

Composto da da una grande terrazza di copertura (circa 230 mq) che descrive il perimetro irregolare del Corpo "B". Una parte di essa adibita a vani deposito è interessata da due Tettoie (60 mq circa) con struttura di copertura in legno lamellare a falde aventi una altezza media utile interna di circa 2.60 mt. L'accesso alla terrazza avviene mediante scala di accesso posta lato monte attraverso spazio comune censito con numero di sub. 9.

Posto al piano 2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 230

Identificato in catasto:

- fabbricati: IERI [redacted] - registrata all'UTE con la scheda presente
- fabbricati: OGGI intestata a [redacted] - registrata all'UTE con la scheda presente

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

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa che varia tra 2.30 mt e 2.85 mt, altezza media dei locali principali 2.60 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 [redacted] 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
Tettoie	Sup. reale lorda	60,00	1,00	60,00
Terrazza di copertura Corpo "B" P. 2	Sup. reale lorda	170,00	0,50	85,00
	Sup. reale lorda	230,00		145,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo. materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo. materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.

Travi:

*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera con materiale laterizio / o plastbau metal, condizioni: da normalizzare, sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo. tipologia: a terrazzo,  
*Copertura:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:  
*Manto di copertura:* materiale: c.a., coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: buone.

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 [REDACTED], 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 1.200,00 €/mq ad un massimo di 1.800,00 €/mq, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che si sviluppa al P.II. il prezzo di stima minimo pari a €/mq 1.200,00; 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 Rischio Elevato e con pericolosità P4 Molto Elevato

Pertanto si reputa necessario abbattere il prezzo di stima minimo di una percentuale pari al 40%, in funzione dei costi che dovranno essere sostenuti per mettere in sicurezza e ristabilire le condizioni di stabilità dei luoghi.

Ne risulta una riduzione sul miglior prezzo di mercato pari a  $(1.200,00 \times 40/100) = 480,00 \text{ €}$ .

Il prezzo si riduce a  $(1.200,00 - 480,00 \text{ €}) = 720,00 \text{ €/mq}$ , si arrotonda per difetto ed avremo un valore pari  $700,00 \text{ €/mq}$ .

Trattasi di terrazza con due strutture in legno, adibite a deposito site al piano secondo, non assentite che risultano infatti essere abusive.

Al presente prezzo si applica una ulteriore riduzione, pari al 40% (assenza di certif. di agibilità e mancata esecuzione dei lavori nel rispetto delle indicazioni previste dagli strumenti urbanistici del luogo)  $700,00 \times 40/100 = 280,00 \text{ €}$ . Pertanto il prezzo di mercato è pari a  $700,00 - 280,00 \text{ €} = 420,00 \text{ €/mq}$ ; si arrotonda per difetto e si perviene al più probabile prezzo di mercato pari a  $400,00 \text{ €/mq}$

## 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.llo, 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

### B. Terrazza con tettoie P.2

*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
Tettoie	60,00	€ 400,00	€ 24.000,00
Terrazza di copertura <sup>nb</sup> Corpo P. 2	85,00	€ 400,00	€ 34.000,00
	<b>145,00</b>		<b>€ 58.000,00</b>

- Valore corpo:	€ 58.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 58.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 58.000,00

### Riepilogo:

ID Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B terrazza con tettoie p.2	230	€ 58.000,00	€ 58.000,00

## 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 insolite 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:	€ 8.700,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 3.157,24
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 2.350,00
	Nessuno
	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:

€ 52.457,24

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:

€ 50.107,24

Relazione lotto 006 creata in data 15/10/2014 Codice documento: E101-10-000001-006

**Lotto 007**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento bivani P.T- Ufficio P.T. - Deposito/Magazzino P.T. sito in

Alla data odierna la part. 40 sub. 37 (adibita ad Appartamento) è costituita da due ambienti il vano giorno con angolo cottura-pranzo-soggiorno di modesta dimensione ed una camera da letto con relativo wc. L'ingresso all'unità abitativa avviene mediante ampia corte esposta a Sud alla quale si accede attraverso il sub. 24 bene comune non censibile di esclusiva pertinenza ai sub. 37 e 23. Sempre facente parte dell'unità abitativa vi è un vano di modeste dimensioni adibito a deposito (5 mq circa). Allo stato attuale risulta collegato all'appartamento e funge da ingresso alla presente unità, come pure al subalterno 45 (magazzino /deposito dell'unità immobiliare destinata ad ufficio e costituita dai seguenti subalterni: sub.20, sub. 21, sub.44 e sub. 45). La presente unità risulta priva di diversi elementi di finitura come intonaco e di alcuni elementi di completamento come porte e portone di ingresso.

