

- terreni: partita 4285 intestata a [REDACTED]; Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 35 qualità Ente Urbano, superficie catastale 100 mq.  
Coerenze: La presente particella 35 figura alla sezione terreni in data 07.07.2010 come ente urbano preceduto da un primo censimento come fabbricato rurale, ancora intestata ai precedenti proprietari ossia [REDACTED]; mentre alla sezione fabbricati viene rettificato l'intestatario ossia viene aggiornato all'attualità [REDACTED] (vedasi allegato 53 atti di provenienza dei beni) e risulta essere unità collabente. Trattasi di unità immobiliare fatiscente passata dalla sezione terreni a quella urbana ossia fabbricati, ma non più presente sui luoghi perchè è stata demolita.

- terreni: partita ex part. 41 intestata a [REDACTED]; Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 1451 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 3.130 mq, - reddito agrario: € 12.12, - reddito domenicale: € 25.86.

- terreni: partita ex part. 392 intestata a [REDACTED]; Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 1453 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 8.310 mq, - reddito agrario: € 32.19, - reddito domenicale: € 68.67.

- terreni: partita 4285 intestata a [REDACTED]; Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 qualità Ente Urbano, superficie catastale 2.009 mq.

Coerenze: La presente particella 40 figura alla sezione terreni in data 07.07.2010 come ente urbano avente una superficie pari a 1.930 mq, che scaturisce e dalla soppressione del fg 12 partt. 1454, 1452,1255, ossia comprende le particelle 1454,1452,1255.

In data 17.03.2014 la part. 40 è sempre censita come ente urbano con una consistenza pari 2.009 mq ed è data dalla soppressione del fg 12 part. 1615, 1616 e 1617, ossia comprende e fonde la partt. 1615, 1616 e 1617.

Trattasi di unità immobiliare passata dalla sezione terreni a quella urbana ossia fabbricati.

Le colture residue in atto sono: arboree: Uliveto e Pascolo Arboreo.

#### 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 lambito ed interessato l'area.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno fg 12 part. 29 PASCOLO	Sup. reale	2.400,00	1,00	2.400,00
Terreno fg 12 part. 1614 (ex part. 31) ULIVETO classe 1	Sup. reale lorda	1.760,00	1,00	1.760,00
Fg 12 part. 33 fabbricato rurale	Sup. reale	64,00	1,00	64,00
Terreno fg 12 part. 34 ULIVETO	Sup. reale	480,00	1,00	480,00
Terreno fg 12 part. 35 Ente Urbano poi divenuta Unità fatiscente demolita	Sup. reale lorda	100,00	1,00	100,00

Terreno fg 12 part. 1451 (ex part. 41) ULIVETO classe 2	Sup. reale lorda	3.130,00	1,00	3.130,00
Terreno fg 12 part. 1453 (ex part. 392) ULIVETO classe 2	Sup. reale lorda	8.310,00	1,00	8.310,00
Terreno fg 12 part. 40 Ente Urbano= terreno che viene poi censito alla sezione Fabbricati	Sup. reale lorda	2.009,00	1,00	2.009,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>18.253,00</b>		<b>18.253,00</b>

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali'*

materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, da sottoporre a verifica e collaudo.  
Riferito limitatamente a: Sul lotto 009 inistono diversi muri di contenimento che interessano quasi tutte le particelle sono realizzati con strutture prefabbricate in c.a..

Componenti edilizie e costruttive:

*Pareti esterne:*

materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco, condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: l'area è interessata da sistemazione ed ottimizzazione delle aree comuni esterne con muretti di perimetrazione della strada di accesso ai corpi abitativi.

*Pavim. Interna:*

materiale: al rustico, alternato in alcune aree con battuto di cemento, condizioni: sufficienti.  
Riferito limitatamente a: Pavimentazione esterna: da ultimare e piastrellare tutte le aree comuni.

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, condizioni: da normalizzare, da registrare.

