

**TRIBUNALE DI PATTI**  
CIVILE

**Esecuzione Forzata**

---

**N. Gen. Rep. 000001/10**

Giudice Dr. **Andrea LA SPADA** Custode Giudiziario **Avv. Nunziatina STARVAGGI**  
Sede legale: Via Campidoglio, 70 98076 - Sant'Agata di M. Ilo (ME)

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Maria Cinzia Tascone  
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1291 iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al N. 42 c.f.  
TSCMCN72P49F158N- P.Iva 02618700831*

*con studio in Capo D'orlando (Messina)  
Via A. Volta, 52  
telefono: 0941438030  
cellulare: 3398186827  
fax: 0941438030 email:  
[arch.tascone@tin.it](mailto:arch.tascone@tin.it)*

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

**Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: \_\_\_\_\_  
A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta singola P.1- P.2 sito in \_\_\_\_\_

Composto da due livelli adibiti il piano primo a zona giorno; il secondo piano, al quale si accede mediante scala a chiocciola, a zona notte. L'intero primo livello è costituito da un unico ed ampio vano destinato ad accogliere l'angolo cottura, la zona pranzo e il soggiorno con angolo camino e ampio bagno limitrofo ad esso.

Il piano secondo (abusivo) è caratterizzato da tre ambienti notte serviti da un corridoio sul quale si affaccia il relativo servizio igienico.  
posto al piano 1-2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 291

## Identificato in catasto:

- fabbricati: partita IERI intestata a [REDACTED]; Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 26, categoria A/2, classe 7, superficie catastale 75, composto da 5 vani, posto al piano 1, - rendita: 258,23, - registrata all'UTE con la scheda presente. Coerenze: Il presente subalterno è stato soppresso e poi in fusione e costituzione con il subalterno 10 (anch'esso soppresso) hanno dato luogo ad un nuovo subalterno il n. 46. Le due unità sono state fuse ed ampliate perchè presentavano diversa distribuzione degli spazi interni con variazione della destinazione d'uso ( sub. 10 da vano tecnico diventa ad uso civile abitazione)
- fabbricati: partita IERI intestata a [REDACTED]; Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 10, categoria C/2, classe 3, consistenza 28 mq, posto al piano 2, - rendita: 47,72, - registrata all'UTE con la scheda presente. Coerenze: Il presente subalterno è stato soppresso e poi in fusione e costituzione con il subalterno [REDACTED] (anch'esso soppresso) hanno dato luogo ad un nuovo subalterno [REDACTED]. Le due unità sono state fuse ed ampliate perchè presentavano diversa distribuzione degli spazi interni con variazione della destinazione d'uso ( sub. 10 ampliato, da vano tecnico diventa ad uso civile abitazione)
- fabbricati: intestata a [REDACTED]; Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 36, categoria area urbana, consistenza 25 mq, posto al piano 1, - registrata all'UTE con la scheda presente. Coerenze: Il sub.36 è stato associato al presente lotto 001 poiché trattasi di area urbana di esclusiva pertinenza del nuovo subalterno in costituzione n. 46 (vedasi planimetria allegato 4).
- fabbricati: partita OGGI intestata a [REDACTED]; Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 11 mappale 40 subalterno 46, categoria A/2, classe 8, superficie catastale 141, composto da 6 vani, posto al piano 1-2, - rendita: 371,85, - registrata all'UTE con la scheda presente. Coerenze: Il presente subalterno ha origine dalla fusione, ampliamento con diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso della part. 40 sub 26 e sub.10.

## 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.

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

Note: Il 20.09.2006 viene redatto un Preliminare di Compravendita tra " |

(vedasi Allegato 54 del compendio di stima).

#### 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 \_\_\_\_\_

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 \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_

##### 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 \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 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 Banca stessa.

