

TRIBUNALE DI PATTI
CIVILE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 000055/10+n. 54/2012

Giudice Dr. **ANDREA LA SPADA** Custode Giudiziario **Avv. Nunziatina STARVAGGI**

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*

Beni in [REDACTED]
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Deposito Artigianale/Commerciale part. [REDACTED] sito in [REDACTED].

Composto da un unico ambiente di circa 21 mq adibito a deposito. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 30/31 mq. Il vano confina su tre lati con immobile in ditta [REDACTED], il restante lato che funge da ingresso confina con la [REDACTED]. L'unità edilizia oggetto di esecuzione è parte integrante di un fabbricato ben più ampio in muratura che si sviluppa su un unico livello fuori terra (P.T.) e su [REDACTED] su due livelli fuori terra (P.T. e P.1). Le due ditte proprietarie dell'intero fabbricato a P.T.: [REDACTED] (per circa 350/380 mq) e [REDACTED] (21/31 mq) presentano progetto di copertura dello stesso che non viene mai ultimato (ordinanza di sospensione prima e demolizione dopo). L'area edificabile ed il diritto di sopraelevazione al P.1 o Seconda elevazione F.T. appartengono a [REDACTED] (vedasi Allegato 7).

Il vano identificato in catasto con il numero di particella [REDACTED] di soli 21 mq nelle previsioni future di progetto del luogo ha la funzione di unico e possibile collegamento verticale (da adibire a vano scala) con il lastrico solare di proprietà [REDACTED] e con l'eventuale copertura a tetto da realizzare.

Il fabbricato si presenta, anche a seguito dei lavori eseguiti agli inizi primi anni 90, in buone condizioni di stabilità, ma necessitano opere di manutenzione e di bonifica del lastrico solare al fine di poter eliminare le diverse infiltrazioni di acque piovane che si sono perpetuate nel tempo.

Posto al piano Piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa mq 31 Identificato al catasto fabbricati: partita [REDACTED] intestata a [REDACTED], consistenza 21 mq, posto al piano T, - rendita: 383,93, - registrata all'UTE con la scheda allegata.

NOTE: La particella [REDACTED] alla data odierna presenta una consistenza pari a 31 mq lordi ed una superficie catastale netta di 21 mq (vedasi Allegato 7).

Dovrebbe esser censita in categoria C/2 Deposito e non C/I Bottega- negozio. Non è stata effettuata la variazione dei dati di classamento come pure l'ampliamento planimetrico perchè avviene a danno di terzi ossia viene occupata la superficie limitrofa in ditta [REDACTED] (padre dell'esecutato). Si consiglia il ripristino della sagoma iniziale come indicato negli atti di compravendita. Oppure su autorizzazione del G.E. e del Creditore Procedente di procedere con la rettifica catastale mediante il coinvolgimento di terzi proprietari.

A1- Sottotetto non abitabile:

2. DESCRIZIONE**SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

Servizi della zona:

in centro storico commerciale/residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi. asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), palestra (buono), parco giochi (sufficiente), palazzetto dello sport (buono), polizia (sufficiente), scuola elementare (buono),

scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), teatro (sufficiente), vigili del fuoco (sufficiente), verde attrezzato (insufficiente).

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

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
 Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Milazzo, Barcellona, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riserva Naturale di Mannello, le attrazioni storiche presenti sono: Area Archeologica di Tindari.
 Collegamenti pubblici (km): aeroporto (150), autostrada (0,5), autobus (0,5), ferrovia (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo n. 281 a favore di [REDACTED], a firma di Tribunale di Palermo in data 22/07/2009 ai nn. [REDACTED], iscritto alla CC.RR.II. di Messina in data 27/10/2009 ai nn. [REDACTED] importo ipoteca: 120.632,39 € importo capitale: 189.200,00 €

I beni su cui grava la presente ipoteca giudiziale per il diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione coincidono con tutti i cespiti i presenti nella procedura esecutiva attuale:

Terreno in [REDACTED] in catasto [REDACTED]

Un locale C1 in [REDACTED] al P.T. di mq 21 in catasto [REDACTED] (in realtà trattasi di deposito C/2, non bottega C/1)

Un ufficio DI in [REDACTED] in catasto [REDACTED] in categoria D/8)

Un terreno in [REDACTED] in catasto [REDACTED]

Un ufficio D/8 in [REDACTED], in catasto [REDACTED] Un ufficio D/8 in [REDACTED], in catasto [REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal G.U. del Tribunale di Palermo in data 12.01.2009, notificato in data 11.02.2009, formula esecutiva in data 22.07.2009, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Patti in data 19/05/2010, trascritto alla CC. RR. II. di Messina in data 13/07/2010 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: Sono stati realizzati cordoli/travi di coronamento delle falde (non in legno come da progetto autorizzato) ma in conglomerato cementizio armato, ed ancora sono stati realizzati timpani divisori in muratura con laterizi forati.

Alcune quote indicate in progetto come altezza massima del tetto di copertura non sono state rispettate come da progetto assentito ed autorizzato.

Inoltre i lavori in questione sono stati intrapresi in assenza della prescritta autorizzazione del Genio Civile di Messina e del Nulla Osta della Soprintendenza. Regolarizzabili mediante: Concessione Edilizia Nuovo progetto di copertura che vada ad ottemperare tutte le indicazioni presenti nel PRG e le prescrizioni menzionate nei regolamenti dei vari Enti ed Istituzioni.

Nell'esecuzione dei lavori la ditta ed il progettista interessato sono tenuti:

- a rendere salvi i diritti dei terzi
- ad osservare le leggi in materia di edilizia con i relativi DD.MM. che disciplinano le costruzioni in zona sismica;
- ad osservare le norme di cui alla legge 05.11.1971 n. 1086 e relativi DD.MM. che disciplinano le opere in conglomerato cementizio armato ed a struttura metallica;

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

NOTE:

Si rende noto dalla lettura degli atti, reperiti a fatica presso la sede [REDACTED], che in data 29.05.1995 la sez. 5 del Genio Civile di Messina con n. prot 16201 e copia progetto allegato inoltra a [REDACTED] (che riceve in data 13.06.1995 con n. prot. 012814) il progetto di lavori per la realizzazione della copertura su un fabbricato in muratura, sito nella [REDACTED]

Progetto che ha effettuato (come cita la lettera di trasmissione) il controllo sulla rispondenza degli elaborati alle norme sismiche, si restituisce il progetto munito dell'autorizzazione all'inizio dei lavori ai fini dell'art. 18 della legge 02.02.1974 N. 64 ed ancora indica di fare carico alla [REDACTED] prima dell'inizio dei lavori di presentare al Comune il progetto per la verifica della rispondenza dello stesso con quello agli atti del Comune.

Alla data odierna non sono ancora riuscita ad avere copia integrale di tutti i provvedimenti (nonostante i ripetuti inviti formali e non) che hanno interessato il fabbricato oggetto di esecuzione (solo in parte). Mi riservo di inoltrare qualsiasi nuovo documento venga trasmesso dal Comune alla sottoscritta, in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

Si comunica ancora che necessita la ricognizione dei luoghi e la presentazione di un nuovo progetto che deve tenere conto ed esibire tutti i pareri necessari come per legge in materia di edilizia.

4.3.2. Conformità catastale:

1. Sono state riscontrate le seguenti difformità:

La planimetria depositata presso la sede Catastale di competenza risulta essere difforme rispetto ai luoghi visionati.

Il vano di 21 mq identificato in catasto al numero di particella [REDACTED] è stato ampliato a danno delle limitrofe particelle [REDACTED]; presenta una consistenza pari a circa 31/34 mq.

E' censito come Negozio/Bottega in Categoria C/1, in realtà trattasi di Deposito. Regularizzabili mediante: Procedura Docfa Stesura di una nuova planimetria dei luoghi aggiornata all'attualità, compilazione e rettifica dei dati di classamento, categoria e consistenza.

-Le modifiche sopra menzionate devono essere suffragate inderogabilmente da atto notarile che contempri la alienazione da parte del [REDACTED].

-Oppure procedere con la rettifica del modello unico dati catastali per porzioni interessando anche le ditte terze (estrane all'esecuzione [REDACTED]). Se le due indicazioni sopra menzionate non dovessero verificarsi, prima di procedere a vendita dello stesso devono esser ripristinati i confini primordiali come indicato da giusto Atto di compravendita in [REDACTED] del 18.02.1993 (vedasi Allegato 4, Allegato 6 ed Allegato 7)

Redazione Planimetria: € 310,00

Redazione e Compilazione Variazione Catastale: € 220,00 Costo dichiarazione di variazione: € 50,00 Oneri totali: € 580,00

2. Sono state riscontrate le seguenti difformità: La sagoma della particella [REDACTED], oggetto di esecuzione sul relativo [REDACTED], presenta una delimitazione di gran lunga diversa ed ampliata rispetto alla reale perimetrazione e consistenza. Regularizzabili mediante: Procedura Pregeo Stesura di un nuovo tipo mappale mediante l'uso di punti fiduciali accreditati; si deve rettificare e ridurre la sagoma della particella [REDACTED] che ad oggi ricopre una superficie pari a circa 130 mq, in realtà trattasi di un bene avente, come si evince ripetutamente dagli atti di provenienza, di soli 21 mq netti circa (Vedasi Allegato 2, 4, 6, e 7 della presente procedura).

Si resta a disposizione del G.E. per eventuale ripristino e rettifica dei luoghi oggetto di esecuzione come sopra descritto.

3. Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il lastrico solare soprastante la part. [REDACTED] è di proprietà di [REDACTED] (vedasi Allegato 5- 6), non è mai stato censito presso la sede Catastale di Messina regularizzabili mediante procedura Pregeo e Procedura Docfa.

Si comunica al Creditore Procedente in persona [REDACTED] di voler estendere il pignoramento al lastrico solare in stessa ditta [REDACTED] che sovrasta l'unità immobiliare sita in [REDACTED] identificata in Catasto al [REDACTED]. Alla data odierna il lastrico solare non risulta inserito in mappa e non possiede un numero di subalterno. Dalla lettura degli Atti di provenienza integrali del bene estrapolati dall'Archivio Notarile di Stato si evince chiaramente che il lastrico solare di 380 mq complessivi è stato donato da [REDACTED] come pure è stata trasferita non solo l'area edificabile soprastante ma anche il diritto di sopraelevazione.

Il vano di soli 21 mq presente al piano terra identificato con il num. di [REDACTED] oggetto di esecuzione risulta essere parte integrante delle previsioni di progetto depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di [REDACTED] ossia è l'unico accesso ed elemento di collegamento verticale tra il P.T e il P.1 (lastrico solare). La richiesta di C.E. infatti è stata redatta a nome prima di [REDACTED] e poi è stata integrata e modificata a nome dell'esecutato [REDACTED] in qualità di nuovo proprietario.

Pertanto si sconsiglia la vendita della sola particella [REDACTED]. Oppure di procedere con inserimento in mappa della terrazza quindi regularizzazione catastale mediante procedura Pregeo e Docfa.

Il CTU resta a disposizione della procedura per eseguire tutte le necessarie rettifiche catastali al fine di rendere il bene alienabile.

inserimento in mappa del lastrico solare procedura pregeo : € 1.800,00 registrazione procedura pregeo: € 110,00

Oneri totali Procedura Pregeo: € 1.910,00

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

Redazione Planimetria lastrico solare: € 310,00
 Redazione e Compilazione Variazione Catastale: € 220,00
 Costo dichiarazione di variazione: € 50,00
 Oneri totali Procedura Docfa: € 580,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
 Ulteriori avvertenze: Ordinanza di demolizione delle opere realizzate sino ad oggi n. 184/94 del 17.10.1994 (vedasi allegato 5)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Diritti ed Oneri Reali: (1) Proprietà in regime di separazione dei beni.

Proprietario dal 25/02/1993 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di in data 18/02/1993 ai nn. , registrato a Patti in data 23/02/1993 ai nn. , trascritto alla CC.RR.II. di Messina in data 25/02/1993 ai nn. .

NOTE: Con il sopra menzionato Atto acquista da un vano posto a Piano Terra sito in , della superficie di 21 mq circa che confina con da dove ha accesso, con fabbricato da tre lati ed è compreso nella vendita anche il diritto di sopraelevazione.

Diritti ed Oneri Reali: (1) Proprietà.

Proprietario dal 12/03/1993 ad oggi in forza di atto di donazione a firma di in data 12/02/1993 ai nn. , registrato a Patti in data 23/02/1993 ai nn. , trascritto alla CC. RR. II di Messina in data 12/03/1993 ai nn. .

NOTE: Con il sopra menzionato Atto l'area edificabile e il diritto alla sopraelevazione su quel suo fabbricato sito in Patti alla confluenza tra su circa 380 mq complessivi. Precisamente l'area edificabile e il diritto alla sopraelevazione dal piano secondo e terza elevazione.

Si fa presente che in forza del presente atto chiede l'intestazione dell'autorizzazione edilizia (per l'esecuzione dei lavori di realizzazione della copertura a tetto con struttura portante in legno nel fabbricato sito tra la) a nome di in qualità di nuovo proprietario dell'area.

Si rende noto che il fabbricato prospetta su due distinte Vie, e presenta livelli fuori terra diversi ossia due livelli f. t. dal lato e da un livello f. t. dal lato . Dal presente atto si legge che l'area edificabile ed il diritto alla sopraelevazione sull'intero fabbricato è stato donato a , ma nell'atto di trasferimento il lastrico solare non è mai stato censito e quindi identificato in catasto con un numero di particella.

Si resta a disposizione della procedura affinché si possano assolvere tutti gli adempimenti Catastali necessari.

6.2 Precedenti proprietari:

Proprietario da data antecedente il ventennio al 18/02/1993 in forza di atto di compravendita a firma di in data 18/10/1972 ai nn. , registrato a Patti in data 06/11/1972 ai nn. , trascritto alla CC.RR.II. di Messina in data 21/11/1972 ai nn. .

NOTE: Con il presente atto un vano in identificato in Catasto all'articolo P.T. cat. C/I consistenza mq 21.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. n. 33/1994 per lavori di Autorizzazione per esecuzione dei lavori di realizzazione della copertura a tetto con struttura portante in legno nel fabbricato sito tra la intestata a con istanza del 15.02.1993 n. prot. 4144. Autorizzazione edilizia presentata in data 21/05/1992- n. prot. 11359 + nota del 25.11.1992 n. prot. 24459 rilasciata in data 09/06/1994- n. prot. 48.

1. Con Istanza protocollata il 15.02.1993 al n. 4144 il chiede l'intestazione dell'Autorizzazione a nome del dell'area giusto atto n. 102320 di rep. in

2. La copertura a tetto non è mai stata ultimata. I lavori sono stati sospesi con ordinanza n. 134/94 del 04.08.1994 a seguito di accertamento tecnico di difformità dei lavori. La era stata autorizzata alla realizzazione di una copertura in legno. Dalla verifica dei luoghi, a seguito di esposto del confinante, si evince chiaramente la non rispondenza alle previsioni di progetto e all'autorizzazione concessa, non risultano infatti regolamentari alcune quote; la struttura portante risulta essere realizzata non in legno ma con cordoli di coronamento in conglomerato cementizio armato e timpani costituiti da muratura in laterizi forati. Inoltre i lavori sono stati intrapresi in assenza della prescritta

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

autorizzazione del Genio Civile di Messina e del Nulla Osta della Soprintendenza.

In data 17.10.1994 viene emessa ordinanza n.184/1994 di demolizione delle opere edilizie eseguite sul fabbricato.

Descrizione **deposito artigianale/ commerciale** [redacted] di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito artigianale/ commerciale [redacted] sito in [redacted].

Composto da un unico ambiente di circa 21 mq adibito a deposito. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 30/31 mq. Il vano confina su tre lati con immobile in ditta [redacted], il restante lato che funge da ingresso confina con la [redacted]. L'unità edilizia oggetto di esecuzione è parte integrante di un fabbricato ben più ampio in muratura che si sviluppa su un unico livello fuori terra (P.T.) e su [redacted] su due livelli fuori terra (P.T. e P.1). Le due ditte proprietarie dell'intero fabbricato a P.T.: [redacted] (per circa 350/380 mq) e [redacted] (21/31 mq) presentano progetto di copertura dello stesso che non viene mai ultimato (ordinanza di sospensione prima e demolizione dopo). L'area edificabile ed il diritto di sopraelevazione al P.1 o Seconda elevazione F.T. appartengono a [redacted] (vedasi Allegato 7).

Il vano identificato in catasto con il numero di [redacted] di soli 21 mq nelle previsioni future di progetto del luogo ha la funzione di unico e possibile collegamento verticale (da adibire a vano scala) con il lastrico solare di proprietà [redacted] e con l'eventuale copertura a tetto da realizzare.

Il fabbricato si presenta, anche a seguito dei lavori eseguiti agli inizi primi anni 90, in buone condizioni di stabilità, ma necessitano opere di manutenzione e di bonifica del lastrico solare al fine di poter eliminare le diverse infiltrazioni di acque piovane che si sono perpetuate nel tempo. posto al piano Piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa mq 31 Identificato al catasto fabbricati: partita 2033 intestata a [redacted] [redacted] [redacted], composto da 21 mq, posto al piano T, rendita: 383,93, - registrata all'UTE con la scheda allegata.

NOTE: La [redacted] alla data odierna presenta una consistenza pari a 21 mq netti ed una superficie catastale di 31/34 mq lordi (vedasi Allegato 7) e dovrebbe esser censita in categoria C/2 Deposito e non C/1 Bottega- negozio. Non è stata effettuata la variazione dei dati di classamento come pure l'ampliamento planimetrico perché avviene a danno di terzi ossia viene occupata la superficie limitrofa in ditta [redacted]. Si consiglia il ripristino della sagoma iniziale come indicato negli atti di compravendita.

L'edificio è stato costruito nel prima del 1965/1967, ristrutturato nel 199/94

L'unità immobiliare è identificata con il numero 8 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00 ml.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n. 362, del 31.03.2004 l'immobile è identificato nella zona "A2" Centro Storico L. n. 1497/1939

Norme tecniche ed indici: Zona "A2" Centro Storico Norme tecniche ed indici:

Destinazione di zona: Residenziale, è consentita la variazione delle destinazioni d'uso degli immobili, purchè compatibile con il carattere residenziale della zona.

Strumento di attuazione: Considerata la notevole importanza dell'impianto storico artistico, è previsto l'intervento unitario tramite piano particolareggiato esteso all'intera area del centro storico. Prescrizioni particolari: Nelle more di attuazione del piano particolareggiato sono consentite soltanto ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro conservativo. Ogni attività comportante richiesta di autorizzazione o concessione edilizia, dovrà essere munita del nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali competente per territorio.

Indici di zona: mai superiori al 50% della densità esistente.

Altezze massima consentita: non superiore alle altezze preesistenti.

Prescrizioni Particolari: l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale. Prescrizioni transitorie: nelle more di adozione del Piano Particolareggiato sono consentite attività di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

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

Destinazione	Valore	Valore Parametro	Coefficiente	Valore reale/potenziante equivalente
Deposito/magazzin	31,00	1,00	31,00	Sup. reale lorda
Lastrico	380,00	0,00	0,00	Sup. reale lorda
				Sup. reale lorda 411,00 31,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche

Fondazioni: tipologia: travi continue, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento opera, condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
 Riferito limitatamente a: da ultimare.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura: coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni e/ o pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: quasi conformità: da collaudare.