*Impianti:  
Citofonico:*

tipologia: audio/video, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma da collaudare.

*Gas:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma da verificare ispezionare e collaudare.

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma da verificare e collaudare.

*Fognatura:*

tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore primario collegato poi a rete fognante comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, ma verificare a seguito di eventi franosi, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma da collaudare.

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative ma da collaudare a seguito di eventi franosi.

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.

Trattasi di distacco di fondo agricolo (part. 29, part. 1614 (ex 31), part.33, part. 34, part. 35, part. 1451 (ex 41) e part. 1453) dai caratteri ambientali e fisico naturali propri del sistema collinare dei bassi Nebrodi adibito ad uliveto e frutteto; facilmente raggiungibile nelle immediate vicinanze del centro del [REDACTED] Confina ad Ovest mediante recinzione e cancello di accesso con la strada S.S. 113, lato monte ad Est con terreno di proprietà del Comune di Capo d'Orlando, lato Palermo con terreno di proprietà di [REDACTED] - vedasi allegato 48), lato Messina con terreno di proprietà [REDACTED] (partt. 393-387-391-30)

La particella 1451 facente parte del fondo, per un brevissimo tratto lambisce il limitrofo canale Mangano.

L'appezzamento di terreno, che occupa una superficie di circa 18.234 mq, si sviluppa in declivio ed è ben soleggiato con esposizione e giacitura prevalentemente ad Ovest e Nord-Ovest; presenta buone caratteristiche di fertilità, come si evince dallo stato di vegetazione degli ulivi residui ancora presenti; anche se alla data odierna risultano incolti e sostituiti in buona parte da palme e piante ornamentali, nonché dall'abbondante strato vegetale e dalla sua composizione chimica e granulometrica a medio impasto.

L'intera zona oggetto di esecuzione ricade in Area a tutela ambientale, con le prescrizioni urbanistiche riportate nell'acclusa copia stralcio delle N.T.A. allegate al PRG, ossia non sono ammesse trasformazioni che compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche. L'indice di edificabilità è pari a 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 gli altri indici e parametri edilizi si fa riferimento alla disciplina stabilita per le zone agricole E. I parametri urbanistici e gli indici edilizi sono quelli relativi agli interventi sull'edilizia esistente e quelli relativi alle zone BCA (Beni Culturali ed Ambientali).

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. Ed ancora le predette particelle ricadono 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" con l'aggravante di essere state lambite da un incendio avvenuto nel mese di settembre 2012. Considerato, infatti, che il fondo agricolo è stato interessato, appunto a verifica di quanto sopra specificato, 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 (realizzato solo in parte ed esattamente Corpo "A" e "B") 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.

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

L'efficacia dei vincoli sopra menzionati comportano la inedificabilità assoluta dei luoghi che resta disciplinata dall'art. 1 della L.R. 38/1973 e successive modificazioni e integrazioni.

Nel progetto iniziale (con C.E. n. 172 del 1998 e C.E. n. 175 del 1999) i corpi di fabbrica da ristrutturare ed adibire a civile abitazione erano 4: "A" "B" "C" "D".

Con la C.E. n. 55/2007 (variante alla precedente C.E. n. 10/2006 per i lavori di ristrutturazione di un complesso edilizio residenziale in località Forno, a monte della S.S. 113), 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. (VOLUMI TECNICI REALIZZATI IN ABUSO QUINDI PROCESSO VERBALE DI APPOSIZIONE SIGILLI - VEDASI ALLEGATO 52- ORD. N. 86/2007 E ORD. N. 51/2007)