La restante parte dell'unità immobiliare è formata da 4 diversi subalterni, il sub. 20, sub. 21, sub 44 e sub. 45 con le pertinenti corti antistanti da adibire ad uso ufficio con i relativi archivi/depositi.

Il lotto di vendita 007 è costituito, oltre che dal sub. 37, anche dal sub. 20 (adibito a direzione), sub. 21 (adibito a sala riunione da ultimare), sub.44 (eventuale archivio/deposito) e sub. 45 (alla data odierna allo stato rustico, ma da adibire ad eventuale ingresso ed ulteriore espansione del presente lotto, infatti si sviluppa nella parte retrostante i sopra menzionati subalterni (vedasi Fg mappa relativo).

Trattasi in realtà di un ampio vano seminterrato il cui accesso è garantito (attualmente come da sopralluogo effettuato) mediante ingresso comune con il subalterno 37 (da modificare in fase di ultimazione lavori, ossia deve esser chiuso l'accesso al sub. 37, che resta garantito mediante la relativa corte di pertinenza e quindi procedere a rettifica catastale degli stessi, qualora si decidesse di separare le unità, in caso contrario occorrerebbe solo fondere i diversi subalterni classificandoli e censendoli a seconda della destinazione d'uso prefissata).

L'ingresso all'unità immobiliare lotto 007 avviene mediante cortile, esposto a Sud, al quale si accede attraverso il sub. 24 (bene comune non censibile) di esclusiva pertinenza ai subalterni 37 e 23, pertinenza da estendere anche al presente lotto di vendita 007. Come previsto dalla committenza, infatti, sulla parete lato monte è già stato praticato/ ricavato un vano porta di accesso al subalterno 45, mai assentito nel progetto depositato presso gli uffici di competenza.

Si consiglia la vendita e quindi l'acquisto congiunto dei presenti subalterni.

L'immobile non risulta esser stato ultimato in tutte le componenti di finitura interna per quanto concerne il sub. 20 e 21, mentre il sub.44 e 45 sono allo stato rustico da ultimare in ogni sua componente strutturale. Si rende noto che il sub. 45 non è mai stato assentito con C.E., risulta opera abusiva, difficilmente sanabile per intero perché ricade in area di tutela ambientale.

Si reputa opportuno creare il presente lotto di vendita per ripristinare la destinazione d'uso iniziale dei luoghi, ossia quella ad uso ufficio depositata ed assentita in C.E. ed inoltre perché attraverso il subalterno 37 è possibile accedere ai retrostanti subalterni sopra menzionati.

Posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 512

Identificato in catasto:

- fabbricati: - registrata all'UTE con la scheda presente
- 26,3, fabbricati: - registrata all'UTE con la scheda presente

[REDACTED]

- Coerenze: Il sub. 32 è stato associato al presente lotto perchè trattasi di area destinata a parcheggio fabbricati: [REDACTED] - registrata all'UTE con la scheda presente
- fabbricati: [REDACTED] - registrata all'UTE con la scheda presente
- fabbricati: [REDACTED] - registrata all'UTE con la scheda presente
- Coerenze: Il sub. 34 è stato associato al presente lotto perchè trattasi di area destinata a parcheggio fabbricati: [REDACTED] - registrata all'UTE con la scheda presente
- Coerenze: Alla data attuale risulta classificato come magazzino, in realtà trattasi di area facente parte dell'unità immobiliare (sub. 20) destinata ad uso ufficio (anche se non è stato ancora realizzato il vano di collegamento, vedasi progetto assentito con C.E. in variante n. 55/2007) fabbricati: [REDACTED] - registrata all'UTE con la scheda presente
- Coerenze: Alla data attuale risulta classificato in corso di costruzione, in realtà trattasi di area facente parte dell'unità immobiliare (sub. 20) destinata ad uso ufficio (anche se non è stato ancora realizzato il vano di collegamento, vedasi progetto assentito con C.E. in variante n. 55/2007) fabbricati: [REDACTED] - registrata all'UTE con la scheda presente
- Coerenze: Alla data attuale risulta classificato come immobile in corso di costruzione, da adibire ad eventuale archivio o deposito della limitrofa particella 40 sub. 20 destinata ad uso ufficio (trattasi di area ricavata abusivamente nel piano seminterrato non presente nel progetto assentito con C.E. in variante n. 55/2007) [REDACTED] Posto auto: fabbricati: [REDACTED] - [REDACTED] - registrata all'UTE con la scheda presente