Accessori:

¹⁾ Sottotetto non abitabile:

è posto al Piano Primo e/o secondo f. terra, è composto da un solare da coprire con tetto a falde.
 Sviluppa una superficie complessiva di 380 mq circa.
 Destinazione urbanistica: Copertura con Tetto a falde, sottotetto adibire a locali di sgombero al servizio dell'attività artigianale e commerciale

Fondazioni: tipologia: travi continue, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Travi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

tipologia: solaio misto con Solai: travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: sufficienti.
 tipologia: a falde, Copertura: materiale: c.a., condizioni: da ristrutturare e mettere a norma.

Il valore complessivo cambia decisamente qualora si dovesse includere nella vendita il lastrico solare pari a circa 380 mq, il quale valutato sempre 400,00 €/mq, ma applicando un coefficiente di riduzione pari a 0,30 alla superficie totale del terrazzo ossia considerando una superficie equivalente di 95 mq quindi un valore equivalente pari a 38.000,00 € ed un valore complessivo con annesso deposito pari a 50.400,00 €

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

Destinazione	Superficie	Valore unitario	valore complessivo
Deposito/magazzino	31,	€ 400,00	€ 12.400,00
Lastrico	0,0	€ 400,00	€ 0,00
	31,0		€ 12.400,00
	0		
- Valore corpo:			€ 12.400,00 €
- Valore accessori:			38.000,00 €
- Valore complessivo intero:			50.400,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			50.400,00

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
deposito artigianale/ A commerciale part.1067 con annesso sottotetto non	31/ 38 0	€ 50.400,00	€ 50.400,00

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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente € 7.560,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico € 3.070,00

dell'acquirente: Nessuno

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Nessuna

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

€ 42.840,00

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:

€ 39.770,00

Beni in

Lotto 002**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Opificio e Deposito sub. 68 - sub. 69 (ex sub. 18) sito in

Composto al Piano terra da tre grandi ambienti di forma rettangolare adibiti due ad attività commerciale, mentre il restante terzo ambiente è stato suddiviso in spazi funzionali a servizio dell'area destinata ad attività commerciale (uffici, ripostigli, 4 wc. con i relativi disimpegni). La parte perimetrale esterna, avente configurazione planimetrica ad L, dell'area adibita a servizi è stata ritagliata e separata per poi essere adibita ad Ingresso indipendente e disimpegno con scala (a rampa unica) di collegamento al Piano Primo adibito ad uso deposito, con relativo servizio igienico, a seguito delle ultime trasformazioni apportate di recente dalla proprietà.

Al Piano Primo la porzione di pianta delimitata da una linea spezzata denominata area non calpestabile è tale poiché trattasi di zona priva di solaio, dotata solo di controsoffitto che separa il P.T dal P.1.

Il subalterno 69 P.1 è caratterizzato da un vano porta blindato di collegamento con il limitrofo subalterno 67 ex sub. 55 (lotto 005) in stessa ditta e adibito anch'esso ad opificio.

Gli accessi esterni ai due subalterni 68 P.T. (locale commerciale) e 69 P.1 (locale deposito) sono distinti e separati. Entrambe si sviluppano su strada interna allo stabilimento, laterale (lato Palermo) e perpendicolare alla

Le due unità immobiliari sviluppano una superficie lorda complessiva di circa 661 mq; P.T. - 350 mq; P.1- 311 mq, di cui 90 mq circa non calpestabili al P.1.

L'unità immobiliare confina ad Ovest con il subalterno 10 di proprietà; a Sud con il subalterno 13; ad Est con i subalterni: sub. 54 (ex sub. 35 - ex sub. 20) (lotto 004), subb. 66/67 (ex sub. 55- ex sub. 35 - ex sub. 20) (lotto 005) stessa ditta; a Nord con area esterna di pertinenza del complesso.

Il fabbricato si presenta, anche a seguito della ristrutturazione eseguita nel 1993 prima e 2010 poi, in buone condizioni di stabilità e di manutenzione straordinaria. Sono necessarie opere di manutenzione ordinaria a P.1. a seguito delle infiltrazioni di acqua piovana in corrispondenza del servizio igienico. Posto il locale commerciale al Piano Terra; il Deposito al P.1, sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq 661.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a , superficie catastale lorda 350 mq circa, composto da 323 mq netti, posto al piano T, - rendita: 3.850, - registrata all'UTE con la scheda allegata.

- fabbricati: intestata a , categoria C/2, classe 2, superficie catastale 311 mq lordi, composto da 286 mq netti, posto al piano T-1, - rendita: 457,89, - registrata all'UTE con la scheda allegata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale commerciale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), palestra (buono), parco giochi (sufficiente), palazzetto dello sport (buono), polizia (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), teatro (sufficiente), vigili del fuoco (sufficiente), verde attrezzato (insufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Milazzo, Barcellona, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riserva Naturale di Mannello, le attrazioni storiche presenti sono: Area Archeologica di Tindari. Collegamenti pubblici (km): aeroporto (150), autostrada (0,5), autobus (0,5), ferrovia (1).

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

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:

Atto di citazione derivante da Citazione per revocare gli atti di vendita tra la [redacted] e revocare nei confronti degli altri convenuti (n. 13) a conoscenza dello stato di insolvenza della [redacted] dante causa del loro venditore e tra i quali per i [redacted]

[redacted] a firma di Tribunale di Patti in data 06/06/1996, trascritto alla CC. RR.II. Messina in data 21/06/1996 ai nn. [redacted] NOTE: - La presente Citazione per revocare gli atti di vendita tra la società [redacted] e revocare nei confronti degli altri convenuti a conoscenza dello stato di insolvenza della [redacted] dante causa del loro venditore e tra i quali per i [redacted] per i beni:

un magazzino a deposito in [redacted] al P.T. in Catasto [redacted] un magazzino a deposito in [redacted] al P.T. in [redacted] e per la [redacted] esattamente:

un magazzino a deposito in [redacted] al P.T. in [redacted].

La nota di trascrizione sopra menzionata è stata variata in data 11.01.2003.

Annotazioni: In data 21.12.2004 è stata presentata ANNOTAZIONE di restrizione beni nn. [redacted] del 21.12.2004 emesso dal Tribunale di Patti il 18.04.2003 dove si esclude esattamente un opificio D1 in [redacted] al P.T. in catasto [redacted]

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:

Domanda Giudiziale emessa dal Tribunale di Patti (ME) a favore della [redacted]

[redacted] avente per oggetto la CITAZIONE per accertamento del diritto reale sopra:

la quota 1/2 di un fabbricato in [redacted] in catasto [redacted] a firma di Tribunale di Patti (ME) in data 08/05/2001, trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 15/05/2001 ai nn. [redacted] Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

1. Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto notarile pubblico di mutuo a favore [redacted]

[redacted] in data 07/02/2003 ai nn. [redacted]

[redacted] iscritto alla CC.RR.II. in data 13/02/2003 ai nn. 4012/430

importo ipoteca: 2.690.000,00 € importo capitale: 1.345.000,00 €

I [redacted] beni su cui grava la presente ipoteca sono: la quota 1/2 di un fabbricato commerciale D8 [redacted] al P.T. in catasto fg. 9 part. 47, sub. 18 Sono presenti diversi ulteriori beni non facenti parte della presente esecuzione..

2. Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto notarile pubblico di mutuo a favore di [redacted]

[redacted] in data 05/06/2003 ai nn. [redacted]

54964, registrato a Barcellona P.G. (ME) in data 13/02/2003 al n. 41, iscritto alla CC.RR.II. in data 13/06/2003 ai nn. 16486/2031

importo ipoteca: 2.690.000,00 € importo capitale: 1.345.000,00 €

I [redacted] beni su cui grava la presente ipoteca sono: la quota 1/2 di un fabbricato commerciale D8 in [redacted] al P.T. in catasto fg. 9 part. 47, sub. 18 N.B. nel quadro D si precisa che nell'atto di mutuo del 07.02.2003 una parte della somma pari a € 150.000,00 verrà svincolata dopo l'acquisizione dell'altra quota di 1/2 di proprietà; condizione che si è avverata in data 08.04.2003 con sentenza del Tribunale di Messina trascritta il 20.05.2003 n. 11428.

3. Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo n. 281 a favore [redacted]

[redacted] a firma di Tribunale di Palermo in data 22/07/2009 ai nn. 148/2009 iscritto alla CC.RR.II. di Messina in data 27/10/2009 ai nn. 36700/7037

importo ipoteca: 120.632,39 € importo capitale: 189.200,00 €

I [redacted] beni su cui grava la presente ipoteca giudiziale per il diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di

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

separazione coincidono con tutti i cespiti i presenti nella procedura esecutiva attuale:

Terreno in [REDACTED] in catasto fg. 20, part. 530

Un locale C1 in [REDACTED] al P.T. di mq 21 in catasto fg. 63, part

1067. (in realtà trattasi di deposito C/2, non bottega C/1)

Un opificio D1 in [REDACTED] in catasto fg. 9, part. 47 sub. 35 (oggi sub. 54, sub. 66 (ex sub. 55) e sub. 67 (ex sub. 55) in categoria D/8)

Un terreno in [REDACTED] in catasto fg. 13 part. 193

Un opificio D/8 in [REDACTED], in catasto fg. 9, part. 47 sub. 23 Un opificio D/8 in [REDACTED]

[REDACTED], in catasto fg. 9 part. 47 sub. 18 (oggi sub. 68 e sub. 69)

4.1.5. **Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Decreto Ingiuntivo n. 148/09 emesso dal GU del Tribunale di Palermo 22.07.2009 a favore di [REDACTED]

a firma di Tribunale di Patti (ME) in data 19/05/2010 ai nn. 319, trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 13/07/2010 ai nn. 23107/15607.

4.1.6. **Altre trascrizioni: Nessuna**

4.1.7. **Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

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

4.2.1. **Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità**

4.2.2. **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'opificio presenta a P.T. una diversa distribuzione degli spazi interni.

La part. 47 subalterno 18 presenta un'altezza utile interna pari a circa 6 ml ed è stato realizzato/ricavato un piano P.1 soprastante al P.T. con ingresso indipendente adibito prima ad uso ufficio. Durante le diverse fasi di accesso ai luoghi sono stati divelte e dismesse le pareti mobili che delimitavano i vari ambienti destinati ad uso ufficio come si evince dall'indagine fotografica allegata al compendio di stima (allegato 8/8a); oggi adibito ad uso deposito.

Regolarizzabili mediante: Procedura Docfa E' stato soppresso il subalterno 18 (come richiede il regolamento catastale) e sono state costituite due nuove unità: una a destinazione ordinario (DEPOSITO) e l'altra a destinazione speciale e particolare (OPIFICIO) stesura planimetrie PT Opificio e P.1 Deposito (220 € x 2 = 440,00 €); € 440,00 Stesura modello informatico di aggiornamento atti catastali (330,00 € x 2) = 660,00 €); € 660,00 costo di nuovo inserimento e variazione: € 150,00 Oneri totali: € 1.250,00

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 17.133,46

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: E' parte della vendita dei singoli subalterni, facenti parte del presente complesso edilizio ad uso commerciale e che si trascrive, la servitù di accesso e transito, con facoltà di sosta, solo per il carico e scarico sullo spazio in condominio.

Vedasi Allagato "A" Atto in [REDACTED] del 14.10.1993 Rep 104565/20693 di Raccolta, registrato a [REDACTED] il 27.10.1993 al n. 1438, trascritto alla CC.RR.II di Messina il 16.10.1993 ai nn. 25947/22068 caratterizzato da tabelle a caratura millesimale.

Ulteriori avvertenze: Il Condominio [REDACTED] è creditore nei confronti di [REDACTED] della somma già precettata di € 17.133,46 di cui al decreto ingiuntivo n. 344/2003 (Rgn 1166/2013) emesso dal Presidente del Tribunale di Patti in data 17.09.2013, munito di formula esecutiva in data 29.10.2013.

Il subalterno 68 è gravato da Contenzioso (SFRATTO PER MOROSITA') relativo al contratto di Locazione stipulato tra la [REDACTED]

[REDACTED] debitore esecutato per il pagamento alla procedura esecutiva.

In risposta al Contenzioso sussiste una Comparsa di costituzione e risposta in opposizione alla convalida di sfratto per morosità con domanda riconvenzionale.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 **Attuali proprietari:**

[REDACTED] Diritti ed Oneri Reali: (1) Proprietà piena in regime di separazione dei beni.

Proprietario dal 04/04/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di [REDACTED] in data 04/04/2005 ai nn. 22069/5373 registrato a Messina in data 14/04/2005 ai nn. 1855, trascritto alla CC. RR.II. di Messina in data 15/04/2005 ai nn. 13392/7666 .

NOTE: Con il sopra menzionato Atto [REDACTED]

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

un opificio D8 in al P.T. di mq 430 in Catasto fg 9 part. 47 sub. 18 (oggi identificato con il numero di subalterno sub. 68/69).

Nel quadro D (ulteriori informazioni) si precisa che la parte acquirente si accolla la quota di mutuo di € 268.800,00 nascente dalle ipoteche iscritte n. 430 del 13.02.2003 e n. 203 l del 13.06.2003.

Viene ancora riportata la citazione trascritta il 21.06.1996 n. 11958 a favore ; la parte venditrice si impegna ad ottenere l'esclusione dell'immobile venduto da tale formalità a propria cura e spese nonché il frazionamento delle sopra menzionata ipoteca.

Relativa alla formalità: Nota di trascrizione N. reg part. 11958 del 21.06.1996 viene annotata l' Annotazione presentata il 21.12.2004 Reg part. 4126/ Reg. gen. 44502. Tipo di atto: RESTRIZIONE DEI BENI 0725.

6.2 Precedenti proprietari:

1. Diritti ed Oneri Reali: (1) Proprietà V.

Proprietario dal 31/12/1999 al 04/04/2005 in forza di atto di compravendita a firma di in data 30/12/1999 ai nn. 15884, registrato a Messina in data 03/01/2000, trascritto alla CC. RR. II di Messina in data 31/12/1999 ai nn. 33455/27469.

NOTE: Con il sopra menzionato Atto è stata venduta da la quota indivisa pari ad 1/2 di un magazzino e deposito a P.T. siti in consistente in un unico grande vano; unità immobiliare censita al N.C.E.U. alla partita 1005103 foglio 9, mappale 47, sub. 18 (oggi subb. 68/69) categoria D8. E' stato alienato con tutti i diritti nascenti dall'atto di provenienza in notar Buono del 28.02.1994, trascritto il 08.03.1994 al n. 5327; tutto incluso e nulla escluso.

Riferito limitatamente a: Part. 47 sub. 68/69 (ex sub. 18)

2. Diritti ed Oneri Reali: (1) Proprietà V.

Proprietario dal 31/12/1999 al 04/04/2005 in forza di atto di compravendita a firma di in data 30/12/1999 ai nn. 15885 registrato a Messina in data 03/01/2000, trascritto alla CC. RR. II di Messina in data 31/12/1999 ai nn. 33456/27470.

NOTE: Con il sopra menzionato Atto è stata venduta da la quota indivisa restante pari ad 1/2 di un magazzino e deposito a P.T. siti in consistente in un unico grande vano; unità immobiliare censita al N.C.E.U. alla partita 1005103 foglio 9, mappale 47, sub. 18 (oggi sub.68/sub.69) categoria D8. E' stato alienato con tutti i diritti nascenti dall'atto di provenienza in del 28.02.1994, trascritto il 08.03.1994 al n. 5327; tutto incluso e nulla escluso.

Riferito limitatamente a: Part. 47 sub. 68 sub. 69 (ex sub. 18)

3. Diritti ed Oneri Reali: (1) Proprietà V.

Proprietario dal 20/05/2003 al 04/04/2005 in forza di sentenza traslativa a firma di Tribunale di Patti in data 08/04/2003 ai nn. 186, registrato a Patti in data 08/04/2003 ai nn. 468, trascritto alla CC. RR. II di Messina in data 20/05/2003 ai nn. 14194/11428.

NOTE: La sopra menzionata trascrizione della Sentenza Traslativa Ist. 192677/03 emessa dal Tribunale di ha per oggetto: la quota indivisa restante pari ad 1/2 di un magazzino e deposito a P.T. siti in consistente in un unico grande vano; unità immobiliare censita al N.C.E.U. alla partita 1005103 foglio 9, mappale 47, sub. 18 categoria D8.

Riferito limitatamente a: Part. 47 sub. 68 e sub. 69 (ex sub. 18)

4. Diritti ed Oneri Reali: (1) Proprietà per V.

Diritti ed Oneri Reali: (1) Proprietà per V.

Proprietari dal 28/02/1994 al 30/12/1999 in forza di atto di compravendita a firma di in data 28/02/1994 ai nn. 105980 registrato a Patti in data 15/03/1994 ai nn. 999, trascritto alla CC. RR. II di Messina in data 08/03/1994 ai nn. 6124/5327.

NOTE: Con il sopra menzionato Atto è stato alienato a favore di (proprietà per 1/2) e di (proprietà per 1/2) contro la un magazzino e deposito al P.T. sito in . Unità immobiliare censita al N.C.E.U. al foglio 9, mappale 47, sub. 18 (oggi subb. 68/69). L'immobile è stato venduto unitamente a tutti gli accessori, annessi e connessi, pertinenze e dipendenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e con tutti i diritti nascenti dal presente atto che devono intendersi trascritti integralmente e riportati, tutto incluso e nulla escluso. Riferito limitatamente a: Part. 47 sub. 68 e sub. 69 (ex sub. 18)

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

5. [REDACTED]; Diritti ed

Oneri Reali: (1) Proprietà per 1/1.

Proprietario dal 18/08/1993 al 28/02/1994 in forza di atto di compravendita a firma di [REDACTED] [REDACTED] in data 18/08/1993 ai nn. 104021 registrato a Patti in data 01/09/1993 ai nn. 1180, trascritto alla CC. RR. II di Messina in data 23/08/1993 ai nn. 20919/17782.

NOTE: Con il sopra menzionato Atto è stato alienato a favore della [REDACTED]

[REDACTED] un magazzino e deposito con uffici al P.T. sito in [REDACTED], che si sviluppa su mq 9.345. Unità immobiliare censita al N.C.E.U. al foglio 9, mappale 47, sub. 5, 4/a, 4/b, 4/c (oggi part. 47 con i relativi subaltermi).

Riferito limitatamente a: Part. 47 sub. 68 e sub. 69 (ex sub. 18)

6. S. [REDACTED]; Diritti ed Oneri Reali: (1) Proprietà per 1/1.

Nella copia della trascrizione il numero del codice fiscale è il seguente [REDACTED]. Proprietario dal 31/01/1991 al 18/08/1993 in forza di decreto di trasferimento a firma di Giudice Delegato (Tribunale Patti) in data 31/01/1991 ai nn. 63, registrato a Patti in data 01/02/1991 ai nn. 77, trascritto alla CC. RR. II di Messina in data 11/02/1991 ai nn. 4936/4290.

NOTE: Con il sopra menzionato Atto è stato alienato a favore della [REDACTED]

[REDACTED] un complesso industriale con destinazione Opificio Industriale, con sede in [REDACTED], che si sviluppa su mq 34.501, di cui 15.523 coperti. Censito al N.C.E.U. al foglio 9, part. 219 sub 1-2-3 e fg. 9 part. 47 - 284 - 286 - 285 - 318. Trattasi di Capannone - Officina ed Uffici, Capannone Intermedio, Servizi Mensa, Capannone, Prodotti Finiti, Cabina elettrica ed accessorie, compresi due carriponte e pesa elettrica.

