 presentata in data 07/08/2006- n. prot. 20762 rilasciata in data 23/07/2007- n. prot. Servizio Not. cron. n. 2138 Con la suddetta C.E. n. 55/2007 sono stati autorizzati i lavori al piano terra e piano primo dei corpi di fabbrica "A" e "B", con espressa esclusione dei volumi tecnici sul solaio di copertura.

Descrizione **Deposito allo stato rustico** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Deposito allo stato rustico sito in [REDACTED]

Composto da tre subalterni: due di modeste dimensioni il sub. 40 e 41, collocate al piano primo sottostrada, in corso di costruzione allo stato rustico, sormontati ed affiancati lato Nord dal terzo subalterno il numero 43; uno spazio a doppia altezza che si sviluppa tra il sub. 39 e 40 al piano secondo sottostrada (avente una superficie pari a circa 85/87 mq), mentre al piano primo sottostrada è compreso tra il sub. 42 e la parte sommitale (area che si snoda sopra i sub. 40 e 41, vedasi rilievo fotografico allegato 41) sempre facente parte del sub.43.

Trattasi di tre ampi vani ricavati nella parte sottostante la terrazza/corte di esclusiva pertinenza del lotto 007 part. 40 sub 20 e del lotto 008 part. 40 sub. 23.

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli ed esattamente il piano secondo e primo sottostrada. L'immobile seminterrato presenta una sola facciata libera lato mare, mentre lato monte la parete completamente cieca che funge da muro di contenimento della montagna retrostante realizzata in calcestruzzo armato presenta

1. dilavamenti ripetuti lungo il perimetro ed acqua stagnante sul piano di calpestio non omogeneo del sub. 43 e dei sub. 40 e 41 siti al P.S.2.

L'accesso al lotto avviene attraverso strada lato mare da ultimare, sempre mediante la stessa si giunge all'area destinata a parcheggio (vedasi planimetria di progetto in scala 1:500 Allegato 52). Posto al piano P. S .2 e P.S.1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 202 Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED]; Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 40, categoria F/3 in corso di costruzione, classe U, posto al piano S.2, - registrata all'UTE con la scheda presente, solo sagoma dell'ingombro  
Note: Trattasi di immobile in corso di costruzione allo stato rustico
- fabbricati: intestata a [REDACTED]; Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 41, categoria F/3 in corso di costruzione, classe U, posto al piano S.2, - registrata all'UTE con la scheda presente, solo sagoma dell'ingombro  
Note: Trattasi di immobile in corso di costruzione allo stato rustico
- fabbricati: intestata a [REDACTED]; Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 43, categoria F/3 in corso di costruzione, classe U, posto al piano S.1, - registrata all'UTE con la scheda presente, solo sagoma dell'ingombro  
Note: Trattasi di immobile in corso di costruzione allo stato rustico

L'edificio è stato costruito: inizio lavori 2000, ripresi poi 08.03.2006.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.50 mt circa il sub. 40, sub. 41. Il sub. 43 presenta due altezze: nella parte soprastante i sub. 40 e 41 ha un'altezza utile interna pari 2.20 mt. La parte restante duplex, compresa tra i subb. 39 e 40, ha altezza utile interna pari circa a 4,70/4.80 mt.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del CC. n. 35 del 03.09.2007 e prescrizioni dell'UTC, adeguato con D. Dir n.235 DRU del 12.03.2007 l'immobile è identificato nella zona area di tutela ambientale, con le prescrizioni urbanistiche riportate nell'acclusa copia stralcio delle N.T.A. allegate al P.R.G.

Norme tecniche ed indici: In relazione ai caratteri ambientali e fisico naturali propri del sistema collinare dei bassi Nebrodi sono state individuate nel P.R.G del Comune di Capo d'Orlando aree con presenza di attività agricole tipica della zona (uliveto, frutteto etc.)

In relazione alla loro natura essenzialmente agricola quindi NON SONO AMMESSE TRASFORMAZIONI CHE COMPROMETTANO LE CARATTERISTICHE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE. L'indice di edificabilità ammesso è di 0.03 mc/mq e potrà essere utilizzato solo per edifici strettamente finalizzati all'attività agricola con tipologia ad unica elevazione f.t. ed altezza massima di mt 3.50. Per ulteriori indici si fa riferimento a parametri edilizi stabiliti per le zone agricole E.

Ogni intervento edificatorio e di modificazione del suolo finalizzato alla costruzione, trasformazione dei manufatti e dei luoghi è sottoposto al parere della Sovrintendenza ai BB.CC.AA di Messina.

Le particelle su cui insiste l'intero complesso edilizio ricadono in parte all'interno dell'area delimitata dal Piano Straordinario per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato con DPR n. 288 del

05.07.2007, in zona classificata "R4" e non sono state percorse da incendio. In data 28.09.2012 un incendio, che ha interessato aree limitrofe, ha interessato e lambito l'area.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito allo stato rustico	Sup. reale lorda	30,00	1,00	30,00
Deposito allo stato rustico	Sup. reale lorda	32,00	1,00	32,00
Deposito allo stato rustico	Sup. reale lorda	140,00	0,70	98,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>202,00</b>		<b>160,00</b>

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: si ipotizzano travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo. Note: Si presuppone che la struttura di fondazione dei vari corpi sia realizzata con travi continue rovesce. In fase di messa in sicurezza e messa a norma dei luoghi si consiglia una ispezione più accurata della struttura di fondazione (del tipo superficiale). materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.
<i>Strutture verticali: Travi:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera con materiale laterizio, condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio piano di copertura, materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.
<i>Copertura:</i>	Note: Il solaio piano di copertura del presente lotto costituisce la terrazza o corte antistante del lotto 009 part. 40 sub. 21 e sub. 44 Componenti edilizie e costruttive:
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: da realizzare con eventuale piastrellatura, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, in pietra lato esterno, condizioni: sufficienti. Note: I muri perimetrali lato esterno sono interamente rivestiti con pietra a faccia vista "opus incertum"

*Partim. p.erna:*

materiale: al rustico da realizzare e regolarizzare, condizioni: da normalizzare.

Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

*Si applicherà*, quindi, *il metodo di stima sintetico - comparativo*; memori che la comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base di qualsiasi metodologia di valutazione.

Tale criterio corrisponde ad un giudizio di equivalenza, in un dato mercato ed in un dato momento, fra il bene economico ed una quantità di moneta, ossia ricerca del più probabile valore di mercato attraverso l'individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi.

Per poter applicare tale criterio, sono state effettuate ricerche ed indagini sul mercato immobiliare locale consultando professionisti ed operatori economici del settore di provata professionalità. Sulla scorta delle informazioni assunte, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche degli immobili in oggetto, si reputa equo determinare come più probabile valore di mercato degli immobili pignorati facendo riferimento alle contrattazioni effettivamente intervenute tra privati in regime di libero mercato.

Tenuto conto delle caratteristiche del bene, coincidenti per ubicazione e tipologia sopra descritte, che è ubicato nelle immediate vicinanze del centro del Comune di Capo d'Orlando, a poche centinaia di metri dalla fascia costiera, ritenuto che i prezzi per unità dello stesso tipo ubicati in zone limitrofe variano da un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.500,00 €/mq, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che si sviluppa su più livelli posti al P.S.2 e P.S.1. il prezzo di stima minimo pari a €/mq 1.000,00; considerato che la struttura in parola è stata interessata, da alcuni eventi franosi manifestatisi tra la fine del 2011 e il 2012. A tal proposito si è ritenuto necessario chiedere la consulenza di un geologo. Nelle Valutazioni Conclusive del compendio di studio geologico dell'area, occupata dal complesso edilizio ed in particolar modo dal corpo A, si evince che trattasi di una condizione di evoluzione geomorfologica tale da innescare fenomeni di dissesto diffuso per frane attive di crollo e/o ribaltamento su tutto il versante esposto. Limitatamente alla porzione edificata, un piano di scivolamento, localizzato lungo la verticale su cui insiste il sedime di fondazione, determina gravi problemi strutturali ai manufatti stessi.

L'area di progetto ricade all'interno di un'area che interessa da DISSESTO PER FENOMENI DI CROLLO censita con livello di rischio R3/"R4" Rischio Elevato/Molto Elevato e con pericolosità P4 Molto Elevato

Pertanto si reputa necessario abbattere il prezzo di stima minimo di una percentuale pari al 60%, in funzione dei costi che dovranno essere sostenuti per mettere in sicurezza e ristabilire le condizioni di stabilità dei luoghi. L'immobile risulta fortemente compromesso sia nella parte strutturale che di finitura.

Ne risulta una riduzione sul miglior prezzo di mercato pari a  $(1.000,00 \times 60/100) = 400,00 \text{ €}$ .

Il prezzo si riduce a  $(1.000,00 - 600,00 \text{ €}) = 400,00 \text{ €/mq}$ .

Al presente prezzo si applica una ulteriore riduzione, pari al 50% (assenza di certif. di agibilità (10%), mancata esecuzione dei lavori nel rispetto dei elaborati depositati ed assentiti presso l'UTC del Comune (20%), realizzazione abusiva del fabbricato identificato oggi con il numero di subalterno 38 (20%),  $400,00 \times 50/100 = 200,00 \text{ €}$ . Pertanto il più probabile prezzo di mercato è pari a  $€ 400,00 - 200,00 \text{ €} = 200,00 \text{ €/mq}$ .

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Capo d'Orlando, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatori locali del mercato nel Comune di Capo d'Orlando, Brolo, Patti, Sant'Agata M.Ilo, Riviste del settore sia in formato cartaceo Tecnocasa, l'Informatore ect. Riviste digitali: [www.agenzieimmobiliari.com](http://www.agenzieimmobiliari.com), [www.ilcorriereimmobiliare.it](http://www.ilcorriereimmobiliare.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.immobili24.ilsole24ore.com](http://www.immobili24.ilsole24ore.com).

## 8.3. Valutazione corpi

## B. Deposito allo stato rustico

*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
Deposito allo stato rustico sub. 40	30,00	€ 200,00	€ 6.000,00
Deposito allo stato rustico sub. 41	32,00	€ 200,00	€ 6.400,00
Deposito allo stato rustico sub. 43	98,00	€ 200,00	€ 19.600,00
	<b>160,00</b>		<b>€ 32.000,00</b>

- Valore corpo:	€ 32.000,00	€ 0,00	€
- Valore accessori:	32.000,00	€ 32.000,00	
- Valore complessivo intero:			
- Valore complessivo diritto e quota:			

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B deposito allo stato rustico	202	€ 32.000,00	€ 32.000,00

## 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 4.800,00

-		Incremento monetario:	
	Valore terreno ad uso condominiale	€ 1.526,50	
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00	
	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:

€ 28.726,50

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:

€ 24.226,50