<sup>B2</sup>. Posto auto:

fabbricati:

1, [redacted] - registrata all'UTE con la scheda presente

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

di espansione mista commerciale/artigianale/residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona:

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.Ilo, 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.

Il 11.07.2006 viene redatto un Preliminare di Compravendita tra "[redacted]

[redacted] (vedasi Allegato 54 del compendio di stima). La superficie della vendita promessa nel presente preliminare di compravendita risulta di 230 mq circa, ossia l'intero piano terra del "Corpo B". In realtà l'unità da destinare ad uso ufficio ricopre una superficie pari a circa 57 mq, con corte di esclusiva proprietà del presente lotto pari a circa 63 mq. La restante superficie del piano terra è stata trasformata in due distinti appartamenti: (sub.37) e lotto 008 (sub.23), anch'essi interessati da preliminare di compravendita tra [redacted]. (nell'atto di compravendita si parla di un unico appartamento di mq 75 posto al piano terra del Corpo A con annesso balcone e giardino lato mare- in realtà trattasi del corpo B, vedasi allegato 54)

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1.1 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente  
4.1.2 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna Convenzioni matrimoniali e  
prov. 4.1.3 d'assegnazione casa coniugale: Nessuna Atti di asservimento urbanistico: Nessuno Altre  
4.1.4 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. [redacted]

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. [REDACTED] iscritto alla CC.RR.II di Messina in data 26/07/2005 ai nn. [REDACTED] 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] 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. [REDACTED]

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. n. 55/07

1. L'unità abitativa sita al P.T. presenta una distribuzione interna degli spazi, presso gli uffici tecnici del Comune di Capo d'Orlando, diversa da quella depositata ed assentita negli elaborati grafici redatti dalla committenza, dove risulta essere unità adibita ad uso ufficio.

L'intero piano terra nella C. E. in variante n. 55/2007 è destinato ad uso ufficio.

2. Nel fabbricato detto corpo "B" è stata realizzata, sul solaio di copertura, una struttura a tettoia costituita, dal lato Palermo, dal muro posto sul confine del fabbricato e dal lato Messina dal muro del corpo scala. Su dette murature e sui pilastri in c.a., poggia una struttura lignea costituita da n.9 travi lamellari con manto di copertura a due falde inclinate. Occupa una superficie di 32.00 mq circa ed ha altezza variabile tra ml. 2.40 e ml. 2.80. Dal lato Messina è stata realizzata una ulteriore struttura il legno lamellare (n. 9 travi) poggiate su tre tratti di muratura, uno lungo ml. 6.00 circa ed alto ml. 1.75 e due, posti in senso mare monte, aventi lunghezza di ml. 4.20 circa ed altezza variabile da ml. 1.75 a ml.

2.85. Dal quarto lato poggia su una struttura verticale in legno lamellare costituita da n. 3 montanti, aventi altezza di ml. 2.45; il tutto privo di qualsiasi tipo di rifinitura.

3. Realizzazione di una strada di accesso lungo il lato Palermo non rappresentata in progetto, che

raggiunge il cortile lato monte del fabbricato. Inoltre il terreno sottostante il predetto tratto di strada, di proprietà altra ditta, è interessato da opere di sistemazione mediante posa in opera di tratti di muratura in pietrame a secco, costipazione e livellamento del terreno (allegato 48 e 52). 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:

Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47) al fine di comunicare e trasmettere gli elaborati con la nuova distribuzione interna che interessa gli ambienti destinati ad uso abitativo. Rettificare e sanare tutte le difformità che interessano il solaio di copertura adibito non solo a terrazza ma anche interessato da due distinte tettoie non assentite in concessione in variante.

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) per la quale è opportuno investire il Corpo Forestale dello Stato per effettuare gli opportuni interventi di competenza (vedasi allegato 50).