Riferito limitatamente a: Part. 47 sub. 68 e sub. 69 (ex sub. 18)

PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. n.94/1972 e successive varianti per lavori di Ampliamento del capannone officina dello Stabilimento [REDACTED]

[REDACTED] (Rinnovo Licenza n. 67/71 del 31.08.1971) intestata a [REDACTED]

[REDACTED] Licenza Edilizia presentata in data 20/09/1972 rilasciata in data 15-31/12/1972- n. prot. 1517, l'agibilità è stata rilasciata in data 21/01/1976.

Lo stabilimento industriale è stato realizzato con giusta e regolare Licenza edilizia del 03.02.1962 P.E. prot. n. 4955/95 Domanda di Concessione [REDACTED] per lavori di frazionamento e cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale; opere di ristrutturazione edilizia, relativamente alle parti frazionate nello stabilimento denominato [REDACTED]

Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 28/02/1995 n. prot. 4955. NOTE: Trattasi di istanza per quanto attiene al frazionamento abusivo ed al cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale, con l'esecuzione di opere interne (tramezzi divisorii interni e servizi igienici), relativamente a parte dello stabilimento industriale, denominato [REDACTED]. I locali oggetto della domanda di concessione in sanatoria sono quelli identificati in catasto (N.C.E.U) al foglio di mappa 9, particella 47, subaltermi 6-12-13-15-16-17-18-19-20 Riferito limitatamente a: part. 47 sub. 68 sub. 69 (ex sub. 18) P.E. n. 450/2010 per lavori di Frazionamento e cambio destinazione d'uso da industriale a commerciale dell'immobile facente parte dello [REDACTED] [REDACTED], distinto in catasto al fg 9, particella 47, sub. 18 intestata a [REDACTED]

Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 20/07/2009 rilasciata in data 09/09/2010, l'agibilità è stata rilasciata in data 24/07/2009. Si rilascia agibilità Provvisoria

Descrizione opificio e deposito sub.68 - sub.69 (ex sub. 18) di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di opificio e deposito sub.68 - sub.69 (ex sub. 18) sito in [REDACTED]

Composto al Piano terra da tre grandi ambienti di forma rettangolare adibiti due ad attività commerciale, mentre il restante terzo ambiente è stato suddiviso in spazi funzionali a servizio dell'area destinata ad attività commerciale (uffici, ripostigli, 4 wc. con i relativi disimpegni).

La parte perimetrale, avente configurazione planimetrica ad L, dell'area adibita a servizi è stata ritagliata e separata per poi essere adibita ad Ingresso indipendente e disimpegno con scala (a rampa unica) di collegamento al Piano Primo adibito ad uso deposito, con relativo servizio igienico, a seguito delle ultime trasformazioni apportate di recente dalla

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

proprietà.

Al Piano Primo la porzione di pianta delimitata da una linea spezzata denominata area non calpestabile è tale poiché trattasi di zona priva di solaio, dotata solo di controsoffitto che separa il P.T dal P.I.

Il subalterno 69 P.I è caratterizzato da un vano porta blindato di collegamento con il limitrofo subalterno 66/67 ex sub. 55 (lotto 005) in stessa ditta e adibito anch'esso ad opificio.

Gli accessi esterni ai due subalterni 68 P.T. (locale commerciale) e 69 P.I (locale deposito) sono distinti e separati. Entrambe si sviluppano su strada interna allo stabilimento, laterale (lato Palermo) e perpendicolare alla [REDACTED]

Le due unità immobiliari sviluppano una superficie lorda complessiva di circa 661 mq; P.T. - 350 mq; P.I- 311 mq, di cui 90 mq circa non calpestabili al P.I.

L'unità immobiliare confina ad Ovest con il subalterno 10 di proprietà [REDACTED]; a Sud con il subalterno 13; ad Est con i subalterni: sub. 54 (ex sub. 35 - ex sub. 20) (lotto 004), subb. 66/67 (ex sub. 55- ex sub. 35 - ex sub. 20) (lotto 005) stessa [REDACTED]; a Nord con area esterna di pertinenza del complesso.

Il fabbricato si presenta, anche a seguito della ristrutturazione eseguita nel 1993 e 2010 poi, in buone condizioni di stabilità e di manutenzione straordinaria. Sono necessarie opere di manutenzione ordinaria a P.I. a seguito delle infiltrazioni di acqua piovana in corrispondenza del servizio igienico.

Posto il locale commerciale al P.T. ; il Deposito al P.I sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 661.

Identificato in catasto:

- fabbricati: partita 4962 intestata a [REDACTED] foglio 9 mappale 47 subalterno 68, categoria D/8, superficie catastale 350 mq lordi, composto da 323 mq netti, posto al piano T, - rendita: 3.850, - registrata all'UTE con la scheda allegata

- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 9 mappale 47 subalterno 69, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 311 mq lordi, composto da 286 mq netti, posto al piano T-1, - rendita: 457,89, - registrata all'UTE con la scheda allegata.

L'edificio è stato costruito nel prima del 1962/1965, ristrutturato nel 1993/2010 L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.00 ml il P.T. e 2.80 il P.I.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n. 362, del 31.03.2004 l'immobile è identificato nella zona "D5.B" del Piano di Urbanistica Commerciale per le grandi e medie strutture di Vendita al dettaglio

Norme tecniche ed indici: Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza del decreto n. 362 del 31/03/2004

Norme tecniche ed indici: ZONA D5.B = Insedimenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio:

Per gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio, l'edificazione è consentita mediante singole concessioni

nel rispetto dei seguenti indici di zona:

1. Rapporto massimo di copertura: 1/3 della superficie fondiaria;
2. Altezza massima consentita: 7,50 m (sono esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici che non hanno limitazioni di altezza, salvo quelle imposte dalle leggi antisismiche vigenti);
3. $De < od = a$ 5 m;
4. $De < od = a$ 10 m;
5. $Ds < od = a$ 5 m;

E' consentita l'edificazione in aderenza se consensuale tra i titolari di lotti limitrofi;

Superficie minima del lotto: 1.500 mq

Destinazioni ammesse Costruzione di manufatti destinati ad attività commerciali e della grande distribuzione, uffici, studi professionali, sedi aziendali e di

associazioni culturali, alberghi e residence locali per lo spettacolo e l'intrattenimento, depositi, parcheggi multipiano

Parcheggi pertinenziali per la clientela, cambio di destinazione d'uso, richiesta di ampliamento di edificio esistente entro il 30 % della superficie realizzata:

Fondazioni:

Strutture verticali:

Solai:

Copertura:

Scale:

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

Fognatura:

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
Opificio a destinazione commerciale - sub. 68 P.T	Sup. reale	350,00	1,00	350,00
Locale di Deposito merci -	Sup. reale	311,00	0,70	217,70
		661,00		567,70

Idrico:

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

tipologia: plinti e tiranti, materiale: c.a., condizioni: buone. materiale: c.a. prefabbricati, condizioni: buone. tipologia: capriate in acciaio, condizioni: buone. tipologia: coppelle prefabbricate, materiale: c.a., condizioni: buone. tipologia: a rampa unica, materiale: acciaio, ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: ottime.

Componenti

edilizie

costruttive:

e

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: ulteriore portone che funge da scuro, materiale protezione: ferro, condizioni: buone.

Infissi esterni:

Riferito limitatamente a: rimosse tra il primo ed il secondo sopralluogo. materiale: lamiera zincate a tre ondulazioni, coibentazione: pannelli termo- assorbenti-isolanti, condizioni: buone.

Infissi interni:

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco, condizioni: sufficienti.

Manto di copertura:

materiale: manto bituminoso, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: piastrelle di ceramica P.T, linoleum al P.I, condizioni: buone.

Pavim. Esterna:

Pavim. Interna:

Note: Al P.I una parte del solaio è rivestita con materiale plastico ed esattamente la parte che era adibita ad uso ufficio; la parte adibita a deposito è rivestita con normali piastrelle di ceramica. Una terza parte di solaio non praticabile è caratterizzata da un controsoffitto in cartongesso ancorato con struttura a capriata in legno. Tra il primo e secondo sopralluogo parte della struttura è stata rimossa (vedasi allegato 8/8a)

tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro e vetro, condizioni: buone. posizione: a rampa unica, rivestimento: acciaio, condizioni: ottime.

Portone di ingresso:

tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare. tipologia: fondamentalmente sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare. Scale:

Impianti:

Citofonico:

Elettrico:

tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori: Valori medi di consumo e di costo delle classi energetiche

Sito caso	Consumo <15	Consumo €/anno <€100	Risparmio	Risparmio €/anno	
	<30	€201	-52%	-€ 214,40	
	tra 31-50	€415	-39%	-€ 268,00	
	tra 51-70	€683	-28%	-€ 268,00	
	tra 71-90	€951	-22%	-€ 268,00	
	tra 91-120	€ 1.219	-25%	-€ 402,00	
	tra 121-150	€ 1.621	-24%	-€ 522,60	
	>150	€2.144			
	Alto ansino				

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

Valori medi delle classi energetiche
Edificio S/V = 0.25 Zona D 1455 GG (es. Roma)
Mq. 100 netti Limiti EPI 2010

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

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio tecnico di [REDACTED]
 Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: www.teenocasa.it, www.immobiliare.it,
www.subito.it, www.ilsole24ore.com, ecc., Osservatori on line del settore immobiliare. Riviste
 locali del settore.

€
 72.381,75
 € 1.250,00
 Nessuno

8.3. Valutazione corpi

B. opificio e deposito sub.68 - sub.69 (ex sub. 18)

Nessuna

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso
ponderale: 1

Destinazione	Superficie equival	Valore unitario	valore complessivo
			€ 410.163,25
Opificio a destinazione	350,0 0	€ 850,00	€ 297.500,00
Locale	217,7 0	€ 850,00	€ 185.045,00
Deposito	0		€ 408,91
	567,70		€ 482.545,00

- Valore corpo:
- Valore accessori:
- Valore complessivo intero:
- Valore complessivo diritto e quota:

€ 0,00
 € 482.545,00
 482.545,00 €
 482.545,00

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
opificio e deposito B sub.68 - sub.69 (ex sub. 18)	66	€ 482.545,00	€ 482.545,00

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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

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:

Beni in

Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Opificio e deposito sub. 23 (ex sub.19) sito in

Composto al Piano terra da un unico ambiente adibito ad ingresso (previo rilascio di C.E. in sanatoria si può adibire lo stesso ad uso negozio); mediante scala di accesso in acciaio, a doppia rampa parallela, si approda al P.I. ed attraverso il disimpegno si accede a tre distinti ambienti: ufficio, ripostiglio con servizio igienico, ed ampio deposito materiale grezzo; attraverso quest'ultimo ci si collega ad un ulteriore ambiente adibito a deposito materiale semilavorato. Quest'ultimo vano è prospiciente uno spazio adibito a terrazza non praticabile.

Il subalterno 23 al P.I è caratterizzato da un vano porta di collegamento con il limitrofo subalterno 67 (lotto 005 - ex sub. 55 - ex sub. 35 - ex sub. 20) in stessa ditta e adibito anch'esso ad opificio.

L' accesso al sub. 23 avviene direttamente dalla galleria centrale dello stabilimento commerciale su cui si affaccia sia il P.T (ingresso) che il P.I (uffici). L'accesso principale alla Galleria avviene mediante strada interna di fruizione dello stabilimento con accesso diretto dalla

L' unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 320 mq distribuiti 70 mq al P.T. e i restanti 250 mq al P.I.

L'unità edilizia confina a Nord con subalterno 57 al P.T. e subalterno 56 al P.I. in altra ditta, sempre al P.I con terrazza antistante il subalterno 23 prospiciente la corte principale comune; a Sud/(Est) con Galleria principale con accesso diretto all'unità dalla stessa. A Sud con il sub. 13 al P.T e P.I in altra ditta; Ad Ovest al P.T. con sub. 57 altra ditta, al P.I con sub. 67 (ex sub. 55 - ex sub. 35 - ex sub. 20) stessa ditta.

Il fabbricato si presenta, anche a seguito della ristrutturazione eseguita nel 1993 e 2010 poi, in buone condizioni di stabilità e di manutenzione straordinaria.

Posto al P.T. (Ingr. da adibire a negozio); P.I Ufficio e Locale deposito sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 400

Identificato al catasto fabbricati: partita 4962 mod. 58 n. 559 intestata a

Diritti ed Oneri reali: (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 9 mappale 47 subalterno 23, categoria D/1, composto da 320 mq, posto al piano T-1, - rendita: 2.688,00, - registrata all'UTE con la scheda allegata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale commerciale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), palestra (buono), parco giochi (sufficiente), palazzetto dello sport (buono), polizia (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), teatro (sufficiente), vigili del fuoco (sufficiente), verde attrezzato (insufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Milazzo, Barcellona, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riserva Naturale di Marinello, le attrazioni storiche presenti sono: Area Archeologica di Tindari.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (150), autostrada (0,5), autobus (0,5), ferrovia (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Atto di citazione derivante da Citazione per revocare gli atti di vendita tra la e

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

revocare nei confronti degli altri convenuti (n. 13) a conoscenza dello stato di insolvenza della [REDACTED] dante causa del loro venditore e tra i quali per i [REDACTED]

21.11.1970 [REDACTED] a firma di Tribunale di Patti in data 06/06/1996; trascritto alla CC.RR.II. Messina in data 21/06/1996 ai nn. 14775/11958.

NOTE: La presente Citazione per revocare gli atti di vendita tra la [REDACTED] e revocare nei confronti degli altri convenuti a conoscenza dello stato di insolvenza della [REDACTED] dante causa del loro venditore e tra i quali per i [REDACTED] per i beni:

un magazzino e deposito in [REDACTED] al P.T. in Catasto fg. 9 part. 47, sub. 18 un magazzino e deposito in [REDACTED] al P.T. in Catasto fg. 9 part. 47, sub. 20 e per la [REDACTED] esattamente: un magazzino e deposito in [REDACTED] al P.T. in Catasto fg. 9 part. 47, sub. 19.

La nota di trascrizione sopra menzionata è stata variata in data 11.01.2003.

Annotazioni: In data 21.12.2004 è stata presentata ANNOTAZIONE di restrizione beni nn. 44502/4126 del 21.12.2004 emesso dal Tribunale di Patti del 18.04.2003 dove si esclude esattamente un opificio D1 in [REDACTED] al P.T. in catasto fg. 9 part.47 sub.20.

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:*

Domanda Giudiziale emessa dal Tribunale di [REDACTED]

[REDACTED] avente per oggetto la CITAZIONE per accertamento del diritto reale sopra: per il diritto di proprietà per la quota 1/1 di un fabbricato in [REDACTED] in catasto fg. 9 part. 47 sub. 19 a firma di Tribunale di Patti (ME) in data 27/08/1996 ai nn. 2979, trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 02/09/1996 ai nn. 20737/16887 - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI.

Riferito limitatamente a: sub. 19 (oggi sub. 23)

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 notarile pubblico di mutuo a favore di [REDACTED], a firma di [REDACTED] in data 06/04/2005 ai nn. 22084/5382, iscritto alla CC.RR.II. di Messina in data 09/04/2005 ai nn. 12665/4037 importo ipoteca: 240.000,00 € importo capitale: 120.000,00 €

I beni su cui grava la presente ipoteca sono: per il diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni su di un fabbricato commerciale D8 [REDACTED] al P.T.-1, in catasto fg. 9 part. 47, sub. 23.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo n. 281 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], a firma di Tribunale di Palermo in data 22/07/2009 ai nn. 148/2009, iscritto alla CC.RR.II. di Messina in data 27/10/2009 ai nn. 36700/7037 importo ipoteca: 120.632,39 € importo capitale: 189.200,00 €.

I beni su cui grava la presente ipoteca giudiziale per il diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione coincidono con tutti i cespiti i presenti nella procedura esecutiva attuale: Terreno in [REDACTED] in catasto fg. 20, part. 530;

Un locale C1 in [REDACTED] al P.T. di mq 21 in catasto fg. 63, part 1067. (in realtà trattasi di deposito C/2, non bottega C/1);

Un opificio D1 in [REDACTED] in catasto fg. 9, part. 47 sub. 35 (ex sub. 20) (oggi sub. 54 e subb. 66/67 (ex sub. 55)) in categoria D/8;

Un terreno in [REDACTED] in catasto fg. 13 part. 193;

Un opificio D/8 in [REDACTED], in catasto fg. 9, part. 47 sub. 23 (ex sub. 19);

Un opificio D/8 in [REDACTED], in catasto fg. 9 part. 47 sub. 18 (oggi sub. 68 e sub. 69).

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED], a firma di Tribunale di Patti (ME) in data 19/06/1998 ai nn. 187/98, trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 16/07/1998 ai nn. 14948/12766.

NOTE: Il presente pignoramento ha per oggetto di esecuzione anche un magazzino e Locali di deposito C/2 al P.T di

800 mq, in [redacted] identificati al N.C.E.U. fg. 9 part. 47, sub. 19 (oggi sub. 23).
Nella sezione D della nota di trascrizione viene riportata la seguente informazione: sul magazzino in [redacted]
[redacted] di cui all'unità negoziale n.1 vi è una sovrastante area in parte coperta ed in parte destinata a terrazza.
nota bene: trattasi pignoramento estraneo alla presente procedura esecutiva.
Riferito limitatamente a: sub. 19 (oggi 23) Unità negoziale 1: Immobile n.1 Pignoramento derivante da Decreto
Ingiuntivo n. 148/09 emesso dal GU del Tribunale di Palermo 22.07.2009 a favore di [redacted]
[redacted] a firma di Tribunale di Patti (ME)
in data 19/05/2010 ai nn. 319, trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 13/07/2010 ai nn. 23107/15607.
Pignoramento derivante da Atto di mutuo ipotecario [redacted] del 06.04.2005, n. 22084 del rep. e n.
5382 della raccolta. Reso esecutivo il 19.04.2005 a favore [redacted]
[redacted] a firma di Tribunale
di Patti (ME) in data 02/04/2012 ai nn. 221, trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 26/06/2012 ai nn. 16771/13283.
NOTE: Nella sezione D la nota di trascrizione recita come ulteriori informazioni, Descrizione dell'Immobile sottoposto
a pignoramento: Magazzino in [redacted], posto su due elevazioni e composto da un vano al P.T. e due
vani ed accessori al P.I, con annesso lastrico solare, il tutto confinante con corte comune, con [redacted] e con altro
subalterno identificato con il n. 24.

Al N.C.E.U. in ditta non aggiornata, al fg 9, part. 47, sub. 23, [redacted], PT-I categoria D/8.

Riferito limitatamente a: sub. 23 (ex sub. 19)

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: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'Opificio presenta a P.T. e P.I una diversa distribuzione e destinazione
degli spazi interni. Il subalterno 23 è classificato in Categoria D/8; ma non è mai stata rilasciata C.E. in sanatoria per il
cambio di destinazione d'uso a seguito di opere edilizie realizzate abusivamente.

Oggi adibito ad uso commerciale il P.T; mentre il P.I una parte ad uso ufficio, la zona retrostante ad opificio dove viene
lavorata e trasformata la materia prima. Regolarizzabili mediante Procedura Docfa

E' stato variato il subalterno 23 (come richiede il regolamento catastale), E' stata ripristinata la categoria D/1 e rettificata
le piante ai due distinti livelli.