Note: 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 \_\_\_\_\_ in Notaio \_\_\_\_\_ e dei successivi Atti di Ricognizione di debito del \_\_\_\_\_ in Notaio A. Fazio di Patti (Rep. n. 9416) e dell'08.06.2006 in Notaio A. Fazio di Patti (Rep. n. 9758) a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 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. \_\_\_\_\_

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. Realizzazione di un solaio di copertura del corpo "A" di una sopraelevazione avente una superficie coperta di mq. 47.50 circa ed un volume di mc 120.00, circa, (altezza media di mt. 2.53), composta da muratura perimetrale, copertura a tetto con struttura lignea e manto di tegole canadesi. Nella parte retrostante il suddetto corpo di fabbrica, è ricavato un ampliamento avente una superficie mq. 2.50 circa ed un volume di mc. 14.00 circa, che partendo dal cortile posteriore, si sviluppa per un'altezza di ml.5.50 circa dal piano di campagna.

I lavori, nella parte di fabbricato eseguito in eccedenza, sono completi sia nella parte del prospetto come pure all'interno in ogni singola componente strutturale e di finitura.

2. 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 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 rendere l'opera, abusivamente eseguita, conforme agli strumenti generali o di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della Istanza. 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 73).

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 sanitaria:

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 + costo oneri di urbanizzazione.

#### 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 villetta che si sviluppa su due livelli comunicanti mediante scala di accesso interna. Due distinti subalterni il sub. 26 (piano Primo) e il sub. 10 (piano Secondo adibito a terrazza con relativo vano tecnico) sono stati fusi dando luogo ad un'unica realtà abitativa distribuita su due livelli P.1 zona giorno e P.2. zona notte. Regolarizzabili mediante Procedura Docfa Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 RDL del 13 aprile 1939 n. 652. Ossia Soppressione dei due distinti subalterni e costituzione di un unico subalterno con dati identificativi e dati di classamento (Categoria, Classe Consistenza e Rendita) aggiornati e rettificati all'attualità.

Redazione 2 Schede Planimetriche aggiornate all'attualità: € 700,00

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

Oneri totali: € 950,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 600/800,00  
 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 (fig. 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 DPR 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:

\_\_\_\_\_ ; 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:

\_\_\_\_\_ Per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

\_\_\_\_\_ Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3.

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

\_\_\_\_\_ 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 a ,lla CC.RR.II di Messina in data 24/12/1998 ai nn. 28550/24199.

Nota: Con il suddetto Atto di compravendita i fratelli \_\_\_\_\_ vendono congiuntamente, con l'immediato trasferimento della piena proprietà, alla \_\_\_\_\_

. 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 [ ] 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 [ ] e depositato in Cancelleria in data [ ]

[ ] 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 [ ] in data 26/03/1991 ai nn. [ ], trascritto alla CC. RR.II di Messina in data 05/04/1991 ai nn. [ ].

Nota: 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 [ ] in data 26/03/1991 ai nn. **12843**, trascritto alla CC. RR.II di Messina in data 05/04/1991 ai nn. **10421/8862**.

Nota: Con il sopra menzionato atto il [ ] con ogni garanzia di fatto e di diritto, dona irrevocabilmente ai propri figli [ ] 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. [ ] 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 [ ] intestata a [ ]

\_\_\_\_\_ Concessione Edilizia presentata in data 17/06/1999- n. prot. \_\_\_\_\_  
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 \_\_\_\_\_ intestata a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Concessione Edilizia presentata in data 19/07/2005- n. prot. \_\_\_\_\_, 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.  
\_\_\_\_\_ del 16.07.1999, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in località

\_\_\_\_\_ intestata a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 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.

Nota: 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 **villetta singola P.1- P.2** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta singola P.1- P.2 sito in \_\_\_\_\_

Composto da due livelli adibiti il piano primo a zona giorno; il secondo piano, al quale si accede  
mediante scala a chiocciola, a zona notte. L'intero primo livello è costituito da un unico ed ampio vano  
destinato ad accogliere l'angolo cottura, la zona pranzo e il soggiorno con angolo camino e ampio bagno  
limitrofo ad esso.