Stesura nuovi elaborati tecnici con computi metrici e pareri di conformità alla normativa vigente in materia di edilizia ad uso abitativo, assentiti dai relativi uffici di competenza al fine di ottenere Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47): € 1.500,00

Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria da quantificare in sede di C.E. in sanatoria:

Eventuale adeguamento sismico del fabbricato a seguito di sopraelevazione abusiva, a seconda dell'intervento da mettere in atto in ottemperanza e rispetto della nuova normativa e quindi dei relativi calcoli del NTC 2008:

Servizio di Segreteria Ufficio Tecnico del Comune di Capo d'Orlando: € 250,00 Oneri totali:

€ 1.750,00 + oneri di urbanizzazione.

#### 4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. 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 unità immobiliare con diversa distribuzione degli spazi interni (sub. 20)

2. Presenza di due vani sub. 44 e sub. 45 mai identificati, censiti e classificati e quindi intestati.

Regolarizzabili mediante:

Procedura Docfa Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 RDL del 13 aprile 1939 n. 652. poichè i dati di classamento risultano difformi per Consistenza, superficie catastale e Rendita. Sono stati aggiornati e rettificati all'attualità in data 16.06.2011.

Dichiarazione di accertamento della proprietà immobiliare urbana inerente la part. 40 sub. 44 e part. 40 sub.45 presentata in data 16.06.2011 e 07.11.2011 Redazione 3

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: la presente variazione catastale si riferisce al subalterno 20, mentre il subalterno 44 e 45 vengono inseriti e censiti per la prima volta.

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 terra in assenza di Concessione Edilizia, mai inserito/censito presso gli uffici catastali.

Regolarizzabili mediante:

Procedura Pregeo Inserimento su relativo foglio di mappa dell'immobile sottostada

mediante l'uso dei punti fiduciali, ossia mediante modello unico catastale- Tipo mappale Atto di Aggiornamento.

Atto di aggiornamento catastale - Tipo Mappale € 350,00 x 2 = € 700,00: € 700,00

Rilievo mediante struttura a Teodolite - Procedura Pregeo € 650,00 x 2 = € 1.300,00: €

1.300,00 Oneri totali: € 2.000,00

Riferito limitatamente a: il presente inserimento e censimento catastale si riferisce al subalterno 44 e 45

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.

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 fratelli [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 [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. [REDACTED] 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].

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

[REDACTED] 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. [REDACTED].

Note: 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.

[REDACTED] 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. [REDACTED].

Note: Con il sopra menzionato atto il [REDACTED] con ogni garanzia di fatto e di diritto, dona irrevocabilmente ai [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 [REDACTED] partt. [REDACTED] (fabbricato rurale mq 64), [REDACTED] (fabbricato rurale mq 100), [REDACTED].

#### 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] intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia

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

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]

intestata a [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]

intestata a [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]

intestata a [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 **Appartamento bivani P.T- Ufficio P.T. - Deposito/Magazzino** P.T. di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento bivani P.T- Ufficio P.T. - Deposito/Magazzino sito in [REDACTED]

Alla data odierna la part. 40 sub. 37 (adibita ad Appartamento) è costituita da due ambienti il vano giorno con angolo cottura-pranzo-soggiorno di modesta dimensione ed una camera da letto con relativo wc. L'ingresso all'unità abitativa avviene mediante ampia corte esposta a Sud alla quale si accede attraverso il sub. 24 bene comune non censibile di esclusiva pertinenza ai sub. 37 e 23. Sempre facente parte dell'unità abitativa vi è un vano di modeste dimensioni adibito a deposito (5 mq circa). Allo stato attuale risulta collegato all'appartamento e funge da ingresso alla presente unità, come pure al subalterno 45 (magazzino /deposito dell'unità immobiliare destinata ad ufficio e costituita dai seguenti subalterni: sub.20, sub. 21, sub.44 e sub. 45). La presente unità risulta priva di diversi elementi di finitura comeintonaco e di alcuni elementi di completamento come porte e portone di ingresso.

La restante parte dell'unità immobiliare è formata da 4 diversi subalterni, il sub. 20, sub. 21, sub 44 e sub. 45 con le pertinenti corti antistanti da adibire ad uso ufficio con i relativi archivi/depositi.