Stesura planimetrie PT Opificio e P.I Deposito: € 220,00x 2= € 440,00 Stesura modello informatico di aggiornamento
atti catastali: € 330,00 Costo di nuovo inserimento e variazione: € 100,00 Oneri totali: € 870,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 17.133,46

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:

E' parte della vendita dei singoli subalterni, facenti parte del presente complesso edilizio ad uso commerciale e che si
trascrive, la servitù di accesso e transito, con facoltà di sosta, solo per il carico e scarico sullo spazio in condominio.

Vedasi Allagato "A" [redacted] del 14.10.1993 Rep 104565/20693 di Raccolta, registrato a Patti
(ME) il 27.10.1993 al n. 1438, trascritto alla CC.RR.II. Messina il 16.10.1993 ai nn. 25947/22068 caratterizzato da
tabelle a caratura millesimale.

Ulteriori avvertenze: Il [redacted] della somma
già precettata di € 17.133,46 di cui al decreto ingiuntivo n. 344/2003 (R.gn 1166/2013) emesso dal Presidente del
Tribunale di Patti in data 17.09.2013, munito di formula esecutiva in data 29.10.2013.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] Diritti ed Oneri Reali: (1) Proprietà piena
1/1 in regime di separazione dei beni.

Proprietario dal 06/04/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di [redacted] in data
06/04/2005 ai nn. 22083/5381, trascritto alla CC. RR.II. di Messina in data 09/04/2005 ai nn. 12664/7242.

NOTE: Con il sopra menzionato Atto [redacted]
[redacted] un Opificio D8 in [redacted] al P.T./P.I in Catasto fg 9 part. 47 sub 23 (ex sub. 19), come
meglio precisato nel quadro D della nota di trascrizione.

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

6.2 Precedenti proprietari:

1. [REDACTED] Diritti ed Oneri Reali: (1) Proprietà 1/1 (coniugato e di trovarsi in regime di separazione dei beni). Proprietario dal 26/07/1996 al 06/04/2005 in forza di atto di compravendita a firma di [REDACTED] in data 26/07/1996 ai nn. 33846, trascritto alla CC. RR. II di Messina in data 27/07/1996 ai nn. 17974/14530.

NOTE: Con il sopra menzionato Atto è stato venduto da [REDACTED] un magazzino e deposito a P.T. con soprastante area in parte coperta e in parte destinata a terrazza della superficie di circa 800 mq. Unità immobiliare censita al N.C.E.U. alla partita 4962 foglio 9, mappale 47, sub. 19 (oggi 23) categoria D8. E' stato alienato con tutti i diritti nascenti dall'atto di provenienza in [REDACTED] del 14.10.1993, registrato a Patti il 27.10.1993 al n. 1438 e trascritto il 16.10.1993 ai nn. 25947/22068; tutto incluso e nulla escluso, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, usi, diritti, azioni, ragioni e servitù che dipendono dallo stato dei luoghi, dalla impostazione delle parti condominiali e con tutte le parti in comune al fabbricato.

Riferito limitatamente a: sub. 23 (ex sub. 19)

2. [REDACTED], Diritti ed Oneri Reali: (1) Proprietà piena 1/1.

Proprietario dal 28/03/1996 al 26/07/1996 in forza di atto di compravendita a firma di [REDACTED] in data 28/03/1996 ai nn. 113762/22993, trascritto alla CC. RR. II di Messina in data 02/04/1996 ai nn. 8304/6786.

NOTE: Con il sopra menzionato Atto è stato venduto da [REDACTED] un magazzino e deposito a P.T. con soprastante area in parte coperta ed in parte terrazza, del complesso industriale di [REDACTED].

Unità immobiliare censita al N.C.E.U. alla partita 4962, foglio 9, mappale 47, sub. 19 (oggi 23). E' stato alienato con tutti i diritti nascenti dall'atto di provenienza in [REDACTED] del 14.10.1993, registrato a Patti il 27.10.1993 al n. 1438, trascritto il 16.10.1993 ai nn. 25947/22068, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare tutto incluso e nulla escluso. Riferito limitatamente a: Part. 47 sub.23 (ex sub. 19).

3. [REDACTED], Diritti ed Oneri Reali: (1) Proprietà piena per 1/1. Proprietario dal 28/02/1994 al 28/03/1996 in forza di atto di compravendita a firma di [REDACTED] in data 28/02/1994 ai nn. 105985, registrato a Patti in data 07/03/1994 ai nn. 371, trascritto alla CC. RR. II di Messina in data 08/03/1994 ai nn. 6124/5328.

NOTE: Con il sopra menzionato Atto è stato alienato a favore [REDACTED] un magazzino e deposito al P.T. con soprastante area in parte coperta e in parte a terrazza, siti in [REDACTED]. Unità immobiliare censita al N.C.E.U. al foglio 9, mappale 47, sub. 19 (oggi 23).

E' parte della vendita che si trascrive la servitù di accesso, transito, con facoltà di sosta solo per carico e scarico sullo spazio in condominio, con esclusione degli spazi a parcheggio all'uopo destinati. le parti richiamano il regolamento di condominio allegato A dell'Atto del [REDACTED] del 14.10.1993 nn. Rep. 104565/20693 di Raccolta, trascritto alla CC.RR.II. il 16.10.1993 ai nn. 25947/22068.

L'immobile è stato venduto unitamente a tutti gli accessori, annessi e connessi, pertinenze e dipendenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e con tutti i diritti nascenti dal presente atto che devono intendersi trascritti integralmente e riportati, tutto incluso e nulla escluso. Riferito limitatamente a: Part. 47 sub. 23 (ex sub. 19).

C. [REDACTED]; Diritti ed Oneri Reali: (1) Proprietà piena per 1/1. Proprietario dal 18/08/1993 al 28/02/1994 in forza di atto di compravendita a firma di [REDACTED] in data 18/08/1993 ai nn. 104021, registrato a Patti in data 01/09/1993 ai nn. 1180, trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 23/08/1993 ai nn. 20919/17782.

NOTE: Con il sopra menzionato Atto è stato alienato a favore della [REDACTED] un magazzino e deposito con uffici al P.T. sito in [REDACTED], che si sviluppa su mq 9.345. Unità immobiliare censita al N.C.E.U. al foglio 9, mappale 47, sub. 5, 4/a, 4/b, 4/c (oggi part. 47 con i relativi subalterni).

Riferito limitatamente a: Part. 47 sub. 23 (ex sub. 19)

4. [REDACTED]; Diritti ed Oneri Reali: (1) Proprietà per 1/1 Nella copia della trascrizione il numero del codice fiscale è il seguente [REDACTED]. Proprietario dal 31/01/1991 al 18/08/1993 in forza di decreto di trasferimento a firma di Giudice Delegato (Tribunale Patti) in data 31/01/1991 ai nn. 63, registrato a Patti in data 01/02/1991 ai nn. 77, trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 11/02/1991 ai nn. 4936/4290.

NOTE: Con il sopra menzionato Atto è stato alienato a favore della [REDACTED] un complesso industriale con destinazione Opificio Industriale, con sede in [REDACTED], che si sviluppa su mq 34.501, di cui 15.523 coperti. Censito al N.C.E.U. al foglio 9, part. 219 sub 1-2-3 e fg. 9 part. 47-284-286-285-318. Trattasi di Capannone - Officina ed Uffici, Capannone Intermedio, Servizi Mensa, Capannone, Prodotti Finiti, Cabina elettrica ed accessorie, compresi due carriponte e pesa elettrica.
Riferito limitatamente a: Part. 47 sub. 23 (ex sub. 19)

PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n.94/1972 e successive varianti per lavori di Ampliamento del capannone officina dello Stabilimento [REDACTED] (Rinnovo Licenza n. 67/71 del 31.08.1971) intestata a [REDACTED] Licenza Edilizia presentata in data 20/09/1972 rilasciata in data 1531/12/1972- n. prot. 1517, l'agibilità è stata rilasciata in data 21/01/1976. Lo stabilimento industriale è stato realizzato con giusta e regolare Licenza edilizia del 03.02.1962.

P.E. prot. n. 4955/95 Domanda di Concessione [REDACTED] per lavori di frazionamento e cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale; opere di ristrutturazione edilizia, relativamente alle parti frazionate nello stabilimento denominato [REDACTED]

Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 28/02/1995 n. prot. 4955. NOTE: Trattasi di istanza per quanto attiene al frazionamento abusivo ed al cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale, con l'esecuzione di opere interne (tramezzi divisorii interni e servizi igienici), relativamente a parte dello stabilimento industriale, denominato [REDACTED]. I locali oggetto della domanda di concessione in sanatoria sono quelli identificati in catasto (N.C.E.U) al foglio di mappa 9, particella 47, subalterni 6-12-13-15-16-17-18-19-20.

La C.E. in sanatoria non ha mai avuto rilasciato parere favorevole (vedasi allegato 17) per il frazionamento e il cambio di destinazione d'uso dei locali da industriale a commerciale;

- la pratica di cui sopra è a tutt'oggi in itinere, in quanto, malgrado la richiesta di documentazione inoltrata alla [REDACTED] con nota Prot. N. 8486 del 03.05.2005, la stessa non ha prodotto la documentazione necessaria alla definizione della pratica e al successivo rilascio della C.E.

I locali di cui ai subalterni derivanti dal sub. 19 sono assistiti oggi da C.E., tranne il sub. 23 (ex sub.

19) , oggi di proprietà [REDACTED] (giusto atto di compravendita stipulato in Notaio Magno Silverio in data 06.04.2005, ai nn. 22083/5381 di Rep/Rac.) la cui pratica a tutt'oggi in corso di definizione per carenza di documentazione, nonostante l'Ufficio Tecnico di [REDACTED] ne abbia fatto formale richiesta alla Ditta con la nota Prot. N. 19880 del 26.11.2009.

Riferito limitatamente a: part. 47 sub. 23 (ex sub. 19)

Descrizione opificio e deposito sub. 23 (ex sub.19) di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Opificio e Deposito sub. 23 (ex sub.19) sito in [REDACTED]

Composto al Piano terra da un unico ambiente adibito ad ingresso (previo rilascio di C.E. in sanatoria si può adibire lo stesso ad uso negozio); mediante scala di acceso in acciaio, a doppia rampa parallela, si approda al P.1. ed attraverso il disimpegno si accede a tre distinti ambienti: ufficio, ripostiglio con servizio igienico, ed ampio deposito materiale grezzo; attraverso quest'ultimo ci si collega ad un ulteriore ambiente adibito a deposito materiale semilavorato. Quest'ultimo vano è prospiciente uno spazio adibito a terrazza non praticabile.

Il subalterno 23 al P.1 è caratterizzato da un vano porta di collegamento con il limitrofo subalterno 67 (ex sub. 55 - ex sub. 35 - ex sub. 20 - lotto 005) in stessa ditta e adibito anch'esso ad opificio.

L'accesso al sub. 23 avviene direttamente dalla galleria centrale dello stabilimento commerciale su cui si affaccia sia il P.T (ingresso) che il P.1 (uffici). L'accesso principale alla Galleria avviene mediante strada interna di fruizione dello stabilimento con accesso diretto dalla [REDACTED]

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 320 mq distribuiti 70 mq al P.T. e i restanti 250 mq al P.1.

L'unità edilizia confina a Nord con subalterno 57 al P.T. e subalterno 56 al P.1. in altra ditta, sempre al P.1 con terrazza antistante il subalterno 23 prospiciente la corte principale comune; a Sud/(Est) con Galleria principale con accesso diretto

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

all'unità dalla stessa. A Sud con il sub. 13 al P.T e P.I in altra ditta; Ad Ovest al P.T. con sub. 57 altra ditta, al P.I con sub. 67 (ex sub. 55 - ex sub. 35 - ex sub. 20) stessa ditta.

Il fabbricato si presenta, anche a seguito della ristrutturazione eseguita nel 1993 e 2010 poi, in buone condizioni di stabilità e di manutenzione straordinaria. Posto al Piano Terra (Ingr. da adibire a negozio); P.I Ufficio e Locale deposito sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 400. Identificato al catasto fabbricati: partita 4962 mod. 58 n. 559 intestata a [REDACTED]. Diritti ed Oneri reali: (1) Proprietà piena per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 9 mappale 47 subalterno 23, categoria D/1, composto da 320 mq, posto al piano T-1, - rendita: 2.688,00 - registrata all'UTE con la scheda allegata.

L'edificio è stato costruito nel prima del 1962/1965, ristrutturato nel 1993/2010.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.05 ml P.T.; 2.65 ml P.I (ufficio), 3.40 ml P.I (deposito materiale).

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n. 362, del 31.03.2004 l'immobile è identificato nella zona "D5.B" del Piano di Urbanistica Commerciale per le grandi e medie strutture di Vendita al dettaglio Norme tecniche ed indici:

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza del decreto n. 362 del 31/03/2004

Norme tecniche ed indici: ZONA D5.B = Insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio: Per gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio, l'edificazione è consentita mediante singole concessioni nel rispetto dei seguenti indici di zona:

1. Rapporto massimo di copertura: 1/3 della superficie fondiaria;
2. Altezza massima consentita: 7,50 m (sono esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici che non hanno limitazioni di altezza, salvo quelle imposte dalle leggi antisismiche vigenti);
3. $Dc < od = a$ 5 m;
4. $De < od = a$ 10 m;
5. $Ds < od = a$ 5 m;

E' consentita l'edificazione in aderenza se consensuale tra i titolari di lotti limitrofi;

Superficie minima del lotto: 1.500 mq

Destinazioni ammesse: Costruzione di manufatti destinati ad attività commerciali e della grande distribuzione, uffici, studi professionali, sedi aziendali e di associazioni culturali, alberghi e residence locali per lo spettacolo e l'intrattenimento, depositi, parcheggi multipiano
Parcheggi pertinenziali per la clientela, cambio di destinazione d'uso, richiesta di ampliamento di edificio esistente entro il 30 % della superficie realizzata:

Destinazione	Param	Valore	Coeff	Valore
Opificio/capannone/struttura dove viene lavorata la materia	Sup. reale	320,00	1,00	320,00
Lastrico solare di pertinenza	Sup.	80,00	0,50	40,00
	Sup. reale	400,00		360,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti e tiranti, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a. prefabbricati, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: capriate in acciaio, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: coppelle prefabbricate, materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: acciaio, ubicazione: interna, servoscala:

presente, condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: inferriate,

materiale protezione: ferro, condizioni: buone.

tipologia: a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.

materiale: lamiera zincate a tre ondulazioni, coibentazione: pannelli termo-

assorbenti-isolanti, condizioni: buone.

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento:

intonaco, condizioni: sufficienti.

materiale: manto bituminoso, condizioni: buone.

materiale: piastrelle di ceramica P.T, P.I, condizioni: buone.

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: con

maniglione antipanico, condizioni: buone.

posizione: a rampe parallele, rivestimento: acciaio, condizioni: ottime.

tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare. tipologia: fondamentalmente sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1. 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.

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

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], in zona di espansione, prospiciente il mare, ritenuto che i prezzi per unità dello stesso tipo ubicati in zone limitrofe variano da un minimo di 800,00 €/mq ad un massimo di 1.200,00 €/mq. Si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che si sviluppa su due livelli P.T.-P.I. il prezzo di stima quasi minimo pari a €/mq 850,00; considerato che la struttura in parola è stata costruita oltre 50 anni fa (LICENZA EDILIZIA del 03.02.1962), ristrutturata poi nel 1993/2010, si può applicare la riduzione per vetustà pari al 15%, come da calcolo:

- 1993+5 = 1998

per questi primi 5 anni vetustà =1

- 1999+15 = 2014

per questi 15 anni, 1% annuo quindi: $1\% \times 15 = 15\%$

- 2015-2014 = 1

per questi 1 anni, 0,5% annuo quindi: $0,5\% \times 1 = \%$ totale $15\% + 0,5\% = 15,5\%$

La percentuale deputata al calcolo della vetustà dell'immobile viene ridimensionata e sarà arrotondata per difetto al 15%, per cui risulta una riduzione sul miglior prezzo di mercato pari a $(1.200,00 \times 15/100) = 180,00 \text{ €}$.

Il prezzo si riduce a $(1.200,00 - 180 \text{ €}) = 1.020,00 \text{ €/mq}$.

Al presente prezzo si applica una ulteriore riduzione, pari al 15% $(1.020,00 \times 15/100) = 153,00$

€, poiché trattasi di immobile privo di Certificazione Energetica, come richiesto per legge a far data dal 01.01.2012.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato è pari a $(1.020,00 - 153,00) = 867,00 \text{ €/mq}$. Lo si arrotonda ulteriormente per difetto e quindi si applicherà a mq il prezzo pari ad un valore di 850,00 €/mq

Al Fabbricato presumibilmente si può attribuire la Classe energetica G, ossia collocandolo all'interno di una specifica classe energetica in base a quanto combustibile consumano all'anno per ogni metro quadro di superficie riscaldata. Gli edifici a basso consumo energetico, coniugano comfort abitativo a risparmio energetico; la classificazione energetica degli edifici consente pertanto di attribuire alle abitazioni una classe, dalla più virtuosa energeticamente, e quindi economicamente, alla più dispendiosa come mostrato di seguito:

Valori medi di consumo e di costo delle classi energetiche

	C k	Co €/a	Ri %	Ri €/a
	<	100		
	A	20	52	21
	B	41	39	26
	C	68	28	26
	D	95	22	26
	E	120	25	40
	F	160	24	52
	G	214		

Valori medi delle classi energetiche
Edificio SA/ - 0,25 Zona D 1458 GG (ex Roma)
Mq 100 netti UNI EN 15250

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

7.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Patti, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: www.tecnocasa.it, www.immobiliare.it, www.subito.it, www.ilsole24ore.com, ecc., Osservatori online del settore immobiliare. Riviste locali del settore.

8.3. Valutazione corpi

C. opificio e deposito sub. 23 (ex sub.19)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso
ponderale: 1

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

Superficie equivalente	Destinazione	Valore unitario	valore complessivo
	Opificio/capannone/struttura dove viene lavorata la materia prima - sub. 23 P.T- P.I	€ 850,00	€ 272.000,00
	Lastrico solare di pertinenza	€ 850,00	€ 34.000,00
40,00 del sub. 23			
360,00 mq			€ 306.000,00

	Valore corpo:	€ 306.000,00
Valore accessori:		€ 0,00
Valore complessivo intero:		€ 306.000,00
Valore complessivo diritto e quota:		€ 306.000,00

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C opificio e deposito sub. C 23 (ex sub.19)	400	€ 306.000,00	€ 306.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 45.900,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 870,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	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:

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:

Relazione lotto 003 creata in data 17/02/2015 Codice documento: E101-10-000055-003

€ 259.230,00

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

Beni in

Lotto 004**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Opificio sub.54 (ex sub. 35- ex sub. 20) sito in

Composto da un unico grande ambiente a pianta rettangolare (circa 225 mq) posto al P.T, al cui interno sono stati ricavati dei vani a servizio dello stesso (ingresso, 2 depositi e 3 WC).

La sala principale di circa 165 mq è dotata di due accessi prospicienti la strada interna (corte principale comune) di fruizione del complesso, con accesso diretto dall'asse viario pubblico. Mediante il vano che funge da ingresso si accede alla sala principale che può essere adibita ad uso commerciale.

Il complesso commerciale al cui interno ricade la presente unità è caratterizzato da tre grandi corti ad uso comune su cui è possibile sostare temporaneamente, dotato di recinzione metallica continua e costante.