Il piano secondo (abusivo) è caratterizzato da tre ambienti notte serviti da un corridoio sul quale si  
affaccia il relativo servizio igienico.

posto al piano 1-2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 291

Identificato in catasto:

- fabbricati: \_\_\_\_\_;

Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 26, categoria A/2, classe  
7, superficie catastale 75, composto da 5 vani, posto al piano 1, - rendita: 258,23, - registrata  
all'UTE con la scheda presente.

Coerenze: Il presente subalterno è stato soppresso e poi in fusione e costituzione con il subalterno  
10 (anch'esso soppresso) hanno dato luogo ad un nuovo subalterno il n. 46. Le due unità sono state  
fuse ed ampliate perchè presentavano diversa distribuzione degli spazi interni con variazione della  
destinazione d'uso ( sub. 10 da vano tecnico diventa ad uso civile abitazione)

- fabbricati: IERI intestata a \_\_\_\_\_;

Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 10, categoria C/2, classe  
3, consistenza 28 mq, posto al piano 2, - rendita: 47,72, - registrata all'UTE con la scheda presente.

Coerenze: Il presente subalterno è stato soppresso e poi in fusione e costituzione con il subalterno  
26 (anch'esso soppresso) hanno dato luogo ad un nuovo subalterno il n. 46. Le due unità sono state  
fuse ed ampliate perchè presentavano diversa distribuzione degli spazi interni con variazione della  
destinazione d'uso ( sub. 10 ampliato, da vano tecnico diventa ad uso civile abitazione)

- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_; Diritti ed

Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 36, categoria area urbana,  
consistenza 25 mq, posto al piano 1, - registrata all'UTE con la scheda presente Coerenze: Il sub.36  
è stato associato al presente lotto 001 poichè trattasi di area urbana di esclusiva pertinenza del  
nuovo subalterno in costituzione n. 46 (vedasi planimetria allegato 4).

- fabbricati: OGGI intestata a [REDACTED];  
Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 46, categoria A/2, classe 8, superficie catastale 141, composto da 6 vani, posto al piano 1-2, - rendita: 371,85, - registrata all'UTE con la scheda presente.

Coerenze: Il presente subalterno ha origine dalla fusione, ampliamento con diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso della part. 40 sub 26 e sub.10. L'edificio è stato costruito: inizio lavori 2000, ripresi poi 08.03.2006.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa [REDACTED].

#### 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. allegata al P.R.G.

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

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

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

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

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile Abitazione Piano Primo	Sup. reale	75,00	1,00	75,00
Balconi fronte mare esposti a	Sup. reale	18,00	0,50	9,00
Giardino antistante il fabbricato gravato dal	Sup. reale	145,00	0,30	43,50
Volume Tecnico adibito a civile Pian abitazione Primo abusivo o lorda	Sup. reale	33,00	0,50	16,50
Ampliamento Volume Tecnico adibito civil ad uso abitazione Piano Primo abusivo e lorda	Sup. reale	20,00	0,50	10,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>291,00</b>		<b>154,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

#### Fondazioni:

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

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

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

<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno lamellare, condizioni: buone. Note: Il tetto di copertura unico che interessa le due distinte unità abitative è realizzato con travi in legno lamellare a faccia vista, di esclusiva pertinenza del sub. 46
<i>Scale:</i>	tipologia: a chiocciola, materiale: legno/ acciaio, ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: ottime. materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.
<i>Balconi:</i>	e costruttive:
Componenti edilizie	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	Note: Il manto di copertura interessa l'intero corpo "A" costituito da due distinte unità abitative il sub. 3 posto al piano terra e il sub. 46 sito al piano I e II. materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco e pietra solo il vano semicircolare adibito a scala, condizioni: sufficienti. materiale: calcestruzzo, condizioni: scarse.
<i>Pareti esterne:</i>	Note: Il giardino lato monte è interessato, a seguito di eventi franosi, da crepe che percorrono quasi interamente la regione di spazio antistante l'ingresso all'unità abitativa. materiale: piastrelle di ceramica/gres, condizioni: buone. ubicazione: cucina, materiale: mattone paramano, condizioni: buone. ubicazione: bagno, materiale: mattone paramano, condizioni: buone. tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone. posizione: a chiocciola, rivestimento: legno, condizioni: ottime. tipologia: unica e doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti. tipologia: a battente e scorrevole (1), materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	
<i>Pavim. Interna:</i>	
<i>Rivestimento</i>	
:	
<i>Rivestimento</i>	tipologia: audio/video, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma da collaudare.
<i>: Portone di ingresso:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma da collaudare.
<i>Scale:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma da collaudare. 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>Infissi esterni:</i>	
<i>Infissi interni:</i>	
<i>Impianti Citofonico:</i>	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.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma da collaudare a seguito di eventi franosi.
<i>Fognatura:</i>	
<i>Idrico:</i>	
<i>Telefonico:</i>	
<i>Termico:</i>	

Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: ventilatori non presenti da collocare, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

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 1.500,00 €/mq ad un massimo di 2.500,00 €/mq, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che si sviluppa su due livelli P.I. e P.II. il prezzo di stima minimo pari a €/mq 1.500,00; 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 consulenza geologica. 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 60%, 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  $(1.500,00 \times 60/100) = 900,00 \text{ €}$ .

Il prezzo si riduce a  $(1.500,00 - 900,00 \text{ €}) = 600,00 \text{ €/mq}$ .

Trattasi di struttura, il piano secondo, non assentita, risulta essere infatti abusiva.

Al presente prezzo si applica una ulteriore riduzione, pari al 50% (assenza di certif. di agibilità e mancata esecuzione dei lavori nel rispetto della normativa vigente)  $600,00 \times 50/100 = 300,00 \text{ €}$ . Pertanto il più probabile prezzo di mercato è pari a  $\text{€ } 600,00 - 300,00 \text{ €} = 300,00 \text{ €/mq}$ .

### 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:

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

www.agenzieimmobiliari.com, www.ilcorriereimmobiliare.it, [www.casa.it](http://www.casa.it),  
[www.immobili24.ilsole24ore.com](http://www.immobili24.ilsole24ore.com)..

8.3. Valutazione corpi  
 A. villetta singola P.1- 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
Civile Abitazione Piano	75,00	€ 600,00	€ 45.000,00
Balconi fronte mare esposti a Nord/Ovest	9,00	€ 600,00	€ 5.400,00
Giardino antistante il fabbricato gravato dal	43,50	€ 600,00	€ 26.100,00
Volume Tecnico adibito a abitazione Piano Primo	16,50	€ 600,00	€ 9.900,00
Ampliamento Volume adibito ad uso civile Piano Primo abusivo	10,00	€ 600,00	€ 6.000,00
	<b>154,00</b>		<b>€ 92.400,00</b>

- Valore corpo:	€ 92.400,00
Valore accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 92.400,00
■ Valore complessivo diritto e quota:	€ 92.400,00

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A villetta singola p.1- p.2	291	€ 92.400,00	€ 92.400,00

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:

€ 13.860,00

Incremento monetario:

- ripartizione valore terreno condominiale	€ 5.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.700,00
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:

€ 83.640,00

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:

€ 80.940,00

Relazione lotto 001 creata in data 15/10/2014 Codice documento: E101-10-00001-001

## Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in villetta P.T.

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

Composto da un'ampia zona giorno adibita ad Ingresso-Soggiorno-Angolo cottura- Pranzo. Mediante la stessa è possibile accedere alla zona notte costituita da due ambienti notte serviti da un disimpegno sul quale si affaccia il wc. L'unità abitativa si sviluppa su un unico livello. Trattasi di immobile seminterrato che presenta una sola facciata libera lato mare, preceduta da una grande terrazza che funge da unico ingresso all'immobile. L'accesso all'appartamento 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).

posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 205

Identificato in catasto:

- fabbricati: IERI intestata a [REDACTED]; Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 3, categoria A/2, classe 7, superficie catastale 75, composto da 5 vani, posto al piano I, - rendita: 258,23, - registrata all'UTE con la scheda presente
  - fabbricati: OGGI intestata a [REDACTED]; Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 3, categoria A/2, classe 7, superficie catastale 94, composto da vani 3,5 vani, posto al piano T, - rendita: 180,76, - registrata all'UTE con la scheda presente
  - fabbricati: OGGI [REDACTED] Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 29, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, posto al piano I, - rendita: 21,69, - registrata all'UTE con la scheda presente
- Coerenze: Il sub.29 è stato associato al presente lotto 002 poichè trattasi di area destinata a parcheggio.

## 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.llo, Patti, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dei Nebrodi, le attrazioni storiche presenti sono: Villa Piccolo, Aree Archeologiche di Tindari, Halaesa.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (130), autobus (3), autostrada (9), ferrovia (3), porto (6).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Note: Il 28.08.2006 viene redatto un Preliminare di Compravendita tra [REDACTED]

[REDACTED] (vedasi Allegato 54 del compendio di stima).

## 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 esdilizio.

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

Note: 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 A. 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. 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 abitativa sita esclusivamente 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.

2. Il fabbricato detto corpo "A" inizialmente previsto con due livelli f.t. oggi presenta tre distinti piani, infatti è stato realizzato un terzo solaio (abusivo) di copertura del corpo "A" di una sopraelevazione avente una superficie coperta di mq. 47.50 circa ed un volume di mc 120.00, circa, (altezza media di mt. 2.53), composta da muratura perimetrale, copertura a tetto con struttura lignea e manto di tegole canadesi. Nella parte retrostante il suddetto corpo di fabbrica, è ricavato un ampliamento avente una superficie mq. 2.50 circa ed un

volume di mc. 14.00 circa, che partendo dal cortile posteriore, si sviluppa per un'altezza di ml.5.50 circa dal piano di campagna.

I lavori, nella parte di fabbricato eseguito in eccedenza, sono completi sia nella parte del prospetto come pure all'interno in ogni singola componente strutturale e di finitura.

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 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.

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): € 1.000,00

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

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: € 1.250,00 + costo oneri di urbanizzazione.

#### 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 appartamento con diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante Procedura Docfa Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 RDL del 13 aprile 1939 n. 652. poiché i dati di classamento risultano difformi per Consistenza, superficie catastale e Rendita. Sono stati aggiornati e rettificati all'attualità in data 31.05.2011.

Redazione I Scheda Planimetrica aggiornata all'attualità: € 350,00

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

Oneri totali: € 600,00

#### 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 insolte 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 é 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 é 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 34 stralcio del PAI).

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

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. [redacted], 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 [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 [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. 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. [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 [REDACTED] (fabbricato rurale mq64), [REDACTED] (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. [REDACTED].

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

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

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

P.E. n. 175/1999 e successive varianti per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D", sito in [REDACTED] in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della Soc. [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] in qualità di amministratore della Società [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] in qualità di Amministratore della Società [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.

Note: 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 in villetta P.T.** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in villetta P.T. sito in [REDACTED]

Composto da da un'ampia zona giorno adibita ad Ingresso-Soggiorno-Angolo cottura-Pranzo. Mediante la stessa è possibile accedere alla zona notte costituita da due ambienti notte serviti da un disimpegno sul quale si affaccia il wc. L'unità abitativa si sviluppa su un unico livello. Trattasi di immobile seminterrato che presenta una sola facciata libera lato mare, preceduta da una grande terrazza che funge da unico ingresso all'immobile. L'accesso all'appartamento 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).

Posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 205

Identificato in catasto:

- fabbricati: IERI [REDACTED];

Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 3, categoria A/2, classe 7, superficie catastale 75, composto da 5 vani, posto al piano 1, - rendita: 258,23, - registrata all'UTE con la scheda presente

- fabbricati: OGGI intestata a [REDACTED];

Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 3, categoria A/2, classe 7, superficie catastale 94, composto da 3,5 vani, posto al piano T, - rendita: 180,76, - registrata all'UTE con la scheda presente

21,69,

[REDACTED]; Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 29, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, posto al piano 1, - rendita:- registrata all'UTE con la scheda presente

Coerenze: Il sub.29 è stato associato al presente lotto 002 poichè trattasi di area destinata a parcheggio.

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

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.70 mt.

Destinazione urbanistica:

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

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

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

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

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile Abitazione Piano Terra	Sup. reale	76,00	1,00	76,00
Terrazza/Cortile fronte mare esposta a	Sup. reale	129,00	0,50	64,50
	Sup. reale lorda	205,00		140,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo. materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.
<i>Strutture</i>	materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.
<i>verticali: Travi:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera con materiale laterizio / o plastbau metal, condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio piano di copertura, di separazione tra due distinti livelli, materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.
<i>Copertura:</i>	Note: Il tetto unico di copertura che interessa l'intero corpo "A" è stato realizzato con travi in legno lamellare a faccia vista di esclusiva pertinenza del sub. 46 materiale: Terrazza in c.a., condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.
<i>Balconi:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti. materiale: della terrazza in calcestruzzo, condizioni: sufficienti. materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	Note: Il bagno non è stato ancora piastrellato nè a pavimento come pure le pareti laterali non sono interessate da mattone paramano tipologia: ante scorrevoli, materiale: legno e vetro, condizioni: da realizzare e collocare.
<i>Pareti esterne:</i>	
<i>Pavim. Esterna:</i>	
<i>Pavim. Interna:</i>	
<i>Portone di ingresso:</i>	

Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio e video, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma da collaudare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	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>Idrico:</i>	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.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: da collocare, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma da collaudare a seguito di eventi franosi.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: ventilatori non presenti da collocare, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative, da collaudare.
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 1.200,00 €/mq ad un massimo di 2.000,00 €/mq, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che si sviluppa su un unico livello a P.T. 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 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 60% , in funzione dei costi che dovranno essere sostenuti per mettere in sicurezza e ristabilire le condizioni di stabilità dei luoghi. L'appartamento risulta fortemente compromesso sia nella parte strutturale che di finitura.

Ne risulta una riduzione sul miglior prezzo di mercato pari a  $(1.200,00 \times 60/100) = 720,00$  € .

Il prezzo si riduce a  $(1.200,00 - 720,00) = 480,00$  €/mq.

Al presente prezzo si applica una ulteriore riduzione, pari al 20% (assenza di certif. di agibilità)  $480,00 \times 20/100 = 96,00$  €. Pertanto il più probabile prezzo di mercato è pari a €  $480,00 - 96,00 = 384,00$  €/mq, si arrotonda per difetto ed avremo un valore pari 380,00 €/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.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

A. appartamento in villetta P.T.

*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	76,00	€ 380,00	€ 28.880,00
Terrazza/Cortile fronte mare esposta a Nord/Ovest	64,50	€ 380,00	€ 24.510,00
- Valore corpo:	140,50		€ 53.390,00 € 53.390,00

- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 53.390,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 53.390,00

### Riepilogo:

ID Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A appartamento in villetta p.t	205	€ 53.390,00	€ 53.390,00

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Incremento monetario: Valore terreno condominiale Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	C 8.008,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	C 2.927,35
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	C 1.850,00
	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:	Nessuna
	C 48.308,85

Relazione lotto 002 creata in data 15/10/2014 Codice documento: E101-10-000001-002

C  
46.458,85