Il lotto di vendita 007 è costituito, oltre che dal sub. 37, anche dal sub. 20 (adibito a direzione), sub. 21 (adibito a sala riunione da ultimare), sub.44 (eventuale archivio/deposito) e sub. 45 (alla data odierna allo stato rustico, ma da adibire ad eventuale ingresso ed ulteriore espansione del presente lotto, infatti si sviluppa nella parte retrostante i sopra menzionati subalterni (vedasi Fg mappa relativo).

Trattasi in realtà di un ampio vano seminterrato il cui accesso è garantito (attualmente come da sopralluogo effettuato) mediante ingresso comune con il subalterno 37 (da modificare in fase di ultimazione lavori, ossia deve esser chiuso l'accesso al sub. 37, che resta garantito mediante la relativa corte di pertinenza e quindi procedere a rettifica catastale degli stessi, qualora si decidesse di separare le unità, in caso contrario occorrerebbe solo fondere i diversi subalterni classificandoli e censendoli a seconda della destinazione d'uso prefissata).

L'ingresso all'unità immobiliare lotto 007 avviene mediante cortile, esposto a Sud, al quale si accede attraverso il sub. 24 (bene comune non censibile) di esclusiva pertinenza ai subalterni 37 e 23, pertinenza da estendere anche al presente lotto di vendita 007. Come previsto dalla committenza, infatti, sulla parete lato monte è già stato praticato/ ricavato un vano porta di accesso al subalterno 45, mai assentito nel progetto depositato presso gli uffici di competenza.

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

Si consiglia la vendita e quindi l'acquisto congiunto dei presenti subalterni.

L'immobile non risulta esser stato ultimato in tutte le componenti di finitura interna per quanto concerne il sub. 20 e 21, mentre il sub.44 e 45 sono allo stato rustico da ultimare in ogni sua componente strutturale. Si rende noto che il sub. 45 non è mai stato assentito con C.E., risulta opera abusiva, difficilmente sanabile per intero perché ricade in area di tutela ambientale.

Si reputa opportuno creare il presente lotto di vendita per ripristinare la destinazione d'uso iniziale dei luoghi, ossia quella ad uso ufficio depositata ed assentita in C.E. ed inoltre perché attraverso il subalterno 37 è possibile accedere ai retrostanti subalterni sopra menzionati.

Posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 512  
Identificato in catasto:

- fabbricati: [redacted], - registrata all'UTE con la scheda presente
- fabbricati: [redacted], - registrata all'UTE con la scheda presente  
Coerenze: Il sub. 32 è stato associato al presente lotto perché trattasi di area destinata a parcheggio
- fabbricati: [redacted], - registrata all'UTE con la scheda presente
- fabbricati: [redacted], - registrata all'UTE con la scheda presente
- fabbricati: [redacted], - registrata all'UTE con la scheda presente  
Coerenze: Il sub. 34 è stato associato al presente lotto perché trattasi di area destinata a parcheggio
- fabbricati: [redacted], - registrata all'UTE con la scheda presente  
Coerenze: Alla data attuale risulta classificato come magazzino, in realtà trattasi di area facente parte dell'unità immobiliare (sub. 20) destinata ad uso ufficio (anche se non è stato ancora realizzato il vano di collegamento, vedasi progetto assentito con C.E. in variante n. 55/2007)
- fabbricati: [redacted];  
Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 44, categoria F/3 in corso di costruzione, consistenza 9/10 mq circa da classificare, posto al piano P.T, - registrata all'UTE con la scheda presente  
Coerenze: Alla data attuale risulta classificato in corso di costruzione, in realtà trattasi di area facente parte dell'unità immobiliare (sub. 20) destinata ad uso ufficio (anche se non è stato ancora realizzato il vano di collegamento, vedasi progetto assentito con C.E. in variante n. 55/2007)
- fabbricati: [redacted];  
Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 45, categoria F/3 in corso di costruzione, classe U, consistenza 150/ 155 mq circa da classificare, posto al piano P.T, - registrata all'UTE con la scheda presente  
Coerenze: Alla data attuale risulta classificato come immobile in corso di costruzione, da adibire ad eventuale archivio o deposito della limitrofa particella 40 sub. 20 destinata ad uso ufficio (trattasi di area ricavata abusivamente nel piano seminterrato non presente nel progetto assentito con C.E. in variante n. 55/2007)

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

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa circa 3.00 mt per tutti i subalterni facenti parte del lotto di vendita 007.

## 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 [REDACTED] 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	Valore Parametro reale/potenziabile	Coefficiente	Valore equivalente
Civile Abitazione Piano Terra sub. 37	Sup. reale lorda 55,00	1,00	55,00
Corte/Giardino esposto ad Sud	Sup. reale lorda 60,00	0,35	21,00
Unità destinata ad uso ufficio P.T. sub. 20	Sup. reale lorda 57,00	1,00	57,00
Corte / Giardino Esposto ad Ovest sub 20	Sup. reale lorda 63,00	0,50	31,50
Magazzino da adibire ad uso ufficio come progetto assentito sub. 21	Sup. reale lorda 22,00	1,00	22,00
Deposito sub. 44	Sup. reale lorda 10,00	0,70	7,00
Corte/Giardino antistante sub 21 e sub 44	Sup. reale lorda 60,00	0,50	30,00
Archivio/Deposito sub. 45	Sup. reale lorda 155,00	0,50	77,50
Corte antistante sub. 45	Sup. reale lorda 30,00	0,50	15,00
	<b>Sup. reale lorda 512,00</b>		<b>316,00</b>

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.
<i>Fondazioni:</i>	
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.
<i>Solai:</i>	materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.
	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera con materiale laterizio / o plastbau metal, condizioni: da normalizzare, sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo. tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.
<i>Copertura:</i>	Componenti edilizie e costruttive:
	materiale: c.a., coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	Note: Le pareti interne sono ancora da normalizzare, da ultimare e rifinire nei diversi strati dell'intonaco. Riferito limitatamente a: risultano intonacati i subalterni 37, 20 e 21 e sono da ultimare e rifinire nei diversi strati. Da realizzare l'intonaco nei sub. 44 e 45.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica/gres, condizioni: buone. Note: Il wc risulta ancora privo di piastrelle a pavimento. Riferito limitatamente a: risultano parzialmente ultimati i pavimenti dei subalterni 20, 21 e 37. Da realizzare invece il piano di posa omogeneo per la piastrellatura nei subalterni 44 e 45. ubicazione: bagno, materiale: mattone paramano, condizioni: buone. Note: Il wc non è stato ancora pavimentato ma solo dotato di mattonelle paramano nel sub. 37 (appartamento; risultano ultimati i bagni sia a pavimento che nel rivestimento parietale in corrispondenza del sub. 20 (ufficio).
<i>Rivestimento:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti, da registrare. Riferito limitatamente a: infissi esterni presenti solo in corrispondenza dei sub. 20 e sub. 37 ma non in tutti i vani porta..
<i>Infissi esterni:</i>	
<i>Impianti Citofonico:</i>	tipologia: audio/video, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma da ultimare e collaudare. tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma da collaudare.
<i>Gas:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, da ultimare e collaudare nei sub. 37 sub. 20; da realizzare nei sub. 21, sub. 44, sub.45. 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.
<i>Fognatura:</i>	Riferito limitatamente a: presente solo nei sub. 37 e sub. 20.

*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.

*Telefonico:* Riferito limitatamente a: sub. 37 e sub. 20.  
tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Termico:* Riferito limitatamente a: sub. 37 e sub. 20.  
tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma da collaudare a seguito di eventi franosi.

*Condizionamento:* Riferito limitatamente a: sub. 20 e sub. 37.  
tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: ventilatori non presenti da collocare, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Riferito limitatamente a: sub. 20 e sub. 37.

Accessori:  
B.1. Posto auto:

fabbricati: [REDACTED]  
[REDACTED], - registrata all'UTE con la scheda presente identificato al n. 32, è posto al piano 1, è composto da un'area scoperta a configurazione trapezoidale. Sviluppa una superficie complessiva di 18 mq Destinazione urbanistica: area destinata a parcheggio *Fondazioni:* tipologia: plinti collegati, materiale: c.a.,

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

*Solai:* tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: da normalizzare, sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.

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

B.2. Posto auto:

fabbricati: [REDACTED]  
[REDACTED], - registrata all'UTE con la scheda presente identificato al n. 34, è posto al piano 1, è composto da un'area scoperta a configurazione trapezoidale. Sviluppa una superficie complessiva di 21 mq Destinazione urbanistica: area destinata a parcheggio

*Fondazioni:* tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo. tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: da normalizzare, sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.

*Solai:* da normalizzare, sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.

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

## 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 1.500,00 €/mq ad un massimo di 2.000,00 €/mq, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che si sviluppa al P.T. il prezzo di stima minimo pari a €/mq 1.500,00 perchè ancora da ultimare; 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 Rischio Elevato e con pericolosità P4 Molto Elevato

Pertanto si reputa necessario abbattere il prezzo di stima minimo di una percentuale pari al 30%, in funzione dei costi che dovranno essere sostenuti per mettere in sicurezza e ristabilire le condizioni di stabilità dei luoghi.

§ Per la part. 40 sub. 37 (Appartamento P.T.) e sub. 32 (posto auto scoperto) ne risulta una riduzione sul miglior prezzo di mercato pari a  $(1.500,00 \times 30/100) = 450,00 \text{ €}$ .

Il prezzo si riduce a  $(1.500,00 - 450,00 \text{ €}) = 1.050,00 \text{ €/mq}$ , si arrotonda per difetto ed avremo un valore pari 1.000,00 €/mq.

Al presente prezzo si applica una ulteriore riduzione, pari al 30% (assenza di certif. di agibilità 10 %, lavori di rifinitura da ultimare e mancata esecuzione degli stessi nel rispetto degli elaborati depositati ed assentiti dal relativo U.Tecnico del luogo 20%)

$1.000,00 \times 30/100 = 300,00 \text{ €}$ . Pertanto il prezzo di mercato è pari a € 1.000,00 - 300,00 € = 700,00 €/mq.

§ Per la Part. 40 sub. 20 (Uffici P.T) e sub. 34 (posto auto scoperto), sub. 21, sub. 44 e sub. 45 (Magazzino/deposito) Ne risulta una riduzione sul miglior prezzo di mercato pari a  $(1.500,00 \times 30/100) = 450,00 \text{ €}$ .

Il prezzo si riduce a  $(1.500,00 - 450,00 \text{ €}) = 1.050,00 \text{ €/mq}$ , si arrotonda per difetto ed avremo un valore pari 1.000,00 €/mq.

Al presente prezzo si applica una ulteriore riduzione, pari al 50% (assenza di certif. di agibilità (10%), lavori non ultimati e mancata esecuzione degli stessi nel rispetto degli elaborati depositati ed assentiti dal relativo U.Tecnico del luogo (20%), realizzazione abusiva di fabbricato seminterrato sub. 44 e sub. 45, (20%)).

$1.000,00 \times 50/100 = 500,00 \text{ €}$ .

Pertanto il prezzo di mercato è pari a € 1000,00 - 500,00 € = 500,00 €/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. appartamento bivani P.T- Ufficio P.T. - Deposito/Magazzino

*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
Civile Abitazione Piano Terra sub. 37	55,00	e 700,00	e 38.500,00
Corte/Giardino esposto ad Sud	21,00	e 700,00	e 14.700,00
Unità destinata ad uso ufficio P.T. sub. 20	57,00	e 500,00	e 28.500,00
Corte / Giardino Esposto ad Ovest sub 20	31,50	e 500,00	e 15.750,00
Magazzino da adibire ad uso ufficio come da progetto assentito sub. 21	22,00	e 500,00	e 11.000,00
Deposito sub. 44	7,00	e 500,00	e 3.500,00
Corte/Giardino antistante sub e sub 44	30,00	e 500,00	e 15.000,00
Archivio/Deposito sub. 45	77,50	e 500,00	e 38.750,00
Corte antistante sub. 45	15,00	e 500,00	e 7.500,00
	<b>316,00</b>		<b>C 173.200,00</b>

- Valore corpo: C 173.200,00

- Valore accessori: C 10.900,00

- Valore complessivo intero: C 184.100,00

- Valore complessivo diritto e quota: C 184.100,00

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
appartamento bivani p.t- ufficio p.t. - B deposito/magazzino con annesso posto auto, posto auto.	512	e 184.100,00	C 184.100,00

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 insolite 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:	€ 27.615,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 10.149,90
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 5.550,00
	Nessuno

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:

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:	€ 166.634,90
--	--------------

Relazione lotto 007 creata in data 15/10/2014 Codice documento: E101-10-000001-007

€ 161.084,90