L'unità edilizia che si sviluppa al solo P. T. confina a Nord con strada interna (corte comune) il cui accesso è garantito direttamente dall'asse viario pubblico; ad Est con sub. 30 in altra ditta; a Sud con sub. 68 (ex sub. 18) in stessa ditta; ad Ovest con sub. 66 (ex sub. 55 - ex sub. 35- ex sub. 20) in stessa ditta.

Il fabbricato si presenta, anche a seguito della ristrutturazione eseguita nel 1993 e 2010 poi, in buone condizioni di stabilità e di manutenzione straordinaria.

Sono presenti segni evidenti di deterioramento dell'intonaco in corrispondenza dell'intradosso del solaio di copertura dei servizi igienici. Sono necessarie opere di manutenzione ordinaria a seguito di perdite dell'impianto idrico.

Posto al Piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 225 mq. Identificato al catasto fabbricati: partita 4962 intestata a. Diritti ed Oneri reali: (1) Proprietà piena per 1/1 in regime di separazione dei beni; foglio 9 mappale 47 subalterno 54 (ex sub. 35 - ex sub. 20), categoria D/8, composto da 225 mq, posto al piano T, - rendita: 3.680,00, - registrata all'UTE con la scheda allegata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale commerciale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), palestra (buono), parco giochi (sufficiente), palazzetto dello sport (buono), polizia (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), teatro (sufficiente), vigili del fuoco (sufficiente), verde attrezzato (insufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Milazzo, Barcellona, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riserva Naturale di Marinello, le attrazioni storiche presenti sono: Area Archeologica di Tindari.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (150), autostrada (0,5), autobus (0,5), ferrovia (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato ieri da oggi occupato da in forza di un contratto di affitto del tipo Contratto transitorio di durata annuale per l'importo di 1.500,00 stipulato in data 01/05/2014 con scadenza in 30/04/2015.

Il predetto immobile era stato concesso in locazione dal debitore esecutato, al

in data 23.02.2009, con contratto della durata di anni 6, registrato in in data 24.02.2009 al rep n. 238

serie 3, in data antecedente alla procedura esecutiva. In data 08.03. 2009, con nota del 23.03.2009 consegnata all'agenzia delle entrate di in data 26.03.2009 n. prot. 2009007626 e n. progressivo 2009001895, è subentrato nel contratto di locazione commerciale il

(Vedasi Allegato 44)

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**

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto notarile pubblico di mutuo a favore di

in data 27/09/2006 ai nn. 23675/6251 registrato a Messina in data 02/10/2006, iscritto alla CC.RR.II. di Messina in data 02/10/2006 ai nn. 41403/13405 importo ipoteca: 500.000,00 € importo capitale: 250.000,00 €

I beni su cui grava la presente ipoteca sono: per il diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni su di un fabbricato commerciale D8 in P al P.T.-I, in catasto fg. 9 part. 47, sub. 20.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo n. 281 a favore di

a firma di Tribunale di Palermo in data 22/07/2009 ai nn. 148/2009, iscritto alla CC.RR.II. di Messina in data 27/10/2009 ai nn. 36700/7037 importo ipoteca: 120.632,39 € importo capitale: 189.200,00 €

I beni su cui grava la presente ipoteca giudiziale per il diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione coincidono con tutti i cespiti i presenti nella procedura esecutiva attuale:

Terreno in in catasto fg. 20, part. 530, un locale C1 in al P.T. di mq 21 in catasto fg. 63, part 1067, (in realtà trattasi di deposito C/2, non bottega C/1). Un opificio D1 in in catasto fg. 9, part. 47 sub. 35 (ex sub. 20) (oggi sub. 54 e subb. 66/67 (ex sub. 55)) in categoria D/8; Un terreno in in catasto fg. 13 part. 193. Un opificio D/8 in in catasto fg. 9, part. 47 sub. 23. Un opificio D/8 in in catasto fg. 9 part. 47 sub. 18 (oggi sub. 68 e sub. 69)

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Decreto Ingiuntivo n. 148/09 emesso dal GU del Tribunale di Palermo 22.07.2009 a favore di a firma di Tribunale di Patti (ME) in data 19/05/2010 ai nn. 319 trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 13/07/2010 ai nn. 23107/15607

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: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 17.133,46

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: E' parte della vendita dei singoli subalterni, facenti parte del presente complesso edilizio ad uso commerciale e che si trascrive, la servitù di accesso e transito, con facoltà di sosta, solo per il carico e scarico sullo spazio in condominio.

Vedasi Allagato "A" Atto in del 14.10.1993 Rep 104565/20693 di Raccolta, registrato a Patti (ME) il 27.10.1993 al n. 1438, trascritto alla CC.RR.II di Messina il 16.10.1993 ai nn. 25947/22068 caratterizzato da tabelle a caratura millesimale.

Ulteriori avvertenze: Il della somma già precettata di € 17.133,46 di cui al decreto ingiuntivo n. 344/2003 (Rgn 1166/2013) emesso dal Presidente del Tribunale di Patti in data 17.09.2013, munito di formula esecutiva in data 29.10.2013.

Il subalterno 54 è gravato da Contenzioso relativo al contratto di Locazione stipulato tra la

debitore esecutato per il pagamento alla procedura esecutiva. Contenzioso definito con Sentenza n. 385/2013 Tribunale di Patti (ME) con provvedimento di sfratto e condanna al pagamento dei canoni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Diritti ed Oneri Reali: (1) Proprietà piena

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

in regime di separazione dei beni.

Proprietario dal 01/12/1999 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di [REDACTED] [REDACTED] in data 01/12/1999 ai nn. 7285, trascritto alla CC. RR.II. di Messina in data 04/12/1999 ai nn. 31215/25689.

NOTE: Con il sopra menzionato Atto [REDACTED] acquista da [REDACTED] un opificio D8 in [REDACTED] al P.T./P.1 in Catasto fg 9 part. 47 sub 20 (oggi sub.35 prima e subb. 54/55 dopo).

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED]; Diritti ed oneri reali (1) Proprietà 1/2 indiviso. [REDACTED] Diritti

ed Oneri Reali: (1) Proprietà per 1/2 indiviso. Proprietari dal 08/02/1994 al 01/12/1999 in forza di atto di compravendita a firma di [REDACTED] in data 08/02/1994 ai nn. 105833, registrato a Patti in data 17/02/1994 ai nn. 288, trascritto alla CC. RR. II di Messina in data 21/02/1994 ai nn. 4689/4117.

NOTE: Con il sopra menzionato Atto è stato alienato a favore di [REDACTED] un magazzino e deposito al P.T. con soprastante area in parte coperta e in parte a terrazza, siti in [REDACTED]. Unità immobiliare censita al N.C.E.U. al foglio 9, mappale 47, sub. 20 (ex sub. 35, oggi sub. 54 e sub. 55).

E' parte della vendita che si trascrive la servitù di accesso, transito, con facoltà di sosta solo per carico e scarico sullo spazio in condominio, con esclusione degli spazi a parcheggio all'uopo destinati. Le parti richiamano il regolamento di condominio allegato A dell'Atto del [REDACTED] del 14.10.1993 n. Rep. 104565/20693 n. di Raccolta, trascritto alla CC.RR.II. di Messina il 16.10.1993 ai nn. 25947/22068.

L'immobile è stato venduto unitamente a tutti gli accessori, annessi e connessi, pertinenze e dipendenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e con tutti i diritti nascenti dal presente atto che devono intendersi trascritti integralmente e riportati, tutto incluso e nulla escluso. Riferito limitatamente a: Part. 47 sub. 54 e sub. 55 (ex sub. 35 - ex sub. 20) [REDACTED]

[REDACTED]; Diritti ed Oneri Reali: (1) Proprietà per 1/1 Proprietario dal 18/08/1993 al 28/02/1994 in forza di atto di compravendita a firma di [REDACTED] in data 18/08/1993 ai nn. 104021, registrato a Patti in data 01/09/1993 ai nn. 1180, trascritto alla CC. RR. II di Messina in data 23/08/1993 ai nn. 20919/17782.

NOTE: Con il sopra menzionato Atto è stato alienato a favore della [REDACTED] un magazzino e deposito con uffici al P.T. sito in [REDACTED], che si sviluppa su mq 9.345. Unità immobiliare censita al N.C.E.U. al foglio 9, mappale 47, sub. 5, 4/a, 4/b, 4/c (oggi part. 47 con i relativi subalterni).

Riferito limitatamente a: Part. 47 sub. 54 e sub. 55 (ex sub. 35 - ex sub. 20) [REDACTED]; Diritti ed Oneri Reali: (1) Proprietà per 1/1

Nella copia della trascrizione il numero del codice fiscale è il seguente [REDACTED].

Proprietario dal 31/01/1991 al 18/08/1993 in forza di decreto di trasferimento a firma di Giudice Delegato (Tribunale Patti) in data 31/01/1991 ai nn. 63, registrato a Patti in data 01/02/1991 ai nn. 77, trascritto alla CC. RR. II di Messina in data 11/02/1991 ai nn. 4936/4290.

NOTE: Con il sopra menzionato Atto è stato alienato a favore della S [REDACTED] un complesso industriale con destinazione Opificio Industriale, con sede in [REDACTED], che si sviluppa su mq 34.501, di cui 15.523 coperti. Censito al N.C.E.U. al foglio 9, part. 219 sub 1-2-3 e fg. 9 part. 47 -284-286-285-318. Trattasi di Capannone -Officina ed Uffici, Capannone Intermedio, Servizi Mensa, Capannone, Prodotti Finiti, Cabina elettrica ed accessorie, compresi due carriponte e pesa elettrica. Riferito limitatamente a: Part. 47 sub. 54 e sub. 55 (ex sub. 35 - ex sub. 20)

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n.94/1972 e successive varianti per lavori di Ampliamento del capannone officina dello [REDACTED] (Rinnovo Licenza n. 67/71 del 31.08.1971) intestata a [REDACTED]

[REDACTED] Licenza Edilizia presentata in data 20/09/1972 rilasciata in data 15-31/12/1972- n. prot. 1517. L'agibilità è stata rilasciata in data 21/01/1976. Lo stabilimento industriale è stato realizzato con giusta e regolare Licenza edilizia del 03.02.1962 P.E. prot. n. 4955/95 Domanda di Concessione [REDACTED] per lavori di frazionamento e cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale; opere di ristrutturazione edilizia, relativamente alle parti frazionate nello stabilimento denominato [REDACTED]

[REDACTED] Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 28/02/1995 n. prot. 4955.

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

NOTE: Trattasi di istanza per quanto attiene al frazionamento abusivo ed al cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale, con l'esecuzione di opere interne (tramezzi divisorii interni e servizi igienici), relativamente a parte dello stabilimento industriale, denominato ex WAGI, sito in [REDACTED]. I locali oggetto della domanda di concessione in sanatoria sono quelli identificati in catasto (N.C.E.U) al foglio di mappa 9, particella 47, subalterni 6-12-13-15-16-17-18-19-20.

NOTE: Per l'immobile individuato al N.C.E.U. al Fg 9, particella 47 sub. 35 (ex sub. 20), sito in [REDACTED] è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della legge 724/94, al Prot. 4953 del 28-02-1995 dalla [REDACTED], per la costruzione di un soppalco con struttura portante in c.a. Riferito limitatamente a: part. 47 sub. 54 e sub.55 (ex sub. 35 - ex sub. 20) P.E. n. 451/2010 per lavori di frazionamento e cambio destinazione d'uso da industriale a commerciale dell'immobile facente parte dello Stabilimento [REDACTED], distinto in catasto al fg 9, particella 47, sub. 54, sub. 55 (ex sub. 35 - ex sub.20) intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L.28/2/85 n°47) presentata in data 06/10/2009- n. prot. 16603 rilasciata in data 13/09/2010, l'agibilità è stata rilasciata in data 13/10/2010. Riferito limitatamente a: part. 47 sub. 54 e sub. 55 (ex sub. 35 - ex sub.20).

Descrizione opificio sub.54 (ex sub. 35- ex sub. 20) di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di opificio sub.54 (ex sub. 35 - ex sub. 20) sito in [REDACTED]

Composto da un unico grande ambiente a pianta rettangolare (circa 225 mq) posto al P.T, al cui interno sono stati ricavati dei vani a servizio dello stesso (ingresso, 2 depositi e 3 WC).

La sala principale di circa 165 mq è dotata di due accessi prospicienti la strada interna (corte principale comune) di fruizione del complesso, con accesso diretto dall'asse viario pubblico [REDACTED]. Mediante il vano che funge da ingresso si accede alla sala principale che può essere adibita ad uso commerciale.

Il complesso commerciale al cui interno ricade la presente unità è caratterizzato da tre grandi corti ad uso comune su cui è possibile sostenere temporaneamente, dotato di recinzione metallica continua e costante.

L'unità edilizia che si sviluppa al solo P. T. confina a Nord con strada interna (corte comune) il cui accesso è garantito direttamente dall'asse viario pubblico di [REDACTED]; ad Est con sub. 30 in altra ditta; a Sud con sub. 68 (ex sub. 18) in stessa ditta; ad Ovest con sub. 66 (ex sub. 55 - ex sub. 35- ex sub. 20) in stessa ditta.

Il fabbricato si presenta, anche a seguito della ristrutturazione eseguita nel 1993 e 2010 poi, in buone condizioni di stabilità e di manutenzione straordinaria.

Sono presenti segni evidenti di deterioramento dell'intonaco in corrispondenza dell'intradosso del solaio di copertura dei servizi igienici. Sono necessarie opere di manutenzione ordinaria a seguito di perdite dell'impianto idrico.

Posto al Piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 225 mq identificato al catasto fabbricati: partita 4962 intestata a [REDACTED]. Diritti ed Oneri reali: (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni foglio 9 mappale 47 subalterno 54, categoria D/8, composto da 225 mq, posto al piano T, - rendita: 3.680,00 € - registrata all'UTE con la scheda allegata.

L'edificio è stato costruito nel primo del 1962/1965, ristrutturato nel 1993/2010 L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.10 ml P.T..

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n. 362, del 31.03.2004 l'immobile è identificato nella zona "D5.B" del Piano di Urbanistica Commerciale per le grandi e medie strutture di Vendita al dettaglio

Norme tecniche ed indici: Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza del decreto n. 362 del 31/03/2004

Norme tecniche ed indici: ZONA D5.B = Insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio:

Per gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio, l'edificazione è consentita mediante singole concessioni nel rispetto dei seguenti indici di zona:

1. Rapporto massimo di copertura: 1/3 della superficie fondiaria;
2. Altezza massima consentita: 7,50 m (sono esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici che non hanno limitazioni di altezza, salvo quelle imposte dalle leggi antisismiche vigenti);
3. $Dc < od = a$ 5 m;
4. $De < od = a$ 10 m;
5. $Ds < od = a$ 5 m;

E' consentita l'edificazione in aderenza se consensuale tra i titolari di lotti limitrofi;

Superficie minima del lotto: 1.500 mq

Destinazioni ammesse Costruzione di manufatti destinati ad attività commerciali e della grande distribuzione, uffici,

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

studi professionali, sedi aziendali e di associazioni culturali, alberghi e residence locali per lo spettacolo e l'intrattenimento, depositi, parcheggi multipiano, Parcheggi pertinenziali per la clientela, cambio di destinazione d'uso, richiesta di ampliamento di edificio esistente entro il 30 % della superficie realizzata:

Destinazione	n. Valore	Valore Parametro	Coefficiente	reale/potenziale equivalente
Opificio D/8 - sub.				Sup. reale lorda 225,00 1,00 225,00
				Sup. reale lorda 225,00 225,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti e tiranti, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a. prefabbricati, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: capriate in acciaio, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: coppelle prefabbricate, materiale: c.a., condizioni:
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: inferriate, materiale protezione: ferro, condizioni:
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni:
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: lamiera zincate a tre ondulazioni, coibentazione: termo-assorbenti-isolanti, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: manto bituminoso, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

tipologia: fondamentalmente sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative. tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori: Al Fabbricato presumibilmente si può attribuire la Classe energetica G, ossia collocandolo all'interno di una specifica classe energetica in base a quanto combustibile consumano all'anno per ogni metro quadro di superficie riscaldata. Gli edifici a basso consumo energetico, coniugano comfort abitativo a risparmio energetico; la classificazione energetica degli edifici consente pertanto di attribuire alle abitazioni una classe, dalla più virtuosa energeticamente, e quindi economicamente, alla più dispendiosa come mostrato di seguito:

Valori medi di consumo e di costo delle classi energetiche

Basso cons'w	Consumo	Consumo	Risparmio	Risparmio
<	< 2	< 2	-	-
15	100	100	-	-
<3	€201	€201	52 %	€ 214,44
0	€415	€415	39 %	€ 268,00
n>n	€683	€683	28 %	€ 268,00
E	€951	€951	22 %	€ 268,00
tra	€	€	25 %	€ 402,00
91	1,21	1,21	24 %	€ 522,00
tra	€	€	-	-
12	1,62	1,62	-	-
S	€2.144	€2.144	-	-
16	0	0	-	-
0	0	0	-	-

Valori medi delle classi energetiche
Edificio S/V = 0,25 Zona D 1455 GG (ex. Roma)
Nu. 100 netti Limiti EP1 2010

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di [redacted] Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: www.tecnocasa.it, www.immobiliare.it, www.subito.it, www.ilsolc24ore.com, ecc., Osservatori on line del settore immobiliare. Riviste locali del settore..

8.3. Valutazione corpi

D. opificio sub.54 (ex sub. 35- ex sub. 20)

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
Opificio D/8	225,00	€ 850,00	€ 191.250,00
- Valore			€ 191.250,00
- Valore			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 191.250,00
- Valore complessivo diritto e			€ 191.250,00

Riepilogo:

ID Immobile	Sup. lorde	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D opificio sub.54 (ex sub. 35- ex sub. 20)	225	€ 191.250,00	€ 191.250,00

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: € 28.687,50

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	
8.5. Prezzo base d'asta del lotto	Nessuna €
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	
Relazione lotto 004 creata in data 17/02/2015 Codice documento: E101-10-000055-004	162.562,50

Beni in

Lotto 005

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di opificio sub.55 (ex sub. 35 - ex sub. 20) sito in

Composto da

1. Un Opificio D/I destinato alla lavorazione e trasformazione della materia prima che si sviluppa su tre distinti livelli. Al P.T. con accesso diretto dalla corte comune (principale) abbiamo un area destinata ad Ingresso/magazzino ed un vano retrostante adibito esclusivamente a Magazzino per un totale di circa 85 mq (che può esser adibita ad attività commerciale previo cambio di destinazione d'uso, vedasi C.E. in sanatoria n.451/2010).

Al P.I si trova la fabbrica di trasformazione, un unico grande ambiente di forma quadrata di circa 350 mq, sul quale insistono 4 servizi igienici preceduti da relativo anti bagno (circa 9/10 mq) ed un soppalco (circa 70/73 mq) realizzato con struttura portante in acciaio adibito ad uso deposito accessori, al quale si accede mediante scala a rampa unica in acciaio.

Il collegamento tra il P.T. e il P.I avviene mediante scala in muratura a doppia rampe parallele. Il laboratorio è illuminato, mediante lastrico solare prospiciente la corte comune principale, da una grande parete finestrata.