Con la C. E. n. 55/2007 si concede alla [REDACTED] la facoltà di eseguire i lavori in variante alla C.E. n. 10/2006, limitatamente al cambio di destinazione d'uso del piano terra del corpo "B" ed alle

modifiche del piano Terra e Primo del corpo "A" e corpo "B", nel complesso edilizio di civile abitazione, (già assentito con C.E. n. 172/1998 del 26.06.1998 e successiva C.E.n. 175 del 16.07.1999, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C", e "D", sito in località [REDACTED], costruito sull'immobile distinto in catasto al fg di mappa 12 con le part.ile 40, 29, 31 (oggi 1614), 33, 34, 35, 41 (oggi 1451), 3 92 (oggi 1453) zona all'epoca "E3" del vigente P.R.G.; con esclusione della costruzione dei volumi tecnici e per la demolizione e ricostruzione dei corpi "C" e "D" in quanto l'area interessata ricade in zona con vincolo idrogeologico "R4" (oggi sottoposta ad Area di Tutela Ambientale che ricade all'interno dell'area delimitata dal Piano Straordinario per l'Assetto Idrogeologico (PAI));

Destinazione dei fabbricati

CORPO "A":

Piano Terra ad uso: Abitazione Piano

Primo ad uso: Abitazione

CORPO "B"

Piano Terra ad uso: Uffici di rappresentanza Piano

Primo ad uso: Abitazione

CORPO "C"

Piano Seminterrato ad uso: parcheggio

Tenuto conto delle caratteristiche del bene e soprattutto delle criticità manifestatesi nel tempo, 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 €/mq 3,00/9,00 (Terreno agricolo) ad un massimo di €/mq 45,00/55,00 (Terreno con capacità edificatoria).

Si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità fondiaria, il prezzo di stima (terreno agricolo) minimo pari a circa €/mq 3,00 per l'intero distacco di fondo edificabile.

$$18.253 \text{ mq} \times \text{€/mq } 3,00 = 54.759,00 \text{ €}$$

Sull'intero appezzamento di terreno sono state realizzate opere di urbanizzazione primaria e secondaria che riguardano l'intero complesso edilizio. La strada di accesso e fruizione dei corpi di fabbrica ricade e si sviluppa su quasi tutte le particelle sopra menzionate ed è caratterizzata da notevoli opere di sostegno del tracciato viario e di contenimento del versante soprastante. La stessa sarà inoltre interessata dagli interventi necessari per il consolidamento e la messa in sicurezza dell'intera area.

Pertanto si reputa necessario rendere l'intero fondo condominiale suddividendolo in quote proporzionali al valore dei 12 lotti di vendita precedentemente determinati.

Ripartizione del valore dei terreni da destinare ad aree condominiali dei 12 lotti in vendita in funzione del valore di ciascun lotto

LOTTO	FABBRICATO	VALORE	QUOTA %	QUOTA TERRENO
1	Corpo A -P1,P2	e 75.840,00	10,96%	e 5.100,00
2	Corpo A -P.T.	e 43.531,50	6,29%	e 2.927,35
3	Corpo B - P.1	e 69.985,00	10,11%	e 4.706,27
4	Corpo B - P.1	e 99.352,50	14,35%	e 6.681,14
5	Corpo B - P.1	e 68.115,00	9,84%	e 4.580,52
6	Corpo B - P.T, P.2	e 46.950,00	6,78%	e 3.157,24
7	Corpo B - P.T	e 150.935,00	21,81%	e 10.149,90
8	Corpo B - P.T	e 67.355,00	9,73%	e 4.529,41
10	Corpo A - Abusivo	e 26.450,00	3,82%	e 1.778,68
11	Corpo B - Abusivo	e 10.300,00	1,49%	e 692,64
12	Corpo B - Abusivo	e 22.700,00	3,28%	e 1.526,50
13	Corpo B - Abusivo	e 10.640,00	1,54%	e 715,51
	Totale	e 692.154,00	100,00%	e 46.545,15

## 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.ilssole24ore.com](http://www.immobili24.ilssole24ore.com).

## 8.3. Valutazione corpi

## AB. Terreno agricolo in area tutela ambientale

*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
Terreno fg 12 part. 29 PASCOLO Arboreo	2.400,00	e 3,00	e 7.200,00
Terreno fg 12 part. 1614 (ex part. 31) ULIVETO classe 1	1.760,00	e 3,00	e 5.280,00
Fg 12 part. 33 fabbricato rurale demolito	64,00	e 3,00	e 192,00
Terreno fg 12 part. 34 ULIVETO Classe 1	480,00	e 3,00	e 1.440,00
Terreno fg 12 part. 35 Ente Urbano poi divenuta Unità fatiscente demolita	100,00	e 3,00	e 300,00
Terreno fg 12 part. 1451 (ex part. 41) ULIVETO classe 2	3.130,00	e 3,00	e 9.390,00
Terreno fg 12 part. 1453 (ex part. 392) ULIVETO classe	8.310,00	e 3,00	e 24.930,00
Terreno fg 12 part. 40 Ente Urbano= terreno che viene censito alla sezione	2.009,00	e 3,00	e 6.027,00
	<b>18.253,00</b>		<b>e 54.759,00</b>

Valore corpo:	€ 54.759,00
Valore accessori:	€ 0,00 €
Valore complessivo intero:	54.759,00 €
Valore complessivo diritto e quota:	54.759,00

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	terreno agricolo in AB area tutela 18.253 ambientale		€ 54.759,00	€ 54.759,00

## 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:	€ 8.213,85
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 46.545,15
--	-------------

## Lotto 010

### 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 un grande ed unico vano di circa 165/168 mq costituito da tre campate realizzate in calcestruzzo armato. Trattasi di un ampio vano tripartito ricavato nella parte sottostante la terrazza di esclusiva pertinenza del lotto 002.

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 dilavamenti ripetuti lungo il perimetro e delle soluzioni di continuità.

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 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 165 Identificato al catasto fabbricati: intestata a

Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 38, categoria F/3 in corso di costruzione, classe U, posto al piano S2, - 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:

Caratteristiche zone limitrofe:

Collegamenti pubblici (km):

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 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. 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 [REDACTED] con sede in Roma contro [REDACTED]

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 [REDACTED]

[REDACTED] 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 edilizio.

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 [REDACTED] 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 1).

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

[REDACTED] 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 [REDACTED]

[REDACTED] 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 di CdO 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 50).

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 struttura 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 50).

#### 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 vano seminterrato abusivo realizzato al piano secondo sottostrada in assenza di Concessione Edilizia, mai inserito/censito presso gli uffici catastali.

Regolarizzabili mediante:

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

Atto di aggiornamento catastale - Tipo Mappale: € 350,00 Rilievo mediante struttura a Teodolite - Procedura Pregeo: € 650,00 Oneri totali: € 1.000,00

Riferito limitatamente a: la presente variazione catastale si riferisce al subalterno

38

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Presenza di un grande vano seminterrato mai identificato, censito e quindi intestato.

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 1 Schede Planimetriche aggiornate all'attualità: € 350,00

Stesura elaborati accertamento Catastale - Procedura Docfa: € 250,00

Oneri totali: € 600,00

Riferito limitatamente a: la presente variazione catastale si riferisce al subalterno

38

#### 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" e con pericolosità "P4" molto elevato 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 ( vedasi Allegato 50 stralcio del PAI).

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

[redacted]; 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.  
[redacted] 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.

Note: 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

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

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

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.

Note: Con il sopra menzionato atto i , 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 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 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.

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

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

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.

Note: Con il sopra menzionato atto il , con ogni garanzia di fatto e di diritto, dona irrevocabilmente ai propri che, indivisamente fra loro accettano la quota indivisa pari ad 1/3 di appezzamento di terreno agricolo (pari a 17.764 mq) ubicato 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 intestata a . 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

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

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]  
[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 **A**

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

Composto da un grande ed unico vano di circa 165/168 mq costituito da tre campate realizzate in calcestruzzo armato. Trattasi di un ampio vano tripartito ricavato nella parte sottostante la terrazza di esclusiva pertinenza del lotto 002.

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 dilavamenti ripetuti lungo il perimetro e delle soluzioni di continuità. 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 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 165 Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]; Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 38, categoria F/3 in corso di costruzione, classe U, posto al piano S2, - 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 3.30/3.50 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 l'area.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito allo stato rustico	Sup. reale lorda	165,00	1,00	165,00
	Sup. reale lorda	165,00		165,00

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

##### Fondazioni:

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).

##### Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.

<i>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 del lotto 002 part. 40 sub. 3 Componenti edilizie e costruttive:
<i>Copertura:</i>	
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: da realizzare con 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>Pavim. Interna:</i>	materiale: al rustico - massetto di cemento, condizioni: sufficienti.
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 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 è 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 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  $\text{€ } 400,00 - 200,00 \text{ €} = 200,00 \text{ €/mq}$ .

## 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

### A. 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	165,00	€ 200,00	€ 33.000,00
- Valore corpo:			€ 33.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 33.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 33.000,00
A ..... aHO ..... 165		€ 33.000,00	33.000,00

Riepilogo:

diritto e quota rustico	Superficie lorda	Valore intero medio ID ponderale	Immobile	Valore
-------------------------	------------------	----------------------------------	----------	--------

## 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:

€ 4.950,00

-

Incremento

monetario: Valore terreno ad uso condominiale

€ 1.778,68

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.600,00

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: € 29.828,68

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: € 28.228,68

Relazione lotto 010 creata in data 15/10/2014 Codice documento: E101-10-000001-010

## **Lotto 011**

### 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 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

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Servizi della zona:

Caratteristiche zone limitrofe:

Collegamenti pubblici (km):

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 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. 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 di [REDACTED]

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 [REDACTED]

[REDACTED] 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 edilizio.

La parte mutuataria 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 [REDACTED] 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 1).

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

[REDACTED] 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 [REDACTED]

[REDACTED] 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 Comune di Capo d'Orlando.

2. La strada di accesso lungo il lato Palermo non risulta esser rappresentata in maniera univoca nel progetto depositato ed assentito presso UTC di CdO 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 50).

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 struttura 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 50).

#### 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 vano seminterrato abusivo realizzato al piano secondo sottostrada in assenza di Concessione Edilizia, mai inserito/censito 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: € 350,00 Rilievo mediante struttura a Teodolite - Procedura Pregeo: € 650,00 Oneri totali: € 1.000,00

Riferito limitatamente a: la presente variazione catastale si riferisce al subalterno

39

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Presenza di un vano seminterrato mai identificato, censito e quindi intestato.

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. 39 presentata in data 16.06.2011 e 07.11.2011

Redazione 1 Schede Planimetriche aggiornate all'attualità: € 350,00

Stesura elaborati accertamento Catastale - Procedura Docfa: € 250,00

Oneri totali: € 600,00

Riferito limitatamente a: la presente variazione catastale si riferisce al subalterno

39

#### 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" e con pericolosità "P4" molto elevato 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 ( vedasi Allegato 50 stralcio del PAI).

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] 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 superficiaria per la quota di 1/3.

[REDACTED] . Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3 in regime di separazione dei Beni.

[REDACTED] Per il diritto di proprietà superficiaria 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.

Note: 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 sig.ri Trifilò si riservano la proprietà superficiaria 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

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

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

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. 1284, trascritto alla CC. RR.II di Messina in data 05/04/1991 ai nn. 10420/8861.

Note: Con il sopra menzionato atto i , 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 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 Capo d'Orlando c/da Forno 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.

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

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

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 , con ogni garanzia di fatto e di diritto, dona irrevocabilmente ai propri che, indivisamente fra loro accettano la quota indivisa pari ad 1/3 di appezzamento di terreno agricolo (pari a 17.764 mq) ubicato in 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 . 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

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

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

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.

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