L'unità immobiliare sita a P.I risulta collegata mediante vani porta (a grandezza variabile) ad EST al limitrofo sub.23 (ex sub. 19) in stessa ditta; a SUD al sub. 69 (ex sub. 18) sempre in ditta

2. Un magazzino, con facciata principale ad Ovest, di circa 85 mq con accesso indipendente da strada laterale (lato Palermo) con altezza utile interna pari a circa 6.50 ml; L'unità immobiliare stretta e lunga dalla configurazione geometrica rettangolare è stata soppalcata ed al suo interno sono stati ricavati due distinti ambienti aventi rispettivamente un' altezza utile pari a circa 3.10 ml per il P.T (venutosi a creare) e circa 3 ml per il P.I. Non sono presenti scale interne di collegamento tra i due livelli; è stata ricavata una zona da adibire ad eventuale vano scala.

La duplice unità immobiliare così descritta confina a Nord con Corte Comune principale, ad Est con sub. 54 al P.T. e sub. 23 (ex sub. 19) al P.I entrambe in stessa; a Sud con sub. 68 (ex sub. 18) al P.T. e sub. 69 (ex sub. 18) al P.I sempre in; ad Ovest il Magazzino confina con strada di fruizione (lato Palermo) e sub. 33 in altra ditta.

Il fabbricato si presenta, anche a seguito della ristrutturazione eseguita nel 1993 e 2010 poi, in buone condizioni di stabilità e di manutenzione straordinaria. La facciata del Magazzino con accesso indipendente lato Ovest necessita di manutenzione ordinaria ossia rifacimento di parti di intonaco che presentano uno stato ammalorato (effluorescenze e dilavamenti diffusi) a causa delle acque piovane.

Posto al P.T. e P.I - P.I Soppalcato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 824

Identificato al catasto fabbricati: partita 4962 intestata a. Diritti ed Oneri reali: (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; foglio 9 mappale 47 subalterno 55, categoria D/I, composto da 445 mq, posto al piano T-I, - rendita: 4.340,00, - registrata all'UTE con la scheda allegata.

NOTE: La part. 47 sub. 55 in realtà presenta una superficie catastale ben più estesa a seguito della realizzazione di due soppalchi: il primo in corrispondenza dell'ampio vano deposito, avente una altezza utile interna pari a ml 650; è stato realizzato infatti uno spazio duplex mediante struttura portante metallica; il secondo sempre mediante struttura metallica al P.I del sub. 55 in corrispondenza dell'area la cui altezza utile interna risulta essere maggiore. Procedura Catastale in fase di definizione: la part. 47 sub. 55 sarà soppressa e verranno costituiti i due nuovi subalterni sub. 66 / Opificio e sub. 67/ Deposito (ex sub. 55 - ex sub. 35 - ex sub.20).

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

semicentrale commerciale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (buono),

2. DESCRIZIONE SOMMARIA: municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente),

Caratteristiche zona: palestra (buono), parco giochi (sufficiente), palazzetto dello sport (buono),

Servizi della zona: polizia (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola

media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), teatro (sufficiente), vigili del fuoco (sufficiente), verde attrezzato (insufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Milazzo, Barcellona, le attrazioni

paesaggistiche presenti sono: Riserva Naturale di Marinello, le attrazioni

storiche presenti sono: Area Archeologica di Tindari, aeroporto (150),

autostrada (0,5), autobus (0,5), ferrovia (1).

Collegamenti pubblici (km):

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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 notarile pubblico di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio [REDACTED] in data 27/09/2006 ai nn. 23675/6251, registrato a Messina in data 02/10/2006, iscritto alla CC.RR.II. di Messina in data 02/10/2006 ai nn. 41403/13405 importo ipoteca: 500.000,00 € importo capitale: 250.000,00 €

I beni su cui grava la presente ipoteca sono: per il diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni su di un fabbricato commerciale D8 in [REDACTED] al P.T.-1, in catasto fg. 9 part. 47, sub. 20.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo n. 281 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Palermo in data 22/07/2009 ai nn. 148/2009 iscritto alla CC.RR.II. di Messina in data 27/10/2009 ai nn. 36700/7037 importo ipoteca: 120.632,39 € importo capitale: 189.200,00 €

I beni su cui grava la presente ipoteca giudiziale per il diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione coincidono con tutti i cespiti i presenti nella procedura esecutiva attuale:

Terreno in [redacted] in catasto fg. 20, part. 530
Un locale C1 in [redacted] al P.T. di mq 21 in catasto fg. 63,
part 1067. (in realtà trattasi di deposito C/2, non bottega C/1)
Un opificio D1 in [redacted] in catasto fg. 9, part. 47 sub. 35 (ex sub. 20) in categoria D/8 oggi
divenuti sub. 54, sub. 55 (oggi divenuti sub. Subb.66/67).
Un terreno in [redacted] in catasto fg. 13 part. 193
Un opificio D/8 in [redacted] in catasto fg. 9, part. 47 sub. 23 (ex sub. 19)
Un opificio D/8 in [redacted] in catasto fg. 9 part. 47 sub. 18 (oggi sub. 68 e sub. 69).

4.2.2. **Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Decreto Ingiuntivo n. 148/09 emesso dal GU del Tribunale di Palermo 22.07.2009 a favore di [redacted] a firma di Tribunale di Patti (ME) in data 19/05/2010 ai nn. 319, trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 13/07/2010 ai nn. 23107/15607.

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: Il subalterno 55 presenta un aumento di superficie utile a seguito della realizzazione di due soppalchi con struttura portante metallica adibiti a deposito materiale regolarizzabili mediante Permesso di Costruire art. 10 del D.P.R. 380/2001 (DIA/SCIA = DICHIARAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA').

Si deve presentare progetto presso l'ufficio tecnico di competenza del Comune di Patti

Stesura Progetto di Costruzione in Sanatoria 2.000,00/2.500,00 €

Oneri concessori 3500€/5000€

Oneri totali: € 5.500,00/7.500,00 €

4.3.2. **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Al P. 1 del vano adibito ad Opificio D/1 è stato realizzato un soppalco con struttura portante metallica.

Il [redacted] limitrofo magazzino che presenta un'altezza utile interna pari a ml 6.50 è stato anch'esso soppalcato con struttura metallica duplicando lo spazio da adibire a magazzino.

Regolarizzabili mediante: Procedura Docfa

Soppressione del sub. 55 e costituzione di due nuovi subalterni da attribuire il

primo all'opificio che presenta una Variazione sia planimetrica che dei dati di

classamento inerenti la consistenza dello stesso. Il secondo da attribuire al

magazzino che presenta anch'esso un aumento della superficie utile e quindi

variazione della consistenza. Il deposito possiede anche un ingresso indipendente

ed autonomo, quindi può esser frazionato ed alienato separatamente, dopo

l'attribuzione di un numero di subalterno.

stesura planimetrie PT Opificio e P.1 Deposito

(220,00 € x 3 = 660,00€) € 660,00

Stesura modello informatico di aggiornamento atti catastali

(330,00 € x 2 = 660,00 €): € 660,00

costo di nuovo inserimento e variazione: € 150,00

Oneri totali: € 1.470,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 17.133,46

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: E' parte della vendita dei singoli subalterni, facenti parte del presente complesso edilizio ad uso commerciale e che si trascrive, la servitù di accesso e transito, con facoltà di sosta, solo per il carico e scarico sullo spazio in condominio.

Vedasi Allagato "A" Atto in [redacted] del 14.10.1993 Rep 104565/20693 di Raccolta, registrato a [redacted] il 27.10.1993 al n. 1438, trascritto alla CC.RR.II. di Messina il 16.10.1993 ai nn. 25947/22068 caratterizzato da

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

tabelle a caratura millesimale.

Ulteriori avvertenze: Il [redacted] della somma già precettata di € 17.133,46 di cui al decreto ingiuntivo n. 344/2003 (Rgn 1166/2013) emesso dal Presidente del Tribunale di Patti in data 17.09.2013, munito di formula esecutiva in data 29.10.2013.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] Diritti ed Oneri Reali: (1) Proprietà piena 1/1 in regime di separazione dei beni.

Proprietario dal 01/12/1999 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di [redacted] in data 01/12/1999 ai nn. 7285 raccolta n. 1560, trascritto alla CC. RR.II. di Messina in data 04/12/1999 ai nn. 31215/25689.

NOTE: Con il sopra menzionato Atto [redacted], un opificio D8 in [redacted] al P.T./P.I in Catasto fg 9 part. 47 sub 20 (oggi prima sub.35 e poi sub. 54 e sub. 55).

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted]: Diritti ed oneri reali (1) Proprietà 1/2 indiviso

[redacted] Diritti ed Oneri Reali: (1) Proprietà per 1/2 indiviso. Proprietari dal 08/02/1994 al 01/12/1999 in forza di atto di compravendita a firma di [redacted] in data 08/02/1994 ai nn. 105833, registrato a Patti in data 17/02/1994 ai nn. 288; trascritto alla CC. RR. II di Messina in data 21/02/1994 ai nn. 4689/4117. NOTE: Con il sopra menzionato Atto è stato alienato a favore di [redacted]

[redacted] un magazzino e deposito al P.T. con soprastante area in parte coperta e in parte a terrazza, siti in [redacted]. Unità immobiliare censita al N.C.E.U. al foglio 9, mappale 47, sub. 20 (oggi sub. 54 e sub. 55).

E' parte della vendita che si trascrive la servitù di accesso, transito, con facoltà di sosta solo per carico e scarico sullo spazio in condominio, con esclusione degli spazi a parcheggio all'uopo destinati. Le parti richiamano il regolamento di condominio allegato A dell'Atto del [redacted] del 14.10.1993 n. Rep. 104565/20693 n. di Raccolta, trascritto alla CC.RR.II. di Messina il 16.10.1993 ai nn. 25947/22068.

L'immobile è stato venduto unitamente a tutti gli accessori, annessi e connessi, pertinenze e dipendenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e con tutti i diritti nascenti dal presente atto che devono intendersi trascritti integralmente e riportati, tutto incluso e nulla escluso.

Riferito limitatamente a: Part. 47 sub. 55 (ex sub. 20 - ex sub. 35) [redacted]

[redacted]: Diritti ed Oneri Reali: (1) Proprietà per 1/1 Proprietario dal 18/08/1993 al 28/02/1994 in forza di atto di compravendita a firma di [redacted] in data 18/08/1993 ai nn. 104021 registrato a Patti in data 01/09/1993 al n. 1180; trascritto alla CC. RR. II di Messina in data 23/08/1993 ai nn. 20919/17782.

NOTE: Con il sopra menzionato Atto è stato alienato a favore della [redacted]

[redacted] un magazzino e deposito con uffici al P.T. sito in [redacted], che si sviluppa su mq 9.345. Unità immobiliare censita al N.C.E.U. al foglio 9, mappale 47, sub. 5-4/a, 4/b, 4/c (oggi part. 47 con i relativi subalterni).

Riferito limitatamente a: Part. 47 sub. 54 e sub. 55 (ex sub. 35 - ex sub. 20) [redacted]

[redacted]: Diritti ed Oneri Reali: (1) Proprietà piena per 1/1

Nella copia della trascrizione il numero del codice fiscale è il seguente [redacted].

Proprietario dal 31/01/1991 al 18/08/1993 in forza di decreto di trasferimento a firma di Giudice Delegato (Tribunale Patti) in data 31/01/1991 al n. 63, registrato a Patti in data 01/02/1991 ai nn. 77; trascritto alla CC. RR. II di Messina in data 11/02/1991 ai nn. 4936/4290.

NOTE: Con il sopra menzionato Atto è stato alienato a favore della [redacted]

[redacted] un complesso industriale con destinazione Opificio Industriale, con sede in [redacted], che si sviluppa su mq 34.501, di cui 15.523 coperti. Censito al N.C.E.U. al foglio 9, part. 219 sub 1-2-3 e fg. 9 part. 47 -284-286-285-318. Trattasi di Capannone -Officina ed Uffici, Capannone Intermedio, Servizi Mensa, Capannone, Prodotti Finiti, Cabina elettrica ed accessorie, compresi due carriponte e pesa elettrica. Riferito limitatamente a: Part. 47 sub.55 (ex sub. 35 - ex sub. 20)

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n.94/1972 e successive varianti per lavori di Ampliamento del capannone officina dello

(Rinnovo Licenza n. 67/71 del

31.08.1971) intestata a

Licenza Edilizia presentata in data 20/09/1972 rilasciata in data 15-31/12/1972- n. prot. 1517. L'agibilità è stata rilasciata in data 21/01/1976. Lo stabilimento industriale è stato realizzato con giusta e regolare Licenza edilizia del 03.02.1962 P.E. prot. n. 4955/95 Domanda di Concessione per lavori di frazionamento e cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale; opere di ristrutturazione edilizia, relativamente alle parti frazionate nello stabilimento denominato

(art. 13 L.28/2/85 n°47) presentata in data 28/02/1995 n. prot. 4955.

NOTE: Trattasi di istanza per quanto attiene al frazionamento abusivo ed al cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale, con l'esecuzione di opere interne (tramezzi divisorii interni e servizi igienici), relativamente a parte dello stabilimento industriale, denominato I locali oggetto della domanda di concessione in sanatoria sono quelli identificati in catasto (N.C.E.U) al foglio di mappa 9, particella 47, subalterni 6-12-13-15-16-17-18-19-20.

NOTE: Per l'immobile individuato al N.C.E.U. al Fg 9, particella 47 sub. 35 (ex sub. 20), sito in è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della legge 724/94, al Prot. 4953 del 28-02-1995 dalla per la costruzione di un soppalco con struttura portante in c.a. Riferito limitatamente a: part. 47 sub. 54 e sub.55 (ex sub. 20)

P.E. n. 451/2010 per lavori di Frazionamento e cambio destinazione d'uso da industriale a commerciale dell'immobile facente parte dello Stabilimento distinto in catasto al fg 9, particella 47, sub. 54, sub. 55 (ex sub. 20) intestata a Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L.28/2/85 n°47) rilasciata in data 13/09/2010 l'agibilità è stata rilasciata in data 13/10/2010. Riferito limitatamente a: part. 47 sub. 54 e sub. 55 (ex sub. 35 - ex sub.20)

Descrizione (opificio sub.55 (ex sub. 35 - ex sub. 20) di cui al punto E

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di (opificio sub.55 (ex sub. 35 - ex sub. 20) sito in

Composto da

1. Un Opificio D/I destinato alla lavorazione e trasformazione della materia prima che si sviluppa su tre distinti livelli. Al P.T. con accesso diretto dalla corte comune (principale) abbiamo un area destinata ad Ingresso/magazzino ed un vano retrostante adibito esclusivamente a Magazzino per un totale di circa 85 mq (che può esser adibita ad attività commerciale previo cambio di destinazione d'uso, vedasi C.E. in sanatoria n.451/2010).

Al P.I si trova la fabbrica di trasformazione, un unico grande ambiente di forma quadrata di circa 350 mq, sul quale insistono 4 servizi igienici preceduti da relativo anti bagno (circa 9/10 mq) ed un soppalco (circa 70/73 mq) realizzato con struttura portante in acciaio adibito ad uso deposito accessori, al quale si accede mediante scala a rampa unica in acciaio.

Il collegamento tra il P.T. e il P.I avviene mediante scala in muratura a doppia rampe parallele. Il laboratorio è illuminato, mediante lastrico solare prospiciente la corte comune principale, da una grande parete finestrata.

L'unità immobiliare sita a P.I risulta collegata mediante vani porta (a grandezza variabile) ad EST al limitrofo sub.23 (ex sub. 19) in stessa ditta; a SUD al sub. 69 (ex sub. 18) sempre in ditta Greco.

2. Un magazzino, con facciata principale ad Ovest, di circa 85 mq con accesso indipendente da strada laterale (lato Palermo) con altezza utile interna pari a circa 6.50 ml; L'unità immobiliare stretta e lunga dalla configurazione geometrica rettangolare è stata soppalcata ed al suo interno sono stati ricavati due distinti ambienti aventi rispettivamente un' altezza utile pari a circa 3.10 ml per il P.T (venutosi a creare) e circa 3.00 ml per il P.I. Non sono presenti scale interne di collegamento tra i due livelli; è stata ricavata una zona da adibire ad eventuale vano scala.

La duplice unità immobiliare così descritta confina a Nord con Corte Comune principale, ad Est con sub. 54 al P.T. e sub. 23 (ex sub. 19) al P.I entrambe in stessa ditta; a Sud con sub. 68 (ex sub. 18) al P.T. e sub. 69 (ex sub. 18) al P.I sempre in ditta; ad Ovest il Magazzino confina con strada di fruizione (lato Palermo) e sub. 33 in altra ditta.

Il fabbricato si presenta, anche a seguito della ristrutturazione eseguita nel 1993 e 2010 poi, in buone condizioni di stabilità e di manutenzione straordinaria. La facciata del Magazzino con accesso indipendente lato Ovest necessita di

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

manutenzione ordinaria ossia rifacimento di parti di intonaco che presentano uno stato ammalorato (effluorescenze e dilavamenti diffusi) a causa delle acque piovane.

Posto al P.T. e P.I - P.I Soppalcato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 824. Identificato al catasto fabbricati: partita 4962 intestata a [REDACTED] Diritti ed Oneri reali: (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; foglio 9 mappale 47 subalterno 55, categoria D/1, composto da 445 mq, posto al piano T-1-, - rendita: 4.340,00 € - registrata all'UTE con la scheda allegata.

NOTE: La part. 47 sub. 55 in realtà presenta una superficie catastale ben più estesa a seguito della realizzazione di due soppalchi: il primo in corrispondenza dell'ampio vano deposito, avente una altezza utile interna pari a ml 650; è stato realizzato infatti uno spazio duplex mediante struttura portante metallica; il secondo sempre mediante struttura metallica al P.I del sub. 55 in corrispondenza dell'area la cui altezza utile interna risulta essere maggiore.

L'edificio è stato costruito nel prima del 1962/1965, ristrutturato nel 1993/2010

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.10 ml al P.T.; 5.50 ml - 3.40 ml - 3.15 ml al P.I; 1.35 ml - 2.60 ml al P.I Soppalcato; Magazzino 3.05 ml al P.T., 3.00 ml al P.I.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n. 362, del 31.03.2004 l'immobile è identificato nella zona "D5.B" del Piano di Urbanistica Commerciale per le grandi e medie strutture di Vendita al dettaglio

Norme tecniche ed indici: Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza del decreto n. 362 del 31/03/2004

Norme tecniche ed indici: ZONA D5.B = Insedamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio:

Per gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio, l'edificazione è consentita mediante singole concessioni nel rispetto dei seguenti indici di zona:

1. Rapporto massimo di copertura: 1/3 della superficie fondiaria;
2. Altezza massima consentita: 7,50 m (sono esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici che non hanno limitazioni di altezza, salvo quelle imposte dalle leggi antisismiche vigenti);
3. $Dc < od = a$ 5 m;
4. $De < od = a$ 10 m;
5. $Ds < od = a$ 5 m;

E' consentita l'edificazione in aderenza se consensuale tra i titolari di lotti limitrofi;

Superficie minima del lotto: 1.500 mq

Destinazioni ammesse :Costruzione di manufatti destinati ad attività commerciali e della grande distribuzione, uffici, studi professionali, sedi aziendali e di associazioni culturali, alberghi e residence locali per lo spettacolo e l'intrattenimento, depositi, parcheggi multipiano

Parcheggi pertinenziali per la clientela, cambio di destinazione d'uso, richiesta di ampliamento di edificio esistente entro il 30 % della superficie realizzata:

tipologia: plinti e tiranti, materiale: c.a., condizioni: buone. materiale: c.a. prefabbricati, condizioni: buone. tipologia: cavi in acciaio, condizioni: buone. tipologia: coppelle prefabbricate, materiale: c.a.,

Destinazione Parametro	Valore reale/potenziato	Coefficiente	Valore equivalente	
<i>Infissi esterni:</i>				
<i>Infissi interni:</i>				
<i>Manto di copertura:</i>	Opificio D/I - sub. 55 P.T.- P.I. dove viene lavorata e trasformata la materia prima	472,0	1,00	472,0
<i>Pareti esterne:</i>		0		0
<i>Pavim. Esterna: Pavim. Interna:</i>	Deposito/Magazzino dei prodotti finiti. Sup. reale lorda	86,00	0,60	51,60
	Soppalco Opificio, in profilati metallici, ad uso deposito accessori al P.I Soppalcato	70,00	0,50	35,00
	Soppalco Magazzino in profilati metallici ad uso deposito ricavato al P.I	72,00	0,40	28,80
	Lastrico solare di esclusiva pertinenza del sub.55 P.I Sup. reale lorda	124,0	0,30	37,20
	Sup. reale lorda	824,00		624,60

rampe parallele, materiale: acciaio, ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: ottime.

Fondazioni:

Strutture verticali:

Solai:

Copertura:

Scale:

Note: Sono presenti due scale: una di collegamento tra il P.T. e P.I in muratura, rivestita con piastrelle di ceramica, tipologia a rampe parallele. La seconda di collegamento tra il P.I e il P.I Soppalcato con struttura metallica in acciaio a rampa unica

Componenti edilizie e costruttive:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: inferriate, materiale protezione: ferro, condizioni: buone. tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

materiale: lamiera zincate a tre ondulazioni, coibentazione: pannelli termo-assorbenti-isolanti, condizioni: buone.

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco, condizioni: sufficienti.

materiale: manto bituminoso, condizioni: buone. materiale: piastrelle di ceramica P.T, P.I, condizioni: buone.

Note: Il soppalco presenta una pavimentazione ad elementi metallici rivestiti con guaina fonoassorbente in materiale plastico (Linoleum) tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: buone. posizione: a rampe parallele/ rampa unica, rivestimento: muratura/acciaio, condizioni: buone.

tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare. tipologia: fondamentalmente sottotraccia, tensione: 220V/250V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Note: Essendo un opificio la fornitura di corrente elettrica da attivare può essere del tipo trifase. La consistenza dei quadri elettrici dimostra la presenza di dispositivi idonei alla tipologia trifase. tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative. tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

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

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], in zona di espansione, prospiciente il mare, ritenuto che i prezzi per unità dello stesso tipo ubicati in zone limitrofe variano da un minimo di 800,00 €/mq ad un massimo di 1.200,00 €/mq. Si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che si sviluppa su tre livelli P.T - P.I. il prezzo di stima quasi minimo pari a €/mq 850,00; considerato che la struttura in parola è stata costruita oltre 50 anni fa (LICENZA EDILIZIA del 03.02.1962), ristrutturata poi nel 1993/2010, si può applicare la riduzione per vetustà pari al 15%, come da calcolo:

- $1993+5 = 1998$

per questi primi 5 anni vetustà =1

- $1999+15 = 2014$

per questi 15 anni, 1% annuo quindi: $1\% \cdot 15 = 15\%$

- $2015-2014 = 1$

per questi 1 anni, 0,5% annuo quindi: $0,5\% \cdot 1 = 0,5\%$ % totale $15\%+0,5\% = 15,5\%$

La percentuale deputata al calcolo della vetustà dell'immobile viene ridimensionata e sarà arrotondata per difetto al 15%, per cui risulta una riduzione sul miglior prezzo di mercato pari a $(1.200,00 \times 15/100) = 180,00 \text{ €}$.

Il prezzo si riduce a $(1.200,00 - 180 \text{ €}) = 1.020,00 \text{ €/mq}$.

Al presente prezzo si applica una ulteriore riduzione, pari al 15% $(1.020,00 \times 15/100) = 153,00 \text{ €}$, poiché trattasi di immobile privo di Certificazione Energetica, come richiesto per legge a far data dal 01.01.2012.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato è pari a $(1.020,00 - 153,00) = 867,00 \text{ €/mq}$. Lo si arrotonda ulteriormente per difetto e quindi si applicherà a mq il prezzo pari ad un valore di $850,00 \text{ €/mq}$

Al Fabbricato presumibilmente si può attribuire la Classe energetica G, ossia collocandolo all'interno di una specifica classe energetica in base a quanto combustibile consumano all'anno per ogni metro quadro di superficie riscaldata. Gli edifici a basso consumo energetico, coniugano comfort abitativo a risparmio energetico; la classificazione energetica degli edifici consente pertanto di attribuire alle abitazioni una classe, dalla più virtuosa energeticamente, e quindi economicamente, alla più dispendiosa come mostrato di seguito:

Valori medi di consumo e di costo delle classi energetiche

Classificazione	Consumo	Consumo	Risparmio	Risparmio
	< 15	< € 100		
A++	< 30	€ 201	- 52 %	€ 214,00
	tra 31	€ 415	- 39 %	€ 268,00
	tra 51	€ 683	- 28 %	€ 268,00
	tra 71	€ 951	- 22 %	€ 268,00
	tra 91	€ 1.210	- 25 %	€ 402,00
F <	tra 120	€ 1.520	- 24 %	€ 522,00
Minimo	> 160	€ 2.144		

Valori medi delle classi energetiche
Edificio S/V - 0,25 Zona D 1455 00 (ss. Roma)
Mq. 100 netti LitMi EPI 2010

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di [redacted] Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: www.tecnocasa.it, www.immobiliare.it, www.subito.it, www.ilsole24ore.com, ecc., Osservatori online del settore immobiliare. Riviste locali del settore..

8.3. Valutazione corpi

E. (opificio sub.55 (ex sub. 35 - ex sub. 20)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso
ponderale: 1

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

Superficie equivalente	Destinazione	Valore unitario	valore complessivo
Opificio D/I - sub. 55 P.T.- P.I dove viene lavorata e trasformata la materia prima	472,00	€ 850,00	€ 401.200,00
Deposito/Magazzino dei prodotti finiti	60	€ 850,00	€ 43.860,00
Soppalco Opificio, in profilati metallici, ad uso deposito accessori al P.I Soppalcato	35,00	€ 850,00	€ 29.750,00
Soppalco Magazzino in profilati metallici ad uso deposito ricavato al P.I	28,80	€ 850,00	€ 24.480,00
Lastrico solare di esclusiva pertinenza del sub.55 P.I.	37,20	€ 850,00	€ 31.620,00
624,60			€ 530.910,00

Valore corpo: €
530.910,00

Valore accessori: € 0,00

Valore complessivo intero:
€ 530.910,00Valore complessivo diritto
€ 530.910,00

e quota:

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie lorde	Valore intero ponderale	Valore diritto e quota
E (opificio sub.55 (ex sub. 35 - ex sub. 20)	82 4	€ 530.910,00	€ 530.910,00

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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 79.636,50 €

6.970,00/8.970,00

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:

Nessuna

€ 451.273,50

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

€
444.303,50/442.303,50

Beni [REDACTED]
Lotto 006

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

F. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Terreno agricolo normale e parte in fascia di rispetto sito in [REDACTED].

Superficie complessiva di circa mq 111.

La particella 530, oggetto di esecuzione, coltivata a seminativo arborato (secondo previsione catastale) ha una configurazione geometrica triangolare irregolare coltivata a pascolo, con la presenza di qualche albero, esposta a Nord-Est e ben soleggiata.

Presenta un andamento orografico in lieve pendio ed è sita in [REDACTED], intersecata dalla strada rotabile comunale, dalla quale è possibile accedere grazie ad un ingresso carrabile. Il terreno, ha una superficie complessiva di 111 mq avente buone caratteristiche di fertilità sia a ragione dell'abbondante strato vegetale che per la sua composizione chimica e granulometrica.

L'esiguo fondo agricolo confina su due lati con strada podereale /comunale in altra ditta. A Sud con la part. 643 in altra ditta; il confine tra le due particelle è ben marcato e segnato dalla presenza di muri in conglomerato cementizio armato che perimetrano e contengono il soprastante terreno in altra ditta.

Identificato al catasto terreni: partita 6287 intestata a [REDACTED] (1) Proprietà per 1000/1000 foglio 20 mappale 530 qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale 111 mq, - reddito agrario: 0,11 €, - reddito dominicale: 0,43 €.

2. DESCRIZIONE
SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Servizi della zona:

Caratteristiche zone
limitrofe:

Collegamenti pubblici (km):

periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), palestra (buono), parco giochi (sufficiente), palazzetto dello sport (buono), polizia (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), teatro (sufficiente), vigili del fuoco (sufficiente), verde attrezzato (insufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

residenziali i principali centri limitrofi sono Milazzo, Barcellona, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riserva Naturale di Marinello, le attrazioni storiche presenti sono: Area Archeologica di Tindari, aeroporto (150), autostrada (0,5), autobus (0,5), ferrovia (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo n. 281 a favore di [REDACTED], a firma di Tribunale di Palermo in data 22/07/2009 ai nn. 148/2009, iscritto alla CC.RR.II. di Messina in data 27/10/2009 ai nn. 36700/7037. importo ipoteca: 120.632,39 € importo capitale: 189.200,00 €

NOTE:

I beni su cui grava la presente ipoteca giudiziale per il diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione coincidono con tutti i cespiti i presenti nella procedura esecutiva attuale:

Terreno in [REDACTED] in catasto fg. 20, part. 530 (ex part. 161) Un locale C1 in [REDACTED] al P.T. di mq 21 in catasto fg. 63, part. 1067. (in realtà trattasi di deposito C/2, non bottega C/1)

Un opificio D1 in [REDACTED] in catasto fg. 9, part. 47 sub. 35 (ex sub. 20) in categoria D/8 (oggi sub. 54, sub.55);

Un terreno in [REDACTED] in catasto fg. 13 part. 193;

Un opificio D/8 in [REDACTED], in catasto fg. 9, part. 47 sub. 23 (ex sub. 19)

Un opificio D/8 in [REDACTED], in catasto fg. 9 part. 47 sub. 18 (oggi sub. 68 e sub. 69).

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal G.U. del Tribunale di Palermo in data 12.01.2009, notificato in data 11.02.2009, formula esecutiva in data 22.07.2009, a favore di [REDACTED] a firma di Tribunale di Patti in data 19/05/2010, trascritto alla CC.RR.II. di Messina in data 13/07/2010 ai nn. 23107/15607.

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: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Il terreno ricade in parte in fascia di rispetto stradale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari: [REDACTED] Diritti ed Oneri Reali: (1) per la piena Proprietà 1/1.

Proprietario dal 09/01/1993 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di [REDACTED] in data 09/01/1993 al n. 101887, registrato a [REDACTED] in data 22/01/1993 ai nn. vol I n. 137, trascritto alla CC. RR.II. di Messina in data 02/02/1993 ai nn. 2857/2499.

NOTE: Con il sopra menzionato Atto [REDACTED] acquista da [REDACTED] un terreno in [REDACTED] di are 1.11 in catasto fg. 20, part.530.

6.2 Precedenti proprietari: [REDACTED];

Diritti ed Oneri Reali: Proprietà in regime di comunione legale;

[REDACTED] Diritti ed oneri reali: Proprietà in regime di separazione dei beni.

Proprietarii dal 23/12/1991 al 09/01/1993 in forza di atto di compravendita a firma di [REDACTED] in data 23/12/1991 al n. 13496, registrato a Patti in data 08/01/1992 al n. 74; trascritto alla CC.RR.II. di Messina in data 10/01/1992 ai nn. 1199/1061.

NOTE: Con il sopra menzionato Atto [REDACTED] acquistano da [REDACTED] un terreno in [REDACTED] di are 1.11 in catasto fg. 20, part.530.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Descrizione **terreno agricolo normale e parte in fascia di rispetto** di cui al punto **F**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Terreno agricolo normale e parte in fascia di rispetto sito in [REDACTED]

[REDACTED] Superficie complessiva di circa mq 111.

La particella 530, oggetto di esecuzione, coltivata a seminativo arborato (secondo previsione catastale) ha una configurazione geometrica triangolare irregolare coltivata a pascolo, con la presenza di qualche albero, esposta a Nord-Est e ben soleggiata.

Presenta un andamento orografico in lieve pendio ed è sita in contrada [REDACTED], intersecata dalla strada rotabile comunale, dalla quale è possibile accedere grazie ad un ingresso carrabile. Il terreno, ha una superficie complessiva di 111 mq avente buone caratteristiche di fertilità sia a ragione dell'abbondante strato vegetale che per la sua composizione chimica e granulometrica.

L'esiguo fondo agricolo confina su due lati con strada poderal /comunale in altra ditta. A Sud con la part. 643 in altra ditta; il confine tra le due particelle è ben marcato e segnato dalla presenza di muri in conglomerato cementizio armato che perimetrano e contengono il soprastante terreno in altra ditta.

Identificato al catasto terreni: partita 6287 intestata a [REDACTED] (1) Proprietà per 1000/1000 foglio 20 mappale 530 qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale 111 mq, - reddito agrario: 0,11 €, - reddito domenicale: 0,43 €.

Identificato al catasto terreni: partita 6287 intestata a [REDACTED] (1) Proprietà per 1000/1000 foglio 20 mappale 530 qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale 111 mq, - reddito agrario: 0,11 €, - reddito domenicale: 0,43 €.

Il terreno ha una forma triangolare irregolare.

Le sistemazioni agrarie sono inesistenti

Le colture in atto sono: arboree: seminativo arborato con qualche pianta di Ulivo.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n. 362, del 31.03.2004 l'immobile è identificato nella zona parte in Zona "E1" (area agricola normale) e parte in fascia di rispetto stradale.

Norme tecniche ed indici: ZONA "E1" = Agricola Normale: si tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. In queste zone si possono inserire esclusivamente edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario.

E' consentita anche la destinazione degli immobili ad attività agro-turistiche come previste dalla L.R. 25/94. Alle residenze possono essere annessi locali di servizio utili all'attività agricola la cui superficie coperta non superi lo 0,01 della superficie fondiaria e l'altezza massima non superi m

4,0. Inoltre sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, secondo le seguenti indicazioni:

1. rapporto di copertura non superiore ad un terzo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento
2. distacchi tra fabbricati non inferiori a m. 20,00;
3. distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R. n. 495/92
4. parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'intera area interessata.

Indici di Zona e norme particolari

Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 0,03 mc/mq per la sola residenza Altezza consentita: mt 7,50

Numero massimo dei piani fuori terra: 2 piani per la sola residenza

FASCE DI RISPETTO STRADALE: ml 20, si tratta delle fasce di rispetto in cui qualsiasi attività di trasformazione del suolo è vietata o è disciplinata ai sensi delle leggi vigenti in materia.

Nelle fasce di rispetto stradale, indicate nelle cartografie di PRG, sono ammesse attrezzature tecnologiche, pubbliche o di interesse pubblico, allacciamenti ai servizi tecnologici, parcheggi, sistemazioni a verde, allacciamenti stradali e percorsi pedonali e ciclabili ed il mantenimento dell'attività Agricola con esclusione di qualunque tipo di edificazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziato	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno in area agricola normale part. 530 (ex part. 161)	Sup. reale	111,0	1,00	111,0
		0		0
	Sup. reale	111,00		111,00

Caratteristiche descrittive:

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

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Note: Muri perimetrali di contenimento del terreno lato monte

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si applicherà 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.

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.

La particella 530, oggetto di esecuzione, coltivata a seminativo arborato (secondo previsione catastale) ha una configurazione geometrica triangolare irregolare coltivata a pascolo, con la presenza di qualche albero, esposta a Nord-Est e ben soleggiata.

Presenta un andamento orografico in lieve pendio ed è sita in contrada [REDACTED], intersecata dalla strada rotabile comunale, dalla quale è possibile accedere grazie ad un ingresso carrabile. Il terreno, ha una superficie complessiva di 111 mq avente buone caratteristiche di fertilità sia a ragione dell'abbondante strato vegetale che per la sua composizione chimica e granulometrica.

L'esiguo fondo agricolo confina su due lati con strada poderalo /comunale in altra ditta. A Sud con la part. 643 in altra ditta; il confine tra le due particelle è ben marcato e segnato dalla presenza di muri in conglomerato cementizio armato che perimetrano e contengono il soprastante terreno in altra ditta.

Tenuto conto delle caratteristiche del bene, sopra descritte, e del fatto che il terreno si trova in parte in zona E1 (zona Agricola normale), e parte in fascia di rispetto stradale; si è giunti nella determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire alla singola unità fondiaria il prezzo di stima pari a €/mq 3,50 (secondo i V.A.M il valore è pari a €/mq 5,00 circa, nel nostro caso il valore è stato ulteriormente ridotto perché esposto a Nord/Est).

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Patti, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: www.tecnocasa.it, www.immobiliare.it, www.subito.it, www.ilsole24ore.com, ecc., Osservatori online del settore immobiliare. Riviste locali del settore.

8.3. Valutazione corpi

F. Terreno agricolo normale e parte in fascia di rispetto

Stima simetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie	Valore unitario	valore complessivo	Peso ponderale : 1
Terreno in area agricola	1	€ 3,50	€ 388,50	
- Valore corpo:			€ 388,50	
- Valore accessori:			€ 0,00	
- Valore complessivo intero:			€ 388,50	
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 388,50	

ID Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreno agricolo F normale e parte in di rispetto	11	€ 388,50	€ 388,50

Riepilogo:

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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente € 58,28

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Nessuno

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Nessuna

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 330,23

Relazione lotto 006 creata in data 17/02/2015 Codice documento: E101-10-000055-006

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

Beni in [REDACTED]

Lotto 007**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

[REDACTED] Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Terreno vincolato a standard sito in [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq 400.

La part. 193 ha una configurazione orografica pianeggiante, di forma quadrata si sviluppa in prossimità della fascia costiera. L'intera superficie dell'unità fondiaria risulta ammattonata con elementi in calcestruzzo autobloccanti.

L'accesso alla part. 193 avviene mediante strada secondaria identificata sul fg 13 con la part. 191 a servizio della recente lottizzazione che ha interessato l'area. L'ingresso carrabile all'unità fondiaria è costituito da cancello elettronico ed è percorribile anche da automezzi pesanti per il carico e scarico merci a servizio della struttura alberghiera.

Sul terreno sono presenti 3 (tre) strutture precarie amovibili di circa 30 mq ciascuna, adibite a camere da letto con annesso servizio igienico. Su quasi l'intera area insiste una copertura in posizione centrale, una sorta di velario costituito da una struttura portante in acciaio alto oltre i 3 ml.

Identificato al catasto terreni: partita 8144 intestata a [REDACTED] (1) Proprietà per 1000/1000 foglio 13 mappale 193 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 400, - reddito agrario: 1,45 €, - reddito domenicale: 2,27 €.

G¹- Tettoia/Velario in acciaio:G¹- Parcheggio/Cortile:

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:*

Sentenza di Condanna del 03.11.1997 emessa dal Tribunale di Patti a favore di [REDACTED]

[REDACTED]: Capitale 82.798,40 €, Ipoteca 160.000,00 € sopra il bene identificato in catasto al fg. 13 part. 193 a firma di Tribunale di Patti in data 03/11/1997, trascritto alla CC.RR.II. di Messina in data 11/02/2015 ai nn. 29296/2508

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo n. 281 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], a firma di Tribunale di Palermo in data 22/07/2009 ai nn. 148/2009, iscritto alla CC.RR.II. di Messina in data 27/10/2009 ai nn. 36700/7037 importo ipoteca: 120.632,39 € importo capitale: 189.200,00 €

NOTE: I beni su cui grava la presente ipoteca giudiziale per il diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione coincidono con tutti i cespiti i presenti nella procedura esecutiva attuale: Terreno in [REDACTED] in catasto fg. 20, part. 530 Un locale CI in [REDACTED] n. 8 al P.T. di mq 21 in catasto fg. 63, part 1067. (in realtà trattasi di deposito C/2, non bottega C/1)

1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), palestra (buono), parco giochi (sufficiente), palazzetto dello sport (buono), polizia (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), teatro (sufficiente), vigili del fuoco (sufficiente), verde attrezzato (insufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali i principali centri limitrofi sono Milazzo, Barcellona, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riserva Naturale di Marinello, le attrazioni storiche presenti sono: Area Archeologica di Tindari.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (150), autostrada (0,5), autobus (0,5), ferrovia (1).

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

Un opificio D1 in [redacted] in catasto fg. 9, part. 47 sub. 35 (ex sub. 20) in categoria D/8 (oggi sub. 54, sub. 55)

Un terreno in [redacted] in catasto fg. 13 part. 193;

Un opificio D/8 in [redacted], in catasto fg. 9, part. 47 sub. 23 (ex sub. 19);

Un opificio D/8 in [redacted], in catasto fg. 9 part. 47 sub. 18 (oggi sub. 68 e sub. 69).

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal G.U. del Tribunale di Palermo in data 12.01.2009, notificato in data 11.02.2009, formula esecutiva in data 22.07.2009, a favore di [redacted] a firma di Tribunale di Patti in data 19/05/2010, trascritto alla CC. RR.II. di Messina in data 13/07/2010 ai nn. 23107/15607.

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: Sulla particella 193 in località [redacted] è stata realizzata una Tettoia in acciaio non autorizzata e non assentita mediante regolare autorizzazione rilasciata dal [redacted]; insistono anche tre distinte strutture amovibili.

Regolarizzabili mediante: Non regolarizzabile

Difformità urbanistica edilizia: non sanabile poiché come recita la nota di trascrizione del 22.01.1998 (reg. gen. 1324/1214 reg. part. col.) la volumetria della particella 193 che insiste su fg 13 è stata asservita in vantaggio dei fabbricati nella stessa zona.

Si consiglia il ripristino dei luoghi.

Oppure facendo riferimento al Decreto Sviluppo all'articolo 5 comma 3 (Decreto- legge 13 maggio 2011 , n. 70 - legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 160 del 12-7-2011) che prevede un particolare regime di trasferimento della cubatura o volumetria (Cubatura in libera Vendita).

Si ha la possibilità di acquistare altrove la cubatura per poi trasferirla sul presente terreno a capacità volumetrica estinta. Il Decreto legislativo ha sancito che sono trascrivibili nei registri immobiliari: i contratti che trasferiscono i diritti edificatori comunque denominati nelle normative regionali e nei conseguenti strumenti di pianificazione territoriale, nonché nelle convenzioni urbanistiche a essi relative.

<http://www.ilsole24ore.com/art/norme-e-tributi/2011-08-24/cubatura-libera-vendita-064029.shtml?uuid=AaRGHxYD>

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La part. 193 in data 04.07.2011 risulta intestata al Comparto Enel Palermo e non a [redacted] come giusto atto di compravendita recita.

Regolarizzabili mediante: Allineamenti Documentazione ATTI provenienza del Bene.

E' stata redatta e presentata istanza di correzione dati catastali ed esattamente allineamento dati atti di provenienza del bene per poi procedere a rettifica intestazione della stessa mediante Reclamo presentato in data 27.02.2014 n. prot 102041.

stesura istanza: € 200,00

ispezione presso CC.RR.II. di Messina: € 100,00

Oneri totali: € 300,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Sulla Particella 193 insistono tre strutture precarie amovibili assimilabili a tre containers su ruote adibiti ad uso abitativo ed una grande copertura centrale in acciaio a servizio ed uso della limitrofa struttura alberghiera in ditta [redacted].

Regolarizzabili mediante: Procedura Pregeo/Docfa

Difformità Catastale: Devono esser inseriti su fg di mappa come previsto dal regolamento catastale odierno, assimilabili ad area destinata a posto auto.

Inserimento in mappa dei fabbricati mediante l'uso dei punti fiduciali con struttura a [REDACTED]: € 1.200,00 diritti catastali: € 100,00 stesura planimetria catastale Tettoia: € 310,00 stesura modello unico aggiornamento atti catastali: € 220,00

Oneri totali: € 1.830,00

NOTA: La presente regolarizzazione catastale non è stata eseguita, poiché i containers possono essere rimossi in qualsiasi istante dalla proprietà in ditta [REDACTED], attuale fruitrice del terreno e delle strutture amovibili che insistono sullo stesso.

Si resta a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriore integrazione catastale da eseguire sul lotto 007.

9 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00	
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della		perizia:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00	
	€ 0,00	

Ulteriori avvertenze: Parte del terreno ricade, secondo le previsioni del vigente PRG, in zona di Impluvio a cavallo dei corsi d'acqua. Per tali aree è prevista l'inedificabilità assoluta, come pure qualsiasi intervento che vada a modificare il suolo; sono consentiti solo lavori che possono contenere ed evitare il dissesto idrogeologico.

10 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

10.2 Attuali proprietari: [REDACTED]. Diritti ed

Oneri Reali: (1) per la piena Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Proprietario dal 22/01/1998 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di [REDACTED] in data 23/12/1997 al n. [REDACTED], trascritto alla CC. RR.II. di Messina in data 22/01/1998 ai nn. [REDACTED].

NOTE: Con il sopra menzionato Atto [REDACTED] acquista dalla [REDACTED] un terreno in [REDACTED] di are 4, in catasto fg. 13, part. 193. (ex part. 193 b)

Nel Quadro D della trascrizione (ulteriori informazioni) si precisa che la costruzione sul terreno non è consentita in quanto la capacità volumetrica della particella è stata asservita a vantaggio dei fabbricati della stessa zona.

10.3 Precedenti proprietari: [REDACTED].

Diritti ed Oneri Reali: (1) per la piena Proprietà.

Proprietario dal 13/09/1985 al 23/12/1997 in forza di atto di compravendita a firma di [REDACTED] in data 13/09/1985 al n. [REDACTED], registrato a Messina in data 02/10/1985 ai nn. [REDACTED], trascritto alla CC. RR.II. di Messina in data 02/12/1985 ai nn. [REDACTED].

NOTE: Con il sopra menzionato Atto la [REDACTED] acquista dalla [REDACTED] [REDACTED] in catasto [REDACTED] avente una consistenza pari a 16 are (giusto tipo di frazionamento n. 38 redatto su estratto di mappa n. [REDACTED]).

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

11 PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno vincolato a standard** di cui al punto **G**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno vincolato a standard sito in [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq 400.

La part. [REDACTED] ha una configurazione orografica pianeggiante, di forma quadrata si sviluppa in prossimità della fascia costiera. L'intera superficie dell'unità fondiaria risulta ammattonata con elementi in calcestruzzo autobloccanti.

L'accesso alla part. [REDACTED] avviene mediante strada secondaria identificata sul [REDACTED] a servizio della recente lottizzazione che ha interessato l'area. L'ingresso carrabile all'unità fondiaria è costituito da cancello elettronico ed è percorribile anche da automezzi pesanti per il carico e scarico merci a servizio della struttura alberghiera.

Sul terreno sono presenti 3 (tre) strutture precarie amovibili di circa 30 mq ciascuna, adibite a camere da letto con annesso servizio igienico. Su quasi l'intera area insiste una copertura in posizione centrale, una sorta di velario costituito da una struttura portante in acciaio alto oltre i 3 ml.

Identificato al catasto terreni: partita [REDACTED] intestata a [REDACTED] (1) Proprietà per 1000/1000 foglio [REDACTED] qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 400, - reddito agrario: 1,45 €, - reddito domenicale: 2,27 €.

Il terreno ha una forma quadrata, una orografia pianeggiante in prossimità della fascia costiera.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n. 362, del 31.03.2004 l'immobile è identificato nella zona parte in Zona "B0" (mantenimento dello stato di fatto), parte in Zone di Impluvio e minima parte in strade di previsione del P.R.G.

Norme tecniche ed indici: ZONA B0 (Mantenimento dello stato di fatto):

Definizione: Si tratta di aree di più o meno recente edificazione che, anche non possedendo i requisiti di cui al p.to B) dell'art.2 del D.M.1444/68, hanno esaurito la loro capacità edificatoria e pertanto sono da considerarsi come sature.

Attività edilizia consentita: a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia; b) demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti: le aree libere si intendono inedificabili e potranno essere destinate a verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

Destinazioni di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme. E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. n° 37/1985)

Strumento di attuazione: Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n° 71.
Zone di Impluvio

Definizione: Si tratta di zone che nella relazione geologica sono classificate a rischio geologico e inedificabili.

Tali zone, a cavallo degli impluvi dei corsi d'acqua, così come indicate nella Carta delle suscettività allegata alla Integrazione geologica, sono riportate con apposita notazione grafica nelle tavole di stato di fatto e di azionamento in scala 1:2000 e 1:5000.

Per tutti gli impluvi ricadenti nella cartografia in scala 1:5000 ove non è possibile per la grandezza della scala, procedere a indicazioni grafiche di vincolo, è stabilita l'osservanza delle disposizioni di cui al R.D. 523/1904 e successive modificazioni.

Per tali zone è proibito qualsiasi intervento di trasformazione del suolo, a meno di quelli necessari a prevenire eventuali dissesti idrogeologici.

Destinazione	Parametro	Valore reale/po	Coefficiente	Valore equiva
Terreno in area di mantenimento dello stato di fatto- part. 193 (ex Sup. reale lorda 400,00)	Sup. reale	400,0 0	1,00	400,0 0
		400,00		

Accessori:

01- Tettoia/Velario in acciaio:

Posto al piano Terra.

Sviluppa una superficie complessiva di 140 circa

Fondazioni:

tipologia: plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: acciaio, condizioni: buone.

Note: trattasi di elementi strutturali portanti verticali in acciaio di forma cilindrica, sui quali vengono ordinate delle travi orizzontali sempre in acciaio creando una sorta di velario. materiale: acciaio, condizioni: buone.

Travi:

Posto al piano Terra.

Sviluppa una superficie complessiva di 400 circa

Fondazioni:

tipologia: massetto livellante e stabilizzante,

materiale: c.a., condizioni: buone.

Perim. Esterna:

materiale: elementi autobloccanti in calcestruzzo,

condizioni: buone.

io/Cortile:

12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si applicherà 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.

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.

La part. 193, oggetto di esecuzione, alla data odierna è utilizzata dalla limitrofa struttura alberghiera [REDACTED] (in [REDACTED]) come area ludica e deposito (attrezzi ed arredi), sulla quale è montata nel periodo estivo una piscina a struttura amovibile.

Sul terreno sono presenti 3 (tre) strutture precarie amovibili di circa 30 mq ciascuna, adibite a camere da letto con annesso servizio igienico. Su quasi l'intera area insiste una copertura in posizione centrale, una sorta di velario costituito da una struttura portante in acciaio alto oltre i 3 ml.

L'accesso alla part. 193 avviene mediante strada secondaria identificata sul fg 13 con la part. 191 a servizio della recente lottizzazione che ha interessato l'area. L'ingresso carrabile all'unità fondiaria è costituito da cancello elettronico ed è percorribile anche da automezzi pesanti per il carico e scarico merci a servizio della struttura alberghiera.

Tenuto conto delle caratteristiche del bene, sopra descritte, e del fatto che il terreno si trova in [REDACTED] in prossimità della fascia costiera balneare e che ricade in parte in zona B0 (zona di mantenimento dello stato di fatto), e parte in Zona di Impluvio, si è giunti nella determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire all'unità fondiaria il prezzo di stima pari a: €/mq 10,00

1. Terreno €/mq 10,00 X 400,00 mq = € 4.000,00 valore a misura
2. Copertura/Velario € 8.000,00 valore a corpo
3. Parcheggio/ Cortile € 10.000,00 valore a corpo

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Patti, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: www.tecnocasa.it, www.immobiliare.it, www.subito.it, www.ilsole24ore.com, ecc., Osservatori online del settore immobiliare. Riviste locali del settore.

8.3. Valutazione corpi

G. Terreno vincolato a standard

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso
ponderale: 1

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

Superficie Destinazione	equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno in area di mantenimento dello stato di fatto- part. 193 (ex 400 oo part. 193b), parte in zona impluvio		€ 10,00	€ 4.000,00
- Valore corpo:			€ 4.000,00 €
- Valore accessori:			18.000,00 €
- Valore complessivo intero:			22.000,00 €
- Valore complessivo diritto e			22.000,00
Riepilogo:			
	ID Immobile lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota

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

terreno vincolato a standard			
G con annesso tettoia/velario in acciaio, parcheggio/cortile.	400	€ 22.000,00	€ 22.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:		€ 3.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale da eseguire: € 1.830,00		€ 300,00
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:	€ 18.700,00
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:	€ 18.400,00

Relazione lotto 007 creata in data 17/02/2015 Codice documento: E101-10-000055-007

Tanto si rassegna in adempimento del prestato giuramento

il perito Arch. Maria Cinzia Tascone

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 nel centro storico del Comune di Patti, ritenuto che i prezzi per unità dello stesso tipo ubicati in zone limitrofe variano da un minimo di 400,00 €/mq ad un massimo di 600,00 €/mq, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che si sviluppa su un unico livello P. T. il prezzo di stima minimo pari a €/mq 400,00; considerato che la struttura in parola è stata costruita circa 55/60 anni fa, ristrutturata in parte poi nel 1990, si può applicare la riduzione per vetustà pari al 31,5%, come da calcolo, arrotondando per difetto:

- $1960+5 = 1965$

per questi primi 5 anni vetustà = 0

- $1966+15 = 1981$

per questi 15 anni, 1% annuo quindi: $1\% \cdot 15 = 15\%$

- $2015-1982 = 33$

per questi 33 anni, 0,5% annuo quindi: $0,5\% \cdot 33 = 16,5\%$ totale $15\% + 16,5\% = 31,5\%$

la percentuale deputata al calcolo della vetustà dell'immobile viene ridimensionata ed arrotondata per difetto sarà pari al 30%, per cui risulta una riduzione sul miglior prezzo di mercato pari a $(600,00 \times 30/100) = 180,00 \text{ €}$.

Il prezzo si riduce a $(600,00 - 180 \text{ €}) = 420,00 \text{ €/mq}$.

Lo si arrotonda ulteriormente per difetto e quindi si applicherà a mq il prezzo pari ad un valore di 400,00 €/mq.

8.2. Fonti di informazione

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

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Patti, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: www.tecnocasa.it, www.immobiliare.it, www.subito.it, www.ilsole24ore.com, ecc., Osservatori on line del settore immobiliare. Riviste locali del settore..

8.3. Valutazione corpi

A. deposito artigianale/ commerciale part.1067

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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 Patti, in zona di espansione, prospiciente il mare, ritenuto che i prezzi per unità dello stesso tipo ubicati in zone limitrofe variano da un minimo di 800,00 €/mq ad un massimo di 1.200,00 €/mq, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che si sviluppa su due livelli P.T.-P.I. il prezzo di stima quasi minimo pari a €/mq 850,00; considerato che la struttura in parola è stata costruita oltre 50 anni fa (LICENZA EDILIZIA del 03.02.1962), ristrutturata poi nel 1993/2010, si può applicare la riduzione per vetustà pari al 15%, come da calcolo:

- $1993+5 = 1998$ per questi primi 5 anni vetustà =1
- $1999+15 = 2014$

per questi 15 anni, 1% annuo quindi: $1\% * 15 = 15\%$

- 2015-2014 = 1

per questi 1 anni, 0,5% annuo quindi: $0,5\% \times 1 = \% \text{totale } 15\% + 0,5\% = 15,5\%$

La percentuale deputata al calcolo della vetustà dell'immobile viene ridimensionata e sarà arrotondata per difetto al 15%, per cui risulta una riduzione sul miglior prezzo di mercato pari a $(1.200,00 \times 15/100) = 180,00 \text{ €}$.

Il prezzo si riduce a $(1.200,00 - 180 \text{ €}) = 1.020,00 \text{ €/mq}$. Al presente prezzo si applica una ulteriore riduzione, pari al 15% $(1.020,00 \times 15/100) = 153,00 \text{ €}$.

poiché trattasi di immobile privo di Certificazione Energetica, come richiesto per legge a far data dal 01.01.2012.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato è pari a $(1.020,00 - 153,00) = 867,00 \text{ €/mq}$. Lo si arrotonda ulteriormente per difetto e quindi si applicherà a mq il prezzo pari ad un valore di 850,0 €/mq

Al Fabbricato presumibilmente si può attribuire la Classe energetica G, ossia collocandolo all'interno di una specifica classe energetica in base a quanto combustibile consumano all'anno per ogni metro quadro di superficie riscaldata. Gli edifici a basso consumo energetico, coniugano comfort abitativo a risparmio energetico; la classificazione energetica degli edifici consente pertanto di attribuire alle abitazioni una classe, dalla più virtuosa energeticamente, e quindi economicamente, alla più dispendiosa come mostrato di seguito:

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 Patti, in zona di espansione, prospiciente il mare, ritenuto che i prezzi per

unità dello stesso tipo ubicati in zone limitrofe variano da un minimo di 800,00 €/mq ad un massimo di 1.200,00 €/mq. Si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che si sviluppa su un unico livello P.T. il prezzo di stima quasi minimo pari a €/mq 850,00; considerato che la struttura in parola è stata costruita oltre 50 anni fa (LICENZA EDILIZIA del 03.02.1962), ristrutturata poi nel 1993/2010, si può applicare la riduzione per vetustà pari al 15%, come da calcolo:

- $1993+5 = 1998$

per questi primi 5 anni vetustà =1

- $1999+15 = 2014$

per questi 15 anni, 1% annuo quindi: $1\% \times 15 = 15\%$

- $2015-2014 = 1$

per questi 1 anni, 0,5% annuo quindi: $0,5\% \times 1 = 0,5\%$ = %totale $15\% + 0,5\% = 15,5\%$

La percentuale deputata al calcolo della vetustà dell'immobile viene ridimensionata e sarà arrotondata per difetto al 15%, per cui risulta una riduzione sul miglior prezzo di mercato pari a $(1.200,00 \times 15/100) = 180,00 \text{ €}$.

Il prezzo si riduce a $(1.200,00 - 180 \text{ €}) = 1.020,00 \text{ €/mq}$.

Al presente prezzo si applica una ulteriore riduzione, pari al 15% $(1.020,00 \times 15/100) =$

153,00 €, poiché trattasi di immobile privo di Certificazione Energetica, come richiesto per legge a far data dal 01.01.2012.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato è pari a $(1.020,00 - 153,00) = 867,00 \text{ €/mq}$. Lo si arrotonda ulteriormente per difetto e quindi si applicherà a mq il prezzo pari ad un valore di 850,00 €/mq

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da

riferisce che hotel occupa il terreno con regolare contratto, ma non ha memoria dell'inizio della detenzione del bene. Non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione ed avere copia del contratto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: