TRIBUNALE DI PATTI
CIVILE

Esecuzione Forzata

[redacted]

contro

[redacted]

N. Gen. Rep. 000001/10

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

ELABORATO PERITALE

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

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

Heimdall Studio - www.hestudio.it

[redacted]

Lotto 001

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

   Composto da due livelli adibiti il piano primo a zona giorno; il secondo piano, al quale si accede mediante scala a chiocciola, a zona notte. L'intero primo livello è costituito da un unico ed ampio vano destinato ad accogliere l'angolo cottura, la zona pranzo e il soggiorno con angolo camino e ampio bagno limitrofo ad esso.
   Il piano secondo (abusivo) è caratterizzato da tre ambienti notte serviti da un corridoio sul quale si affaccia il relativo servizio igienico.
   posto al piano 1-2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 291

Identificato in catasto:

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Servizi della zona: asilo nido (buono), biblioteca (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (ottimo), palestra (buono), parco giochi (buono), palazzetto dello sport (ottimo), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), teatro (buono), verde attrezzato (ottimo). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Sant'Agata M.llo, Patti, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dei Nebrodi, le attrazioni storiche presenti sono: Villa Piccolo, Aree Archeologiche di Tindari, Halaesa.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Note: Il 20.09.2006 viene redatto un Preliminare di Compravendita tra "[redacted] (vedasi Allegato 54 del compendio di stima).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
   4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
      4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
      4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
      4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
      4.1.4. Altre limitazioni d'uso:
      Iscrizione nascente da Decreto Ingiuntivo a favore di [redacted]
      Sorte Capitale € 54.164,52, Ipoteca € 60.000,00 a firma di del Tribunale di Roma in data 24/05/2008 trascritto alla CC.RR.II di Messina in data [redacted] ai nn. [redacted]
   4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
      4.2.1. Iscrizioni:
      Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto di Mutuo a favore di [redacted], contro [redacted], a firma di Notar A. ARRIGO in data 22/07/2005 ai nn. 191981/23537 iscritto alla CC.RR.II di Messina in data 26/07/2005 ai nn. 28157/9323 importo ipoteca: 2.000.000,00 importo capitale: 1.000.000,00
      Nel sopra menzionato Atto di Mutuo al punto 4. viene esplicitata la condizione di Iscrizione di Ipoteca di Primo grado senza concorrenti.
      La qui concessa ipoteca si intende estesa a tutte le eventuali ricostruzioni, addizioni, accessioni e pertinenze relative agli immobili facenti parte dell'intero complesso edilizio.
      La parte mutuaria si obbliga ad assicurare ed a mantenere assicurato per congruo importo contro danni da incendio, scoppio, fulmine, alluvione e simili ed a far vincolare le relative polizze a favore della Banca stessa.
      Note: Si comunica che l'area è stata interessata, quasi interamente, da un rogo il 28.09.2012 che ha comportato dei danni alle strutture inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
      La sottoscritta ha poi rilevato, non solo caduta massi che riguarda anche le vie condominiali di accesso agli immobili, ma anche la presenza di crepe e distacchi di intere parti di muratura che hanno compromesso la stabilità del corpo di fabbrica A (vedasi foto allegato 1).
      Sono presenti crepe anche sul manto stradale, di accesso e collegamento ai vari corpi di fabbrica, con relativo abbassamento della sede stradale lato valle; le quali erano presenti anche prima dell'evento, risultano essere oggi amplificate. Crepe e rialzamenti della superficie di calpestio sono presenti anche nella parte retrostante lato monte del corpo A, nell'area immediatamente antistante il portone d'ingresso e di esclusiva pertinenza della Villa identificata in catasto con il subalterno 46 (ex 26 e 10).
      4.2.2. Pignoramenti:
      Pignoramento derivante da Contratto di Mutuo Fondiario del [redacted] in Notaio [redacted] e dei successivi Atti di Ricognizione di debito del [redacted] in Notaio A. Fazio di Patti (Rep. n. 9416) e dell'08.06.2006 in Notaio A. Fazio di Patti (Rep. n. 9758) a [redacted] a firma di Tribunale di Patti in data 24/12/2009 ai nn. 852, trascritto alla CC.RR.II. di Messina in data 05/01/2010 ai nn. [redacted]
      4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna
      4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna
   4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
      4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:
      Sono state riscontrate le seguenti difformità: Opere realizzate in difformità alla C.E. n. 55/07

1. Realizzazione di un solaio di copertura del corpo "A" di una sopraelevazione avente una superficie coperta di mq. 47.50 circa ed un volume di mc 120.00, circa, (altezza media di mt. 2.53), composta da muratura perimetrale, copertura a tetto con struttura lignea e manto di tegole canadesi. Nella parte retrostante il suddetto corpo di fabbrica, è ricavato un ampliamento avente una superficie mq. 2.50 circa ed un volume di mc. 14.00 circa, che partendo dal cortile posteriore, si sviluppa per un'altezza di ml.5.50 circa dal piano di campagna.
I lavori, nella parte di fabbricato eseguito in eccedenza, sono completi sia nella parte del prospetto come pure all'interno in ogni singola componente strutturale e di finitura.
2. Realizzazione di una strada di accesso lungo il lato Palermo non rappresentata in progetto, che raggiunge il cortile lato monte del fabbricato. Inoltre il terreno sottostante il predetto tratto di strada, di proprietà altra ditta , è interessato da opere di sistemazione mediante posa in opera di tratti di muratura in pietrame a secco, costipazione e livellamento del terreno (allegato 52).
A seguito delle sopra menzionate difformità il Comune di Capo d'Orlando emana ordinanza di Sospensione dei lavori e rimessa in ripristino dello stato dei luoghi (Ord. n. 51 del 27.04.2007).
In data 22.06.2007 con Ordinanza n. 86 si procede con l'apposizione dei Sigilli al Cantiere di lavoro ed al macchinario in esso impiegato, poichè la proprietà che esegue i lavori, nonostante l'emissione dell'ordinanza di sospensione lavori di cui sopra, si è fatta lecita proseguire i lavori , relativamente ai volumi tecnici del corpo "A", realizzando ulteriori opere di completamento e di rifinitura (pavimentazione, posa in opera degli infissi, completamento scala di accesso ai volumi tecnici (vedasi Allegato 52).

Regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47) al fine di rendere l'opera, abusivamente eseguita, conforme agli strumenti generali o di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della Istanza. Ritenuto che le opere di sbancamento e sistemazione dei terreni circostanti i fabbricati interessano una zona che è stata classificata a rischio idrogeologico elevato (R4) per la quale è opportuno investire il Corpo Forestale dello Stato per effettuare gli opportuni interventi di competenza (vedasi allegato 73).

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

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

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

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

Oneri totali: € 1.750,00 + costo oneri di urbanizzazione.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Gli elaborati grafici depositati agli uffici di competenza (sede Catastale di Messina, Ufficio Tecnico di Capo d'Orlando) non sono rispondenti ai luoghi ispezionati dalla sottoscritta. Trattasi di villetta che si sviluppa su due livelli comunicanti mediante scala di accesso interna. Due distinti subalterni il sub. 26 (piano Primo) e il sub. 10 (piano Secondo adibito a terrazza con relativo vano tecnico) sono sono stati fusi dando luogo ad un unica realtà abitativa distribuita su due livelli P.1 zona giorno e P.2. zona notte. Regolarizzabili mediante Procedura Docfa Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 RDL del 13 aprile 1939 n. 652. Ossia Soppressione dei due distinti subalterni e costituzione di un unico subalterno con dati identificativi e dati di classamento (Categoria, Classe Consistenza e Rendita) aggiornati e rettificati all'attualità.

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

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

Oneri totali: € 950,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 600/800,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:
Trattasi di Complesso Edilizio che necessita d'istituzione e approvazione di Regolamento Condominiale. Quindi istituire la proporzionale Quota di comproprietà sulle porzioni di area in cui sorgeranno la parti comuni, spazi, servizi ed impianti condominiali per legge, per progetto, per destinazione, per concessione edilizia e per regolamento di condominio, ivi compresa espressamente la strada rotabile di accesso dalla statale 113 Messina-Palermo (fg. 12, part.40, sub. 25 Bene Comune non censibile a tutti i sub (strada))
Ulteriori avvertenze: 1. Processo Verbale di apposizione sigilli (in data 22.06.2007 si è proceduto all'apposizione di due cartelli, uno al pilastro in cemento armato posto alla sommità del vano scala del corpo di fabbricato "B" ed uno al tramezzo interno lato Palermo dei volumi tecnici realizzati sul solaio di copertura del corpo di fabbricato "A").
2. Ordinanza apposizione Sigilli e Copia Sospensione dei lavori e rimessa in ripristino stato dei luoghi.

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
6.1 Attuali proprietari:
[redacted]; Diritti ed Oneri Reali: 1/1 Proprietà proprietario dal 14/07/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio A. ARRIGO in data 12/07/2005 ai nn. 191832/23523 trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 14/07/2005 ai nn. 26750/14905 la vendita procede con tutti gli annessi e connessi, accessori, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive , tutto incluso e nulla escluso, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova ben noto alla parte acquirente.
6.2 Precedenti proprietari:
[redacted]. Per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.
[redacted]. Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3.
[redacted]. Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3 in regime di separazione dei Beni.
[redacted]. Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3. Proprietario dal 24/12/1998 al 14/07/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio D. Giardina in data 24/11/1998 ai nn. 35798, trascritto a ,lla CC.RR.II di Messina in data 24/12/1998 ai nn. 28550/24199.
Nota: Con il suddetto Atto di compravendita i fratelli [redacted] vendono congiuntamente, con l'immediato trasferimento della piena proprietà, alla [redacted]

[redacted], le unità negoziali n. 1 e 2, ed esattamente l'intero compendio di terreni e fabbricati demoliti ed oggi ricostruiti sotto altra forma ed aspetto, oggetto della presente esecuzione come si evince dalla lettura dello stesso atto di compravendita al quale si fa esplicito riferimento.
I [redacted] si riservano la proprietà superficiaria di alcuni lotti di fabbricati che saranno realizzati sul terreno e precisamente l'intero corpo di fabbrica denominato A, la sezione del corpo di fabbrica B a partire dal piano primo con l'area soprastante per mq 48, altra sezione del corpo di fabbrica B al piano terra di mq 29 oltre tre posti auto di mq 14 nel corpo A ed altri due posti auto sul solaio di copertura del fabbricato C con tutte le parti comuni dei realizzandi fabbricati.
N.B. ANNOTATA DI ANNOTAMENTO di lodo arbitrale dichiarato esecutivo non definitivo emesso dal Tribunale di Messina (sez. collegio arbitrale) del 24.03.2005 trascritto il 11.05.2005 ai nn. 16888/1807 dove si specifica che la società è stata condannata a restituire il terreno oggetto del contratto dell'atto pubblico in Notar D. Giardina del 24.11.1998; nel titolo si precisa in calce che il lodo è dichiarato esecutivo dal Tribunale di Messina in data [redacted] e depositato in Cancelleria in data [redacted]. Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9. [redacted].
Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9.
[redacted]. Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9.
Proprietario dal 05/04/1991 al 24/12/1998 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio [redacted] in data 26/03/1991 ai nn. [redacted], trascritto alla CC. RR.II di Messina in data 05/04/1991 ai nn. [redacted].
Nota: Con il sopra menzionato atto i [redacted], ciascuno per la quota ed i diritti di propria pertinenza ed in complesso per l'intero, solidamente e con ogni garanzia di fatto e di diritto, vendono ai [redacted] che, indivisamente tra loro comprano ed accettano la quota indivisa pari a 2/3 di appezzamento di terreno agricolo (pari a 17.764 mq) ubicato in [redacted] sul quale insistono dei fabbricati rurali. Terreno identificato in Catasto al fg 12 partt. 29, 31, 33 (fabbricato rurale mq64), 34, 35 (fabbricato rurale mq 100), 41, 392.
[redacted]. Per il diritto di proprietà per la quota di 1/9.
[redacted].
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/9.
[redacted]. Per il diritto di proprietà per la quota di 1/9.
Proprietario dal 05/04/1991 al 24/12/1998 in forza di atto di donazione a firma di Notaio [redacted] in data 26/03/1991 ai nn. **12843**, trascritto alla CC. RR.II di Messina in data 05/04/1991 ai nn. **10421/8862**.
Nota: Con il sopra menzionato atto il [redacted], con ogni garanzia di fatto e di diritto, dona irrevocabilmente ai propri figli [redacted] che, indivisamente fra loro accettano la quota indivisa pari ad 1/3 di appezzamento di terreno agricolo (pari a 17.764 mq) ubicato in [redacted] sul quale insistono due fabbricati rurali. Terreno identificato in Catasto al fg 12 partt. 29, 31, 33 (fabbricato rurale mq 64), 34, 35 (fabbricato rurale mq 100), 41, 392.

7. PRATICHE EDILIZIE:
P.E. n. [redacted] e successive varianti per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione contraddistinti con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in località [redacted] intestata a [redacted]. Concessione Edilizia presentata in data 21/01/1997- n. prot. 1661 rilasciata in data 20/07/1998- n. prot. servizio notifiche cron n. 4184
P.E. n. 175/1999 e successive varianti per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D", sito in località [redacted] intestata a [redacted].

Concessione Edilizia presentata in data 17/06/1999- n. prot. rilasciata in data 16/09/1999- n. prot. servizio notifiche cron n.4425
P.E. n. 10/2006 e successive varianti per lavori di Completamento, già assentiti con C.E. n. 172/98 del 26.06.1998 e successiva C.E. n. 175/1999 del 16.07.1999, relativi alla ristrutturazione di un complesso edilizio di civile abitazione, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in località intestata a

Concessione Edilizia presentata in data 19/07/2005- n. prot. integrata dalla successiva domanda presentata in data 29.09.2005 prot. 25499 rilasciata in data 24/02/2006- n. prot. Servizio Notifiche cron. n. 428 P.E. n. 55/2007 per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione, già assentito con C.E. n. 172/98 del 26.06.1998 e successiva C.E. n. del 16.07.1999, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in località intestata a

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

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

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

Composto da due livelli adibiti il piano primo a zona giorno; il secondo piano, al quale si accede mediante scala a chiocciola, a zona notte. L'intero primo livello è costituito da un unico ed ampio vano destinato ad accogliere l'angolo cottura, la zona pranzo e il soggiorno con angolo camino e ampio bagno limitrofo ad esso.
Il piano secondo (abusivo) è caratterizzato da tre ambienti notte serviti da un corridoio sul quale si affaccia il relativo servizio igienico.
posto al piano 1-2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 291
Identificato in catasto:

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

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

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

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del CC. n. 35 del 03.09.2007 e prescrizioni dell'UTC, adeguato con D. Dir n.235 DRU del 12.03.2007 l'immobile è identificato nella zona area di tutela ambientale, con le prescrizioni urbanistiche riportate nell'acclusa copia stralcio delle N.T.A allegate al P.R.G.
Norme tecniche ed indici: In relazione ai caratteri ambientali e fisico naturali propri del sistema collinare dei bassi Nebrodi sono state individuate nel P.R.G del Comune di Capo d'Orlando aree con presenza di attività agricole tipica della zona (uliveto, frutteto etc.)
In relazione alla loro natura essenzialmente agricola quindi NON SONO AMMESSE TRASFORMAZIONI CHE COMPROMETTANO LE CARATTERISTICHE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE. L'indice di edificabilità ammesso è di 0.03 mc/mq e potrà essere utilizzato solo per edifici strettamente finalizzati all'attività agricola con tipologia ad unica elevazione f.t. ed altezza massima di mt 3.50. Per ulteriori indici si fa riferimento a parametri edilizi stabiliti per le zone agricole E.
Ogni intervento edificatorio e di modificazione del suolo finalizzato alla costruzione, trasformazione dei manufatti e dei luoghi è sottoposto al parere della Sovrintendenza ai BB.CC.AA di Messina.
Le particelle su cui insiste l'intero complesso edilizio ricadono in parte all'interno dell'area delimitata dal Piano Straordinario per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato con DPRS n. 288 del 05.07.2007, in zona classificata "R4" e non sono state percorse da incendio. In data 28.09.2012 un incendio, che ha interessato aree limitrofe, ha interessato e lambito l'area.

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

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

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

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

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

Solai:

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

Condizionamento

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

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

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

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

Tenuto conto delle caratteristiche del bene, coincidenti per ubicazione e tipologia sopra descritte, che è ubicato nelle immediate vicinanze del centro del Comune di Capo dOrlando, a poche centinaia di metri dalla fascia costiera, ritenuto che i prezzi per unità dello stesso tipo ubicati in zone limitrofe variano da un minimo di 1.500,00 €/mq ad un massimo di 2.500,00 €/mq, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che si sviluppa su due livelli P.I. e P.II. il prezzo di stima minimo pari a €/mq 1.500,00; considerato che la struttura in parola è stata interessata, da alcuni eventi franosi manifestatisi tra la fine del 2011 e il 2012. A tal proposito si è ritenuto necessario chiedere consulenza geologica. Nelle Valutazioni Conclusive del compendio di studio geologico dell'area, occupata dal complesso edilizio ed in particolar modo dal corpo A, si evince che trattasi di una condizione di evoluzione geomorfologica tale da innescare fenomeni di dissesto diffuso per frane attive di crollo e/o ribaltamento su tutto il versante esposto. Limitatamente alla porzione edificata, un piano di scivolamento, localizzato lungo la verticale su cui insiste il sedime di fondazione, determina gravi problemi strutturali ai manufatti stessi.

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

Pertanto si reputa necessario abbattere il prezzo di stima minimo di una percentuale pari al 60%, in funzione dei costi che dovranno esser sostenuti per mettere in sicurezza e ristabilire le condizioni di stabilità dei luoghi.

Ne risulta una riduzione sul miglior prezzo di mercato pari a (1.500,00 x 60/100) = 900.0 € .

Il prezzo si riduce a (1.500,00 - 900.00 €) = 600.00 €/mq.

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

Al presente prezzo si applica una ulteriore riduzione, pari al 50% (assenza di certif. di agibilità e mancata esecuzione dei lavori nel rispetto della normativa vigente) 600,00 x 50/100 = 300,00 €. Pertanto il più probabile prezzo di mercato è pari a € 600,00 - 300.0 € = 300,00 €/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Capo d'Orlando, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatori locali del mercato nel Comune di Capo d'Orlando, Brolo, Patti, Sant'Agata M.llo, Riviste del settore sia in formato cartaceo Tecnocasa, l'Informatore ect. Riviste digitali:

www.agenzieimmobiliari.com,www.ilcorriereimmobiliare.it, www.casa.it, www.immobili24.ilsole24ore.com,.

8.3. Valutazione corpi
A. villetta singola P.1- P.2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile Abitazione Piano	75,00	€ 600,00	€ 45.000,00
Balconi fronte mare esposti a Nord/Ovest	9,00	€ 600,00	€ 5.400,00
Giardino antistante il fabbricato gravato dal	43,50	€ 600,00	€ 26.100,00
Volume Tecnico adibito a abitazione Piano Primo	16,50	€ 600,00	€ 9.900,00
Ampliamento Volume adibito ad uso civile Piano Primo abusivo	10,00	€ 600,00	€ 6.000,00
	154,00		€ 92.400,00

- Valore corpo: € 92.400,00

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

Riepilogo:

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

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 13.860,00

- Incremento monetario:

ripartizione valore terreno condominiale € 5.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.700,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 83.640,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 80.940,00

Relazione lotto 001 creata in data 15/10/2014 Codice documento: E101-10-000001-001

[redacted]

Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in villetta P.T. [redacted]

Composto da un ampia zona giorno adibita ad Ingresso-Soggiorno-Angolo cottura- Pranzo. Mediante la stessa è possibile accedere alla zona notte costituita da due ambienti notte serviti da un disimpegno sul quale si affaccia il wc. L'unità abitativa si sviluppa su un unico livello. Trattasi di immobile seminterrato che presenta una sola facciata libera lato mare, preceduta da una grande terrazza che funge da unico ingresso all'immobile. L'accesso all'appartamento avviene attraverso strada lato mare da ultimare, sempre mediante la stessa si giunge all'area destinata a parcheggio (vedasi planimetria di progetto in scala 1:500).
posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 205
Identificato in catasto:

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Servizi della zona: asilo nido (buono), biblioteca (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (ottimo), palestra (buono), parco giochi (buono), palazzetto dello sport (ottimo), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), teatro (buono), verde attrezzato (ottimo). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Sant'Agata M.llo, Patti, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dei Nebrodi, le attrazioni storiche presenti sono: Villa Piccolo, Aree Archeologiche di Tindari, Halaesa.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Note: Il 28.08.2006 viene redatto un Preliminare di Compravendita tra [redacted] (vedasi Allegato 54 del compendio di stima).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Iscrizione nascente da Decreto Ingiuntivo a favore di [redacted]

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto di Mutuo a favore di [redacted] a firma di Notar A. ARRIGO in data 22/07/2005 ai nn. 191981/23537 iscritto alla CC.RR.II di Messina in data 26/07/2005 ai nn. 28157/9323 importo ipoteca: 2.000.000,00 importo capitale: 1.000.000,00

Nel sopra menzionato Atto di Mutuo al punto 4. viene esplicitata la condizione di Iscrizione di Ipoteca di Primo grado senza concorrenti.

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

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

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

La sottoscritta ha poi rilevato, non solo caduta massi che riguarda anche le vie condominiali di accesso agli immobili, ma anche la presenza di crepe e distacchi di intere parti di muratura che hanno compromesso la stabilità del corpo di fabbrica A (vedasi foto allegato 1).

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

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Contratto di Mutuo Fondiario del 22.07.2005 in Notaio A. Arrigo di Messina (Rep. n. 191981) e dei successivi Atti di Ricognizione di debito del 21.02.2006 in Notaio A. Fazio di Patti (Rep. n. 9416) e dell'08.06.2006 in Notaio A. Fazio di Patti (Rep. n. 9758) a favore di [redacted] a firma di Tribunale di Patti in data 24/12/2009 ai nn. 852 trascritto alla CC.RR.II. di Messina in data 05/01/2010 ai nn. 210/182

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Opere realizzate in difformità alla C.E.in variante n. 55/07

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

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

volume di mc. 14.00 circa, che partendo dal cortile posteriore, si sviluppa per un'altezza di ml.5.50 circa dal piano di campagna.
I lavori, nella parte di fabbricato eseguito in eccedenza, sono completi sia nella parte del prospetto come pure all'interno in ogni singola componente strutturale e di finitura.
3.. Realizzazione di una strada di accesso lungo il lato Palermo non rappresentata in progetto, che raggiunge il cortile lato monte del fabbricato. Inoltre il terreno sottostante il predetto tratto di strada, di proprietà altra ditta , è interessato da opere di sistemazione mediante posa in opera di tratti di muratura in pietrame a secco, costipazione e livellamento del terreno (allegato 52).
A seguito delle sopra menzionate difformità il Comune di Capo d'Orlando emana ordinananza di Sospensione dei lavori e rimessa in ripristino dello stato dei luoghi (Ord. n. 51 del 27.04.2007).
In data 22.06.2007 con Ordinanza n. 86 si procede con l'apposizione dei Sigilli al Cantiere di lavoro ed al macchinario in esso impiegato, poichè la proprietà che esegue i lavori, nonostante l'emissione dell'ordinanza di sospensione lavori di cui sopra, si è fatta lecita proseguire i lavori , relativamente ai volumi tecnici del corpo "A", realizzando ulteriori opere di completamento e di rifinitura (pavimentazione, posa in opera degli infissi, completamento scala di accesso ai volumi tecnici (vedasi Allegato 52).
Regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47) al fine di comunicare e trasmettere gli elaborati con la nuova distribuzione interna che interessa gli ambienti destinati ad uso abitativo.
Ritenuto che le opere di sbancamento e sistemazione dei terreni circostanti i fabbricati interessano una zona che è stata classificata a rischio idrogeologico elevato (R4) per la quale è opportuno investire il Corpo Forestale dello Stato per effettuare gli opportuni interventi di competenza (vedasi allegato 50).

Stesura nuovi elaborati tecnici con computi metrici e pareri di conformità alla normativa vigente in materia di edilizia ad uso abitativo, assentiti dai relativi uffici di compentanza al fine di ottenere Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47): € 1.000,00

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

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

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

Oneri totali: € 1.250,00 + costo oneri di urbanizzazione.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Gli elaborati grafici depositati agli uffici di competenza (sede Catastale di Messina, Ufficio Tecnico di Capo d'Orlando) non sono rispondenti ai luoghi ispezionati dalla sottoscritta. Trattasi di appartamento con diversa distribuzione degli spazi interni.

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

Redazione 1 Scheda Planimetrica aggiornata all'attualità: € 350,00

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

Oneri totali: € 600,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0.00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Trattasi di Complesso Edilizio che necessita d'istituzione e approvazione di Regolamento Condominiale. Quindi istituire la

proporzionale Quota di comproprietà sulle porzioni di area in cui sorgeranno la parti comuni, spazi, servizi ed impianti condominiali per legge, per progetto, per destinazione, per concessione edilizia e per regolamento di condominio, ivi compresa espressamente la strada rotabile di accesso dalla statale 113 Messina-Palermo (fg. 12, part.40, sub. 25 Bene Comune non censibile a tutti i sub (strada))
Ulteriori avvertenze:
1. Processo Verbale di apposizione sigilli (in data 22.06.2007 si é proceduto all'apposizione di due cartelli, uno al pilastro in cemento armato posto alla sommità del vano scala del corpo di fabbricato "B" ed uno al tramezzo interno lato Palermo dei volumi tecnici realizzati sul solaio di copertura del corpo di fabbricato "A").

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

3. Il terreno su cui insiste il complesso edilizio ricade in area di tutela ambientale ossia in relazione alla loro natura essenzialmente agricola quindi NON SONO AMMESSE TRASFORMAZIONI CHE COMPROMETTANO LE CARATTERISTICHE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE. Ed ogni intervento edificatorio e di modificazione del suolo finalizzato alla costruzione, trasformazione dei manufatti e dei luoghi é sottoposto al parere della Sovrintendenza ai BB.CC.AA di Messina.
4. Le particelle che interessano l'intero complesso edilizio, inoltre, ricadono all'interno dell'area delimitata dal Piano Straordinario per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato con DPRS n. 288 del 05.07.2007, in zona classificata R3/"R4" con livello di "rischio elevato" e con pericolosità " P4" molto elevato e non sono state percorse da incendio. In data 28.09.2012 un incendio, che ha interessato aree limitrofe, ha interessato e lambito l'area (vedasi Allegato 34 stralcio del PAI).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
   6.1 Attuali proprietari:
   [redacted] Diritti ed Oneri Reali: 1/1 Proprietà proprietario dal 14/07/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio A. ARRIGO in data 12/07/2005 ai nn. [redacted], trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 14/07/2005 ai nn. 26750/14905 la vendita procede con tutti gli annessi e connessi, accessori, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive , tutto inscluso e nulla escluso, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova ben noto alla parte acquirente.
   6.2 Precedenti proprietari:
   [redacted] Per il diritto di Proprietà per la quota di [redacted]. Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3.
   [redacted]
   Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3 in regime di separazione dei Beni.
   [redacted] Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3. Proprietario dal 24/12/1998 al 14/07/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio D. Giardina in data 24/11/1998 ai nn. 35798, trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 24/12/1998 ai nn. 28550/24199.
   Note: Con il suddetto Atto di compravendita i [redacted] vendono congiuntamente, con l'immediato trasferimento della piena proprietà, alla [redacted] le unità negoziali n. 1 e 2, ed esattamente l'intero compendio di terreni e fabbricati demoliti ed oggi ricostruiti sotto altra forma ed aspetto, oggetto della presente esecuzione come si evince dalla lettura dello stesso atto di compravendita al quale si fa esplicito riferimento.
   I sig.ri [redacted] si riservano la proprietà superficiaria di alcuni lotti di fabbricati che saranno realizzati sul terreno e precisamente l'intero corpo di fabbrica denominato A, la sezione del corpo di fabbrica B a partire dal piano primo con l'area soprastante per mq 48, altra sezione del corpo di fabbrica B al piano terra di mq 29 oltre tre posti auto di mq 14 nel corpo A ed altri due posti auto sul solaio di copertura del fabbricato C con tutte le parti comuni dei realizzandi fabbricati.

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

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

[redacted]

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

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

Proprietario dal 05/04/1991 al 24/12/1998 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Adele PENNA in data 26/03/1991 ai nn. 12844, trascritto alla CC. RR.II di Messina in data 05/04/1991 ai nn. [redacted].

Note: Con il sopra menzionato atto i [redacted], ciascuno per la quota ed i diritti di propria pertinenza ed in complesso per l'intero, solidamente e con ogni garanzia di fatto e di diritto, vendono ai [redacted] che, indivisamente tra loro comprano ed accettano la quota indivisa pari a 2/3 di appezzamento di terreno agricolo (pari a 17.764 mq) ubicato in [redacted] sul quale insistono dei fabbricati rurali. Terreno identificato in Catasto al fg [redacted] (fabbricato rurale mq64), [redacted] (fabbricato rurale mq 100), 41, 392.

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

[redacted]

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

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

Proprietario dal 05/04/1991 al 24/12/1998 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Adele PENNA in data 26/03/1991 ai nn. 12843, trascritto alla CC. RR.II di Messina in data 05/04/1991 ai nn. [redacted].

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

P.E. n. 175/1999 e successive varianti per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D", sito in [redacted], in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della Soc. [redacted]. Concessione Edilizia presentata in data 17/06/1999- n. prot. 13411 rilasciata in data 16/09/1999- n. prot. servizio notifiche cron n.4425

P.E. n. 10/2006 e successive varianti per lavori di Completamento, già assentiti con C.E. n. 172/98 del 26.06.1998 e successiva C.E. n. 175/1999 del 16.07.1999, relativi alla ristrutturazione di un complesso edilizio di civile abitazione, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in località [redacted], in qualità di amministratore della Società [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 19/07/2005- n. prot. 18821, integrata dalla

successiva domanda presentata in data 29.09.2005 prot. 25499 rilasciata in data 24/02/2006- n. prot. Servizio Notifiche cron.n. 428

P.E. n. 55/2007 per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione, già assentito con C.E. n. 172/98 del 26.06.1998 e successiva C.E. n. 175/1999 del 16.07.1999, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in località [redacted] in qualità di Amministratore della Società [redacted] Concessione Edilizia in variante alla C.E. n. 10 del 02.02.2006 presentata in data 07/08/2006- n. prot. 20762 rilasciata in data 23/07/2007- n. prot. Servizio Not. cron. n. 2138.

Note: Con la suddetta C.E. n. 55/2007 sono stati autorizzati i lavori al piano terra e piano primo dei corpi di fabbrica "A" e "B", con espressa esclusione dei volumi tecnici sul solaio di copertura.

Descrizione **appartamento in villetta P.T.** di cui al punto **A**

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

Composto da da un ampia zona giorno adibita ad Ingresso-Soggiorno-Angolo cottura-Pranzo. Mediante la stessa è possibile accedere alla zona notte costituita da due ambienti notte serviti da un disimpegno sul quale si affacia il wc. L'unità abitativa si sviluppa su un unico livello. Trattasi di immobile seminterrato che presenta una sola facciata libera lato mare, preceduta da una grande terrazza che funge da unico ingresso all'immobile. L'accesso all'appartamento avviene attraverso strada lato mare da ultimare, sempre mediante la stessa si giunge all'area destinata a parcheggio (vedasi planimetria di progetto in scala 1:500).

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

Identificato in catasto:

- fabbricati: IERI [redacted];

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

- fabbricati: OGGI intestata a [redacted];

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

21,69, [redacted]; Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 29, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, posto al piano 1, - rendita:- registrata all'UTE con la scheda presente

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

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

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

Destinazione urbanistica:

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

Norme tecniche ed indici: In relazione ai caratteri ambientali e fisico naturali propri del sistema collinare dei bassi Nebrodi sono state individuate nel P.R.G del Comune di Capo d'Orlando aree con presenza di attività agricole tipica della zona (uliveto, frutteto etc.)
In relazione alla loro natura essenzialmente agricola quindi NON SONO AMMESSE TRASFORMAZIONI CHE COMPROMETTANO LE CARATTERISTICHE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE. L'indice di edificabilità ammesso è di 0.03 mc/mq e potrà essere utilizzato solo per edifici strettamente finalizzati all'attività agricola con tipologia ad unica elevazione f.t. ed altezza massima di mt 3.50. Per ulteriori indici si fa riferimento a parametri edilizi stabiliti per le zone agricole E.
Ogni intervento edificatorio e di modificazione del suolo finalizzato alla costruzione, trasformazione dei manufatti e dei luoghi è sottoposto al parere della Sovrintendenza ai BB.CC.AA di Messina.
Le particelle su cui insiste l'intero complesso edilizio ricadono in parte all'interno dell'area delimitata dal Piano Straordinario per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato con DPRS n. 288 del 05.07.2007, in zona classificata "R4" e non sono state percorse da incendio. In data 28.09.2012 un incendio, che ha interessato aree limitrofe, ha interessato e lambito l'area.

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

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

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

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

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

Solai: tipologia: solaio piano di copertura, di separazione tra due distinti livelli, materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.

Copertura: Note: Il tetto unico di copertura che interessa l'intero corpo "A" è stato realizzato con travi in legno lamellare a faccia vista di esclusiva pertinenza del sub. 46
materiale: Terrazza in c.a., condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.

Balconi: materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosta, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti. materiale: della terrazza in calcestruzzo, condizioni: sufficienti. materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Manto di copertura: Note: Il bagno non è stato ancora piastrellato nè a pavimento come pure le pareti laterali non sono interessate da mattone paramano tipologia: ante scorrevoli, materiale: legno e vetro, condizioni: da realizzare e collocare.

Pareti esterne:

Pavim. Esterna:

Pavim. Interna:

Portone di ingresso:

Impianti:

Citofonico:	tipologia: audio e video, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma da collaudare.
Gas:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma da collaudare.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma collaudare. tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore primario collegato poi a rete fognante comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, ma verificare a seguito di eventi franosi, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma da collaudare.
Fognatura:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative ma da collaudare a seguito di eventi franosi.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Telefonico:	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: da collocare, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma da collaudare a seguito di eventi franosi.
Termico:	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: ventilatori non presenti da collocare, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative, da collaudare.
Condizionamento:	

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

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

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

Tenuto conto delle caratteristiche del bene, coincidenti per ubicazione e tipologia sopra descritte, che è ubicato nelle immediate vicinanze del centro del Comune di Capo dOrlando, a poche centinaia di metri dalla fascia costiera, ritenuto che i prezzi per unità dello stesso tipo ubicati in zone limitrofe variano da un minimo di 1.200,00 €/mq ad un massimo di 2.000,00 €/mq, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che si sviluppa su un unico livello a P.T. il prezzo di stima minimo pari a €/mq 1.200,00; considerato che la struttura in parola è stata interessata, da alcuni eventi franosi manifestatisi tra la fine del 2011 e il 2012.

A tal proposito si è ritenuto necessario chiedere la consulenza di un geologo. Nelle Valutazioni Conclusive del compendio di studio geologico dell'area, occupata dal complesso edilizio ed in particolar modo dal corpo A, si evince che trattasi di una condizione di evoluzione geomorfologica tale da innescare fenomeni di dissesto diffuso per frane attive di crollo e/o ribaltamento su tutto il versante esposto. Limitatamente alla porzione edificata, un piano di scivolamento, localizzato lungo la verticale su cui insiste il sedime di fondazione, determina gravi problemi strutturali ai manufatti stessi.
L'area di progetto ricade allinterno di unarea che interessata da DISSESTO PER FENOMENI DI CROLLO censita con livello di rischio R3 Rischio Elevato e con pericolosità P4 Molto Elevato
Pertanto si reputa necessario abbattere il prezzo di stima minimo di una percentuale pari al 60% , in funzione dei costi che dovranno esser sostenuti per mettere in sicurezza e ristabilire le condizioni di stabilità dei luoghi. L'appartamento risulta fortemente compromesso sia nella parte strutturale che di finitura.
Ne risulta una riduzione sul miglior prezzo di mercato pari a (1.200,00 x 60/100) =
720,0 € .
Il prezzo si riduce a (1.200,00 - 720,00 €) = 480,00 €/mq.
Al presente prezzo si applica una ulteriore riduzione, pari al 20% (assenza di certif. di agibilità) 480,00 x 20/100 = 96,00 €. Pertanto il più probabile prezzo di mercato è pari a € 480,00 - 96,00 € = 384,00 €/mq, si arrotonda per difetto ed avremo un valore pari 380,00 €/mq

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

8.3. Valutazione corpi
A. appartamento in villetta P.T.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile Abitazione Piano	76,00	€ 380,00	€ 28.880,00
Terrazza/Cortile fronte mare esposta a Nord/Ovest	64,50	€ 380,00	€ 24.510,00
- Valore corpo:	140,50		€ 53.390,00 € 53.390,00

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

Riepilogo:

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

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto Nessuna

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: C 48.308,85

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

C 46.458,85

[redacted]

Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
[redacted]Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento trivani P.1 sito in [redacted]

Composto da una zona notte caratterizzata da due camere da letto, una con bagno in camera ed una zona giorno costituita da un unico ambiente (22 mq circa) con annesso angolo cottura. Le due zone sono servite da un disimpegno sul quale ha luogo un ulteriore wc a servizio dell'intera unità; l'appartamento si sviluppa su un unico livello al quale si accede mediante ingresso lato monte, attraverso spazio comune, identificato con numero di subalterno 9. Sono presenti due ampi balconi che assecondano il perimetro del fabbricato su due dei tre lati liberi. Posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 104

Identificato in catasto:

- fabbricati: IERI intestata a [redacted] Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 8, categoria A/2, classe 7, composto da 6 vani, posto al piano 1, - rendita: 309,87, - registrata all'UTE con la scheda presente
- fabbricati: OGGI intestata a [redacted] Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 8, categoria A/2, classe 7, superficie catastale 82, composto da 5 vani, posto al piano 1, - rendita: 258,23, - registrata all'UTE con la scheda presente

[B1]- Posto auto: fabbricati: OGGI intestata a [redacted]; Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 29, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, posto al piano 1,
- rendita: 21,69, - registrata all'UTE con la scheda presente

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	commerciale/artigianale/residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. asilo nido (buono), biblioteca (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (ottimo), palestra (buono), parco giochi (buono), palazzetto dello sport (ottimo), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), teatro (buono), verde attrezzato (ottimo). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria residenziali i principali centri limitrofi sono Sant'Agata M.llo, Patti, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dei Nebrodi, le attrazioni storiche presenti sono: Villa Piccolo, Aree Archeologiche di Tindari, Halaesa. aeroporto (130), autobus (3), autostrada (9), ferrovia (3), porto (6).
Servizi della zona:	
Caratteristiche zone limitrofe:	
Collegamenti pubblici (km):	

di espansione mista

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Il 20.09.2006 viene redatto un Preliminare di Compravendita tra "[redacted] nella persona del suo legale rappresentante [redacted] (vedasi Allegato 54 del compendio di stima).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
   4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
      4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
      4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
      4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
      4.1.4. Altre limitazioni d'uso:
      Iscrizione nascente da Decreto Ingiuntivo a favore di [redacted]
      Sorte Capitale € 54.164,52, Ipoteca € 60.000,00 a firma di del Tribunale di Roma in data 24/05/2008 trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 09/09/2009 ai nn. [redacted]
   4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
      4.2.1. Iscrizioni:
      Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto di Mutuo a favore di [redacted] contro [redacted] a firma di Notar A. ARRIGO in data 22/07/2005 ai nn. [redacted] iscritto alla CC.RR.II di Messina in data 26/07/2005 ai nn. 28157/9323 importo ipoteca: 2.000.000,00 importo capitale: 1.000.000,00
      Nel sopra menzionato Atto di Mutuo al punto 4. viene esplicitata la condizione di Iscrizione di Ipoteca di Primo grado senza concorrenti.
      La qui concessa ipoteca si intende estesa a tutte le eventuali ricostruzioni, addizioni, accessioni e pertinenze relative agli immobili facenti parte dell'intero complesso esdilizio.
      La parte mutuaria si obbliga ad assicurare ed a mantenere assicurato per congruo importo contro danni da incendio, scoppio, fulmine, alluvione e simili ed a far vincolare le relative polizze a favore della Banca stessa.
      Si comunica che l'area è stata interessata, quasi interamente, da un rogo il 28.09.2012 che ha comportato dei danni alle strutture inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
      La sottoscritta ha poi rilevato, non solo caduta massi che riguarda anche le vie condominiali di accesso agli immobili, ma anche la presenza di crepe e distacchi di intere parti di muratura che hanno compromesso la stabilità del corpo di fabbrica A (vedasi foto allegato 1).
      Sono presenti crepe anche sul manto stradale, di accesso e collegamento ai vari corpi di fabbrica, con relativo abbassamento della sede stradale lato valle; le quali erano presenti anche prima dell'evento, risultano essere oggi amplificate. Crepe e rialzamenti della superficie di calpestio sono presenti anche nella parte retrostante lato monte del corpo A, nell'area immediatamente antistante il portone dingresso e di esclusiva pertinenza della Villa identificata in catasto con il subalterno 46 (ex 26 e 10).
      4.2.2. Pignoramenti:
      Pignoramento derivante da Contratto di Mutuo Fondiario del 22.07.2005 in Notaio [redacted]Arrigo di Messina (Rep. n. 191981) e dei successivi Atti di Ricognizione di debito del 21.02.2006 in Notaio A. Fazio di Patti (Rep. n. 9416) e dell'08.06.2006 in Notaio A. Fazio di Patti (Rep. n. 9758) a favore di [redacted] a firma di Tribunale di Patti in data 24/12/2009 ai nn. 852 trascritto alla CC.RR.II. di Messina in data 05/01/2010 ai nn. 210/182
      4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna
      4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna
   4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
      4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Opere realizzate in difformità alla C.E. n. 55/07

1. L'unità abitativa sita al P.1. presenta una distribuzione interna degli spazi, presso gli uffici tecnici del Comune di Capo d'Orlando, diversa da quella depositata ed assentita negli elaborati grafici redatti dalla committenza.

2. Nel fabbricato detto corpo "B" è stata realizzata, sul solaio di copertura, una struttura a tettoia costituita, dal lato Palermo, dal muro posto sul confine del fabbricato e dal lato Messina dal muro del corpo scala. Su dette murature e sui pilastri in c.a., poggia una struttura lignea costituita da n.9 travi lamellari con manto di copertura a due falde inclinate. Occupa una superficie di 32.00 mq circa ed ha altezza variabile tra ml. 2.40 e ml. 2.80. Dal lato Messina è stata realizzata una ulteriore struttura il legno lamellare (n. 9 travi) poggiante su tre tratti di muratura, uno lungo ml. 6.00 circa ed alto ml. 1.75 e due, posti in senso mare monte, aventi lunghezza di ml. 4.20 circa ed altezza variabile da ml. 1.75 a ml. 2.85. Dal quarto lato poggia su una struttura verticale in legno lamellare costituita da n. 3 montanti, aventi altezza di ml. 2.45; il tutto privo di qualsiasi tipo di rifinitura.

3. Realizzazione di una strada di accesso lungo il lato Palermo non rappresentata in progetto, che raggiunge il cortile lato monte del fabbricato. Inoltre il terreno sottostante il predetto tratto di strada, di proprietà altra ditta , è interessato da opere di sistemazione mediante posa in opera di tratti di muratura in pietrame a secco, costipazione e livellamento del terreno (allegato 54).

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

In data 22.06.2007 con Ordinanza n. 86 si procede con l'apposizione dei Sigilli al Cantiere di lavoro ed al macchinario in esso impiegato, poichè la proprietà che esegue i lavori, nonostante l'emissione dell'ordinanza di sospensione lavori di cui sopra, si è fatta lecita proseguire i lavori , relativamente ai volumi tecnici del corpo "A", realizzando ulteriori opere di completamento e di rifinitura (pavimentazione, posa in opera degli infissi, completamento scala di accesso ai volumi tecnici (vedasi Allegato 54).

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

Ritenuto che le opere di sbancamento e sistemazione dei terreni circostanti i fabbricati interessano una zona che è stata classificata a rischio idrogeologico elevato (R4) per la quale è opportuno investire il Corpo Forestale dello Stato per effettuare gli opportuni interventi di competenza (vedasi allegato 34).

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

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

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

Servizio di Segreteria Ufficio Tecnico del Comune [redacted]

Oneri totali: [redacted] + oneri di urbanizzazione

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Gli elaborati grafici depositati agli uffici di competenza ([redacted]) non sono rispondenti ai luoghi ispezionati dalla sottoscritta. Trattasi di appartamento con diversa

distribuzione degli spazi interni.
Regolarizzabili mediante Procedura Docfa Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 RDL del 13 aprile 1939 n. 652. poiché i dati di classamento risultano difformi per Consistenza, superficie catastale e Rendita. Sono stati aggiornati e rettificati all'attualità in data 31.05.2011.
Redazione 2 Schede Planimetriche aggiornate all'attualità: € 350,00
Stesura elaborati accertamento Catastale - Procedura Docfa: € 250,00
Oneri totali: € 600,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 600/800,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Trattasi di Complesso Edilizio che necessita d'istituzione e approvazione di Regolamento Condominiale. Quindi istituire la proporzionale Quota di comproprietà sulle porzioni di area in cui sorgeranno la parti comuni, spazi, servizi ed impianti condominiali per legge, per progetto, per destinazione, per concessione edilizia e per regolamento di condominio, ivi compresa espressamente la strada rotabile di accesso dalla statale 113 Messina-Palermo (fg. 12, part.40, sub. 25 Bene Comune non censibile a tutti i sub (strada))
Ulteriori avvertenze:
1. Processo Verbale di apposizione sigilli (in data 22.06.2007 si è proceduto all'apposizione di due cartelli, uno al pilastro in cemento armato posto alla sommità del vano scala del corpo di fabbricato "B" ed uno al tramezzo interno lato Palermo dei volumi tecnici realizzati sul solaio di copertura del corpo di fabbricato "A").
2. Ordinanza apposizione Sigilli e Copia Sospensione dei lavori e rimessa in ripristino stato dei luoghi.

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
6.1 Attuali proprietari:
[redacted] Società a responsabilità Limitata con sede in [redacted] Diritti ed Oneri Reali: 1/1 Proprietà proprietario dal 14/07/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio A. ARRIGO in data 12/07/2005 ai nn. [redacted] trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 14/07/2005 ai nn. 26750/14905 la vendita procede con tutti gli annessi e connessi, accessori, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive , tutto incluso e nulla escluso, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova ben noto alla parte acquirente.
6.2 Precedenti proprietari:
[redacted] Per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.
[redacted] Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3.
[redacted]

Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3 in regime di separazione dei Beni. Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3. Proprietario dal 24/12/1998 al 14/07/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio D. Giardina in data 24/11/1998 ai nn. 35798, trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 24/12/1998 ai nn. .
Note: Con il suddetto Atto di compravendita i fratelli vendono congiuntamente, con l'immediato trasferimento della piena proprietà, alla Società le unità negoziali n. 1 e 2, ed esattamente l'intero compendio di terreni e fabbricati demoliti ed oggi ricostruiti sotto altra forma ed aspetto, oggetto della presente esecuzione come si evince dalla lettura dello stesso atto di compravendita al quale si fa esplicito riferimento.
I sig.ri si riservano la proprietà superficiaria di alcuni lotti di fabbricati che saranno realizzati sul terreno e precisamente l'intero corpo di fabbrica denominato A, la sezione del corpo di fabbrica B a partire dal piano primo con l'area soprastante per mq 48, altra sezione del corpo di fabbrica B al piano terra di mq 29 oltre tre posti auto di mq 14 nel corpo A ed altri due posti auto sul solaio di copertura del fabbricato C con tutte le parti comuni dei realizzandi fabbricati.
N.B. ANNOTATA DI ANNOTAMENTO di lodo arbitrale dichiarato esecutivo non definitivo emesso dal Tribunale di Messina (sez. collegio arbitrale) del 24.03.2005 trascritto il 11.05.2005 ai nn. dove si specifica che la società è stata condannata a restituire il terreno oggetto del contratto dell'atto pubblico in Notar D. Giardina del 24.11.1998; nel titolo si precisa in calce che il lodo è dichiarato esecutivo dal Tribunale di Messina in data 22.04.2005 e depositato in Cancelleria in data 02.05.2005 . Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9.
Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9. Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9.
Proprietario dal 05/04/1991 al 24/12/1998 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Adele PENNA in data 26/03/1991 ai nn. 12844, trascritto alla CC. RR.II di Messina in data 05/04/1991 ai nn. .
Note: Con il sopra menzionato atto i Sig.ri , ciascuno per la quota ed i diritti di propria pertinenza ed in complesso per l'intero, solidamente e con ogni garanzia di fatto e di diritto, vendono ai sig.ri che, indivisamente tra loro comprano ed accettano la quota indivisa pari a 2/3 di appezzamento di terreno agricolo (pari a 17.764 mq) ubicato in sul quale insistono dei fabbricati rurali. Terreno identificato in Catasto al fg 12 partt. 29, 31, 33 (fabbricato rurale mq64), 34, 35 (fabbricato rurale mq 100), .
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/9.
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/9. Per il diritto di proprietà per la quota di 1/9.
Proprietario dal 05/04/1991 al 24/12/1998 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Adele PENNA in data 26/03/1991 ai nn. , trascritto alla CC. RR.II di Messina in data 05/04/1991 ai nn. .
Note: Con il sopra menzionato atto il Sig.r , con ogni garanzia di fatto e di diritto, dona irrevocabilmente ai propri figli che, indivisamente fra loro accettano la quota indivisa pari ad 1/3 di appezzamento di terreno agricolo (pari a 17.764 mq) ubicato in sul quale insistono due fabbricati rurali. Terreno identificato in Catasto al fg (fabbricato rurale mq 64), (fabbricato rurale mq 100), .

7. PRATICHE EDILIZIE:
P.E. n. 172/1998 e successive varianti per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di

Civile Abitazione contraddistinti con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in località [redacted] intestata a [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 21/01/1997- n. prot. 1661 rilasciata in data 20/07/1998- n. prot. servizio notifiche cron n. 4184
P.E. n. 175/1999 e successive varianti per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D", sito in località [redacted] intestata a [redacted], in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della Soc. [redacted]. Concessione Edilizia presentata in data 17/06/1999- n. prot. 13411 rilasciata in data 16/09/1999- n. prot. servizio notifiche cron n.4425
P.E. n. 10/2006 e successive varianti per lavori di Completamento, già assentiti con C.E. n. 172/98 del 26.06.1998 e successiva C.E. n. 175/1999 del 16.07.1999, relativi alla ristrutturazione di un complesso edilizio di civile abitazione, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in località [redacted] intestata a [redacted], in qualità di amministratore della Società [redacted] con sede in [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 19/07/2005- n. prot. 18821, integrata dalla successiva domanda presentata in data 29.09.2005 prot. 25499 rilasciata in data 24/02/2006- n. prot. Servizio Notifiche cron.n. 428 P.E. n. 55/2007 per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione, già assentito con C.E. n. 172/98 del 26.06.1998 e successiva C.E. n. 175/1999 del 16.07.1999, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in località [redacted] intestata a [redacted], in qualità di Amministratore della Società [redacted] con sede [redacted] Concessione Edilizia in variante alla C.E. n. 10 del 02.02.2006 presentata in data 07/08/2006- n. prot. 20762 rilasciata in data 23/07/2007- n. prot. Servizio Not. cron. n. 2138 Con la suddetta C.E. n. 55/2007 sono stati autorizzati i lavori al piano terra e piano primo dei corpi di fabbrica "A" e "B", con espressa esclusione dei volumi tecnici sul solaio di copertura.

Descrizione **appartamento trivani P.1** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento P.1 sito in [redacted].
Composto da una zona notte caratterizzata da due camere da letto, una con bagno in camera ed una zona giorno costituita da un unico ambiente (22 mq circa) con annesso angolo cottura. Le due zone sono servite da un disimpegno sul quale ha luogo un ulteriore wc a servizio dell'intera unità; l'appartamento si sviluppa su un unico livello al quale si accede medinate ingresso lato monte, attraverso spazio comune, identificato con numero di subalterno 9. Sono presenti due ampi balconi che assecondano il perimetro del fabbricato su due dei tre lati liberi.
Posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 104
Identificato in catasto:

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

L'edificio è stato costruito: inizio lavori 2000, ripresi poi 08.03.2006.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.10 mt.

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

Norme tecniche ed indici: In relazione ai caratteri ambientali e fisico naturali propri del sistema collinare dei bassi Nebrodi sono state individuate nel P.R.G del Comune di [redacted] aree con presenza di attività agricole tipica della zona (uliveto, frutteto etc.)
In relazione alla loro natura essenzialmente agricola quindi NON SONO AMMESSE TRASFORMAZIONI CHE COMPROMETTANO LE CARATTERISTICHE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE. L'indice di edificabilità ammesso è di 0.03 mc/mq e potrà essere utilizzato solo per edifici strettamente finalizzati all'attività agricola con tipologia ad unica elevazione f.t. ed altezza massima di mt 3.50. Per ulteriori indici si fa riferimento a parametri edilizi stabiliti per le zone agricole E.
Ogni intervento edificatorio e di modificazione del suolo finalizzato alla costruzione, trasformazione dei manufatti e dei luoghi è sottoposto al parere della Sovrintendenza ai BB.CC.AA di Messina.
Le particelle su cui insiste l'intero complesso edilizio ricadono in parte all'interno dell'area delimitata dal Piano Straordinario per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato con DPRS n. 288 del 05.07.2007, in zona classificata "R4" e non sono state percorse da incendio. In data 28.09.2012 un incendio, che ha interessato aree limitrofe, ha interessato e lambito l'area.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile Abitazione Piano Primo	Sup. reale	74,00	1,00	74,00
Balconi fronte mare esposti a Nord/Ovest,	Sup. reale	30,00	0,50	15,00
	Sup. reale lorda	**104,00**		**89,00**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

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

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

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

Copertura:

Balconi: materiale: c.a., coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco, condizioni: buone. materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone. materiale: piastrelle di ceramica/gres, condizioni: buone. ubicazione: bagno, materiale: mattone paramano, condizioni: buone. tipologia: anta

Manto di copertura: singola a battente, materiale: ferro-blindato, condizioni: buone.

Pareti esterne: tipologia: unica e doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti. tipologia: a battente/scorrevole, materiale: legno tamburato.

Pavim. Esterna: Note: Sono state rimosse come pure risultano divelti i sanitari dei rispettivi

Pavim. Interna: servizi igienici.

Rivestimento:

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

Infissi esterni:

Infissi interni:

Impianti:
Citofonico:

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

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma collaudare. tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore primario collegato poi a rete fognante comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, ma verificare a seguito di eventi franosi, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma da collaudare.

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

Idrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Telefonico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma da collaudare a seguito di eventi franosi. tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: ventilatori non presenti da collocare, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico:

Condizionamento:

Accessori:
B.1 Posto auto: fabbricati: OGGI intestata [redacted] - registrata all'UTE con la scheda presente
identificato al n. 29, è posto al piano 1, è composto da spazio scoperto di forma rettangolare.
Sviluppa una superficie complessiva di 15

Fondazioni: Destinazione urbanistica: area adibita a Parcheggio

Solai: tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo. tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: da normalizzare, sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.

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

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 [redacted], a poche centinaia di metri dalla fascia costiera, ritenuto che i prezzi per unità dello stesso tipo ubicati in zone limitrofe variano da un minimo di 1.500,00 €/mq ad un massimo di 2.500,00 €/mq, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che si sviluppa su un unico livello a P.I. il prezzo di stima minimo pari a €/mq 1.500,00; considerato che la struttura in parola è stata interessata, da alcuni eventi franosi manifestatisi tra la fine del 2011 e il 2012. A tal proposito si è ritenuto necessario chiedere la consulenza di un geologo. Nelle Valutazioni Conclusive del compendio di studio geologico dell'area, occupata dal complesso edilizio ed in particolar modo dal corpo A, si evince che trattasi di una condizione di evoluzione geomorfologica tale da innescare fenomeni di dissesto diffuso per frane attive di crollo e/o ribaltamento su tutto il versante esposto. Limitatamente alla porzione edificata, un piano di scivolamento, localizzato lungo la verticale su cui insiste il sedime di fondazione, determina gravi problemi strutturali ai manufatti stessi.
L'area di progetto ricade all'interno di un'area che interessata da DISSESTO PER FENOMENI DI CROLLO censita con livello di rischio R3 Rischio Elevato e con pericolosità P4 Molto Elevato
Pertanto si reputa necessario abbattere il prezzo di stima minimo di una percentuale pari al 30%, in funzione dei costi che dovranno esser sostenuti per mettere in sicurezza e ristabilire le condizioni di stabilità dei luoghi.
Ne risulta una riduzione sul miglior prezzo di mercato pari a (1.500,00 x 30/100) =
450,0 € .
Il prezzo si riduce a (1.500,00 - 450,00 €) = 1.050,00 €/mq, si arrotonda per difetto ed avremo un valore pari 1.000,00 €/mq.
Al presente prezzo si applica una ulteriore riduzione, pari al 10% (assenza di certif. di agibilità) 1.000,00 x 10/100 = 100,00 €. Pertanto il più probabile prezzo di mercato è pari a € 1.000,00 - 100,00 € = 900,00 €/mq.

8.2. Fonti di informazione
Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di [redacted], Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatori locali del mercato nel Comune di [redacted], Riviste del settore sia in formato cartaceo Tecnocasa, l'Informatore ect. Riviste digitali: www.agenzieimmobiliari.com,www.ilcorriereimmobiliare.it, www.casa.it, www.immobili24.ilsole24ore.com..

8.3. Valutazione corpi
B. appartamento trivani P.1
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile Abitazione Piano	74,00	€ 900,00	€ 66.600,00
Balconi fronte mare esposti Nord/Ovest, e Sud	15,00	€ 900,00	€ 13.500,00
	89,00		€ 80.100,00

- Valore corpo: C 80.100,00
- Valore accessori: C 5.000,00
- Valore complessivo intero: C 85.100,00
- Valore complessivo diritto e quota: C 85.100,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	appartamento trivani B p.1 con annesso posto 104 auto.		€ 85.100,00	C 85.100,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 12.765,00

- Incremento monetario: valore terreno ad uso condominiale € 4.706,27

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.350,00

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: € 77.041,27

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: € 74.691,27

Relazione lotto 003 creata in data 15/10/2014
Codice documento: E101-10-000001-003

[redacted]

Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
[redacted]Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento quadrivani P.1 sito in [redacted]
[redacted]

Composto da due distinti ingressi, uno lato monte mediante ampio cortile ed il principale sempre lato monte attraverso spazio comune. L'unità abitativa è costituita da una zona giorno con annesso angolo cottura, wc ed ampio vano da adibire a soggiorno. La zona notte, prospiciente il cortile, è caratterizzata da due camere da letto, servite mediante disimpegno da un ampio bagno. L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed è dotato di ampio balcone fronte mare.
Posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 156
Identificato in catasto:

- fabbricati: [redacted] - registrata all'UTE con la scheda presente
- fabbricati: [redacted] con sede in [redacted], - registrata all'UTE con la scheda presente
- fabbricati: [redacted] - registrata all'UTE con la scheda presente Coerenze: Il sub. 31 è stato associato al presente lotto perchè trattasi di area destinata a parcheggio

[B1]- Posto auto: fabbricati: partita [redacted] - registrata all'UTE con la scheda presente

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
Caratteristiche zona:

Servizi della zona: farmacie (buono), municipio (buono), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (ottimo), palestra (buono), parco giochi (buono), palazzetto dello sport (ottimo), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), teatro (buono), verde attrezzato (ottimo). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria residenziali i principali centri limitrofi sono Sant'Agata M.llo, Patti, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dei Nebrodi, le attrazioni storiche presenti sono: Villa Piccolo, Aree Archeologiche di Tindari, Halaesa.

Caratteristiche zone limitrofe: di espansione mista commerciale/artigianale/residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. asilo nido (buono), biblioteca (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), cinema (sufficiente),

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

3. STATO DI POSSESSO:
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Il 24.05.2006 viene redatto un Preliminare di Compravendita tra [redacted] di stima).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:
Iscrizione nascente da Decreto Ingiuntivo a favore di [redacted] contro [redacted]
Sorte Capitale € 54.164,52, Ipoteca € 60.000,00 a firma di del Tribunale di Roma in data 24/05/2008 trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 09/09/2009 ai nn. [redacted]

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
4.2.1. Iscrizioni:
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto di Mutuo a favore di [redacted] a firma di Notar A. ARRIGO in data 22/07/2005 ai nn. [redacted] iscritto alla CC.RR.II di Messina in data 26/07/2005 ai nn. 28157/9323 importo ipoteca: 2.000.000,00 importo capitale: 1.000.000,00
Nel sopra menzionato Atto di Mutuo al punto 4. viene esplicitata la condizione di Iscrizione di Ipoteca di Primo grado senza concorrenti.
La qui concessa ipoteca si intende estesa a tutte le eventuali ricostruzioni, addizioni, accessioni e pertinenze relative agli immobili facenti parte dell'intero complesso esdilizio.
La parte mutuaria si obbliga ad assicurare ed a mantenere assicurato per congruo importo contro danni da incendio, scoppio, fulmine, alluvione e simili ed a far vincolare le relative polizze a favore della [redacted] stessa.
Si comunica che l'area è stata interessata, quasi interamente, da un rogo il 28.09.2012 che ha comportato dei danni alle strutture inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
La sottoscritta ha poi rilevato, non solo caduta massi che riguarda anche le vie condominiali di accesso agli immobili, ma anche la presenza di crepe e distacchi di intere parti di muratura che hanno compromesso la stabilità del corpo di fabbrica A (vedasi foto allegato 1).
Sono presenti crepe anche sul manto stradale, di accesso e collegamento ai vari corpi di fabbrica, con relativo abbassamento della sede stradale lato valle; le quali erano presenti anche prima dell'evento, risultano essere oggi amplificate. Crepe e rialzamenti della superficie di calpestio sono presenti anche nella parte retrostante lato monte del corpo A, nell'area immediatamente antistante il portone dingresso e di esclusiva pertinenza della Villa identificata in catasto con il subalterno 46 (ex 26 e 10).
4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento derivante da Contratto di Mutuo Fondiario del 22.07.2005 in Notaio [redacted]Arrigo di Messina (Rep. n. 191981) e dei successivi Atti di Ricognizione di debito del 21.02.2006 in Notaio A. Fazio di Patti (Rep. n. 9416) e dell'08.06.2006 in Notaio A. Fazio di Patti (Rep. n. 9758 [redacted] a firma di Tribunale di Patti in data 24/12/2009 ai nn. 852, trascritto alla CC.RR.II. di Messina in data 05/01/2010 ai nn. 210/182

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Opere realizzate in difformità alla C.E. n. 55/07

1. L'unità abitativa sita al P.1. presenta una distribuzione interna degli spazi, presso gli uffici tecnici del [redacted] diversa da quella depositata ed assentita negli elaborati grafici redatti dalla committenza.

2. Nel fabbricato detto corpo "B" è stata realizzata, sul solaio di copertura, una struttura a tettoia costituita, dal lato Palermo, dal muro posto sul confine del fabbricato e dal lato Messina dal muro del corpo scala. Su dette murature e sui pilastri in c.a., poggia una struttura lignea costituita da n.9 travi lamellari con manto di copertura a due falde inclinate. Occupa una superficie di 32.00 mq circa ed ha altezza variabile tra ml. 2.40 e ml. 2.80. Dal lato Messina è stata realizzata una ulteriore struttura il legno lamellare (n. 9 travi) poggiante su tre tratti di muratura, uno lungo ml. 6.00 circa ed alto ml. 1.75 e due, posti in senso mare monte, aventi lunghezza di ml. 4.20 circa ed altezza variabile da ml. 1.75 a ml. 2.85. Dal quarto lato poggia su una struttura verticale in legno lamellare costituita da n. 3 montanti, aventi altezza di ml. 2.45; il tutto privo di qualsiasi tipo di rifinitura.

3. Realizzazione di una strada di accesso lungo il lato Palermo non rappresentata in progetto, che raggiunge il cortile lato monte del fabbricato. Inoltre il terreno sottostante il predetto tratto di strada, di proprietà altra ditta , è interessato da opere di sistemazione mediante posa in opera di tratti di muratura in pietrame a secco, costipazione e livellamento del terreno.

A seguito delle sopra menzionate difformità il Comune di [redacted] emana ordinanza di Sospensione dei lavori e rimessa in ripristino dello stato dei luoghi (Ord. n. 51 del 27.04.2007).
In data 22.06.2007 con Ordinanza n. 86 si procede con l'apposizione dei Sigilli al Cantiere di lavoro ed al macchinario in esso impiegato, poichè la proprietà che esegue i lavori, nonostante l'emissione dell'ordinanza di sospensione lavori di cui sopra, si è fatta lecita proseguire i lavori , relativamente ai volumi tecnici del corpo "A", realizzando ulteriori opere di completamento e di rifinitura (pavimentazione, posa in opera degli infissi, completamento scala di accesso ai volumi tecnici (vedasi Allegato 52).
Regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47) al fine di comunicare e trasmettere gli elaborati con la nuova distribuzione interna che interessa gli ambienti destinati ad uso abitativo. Rettificare e sanare tutte le difformità che interessano il solaio di copertura adibito non solo a terrazza ma anche interessato da due distinte tettoie non assentite in concessione in variante.

Ritenuto che le opere di sbancamento e sistemazione dei terreni circostanti i fabbricati interessano una zona che è stata classificata a rischio idrogeologico elevato (R4) per la quale è opportuno investire il Corpo Forestale dello Stato per effettuare gli opportuni interventi di competenza (vedasi allegato 50).

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

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

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

Servizio di Segreteria Ufficio Tecnico del Comune di [redacted]: € 250,00

Oneri totali: € 1.750,00 + oneri di urbanizzazione

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Gli elaborati grafici depositati agli uffici di competenza (sede Ctastale di Messina, Ufficio Tecnico di Capo d'Orlando) non sono rispondenti ai luoghi ispezionati dalla sottoscritta. Trattasi di appartamento con diversa distribuzione degli spazi interni. regolarizzabili mediante Procedura Docfa Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 RDL del 13 aprile 1939 n. 652. poichè i dati di classamento risultano difformi per Consistenza, superficie catastale e Rendita. Sono stati aggiornati e rettificati all'attualità in data 31.05.2011.
Redazione 2 Schede Planimetriche aggiornate all'attualità: € 350,00
Stesura elaborati accertamento Catastale - Procedura Docfa: € 250,00
Oneri totali: € 600,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 600/800,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Trattasi di Complesso Edilizio che necessita d'istituzione e approvazione di Regolamento Condominiale. Quindi istituire la proporzionale Quota di comproprietà sulle porzioni di area in cui sorgeranno la parti comuni, spazi, servizi ed impianti condominiali per legge, per progetto, per destinazione, per concessione edilizia e per regolamento di condominio, ivi compresa espressamente la strada rotabile di accesso dalla statale 113 Messina-Palermo (fg. 12, part.40, sub. 25 Bene Comune non censibile a tutti i sub (strada))
Ulteriori avvertenze:
1. Processo Verbale di apposizione sigilli (in data 22.06.2007 si è proceduto all'apposizione di due cartelli, uno al pilastro in cemento armato posto alla sommità del vano scala del corpo di fabbricato "B" ed uno al tramezzo interno lato Palermo dei volumi tecnici realizzati sul solaio di copertura del corpo di fabbricato "A").

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

3. Il terreno su cui insiste il complesso edilizio ricade in area di tutela ambientale ossia in relazione alla loro natura essenzialmente agricola quindi NON SONO AMMESSE TRASFORMAZIONI CHE COMPROMETTANO LE CARATTERISTICHE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE. Ed ogni intervento edificatorio e di modificazione del suolo finalizzato alla costruzione, trasformazione dei manufatti e dei luoghi è sottoposto al parere della Sovrintendenza ai BB.CC.AA di Messina.
4. Le particelle che interessano l'intero complesso edilizio, inoltre, ricadono all'interno dell'area delimitata dal Piano Straordinario per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato con DPRS n. 288 del 05.07.2007, in zona classificata R3/"R4" con livello di "rischio elevato" e con pericolosità " P4" molto elevato e non sono state percorse da incendio. In data 28.09.2012 un incendio, che ha interessato aree limitrofe, ha interessato e lambito l'area (vedasi Allegato 34 stralcio del PAI).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:
[redacted] Diritti ed Oneri Reali: 1/1 Proprietà proprietario dal 14/07/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio A. ARRIGO in data 12/07/2005 ai nn. [redacted], trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 14/07/2005 ai nn. [redacted] la vendita procede con tutti gli annessi e connessi, accessori, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive , tutto incluso e nulla escluso, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova ben noto alla parte acquirente.

6.2 Precedenti proprietari:
[redacted] Per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

[redacted] Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3.
[redacted]
Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3 in regime di separazione dei Beni.
[redacted] Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3. Proprietario dal 24/12/1998 al 14/07/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio D. Giardina in data 24/11/1998 ai nn. 35798, trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 24/12/1998 ai nn. [redacted].
Note: Con il suddetto Atto di compravendita i fratelli [redacted] vendono congiuntamente, con l'immediato trasferimento della piena proprietà, alla [redacted] le unità negoziali n. 1 e 2, ed esattamente l'intero compendio di terreni e fabbricati demoliti ed oggi ricostruiti sotto altra forma ed aspetto, oggetto della presente esecuzione come si evince dalla lettura dello stesso atto di compravendita al quale si fa esplicito riferimento.
I [redacted] si riservano la proprietà superficiaria di alcuni lotti di fabbricati che saranno realizzati sul terreno e precisamente l'intero corpo di fabbrica denominato A, la sezione del corpo di fabbrica B a partire dal piano primo con l'area soprastante per mq 48, altra sezione del corpo di fabbrica B al piano terra di mq 29 oltre tre posti auto di mq 14 nel corpo A ed altri due posti auto sul solaio di copertura del fabbricato C con tutte le parti comuni dei realizzandi fabbricati.
N.B. ANNOTATA DI ANNOTAMENTO di lodo arbitrale dichiarato esecutivo non definitivo emesso dal Tribunale di Messina (sez. collegio arbitrale) del 24.03.2005 trascritto il 11.05.2005 ai nn. 16888/1807 dove si specifica che la società è stata condannata a restituire il terreno oggetto del contratto dell'atto pubblico in Notar D. Giardina del 24.11.1998; nel titolo si precisa in calce che il lodo è dichiarato esecutivo dal Tribunale di Messina in data 22.04.2005 e depositato in Cancelleria in data 02.05.2005
[redacted] Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9.
[redacted]
Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9.
[redacted] Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9.
Proprietario dal 05/04/1991 al 24/12/1998 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Adele PENNA in data 26/03/1991 ai nn. 12844, trascritto alla CC. RR.II di Messina in data 05/04/1991 ai nn. [redacted].
Note: Con il sopra menzionato atto i [redacted], ciascuno per la quota ed i diritti di propria pertinenza ed in complesso per l'intero, solidamente e con ogni garanzia di fatto e di diritto, vendono ai [redacted] che, indivisamente tra loro comprano ed accettano la quota indivisa pari a 2/3 di appezzamento di terreno agricolo (pari a 17.764 mq) ubicato in [redacted] sul quale insistono dei fabbricati rurali. Terreno identificato in Catasto al fg [redacted] (fabbricato rurale mq64), [redacted] (fabbricato rurale mq 100), [redacted].
[redacted] Per il diritto di proprietà per la quota di 1/9.
[redacted]
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/9.
[redacted]. Per il diritto di proprietà per la quota di 1/9.
Proprietario dal 05/04/1991 al 24/12/1998 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Adele PENNA in data 26/03/1991 ai nn. 12843, trascritto alla CC. RR.II di Messina in data 05/04/1991 ai nn. [redacted].
Note: Con il sopra menzionato atto il Sig.r [redacted], con ogni garanzia di fatto e di diritto, dona irrevocabilmente ai propri figli [redacted] che, indivisamente fra loro accettano la quota indivisa pari ad 1/3 di appezzamento di terreno agricolo (pari a 17.764 mq) ubicato in [redacted] sul quale insistono due fabbricati rurali. Terreno identificato in Catasto al fg 12 partt. 29, 31, 33 (fabbricato rurale mq

64), 34, 35 (fabbricato rurale mq 100), 41, 392.

7. PRATICHE EDILIZIE:
P.E. n. 172/1998 e successive varianti per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione contraddistinti con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in località [redacted] intestata a [redacted]. Concessione Edilizia presentata in data 21/01/1997- n. prot. 1661 rilasciata in data 20/07/1998- n. prot. servizio notifiche cron n. 4184
P.E. n. 175/1999 e successive varianti per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D", sito in [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 17/06/1999- n. prot. 13411 rilasciata in data 16/09/1999- n. prot. servizio notifiche cron n.4425
P.E. n. 10/2006 e successive varianti per lavori di Completamento, già assentiti con C.E. n. 172/98 del 26.06.1998 e successiva C.E. n. 175/1999 del 16.07.1999, relativi alla ristrutturazione di un complesso edilizio di civile abitazione, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in [redacted] sede in [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 19/07/2005- n. prot. 18821, integrata dalla successiva domanda presentata in data 29.09.2005 prot. 25499 rilasciata in data 24/02/2006- n. prot. Servizio Notifiche cron.n. 428
P.E. n. 55/2007 per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione, già assentito con C.E. n. 172/98 del 26.06.1998 e successiva C.E. n. 175/1999 del 16.07.1999, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in località [redacted] Concessione Edilizia in variante alla C.E. n. 10 del 02.02.2006 presentata in data 07/08/2006- n. prot. 20762 rilasciata in data 23/07/2007- n. prot. Servizio Not. cron. n. 2138.
Note: Con la suddetta C.E. n. 55/2007 sono stati autorizzati i lavori al piano terra e piano primo dei corpi di fabbrica "A" e "B", con espressa esclusione dei volumi tecnici sul solaio di copertura.

Descrizione **appartamento quadrivani P.1** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento quadrivani P.1 sito in [redacted] frazione località [redacted]
Composto da due distinti ingressi, uno lato monte mediante ampio cortile ed il principale sempre lato monte attraverso spazio comune. L'unità abitativa è costituita da una zona giorno con annesso angolo cottura, wc ed ampio vano da adibire a soggiorno. La zona notte, prospiciente il cortile, è caratterizzata da due camere da letto, servite mediante disimpegno da un ampio bagno. L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed è dotato di ampio balcone fronte mare.
Posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 156
Identificato in catasto:
- fabbricati: [redacted] con sede in [redacted], - registrata all'UTE con la scheda presente
- fabbricati: [redacted], - registrata all'UTE con la scheda presente
- fabbricati: [redacted], - registrata all'UTE con la scheda presente

Coerenze: Il sub. 31 è stato associato al presente lotto perchè trattasi di area destinata a parcheggio
L'edificio è stato costruito: inizio lavori 2000, ripresi poi 08.03.2006.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.10 mt.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del CC. n. 35 del 03.09.2007 e prescrizioni dell'UTC, adeguato con D. Dir n.235 DRU del 12.03.2007 l'immobile è identificato nella zona area di tutela ambientale. con le prescrizioni urbanistiche riportate nell'acclusa copia stralcio delle N.T.A allegate al P.R.G.
Norme tecniche ed indici: In relazione ai caratteri ambientali e fisico naturali propri del sistema collinare dei bassi Nebrodi sono state individuate nel P.R.G del Comune di [redacted] aree con presenza di attività agricole tipica della zona (uliveto, frutteto etc.)

In relazione alla loro natura essenzialmente agricola quindi NON SONO AMMESSE TRASFORMAZIONI CHE COMPROMETTANO LE CARATTERISTICHE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE. L'indice di edificabilità ammesso è di 0.03 mc/mq e potrà essere utilizzato solo per edifici strettamente finalizzati all'attività agricola con tipologia ad unica elevazione f.t. ed altezza massima di mt 3.50. Per ulteriori indici si fa riferimento a parametri edilizi stabiliti per le zone agricole E.
Ogni intervento edificatorio e di modificazione del suolo finalizzato alla costruzione, trasformazione dei manufatti e dei luoghi è sottoposto al parere della Sovrintendenza ai BB.CC.AA di Messina.
Le particelle su cui insiste l'intero complesso edilizio ricadono in parte all'interno dell'area delimitata dal Piano Straordinario per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato con DPRS n. 288 del 05.07.2007, in zona classificata "R4" e non sono state percorse da incendio. In data 28.09.2012 un incendio, che ha interessato aree limitrofe, ha interessato l'area.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile Abitazione Piano Primo	Sup. reale lorda	97,00	1,00	97,00
Balconi fronte mare esposti a	Sup. reale lorda	12,00	0,50	6,00
Cortile/Giardino lato monte esposta ad	Sup. reale lorda	47,00	0,50	23,50
	Sup. reale lorda	**156,00**		**126,50**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

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

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

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

Copertura:

Balconi: materiale: c.a., coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco, condizioni: buone. materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone. materiale: piastrelle di ceramica/gres, condizioni: buone. ubicazione: bagno, materiale: mattone paramano, condizioni: buone. Note: Solo il wc della zona giorno risulta esser rivestito; il bagno a servizio della zona notte risulta privo di qualsiasi tipo di rifinutura. tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro-blindato, condizioni: buone.

Pareti esterne:

Pavim. Esterna: tipologia: unica e doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti, da registrare.

Pavim. Interna:

Rivestimento: tipologia: a battente/ scorrevole, materiale: legno tamburato.
Note: Sono state divelte come pure i sanitari del bagno e del wc.

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

Infissi esterni:

Infissi interni:

Impianti:
Citofonico:

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

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

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

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

Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma da collaudare a seguito di eventi franosi. tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: ventilatori non presenti da collocare, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Condizionamento:

Accessori:

B1 - Posto auto: fabbricati: [redacted] - registrata all'UTE con la scheda presente

identificato al n. 31, è posto al piano 1, è composto da un 'area scoperta a configurazione trapezoidale.

Sviluppa una superficie complessiva di 23

Fondazioni: Destinazione urbanistica: area destinata a parcheggio

tipologia: plinti da collegati, materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, sufficiente, sottoporre a verifica e collaudo.

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

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

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 [redacted] a poche centinaia di metri dalla fascia costiera, ritenuto che i prezzi per unità dello stesso tipo ubicati in zone limitrofe variano da un minimo di 1.500,00 €/mq ad un massimo di 2.500,00 €/mq, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che si sviluppa su un unico livello a P.I. il prezzo di stima minimo pari a €/mq 1.500,00; considerato che la struttura in parola è stata interessata, da alcuni eventi franosi manifestatisi tra la fine del 2011 e il 2012. A tal proposito si è ritenuto necessario chiedere la consulenza di un geologo. Nelle Valutazioni Conclusive del compendio di studio geologico dell'area, occupata dal complesso edilizio ed in particolar modo dal corpo A, si evince che trattasi di una condizione di evoluzione geomorfologica tale da innescare fenomeni di dissesto diffuso per frane attive di crollo e/o ribaltamento su tutto il versante esposto. Limitatamente alla porzione edificata, un piano di scivolamento, localizzato lungo la verticale su cui insiste il sedime di fondazione, determina gravi problemi strutturali ai manufatti stessi.
L'area di progetto ricade allinterno di unarea che interessata da DISSESTO PER FENOMENI DI CROLLO censita con livello di rischio R3 Rischio Elevato e con pericolosità P4 Molto Elevato
Pertanto si reputa necessario abbattere il prezzo di stima minimo di una percentuale pari al 30%, in funzione dei costi che dovranno esser sostenuti per mettere in sicurezza e ristabilire le condizioni di stabilità dei luoghi.
Ne risulta una riduzione sul miglior prezzo di mercato pari a (1.500,00 x 30/100) =
450,0 € .
Il prezzo si riduce a (1.500,00 - 450,00 €) = 1.050.00 €/mq, si arrotonda per difetto ed avremo un valore pari 1.000,00 €/mq.
Al presente prezzo si applica una ulteriore riduzione, pari al 10% (assenza di certif. di agibilità) 1.000,00 x 10/100 = 100,00 €. Pertanto il più probabile prezzo di mercato è pari a € 1.000,00 - 100,00 € = 900,00 €/mq.

8.2. Fonti di informazione
Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di [redacted]. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatori locali del mercato nel Comune di [redacted] Riviste del settore sia in formato cartaceo Tecnocasa, l'Informatore ect. Riviste digitali: www.agenzieimmobiliari.com,www.ilcorriereimmobiliare.it, www.casa.it, www.immobili24.ilsole24ore.com,.

8.3. Valutazione corpi
B. appartamento quadrivani P.1
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile Abitazione Piano [redacted]	97,00	€ 900,00	€ 87.300,00
Balconi fronte mare esposti a Nord/Ovest	6,00	€ 900,00	€ 5.400,00
Cortile/Giardino lato monte esposta ad Est	23,50	€ 900,00	€ 21.150,00
	126,50		**€ 113.850,00**

- Valore corpo: € 113.850,00
- Valore accessori: € 5.800,00 €
- Valore complessivo intero: 119.650,00 €
- Valore complessivo diritto e quota: 119.650,00

Riepilogo

ID Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
appartamento B quadrivani p.1 con annesso posto auto.	156	€ 119.650,00	€ 119.650,00

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: € 17.947,50

\- Incremento monetario: Valore terreno ad uso condominiale € 6.681,14

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.350,00

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: € 108.383,64

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: € 106.033,64

Relazione lotto 004 creata in data 15/10/2014 Codice documento: E101-10-000001-004

[redacted]

Lotto 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
[redacted]Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento monovano P.1 sito in [redacted]
[redacted]

Composto da due ambienti: il vano giorno con angolo cottura-pranzo-soggiorno di modesta dimensione ed una camera da letto con relativo wc. L'ingresso all'unità abitativa avviene mediante ampio cortile lato monte. L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed è dotato di ampio balcone fronte mare.
Posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 133
Identificato in catasto:

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

Coerenze: Il sub. 30 è stato associato al presente lotto perchè trattasi di area destinata a parcheggio

[B] - Posto auto: fabbricati: partita [redacted] - registrata all'UTE con la scheda presente

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	parcheggi sufficienti. asilo nido (buono), biblioteca (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (ottimo), palestra (buono), parco giochi (buono), palazzetto dello sport (ottimo), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), teatro (buono), verde attrezzato (ottimo). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria residenziali i principali centri limitrofi sono Sant'Agata M.llo, Patti, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dei Nebrodi, le attrazioni storiche presenti sono: Villa Piccolo, Aree Archeologiche di Tindari, Halaesa. aeroporto (130), autobus (3), autostrada (9), ferrovia (3), porto (6).
Servizi della zona:	
Caratteristiche zone limitrofe:	

Collegamenti pubblici (km):
di espansione mista commerciale/artigianale/residenziale (normale) a traffico scorrevole con

3. STATO DI POSSESSO:
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Il 10.07.2006 viene redatto un Preliminare di Compravendita tra [redacted] (vedasi Allegato 67 del compendio di stima).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:
Iscrizione nascente da Decreto Ingiuntivo a favore di [redacted]
Sorte Capitale € 54.164,52. Ipoteca € 60.000,00 a firma di del Tribunale di Roma in data 24/05/2008 trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 09/09/2009 ai nn. [redacted]

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
4.2.1. Iscrizioni:
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto di Mutuo a favore di [redacted], a firma di Notar A. ARRIGO in data 22/07/2005 ai nn. [redacted], iscritto alla CC.RR.II di Messina in data 26/07/2005 ai nn. [redacted] importo ipoteca: 2.000.000,00 importo capitale: 1.000.000,00
Nel sopra menzionato Atto di Mutuo al punto 4. viene esplicitata la condizione di Iscrizione di Ipoteca di Primo grado senza concorrenti.
La qui concessa ipoteca si intende estesa a tutte le eventuali ricostruzioni, addizioni, accessioni e pertinenze relative agli immobili facenti parte dell'intero complesso edilizio.
La parte mutuaria si obbliga ad assicurare ed a mantenere assicurato per congruo importo contro danni da incendio, scoppio, fulmine, alluvione e simili ed a far vincolare le relative polizze a favore della [redacted] stessa.
Si comunica che l'area è stata interessata, quasi interamente, da un rogo il 28.09.2012 che ha comportato dei danni alle strutture inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
La sottoscritta ha poi rilevato, non solo caduta massi che riguarda anche le vie condominiali di accesso agli immobili, ma anche la presenza di crepe e distacchi di intere parti di muratura che hanno compromesso la stabilità del corpo di fabbrica A (vedasi foto allegato 1).
Sono presenti crepe anche sul manto stradale, di accesso e collegamento ai vari corpi di fabbrica, con relativo abbassamento della sede stradale lato valle; le quali erano presenti anche prima dell'evento, risultano essere oggi amplificate. Crepe e rialzamenti della superficie di calpestio sono presenti anche nella parte retrostante lato monte del corpo A, nell'area immediatamente antistante il portone d'ingresso e di esclusiva pertinenza della Villa identificata in catasto con il subalterno 46 (ex 26 e 10).
4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento derivante da Contratto di Mutuo Fondiario del 22.07.2005 in Notaio A. Arrigo di Messina (Rep. n. 191981) e dei successivi Atti di Ricognizione di debito del 21.02.2006 in Notaio A. Fazio di Patti (Rep. n. 9416) e dell'08.06.2006 in Notaio A. Fazio di Patti (Rep. n. 9758) a favore di [redacted] a firma di Tribunale di Patti in data 24/12/2009 ai nn. 852 trascritto alla CC.RR.II. di Messina in data 05/01/2010 ai nn. 210/182
4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

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

1. L'unità abitativa sita al P.1. presenta una distribuzione interna degli spazi, presso gli uffici tecnici del Comune di Capo d'Orlando, diversa da quella depositata ed assentita negli elaborati grafici redatti dalla committenza.

2. Nel fabbricato detto corpo "B" è stata realizzata, sul solaio di copertura, una struttura a tettoia costituita, dal lato Palermo, dal muro posto sul confine del fabbricato e dal lato Messina dal muro del corpo scala. Su dette murature e sui pilastri in c.a., poggia una struttura lignea costituita da n.9 travi lamellari con manto di copertura a due falde inclinate. Occupa una superficie di 32.00 mq circa ed ha altezza variabile tra ml. 2.40 e ml. 2.80. Dal lato Messina è stata realizzata una ulteriore struttura il legno lamellare (n. 9 travi) poggiante su tre tratti di muratura, uno lungo ml. 6.00 circa ed alto ml. 1.75 e due, posti in senso mare monte, aventi lunghezza di ml. 4.20 circa ed altezza variabile da ml. 1.75 a ml. 2.85. Dal quarto lato poggia su una struttura verticale in legno lamellare costituita da n. 3 montanti, aventi altezza di ml. 2.45; il tutto privo di qualsiasi tipo di rifinitura.

3. Realizzazione di una strada di accesso lungo il lato Palermo non rappresentata in progetto, che raggiunge il cortile lato monte del fabbricato. Inoltre il terreno sottostante il predetto tratto di strada, di proprietà altra ditta , è interessato da opere di sistemazione mediante posa in opera di tratti di muratura in pietrame a secco, costipazione e livellamento del terreno.

A seguito delle sopra menzionate difformità il Comune di [redacted] emana ordinananza di Sospensione dei lavori e rimessa in ripristino dello stato dei luoghi (Ord. n. 51 del 27.04.2007).

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

Regolarizzabili mediante:

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

Ritenuto che le opere di sbancamento e sistemazione dei terreni circostanti i fabbricati interessano una zona che è stata classificata a rischio idrogeologico elevato (R4) per la quale è opportuno investire il Corpo Forestale dello Stato per effettuare gli opportuni interventi di competenza.

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

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

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

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

Oneri totali: € 1.750,00 + oneri di urbanizzazione.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Gli elaborati grafici depositati agli uffici di competenza (sede Catastale di Messina, Ufficio Tecnico di Capo d'Orlando) non sono rispondenti ai luoghi ispezionati dalla sottoscritta. Trattasi di appartamento con diversa distribuzione degli spazi interni. regolarizzabili mediante Procedura Docfa Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 RDL del 13 aprile 1939 n. 652. poichè i dati di classamento risultano difformi per Consistenza, superficie catastale e Rendita. Sono stati aggiornati e rettificati all'attualità in data 31.05.2011.
Redazione 2 Schede Planimetriche aggiornate all'attualità: € 350,00
Stesura elaborati accertamento Catastale - Procedura Docfa: € 250,00
Oneri totali: € 600,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 400/600,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Trattasi di Complesso Edilizio che necessita d'istituzione e approvazione di Regolamento Condominiale. Quindi istituire la proporzionale Quota di comproprietà sulle porzioni di area in cui sorgeranno la parti comuni, spazi, servizi ed impianti condominiali per legge, per progetto, per destinazione, per concessione edilizia e per regolamento di condominio, ivi compresa espressamente la strada rotabile di accesso dalla statale 113 Messina-Palermo (fg. 12, part.40, sub. 25 Bene Comune non censibile a tutti i sub (strada))
Ulteriori avvertenze: 1. Processo Verbale di apposizione sigilli (in data 22.06.2007 si è proceduto all'apposizione di due cartelli, uno al pilastro in cemento armato posto alla sommità del vano scala del corpo di fabbricato "B" ed uno al tramezzo interno lato Palermo dei volumi tecnici realizzati sul solaio di copertura del corpo di fabbricato "A").

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

3. Il terreno su cui insiste il complesso edilizio ricade in area di tutela ambientale ossia in relazione alla loro natura essenzialmente agricola quindi NON SONO AMMESSE TRASFORMAZIONI CHE COMPROMETTANO LE CARATTERISTICHE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE. Ed ogni intervento edificatorio e di modificazione del suolo finalizzato alla costruzione, trasformazione dei manufatti e dei luoghi è sottoposto al parere della Sovrintendenza ai BB.CC.AA di Messina.
4. Le particelle che interessano l'intero complesso edilizio, inoltre, ricadono all'interno dell'area delimitata dal Piano Straordinario per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato con DPRS n. 288 del 05.07.2007, in zona classificata R3/"R4" con livello di "rischio elevato" e con pericolosità " P4" molto elevato e non sono state percorse da incendio. In data 28.09.2012 un incendio, che ha interessato aree limitrofe, ha interessato e lambito l'area (vedasi Allegato 34 stralcio del PAI).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
6.1 Attuali proprietari:
[redacted]; Diritti ed Oneri Reali: 1/1 Proprietà proprietario dal 14/07/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio A. ARRIGO in data 12/07/2005 ai nn. [redacted], trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 14/07/2005 ai nn. [redacted] la vendita procede con tutti gli annessi e connessi, accessori, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive , tutto incluso e nulla escluso, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova ben noto alla parte acquirente.
6.2 Precedenti proprietari:
[redacted] Per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.
[redacted] Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3.
[redacted]

C. [redacted] Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3 in regime di separazione dei Beni.
[redacted] Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3. Proprietario dal 24/12/1998 al 14/07/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio D. Giardina in data 24/11/1998 ai nn. [redacted], trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 24/12/1998 ai nn. [redacted].
Note: Con il suddetto Atto di compravendita [redacted] vendono congiuntamente, con l'immediato trasferimento della piena proprietà, alla [redacted] le unità negoziali n. 1 e 2, ed esattamente l'intero compendio di terreni e fabbricati demoliti ed oggi ricostruiti sotto altra forma ed aspetto, oggetto della presente esecuzione come si evince dalla lettura dello stesso atto di compravendita al quale si fa esplicito riferimento.
I sig.ri [redacted] si riservano la proprietà superficiaria di alcuni lotti di fabbricati che saranno realizzati sul terreno e precisamente l'intero corpo di fabbrica denominato A, la sezione del corpo di fabbrica B a partire dal piano primo con l'area soprastante per mq 48, altra sezione del corpo di fabbrica B al piano terra di mq 29 oltre tre posti auto di mq 14 nel corpo A ed altri due posti auto sul solaio di copertura del fabbricato C con tutte le parti comuni dei realizzandi fabbricati.
N.B. ANNOTATA DI ANNOTAMENTO di lodo arbitrale dichiarato esecutivo non definitivo emesso dal Tribunale di Messina (sez. collegio arbitrale) del 24.03.2005 trascritto il 11.05.2005 ai nn. [redacted] dove si specifica che la società è stata condannata a restituire il terreno oggetto del contratto dell'atto pubblico in Notar D. Giardina del 24.11.1998; nel titolo si precisa in calce che il lodo è dichiarato esecutivo dal Tribunale di Messina in data 22.04.2005 e depositato in Cancelleria in data 02.05.2005

[redacted] Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9.
[redacted].
C. [redacted] Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9.
[redacted]. Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9.
Proprietario dal 05/04/1991 al 24/12/1998 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Adele PENNA in data 26/03/1991 ai nn. [redacted], trascritto alla CC. RR.II di Messina in data 05/04/1991 ai nn. [redacted].
Note: Con il sopra menzionato atto i [redacted], ciascuno per la quota ed i diritti di propria pertinenza ed in complesso per l'intero, solidamente e con ogni garanzia di fatto e di diritto, vendono ai sig.ri [redacted] che, indivisamente tra loro comprano ed accettano la quota indivisa pari a 2/3 di appezzamento di terreno agricolo (pari a 17.764 mq) ubicato in [redacted] sul quale insistono dei fabbricati rurali. Terreno identificato in Catasto al fg [redacted] (fabbricato rurale mq64), [redacted] (fabbricato rurale mq 100), [redacted].
[redacted] Per il diritto di proprietà per la quota di 1/9.
[redacted]. Per il diritto di proprietà per la quota di 1/9.
Proprietario dal 05/04/1991 al 24/12/1998 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Adele PENNA in data 26/03/1991 ai nn. 12843, trascritto alla CC. RR.II di Messina in data 05/04/1991 ai nn. 10421/8862
Note: Con il sopra menzionato atto il [redacted], con ogni garanzia di fatto e di diritto, dona irrevocabilmente ai propri figli [redacted] che, indivisamente fra loro accettano la quota indivisa pari ad 1/3 di appezzamento di terreno agricolo (pari a 17.764 mq) ubicato in [redacted] sul quale insistono due fabbricati rurali. Terreno identificato in Catasto al fg 12 partt. 29, 31, 33 (fabbricato rurale mq 64), 34, 35 (fabbricato rurale mq 100), 41, 392.

7. PRATICHE EDILIZIE:
P.E. n. 172/1998 e successive varianti per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione contraddistinti con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 21/01/1997- n. prot. 1661 rilasciata in data 20/07/1998- n. prot. servizio notifiche cron n. 4184
P.E. n. 175/1999 e successive varianti per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D", sito in località [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 17/06/1999- n. prot. 13411 rilasciata in data 16/09/1999- n. prot. servizio notifiche cron n.4425
P.E. n. 10/2006 e successive varianti per lavori di Completamento, già assentiti con C.E. n. 172/98 del 26.06.1998 e successiva C.E. n. 175/1999 del 16.07.1999, relativi alla ristrutturazione di un complesso edilizio di civile abitazione, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in località [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 19/07/2005- n. prot. 18821, integrata dalla successiva domanda presentata in data 29.09.2005 prot. 25499 rilasciata in data 24/02/2006- n. prot. Servizio Notifiche cron.n. 428
P.E. n. 55/2007 per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione, già assentito con C.E. n. 172/98 del 26.06.1998 e successiva C.E. n. 175/1999 del 16.07.1999,

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

Descrizione **appartamento monovani P.1** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento monovano P.1 sito in [redacted]
Composto da da due ambienti: il vano giorno con angolo cottura-pranzo-soggiorno di modesta dimensione ed una camera da letto con relativo wc. L'ingresso all'unità abitativa avviene mediante ampio cortile lato monte. L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed è dotato di ampio balcone fronte mare.
Posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 133
Identificato in catasto:

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

Coerenze: Il sub. 30 è stato associato al presente lotto perchè trattasi di area destinata a parcheggio
L'edificio è stato costruito: inizio lavori 2000, ripresi poi 08.03.2006.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.00 mt.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del CC. n. 35 del 03.09.2007 e prescrizioni dell'UTC, adeguato con D. Dir n.235 DRU del 12.03.2007 l'immobile è identificato nella zona area di tutela ambientale, con le prescrizioni urbanistiche riportate nell'acclusa copia stralcio delle N.T.A allegate al P.R.G.
Norme tecniche ed indici: In relazione ai caratteri ambientali e fisico naturali propri del sistema collinare dei bassi Nebrodi sono state individuate nel P.R.G del Comune di Capo d'Orlando aree con presenza di attività agricole tipica della zona (uliveto, frutteto etc.)
In relazione alla loro natura essenzialmente agricola quindi NON SONO AMMESSE TRASFORMAZIONI CHE COMPROMETTANO LE CARATTERISTICHE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE. L'indice di edificabilità ammesso è di 0.03 mc/mq e potrà essere utilizzato solo per edifici strettamente finalizzati all'attività agricola con tipologia ad unica elevazione f.t. ed altezza massima di mt 3.50. Per ulteriori indici si fa riferimento a parametri edilizi stabiliti per le zone agricole E.

Ogni intervento edificatorio e di modificazione del suolo finalizzato alla costruzione, trasformazione dei manufatti e dei luoghi è sottoposto al parere della Sovrintendenza ai BB.CC.AA di Messina.
Le particelle su cui insiste l'intero complesso edilizio ricadono in parte all'interno dell'area delimitata dal Piano Straordinario per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato con DPRS n. 288 del 05.07.2007, in zona classificata "R4" e non sono state percorse da incendio. In data 28.09.2012 un incendio, che ha interessato aree limitrofe, ha interessato e lambito l'area.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile Abitazione Piano Primo	Sup. reale lorda	39,00	1,00	39,00
Balconi fronte mare esposti a	Sup. reale lorda	12,00	0,50	6,00
Cortile/Giardino lato monte esposta ad	Sup. reale lorda	82,00	0,50	41,00
	Sup. reale lorda	**133,00**		**86,00**

Caratteristiche descrittive
Caratteristiche strutturali:
Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.
Travi: materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.
Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera con materiale laterizio / o plastbau metal, condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.
Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, buone, da sottoporre a verifica e collaudo. e costruttive:
Componenti edilizie
Manto di copertura: materiale: c.a., coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco, condizioni: buone. materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone. materiale: piastrelle di ceramica/gres, condizioni: buone. ubicazione: bagno, materiale: mattone paramano, condizioni: buone. Note: Solo il wc della zona giorno risulta esser rivestito; il bagno a servizio della zona notte risulta privo di qualsiasi tipo di rifinitura.
Pavim. Esterna: tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro-blindato, condizioni: buone.
Pavim. Interna: tipologia: unica e doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti, da registrare.
Rivestimento ingresso: tipologia: a battente/ scorrevole, materiale: legno tamburato.
Infissi esterni: Note: Sono state divelte come pure i sanitari del bagno e del wc.
Infissi interni: tipologia: audio/video, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma da collaudare.
Impianti:
Citofonico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma da collaudare.
Gas: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma collaudare.
Elettrico:

[redacted]

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

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

Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

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

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

Accessori:
B.1 Posto auto: fabbricati: OGGI intestata a [redacted] - registrata all'UTE con la scheda presente identificato al n. 30, è posto al piano 1, è composto da un 'area scoperta a configurazione trapezoidale.

Sviluppa una superficie complessiva di 19 Destinazione urbanistica: area destinata a parcheggio *Fondazione* tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.

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

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

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 [redacted], a poche centinaia di metri dalla fascia costiera, ritenuto che i prezzi per unità dello stesso tipo ubicati in zone limitrofe variano da un minimo di 1.500,00 €/mq ad un massimo di 2.500,00 €/mq, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che si sviluppa al P.1. il prezzo di stima minimo pari a €/mq 1.500,00; considerato che la struttura in parola è stata interessata, da alcuni eventi franosi manifestatisi tra la fine del 2011 e il 2012. A tal proposito si è ritenuto necessario chiedere la consulenza di un geologo. Nelle Valutazioni Conclusive del compendio di studio geologico dell'area, occupata dal complesso edilizio ed in particolar modo dal corpo A, si evince che trattasi di una condizione di evoluzione geomorfologica tale da innescare fenomeni di dissesto diffuso per frane attive di crollo e/o ribaltamento su tutto il versante esposto. Limitatamente alla porzione edificata, un piano di scivolamento, localizzato lungo la verticale su cui insiste il sedime di fondazione, determina gravi problemi strutturali ai manufatti stessi.
L'area di progetto ricade all'interno di un'area che interessata da DISSESTO PER FENOMENI DI CROLLO censita con livello di rischio R3 Rischio Elevato e con pericolosità P4 Molto Elevato
Pertanto si reputa necessario abbattere il prezzo di stima minimo di una percentuale pari al 30%, in funzione dei costi che dovranno esser sostenuti per mettere in sicurezza e ristabilire le condizioni di stabilità dei luoghi.
Ne risulta una riduzione sul miglior prezzo di mercato pari a (1.500,00 x 30/100) =
450,0 € .
Il prezzo si riduce a (1.500,00 - 450,00 €) = 1.050,00 €/mq, si arrotonda per difetto ed avremo un valore pari 1.000,00 €/mq.
Al presente prezzo si applica una ulteriore riduzione, pari al 10% (assenza di certif. di agibilità) 1.000,00 x 10/100 = 100,00 €. Pertanto il più probabile prezzo di mercato è pari a € 1.000,00 - 100,00 € = 900,00 €/mq.

8.2. Fonti di informazione
Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di [redacted], Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatori locali del mercato nel Comune di [redacted] Riviste del settore sia in formato cartaceo Tecnocasa, l'Informatore ect. Riviste digitali: www.agenzieimmobiliari.com,www.ilcorriereimmobiliare.it, www.casa.it, www.immobili24.ilsole24ore.com,.

8.3. Valutazione corpi
B. appartamento monovani P.1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile Abitazione Piano	39,00	€ 900,00	€ 35.100,00
Balconi fronte mare esposti a Nord/Ovest	6,00	€ 900,00	€ 5.400,00
Cortile/Giardino lato monte esposta ad Est	41,00	€ 900,00	€ 36.900,00
	86,00		**€ 77.400,00**

- Valore corpo: € 77.400,00
- Valore accessori: € 5.500,00
- Valore complessivo intero: € 82.900,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 82.900,00

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
appartamento B monovano p.1 con annesso posto auto.	133	€ 82.900,00	€ 82.900,00

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:	€ 12.435,00
-	Incremento
monetario: Valore terreno ad uso condominiale	€ 4.580,52
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.350,00
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:	€ 75.045,52
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:	€ 72.695,52

Relazione lotto 005 creata in data 15/10/2014
Codice documento: E101-10-000001-005

[redacted]

Lotto 006

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
   B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Terrazza con tettoie P.2 sito in [redacted]

   Composto da una grande terrazza di copertura (circa 230 mq) che descrive il perimetro irregolare del Corpo "B". Una parte di essa adibita a vani deposito è interessata da due Tettoie (60 mq circa) con struttura di copertura in legno lamellare a falde aventi una altezza media utile interna di circa 2.60 mt.
   L'accesso alla terrazza avviene mediante scala di accesso posta lato monte attraverso spazio comune censito con numero di sub. 9.
   Posto al piano 2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 230
   Identificato in catasto:
   - fabbricati: IERI intestata [redacted] - registrata all'UTE con la scheda presente
   - fabbricati: OGGI [redacted] - registrata all'UTE con la scheda presente

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	di espansione mista commerciale/artigianale/residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. asilo nido (buono), biblioteca (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (ottimo), palestra (buono), parco giochi (buono), palazzetto dello sport (ottimo), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), teatro (buono), verde attrezzato (ottimo). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria residenziali i principali centri
Servizi della zona:	
Caratteristiche zone limitrofe:	limitrofi sono Sant'Agata M.llo, Patti, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dei Nebrodi, le attrazioni storiche presenti sono: Villa Piccolo, Aree Archeologiche di Tindari, Halaesa. aeroporto (130), autobus (3), autostrada (9),
Collegamenti pubblici (km):	ferrovia (3), porto (6).

3. STATO DI POSSESSO:
   Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
   4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
      4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
      4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
      4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
      4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Iscrizione nascente da Decreto Ingiuntivo a favore di [redacted]

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto di Mutuo a favore di [redacted] a firma di Notar A. ARRIGO in data 22/07/2005 ai nn. [redacted] iscritto alla CC.RR.II di Messina in data 26/07/2005 ai nn. [redacted] importo ipoteca: 2.000.000,00 importo capitale: 1.000.000,00

Nel sopra menzionato Atto di Mutuo al punto 4. viene esplicitata la condizione di Iscrizione di Ipoteca di Primo grado senza concorrenti.

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

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

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

La sottoscritta ha poi rilevato, non solo caduta massi che riguarda anche le vie condominiali di accesso agli immobili, ma anche la presenza di crepe e distacchi di intere parti di muratura che hanno compromesso la stabilità del corpo di fabbrica A (vedasi foto allegato 1).

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

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Contratto di Mutuo Fondiario del 22.07.2005 in Notaio [redacted]Arrigo di Messina (Rep. n. 191981) e dei successivi Atti di Ricognizione di debito del 21.02.2006 in Notaio A. Fazio di Patti (Rep. n. 9416) e dell'08.06.2006 in Notaio A. Fazio di Patti (Rep. n. 9758) a favore di [redacted] a firma di Tribunale di Patti in data 24/12/2009 ai nn. [redacted] trascritto alla CC.RR.II. di Messina in data 05/01/2010 ai nn. [redacted]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Opere realizzate in difformità alla C.E. n. 55/07

1. Nel fabbricato detto corpo "B" è stata realizzata, sul solaio di copertura, una struttura a tettoia costituita, dal lato Palermo, dal muro posto sul confine del fabbricato e dal lato Messina dal muro del corpo scala.

Su dette murature e sui pilastri in c.a., poggia una struttura lignea costituita da n.9 travi lamellari con manto di copertura a due falde inclinate. Occupa una superficie di 32.00 mq circa ed ha altezza variabile tra ml. 2.40 e ml. 2.80. Dal lato Messina è stata realizzata una ulteriore struttura il legno lamellare (n. 9 travi) poggiante su tre tratti di muratura, uno lungo

ml. 6.00 circa ed alto ml. 1.75 e due, posti in senso mare monte, aventi lunghezza di ml. 4.20 circa ed altezza variabile da ml. 1.75 a ml. 2.85. Dal quarto lato poggia su una struttura verticale in legno lamellare costituita da n. 3 montanti, aventi altezza di ml. 2.45; il tutto privo di qualsiasi tipo di rifinitura.

2. Realizzazione di una strada di accesso lungo il lato Palermo non rappresentata in progetto, che raggiunge il cortile lato monte del fabbricato. Inoltre il terreno sottostante il predetto tratto di strada, di proprietà altra ditta , è interessato da opere di sistemazione mediante posa in opera di tratti di muratura in pietrame a secco, costipazione e livellamento del terreno.
A seguito delle sopra menzionate difformità il [redacted] emana ordinananza di Sospensione dei lavori e rimessa in ripristino dello stato dei luoghi (Ord. n. 51 del 27.04.2007).
In data 22.06.2007 con Ordinanza n. 86 si procede con l'apposizione dei Sigilli al Cantiere di lavoro ed al macchinario in esso impiegato, poichè la proprietà che esegue i lavori, nonostante l'emissione dell'ordinanza di sospensione lavori di cui sopra, si è fatta lecita proseguire i lavori , relativamente ai volumi tecnici del corpo "A", realizzando ulteriori opere di completamento e di rifinitura (pavimentazione, posa in opera degli infissi, completamento scala di accesso ai volumi tecnici.

Regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47)
Rettificare e sanare tutte le difformità che interessano il solaio di copertura adibito non solo a terrazza ma anche interessato da due distinte tettoie non assentite in concessione in variante.
Ritenuto che le opere di sbancamento e sistemazione dei terreni circostanti i fabbricati interessano una zona che è stata classificata a rischio idrogeologico elevato (R4) per la quale è opportuno investire il Corpo Forestale dello Stato per effettuare gli opportuni interventi di competenza.
Stesura nuovi elaborati tecnici con computi metrici e pareri di conformità alla normativa vigente in materia di edilizia ad uso abitativo, assentiti dai relativi uffici di compentanza al fine di ottenere Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47): € 1.500,00
Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria da quantificare in sede di C.E. in sanitaria:
Eventuale adeguamento sismico del fabbricato a seguito di sopraelevazione abusiva, a seconda dell'intervento da mettere in atto in ottemperanza e rispetto della nuova normativa e quindi dei relativi calcoli del NTC 2008:
Servizio di Segreteria Ufficio Tecnico del Comune [redacted] Oneri totali: [redacted] + oneri di urbanizzazione

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Gli elaborati grafici depositati agli uffici di competenza (sede Catastale di Messina, Ufficio Tecnico di [redacted]) non sono rispondenti ai luoghi ispezionati dalla sottoscritta. Trattasi di terrazza con due distinte tettoie realizzate con falde inclinate con altezze utili diverse da quelle declinate in progetto assentito con c.e. n. 55/2007 regolarizzabili mediante Procedura Docfa Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 RDL del 13 aprile 1939 n. 652. poichè i dati di classamento risultano difformi per Consistenza, superficie catastale e Rendita. Sono stati aggiornati e rettificati all'attualità in data 16.06.2011.

Redazione 2 Schede Planimetriche aggiornate all'attualità: € 350,00
Stesura elaborati accertamento Catastale - Procedura Docfa: € 250,00
Oneri totali: € 600,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 300/500,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Trattasi di Complesso Edilizio che necessita d'istituzione e approvazione di Regolamento Condominiale. Quindi istituire la

proporzionale Quota di comproprietà sulle porzioni di area in cui sorgeranno la parti comuni, spazi, servizi ed impianti condominiali per legge, per progetto, per destinazione, per concessione edilizia e per regolamento di condominio, ivi compresa espressamente la strada rotabile di accesso dalla statale 113 Messina-Palermo (fg. [redacted] Bene Comune non censibile a tutti i sub (strada))
Ulteriori avvertenze:
1. Processo Verbale di apposizione sigilli (in data 22.06.2007 si è proceduto all'apposizione di due cartelli, uno al pilastro in cemento armato posto alla sommità del vano scala del corpo di fabbricato "B" ed uno al tramezzo interno lato Palermo dei volumi tecnici realizzati sul solaio di copertura del corpo di fabbricato "A").

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
   6.1 Attuali proprietari:
   [redacted] Diritti ed Oneri Reali: 1/1 Proprietà proprietario dal 14/07/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio A. ARRIGO in data 12/07/2005 ai nn. [redacted] trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 14/07/2005 ai nn. [redacted] la vendita procede con tutti gli annessi e connessi, accessori, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive , tutto incluso e nulla escluso, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova ben noto alla parte acquirente.
   6.2 Precedenti proprietari:
[redacted]. Per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.
[redacted]. Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3.
[redacted]. Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3 in regime di separazione dei Beni.
[redacted]. Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3. Proprietario dal 24/12/1998 al 14/07/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio D. Giardina in data 24/11/1998 ai nn. [redacted] trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 24/12/1998 ai nn. [redacted].
Note: Con il suddetto Atto di compravendita i [redacted] vendono congiuntamente, con l'immediato trasferimento della piena proprietà, alla [redacted] le unità negoziali n. 1 e 2, ed esattamente l'intero compendio di terreni e fabbricati demoliti ed oggi ricostruiti sotto altra forma ed aspetto, oggetto della presente esecuzione come si evince dalla lettura dello stesso atto di compravendita al quale si fa esplicito riferimento.
I [redacted] si riservano la proprietà superficiaria di alcuni lotti di fabbricati che saranno realizzati sul terreno e precisamente l'intero corpo di fabbrica denominato A, la sezione del corpo di fabbrica B a partire dal piano primo con l'area soprastante per mq 48, altra sezione del corpo di fabbrica B al piano terra di mq 29 oltre tre posti auto di mq 14 nel corpo A ed altri due posti auto sul solaio di copertura del fabbricato C con tutte le parti comuni dei realizzandi fabbricati.
N.B. ANNOTATA DI ANNOTAMENTO di lodo arbitrale dichiarato esecutivo non definitivo emesso dal Tribunale di Messina (sez. collegio arbitrale) del 24.03.2005 trascritto il 11.05.2005 ai nn.

[redacted] dove si specifica che la società è stata condannata a restituire il terreno oggetto del contratto dell'atto pubblico in Notar D. Giardina del 24.11.1998; nel titolo si precisa in calce che il lodo è dichiarato esecutivo dal Tribunale di Messina in data 22.04.2005 e depositato in Cancelleria in data 02.05.2005 [redacted]. Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9.
[redacted]. Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9.
[redacted]. Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9.
Proprietario dal 05/04/1991 al 24/12/1998 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Adele PENNA in data 26/03/1991 ai nn. [redacted], trascritto alla CC. RR.II di Messina in data 05/04/1991 ai nn. [redacted].
Note: Con il sopra menzionato atto i [redacted], ciascuno per la quota ed i diritti di propria pertinenza ed in complesso per l'intero, solidamente e con ogni garanzia di fatto e di diritto, vendono ai [redacted] che, indivisamente tra loro comprano ed accettano la quota indivisa pari a 2/3 di appezzamento di terreno agricolo (pari a 17.764 mq) ubicato in [redacted] sul quale insistono dei fabbricati rurali. Terreno identificato in Catasto al fg [redacted] partt. [redacted] (fabbricato rurale mq64), [redacted] (fabbricato rurale mq 100), [redacted]. Per il diritto di proprietà per la quota di 1/9.
[redacted].
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/9.
[redacted]. Per il diritto di proprietà per la quota di 1/9.
Proprietario dal 05/04/1991 al 24/12/1998 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Adele PENNA in data 26/03/1991 ai nn. [redacted]. trascritto alla CC. RR.II di Messina in data 05/04/1991 ai nn. [redacted].
Note: Con il sopra menzionato atto il [redacted], con ogni garanzia di fatto e di diritto, dona irrevocabilmente ai [redacted] che, indivisamente fra loro accettano la quota indivisa pari ad 1/3 di appezzamento di terreno agricolo (pari a 17.764 mq) ubicato in [redacted] sul quale insistono due fabbricati rurali. Terreno identificato in Catasto al fg [redacted] partt [redacted] (fabbricato rurale mq 64), [redacted] (fabbricato rurale mq 100), [redacted].

7. PRATICHE EDILIZIE:
P.E. n. 172/1998 e successive varianti per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione contraddistinti con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in località [redacted] intestata a [redacted]. Concessione Edilizia presentata in data 21/01/1997- n. prot. 1661 rilasciata in data 20/07/1998- n. prot. servizio notifiche cron n. 4184
P.E. n. 175/1999 e successive varianti per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D", sito in località [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 17/06/1999- n. prot. 13411 rilasciata in data 16/09/1999- n. prot. servizio notifiche cron n.4425
P.E. n. 10/2006 e successive varianti per lavori di Completamento, già assentiti con C.E. n. 172/98 del 26.06.1998 e successiva C.E. n. 175/1999 del 16.07.1999, relativi alla ristrutturazione di un complesso edilizio di civile abitazione, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in località [redacted]. Concessione Edilizia presentata in data 19/07/2005- n. prot. 18821, integrata dalla successiva domanda presentata in data 29.09.2005 prot. 25499 rilasciata in data 24/02/2006- n. prot. Servizio Notifiche cron.n. 428 P.E. n. 55/2007 per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione, già assentito con C.E. n. 172/98 del 26.06.1998 e successiva C.E. n. 175/1999 del 16.07.1999, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in località

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

Descrizione **Terrazza con tettoie P.2** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Terrazza con tettoie P.2 sito in [redacted]

Composto da da una grande terrazza di copertura (circa 230 mq) che descrive il perimetro irregolare del Corpo "B". Una parte di essa adibita a vani deposito è interessata da due Tettoie (60 mq circa) con struttura di copertura in legno lamellare a falde aventi una altezza media utile interna di circa 2.60 mt.
L'accesso alla terrazza avviene mediante scala di accesso posta lato monte attraverso spazio comune censito con numero di sub. 9.
Posto al piano 2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 230
Identificato in catasto:

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

L'edificio è stato costruito: inizio lavori 2000, ripresi poi 08.03.2006.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa che varia tra 2.30 mt e 2.85 mt, altezza media dei locali principali 2.60 mt.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del CC. n. 35 del 03.09.2007 e prescrizioni dell'UTC, adeguato con D. Dir n.235 DRU del 12.03.2007 l'immobile è identificato nella zona area di tutela ambientale, con le prescrizioni urbanistiche riportate nell'acclusa copia stralcio delle N.T.A allegate al P.R.G.
Norme tecniche ed indici: In relazione ai caratteri ambientali e fisico naturali propri del sistema collinare dei bassi Nebrodi sono state individuate nel P.R.G del [redacted] aree con presenza di attività agricole tipica della zona (uliveto, frutteto etc.)
In relazione alla loro natura essenzialmente agricola quindi NON SONO AMMESSE TRASFORMAZIONI CHE COMPROMETTANO LE CARATTERISTICHE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE. L'indice di edificabilità ammesso è di 0.03 mc/mq e potrà essere utilizzato solo per edifici strettamente finalizzati all'attività agricola con tipologia ad unica elevazione f.t. ed altezza massima di mt 3.50. Per ulteriori indici si fa riferimento a parametri edilizi stabiliti per le zone agricole E.
Ogni intervento edificatorio e di modificazione del suolo finalizzato alla costruzione, trasformazione dei manufatti e dei luoghi è sottoposto al parere della Sovrintendenza ai BB.CC.AA di Messina.
Le particelle su cui insiste l'intero complesso edilizio ricadono in parte all'interno dell'area delimitata dal Piano Straordinario per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato con DPRS n. 288 del 05.07.2007, in zona classificata "R4" e non sono state percorse da incendio. In data 28.09.2012 un incendio, che ha interessato aree limitrofe, ha interessato e lambito l'area.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Tettoie	Sup. reale lorda	60,00	1,00	60,00
Terrazza di copertura Corpo "B" P. 2	Sup. reale lorda	170,00	0,50	85,00
	Sup. reale lorda	**230,00**		**145,00**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

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

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

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

Componenti edilizie e costruttive:

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

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

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

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

Tenuto conto delle caratteristiche del bene, coincidenti per ubicazione e tipologia sopra descritte, che è ubicato nelle immediate vicinanze del centro del [redacted], a poche centinaia di metri dalla fascia costiera, ritenuto che i prezzi per unità dello stesso tipo ubicati in zone limitrofe variano da un minimo di 1.200,00 €/mq ad un massimo di 1.800,00 €/mq, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che si sviluppa al P.II. il prezzo di stima minimo pari a €/mq 1.200,00; considerato che la struttura in parola è stata interessata, da alcuni eventi franosi manifestatisi tra la fine del 2011 e il 2012.

A tal proposito si è ritenuto necessario chiedere la consulenza di un geologo. Nelle Valutazioni Conclusive del compendio di studio geologico dell'area, occupata dal complesso edilizio ed in particolar modo dal corpo A, si evince che trattasi di una

condizione di evoluzione geomorfologica tale da innescare fenomeni di dissesto diffuso per frane attive di crollo e/o ribaltamento su tutto il versante esposto. Limitatamente alla porzione edificata, un piano di scivolamento, localizzato lungo la verticale su cui insiste il sedime di fondazione, determina gravi problemi strutturali ai manufatti stessi.

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

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

Ne risulta una riduzione sul miglior prezzo di mercato pari a (1.200,00 x 40/100) = 480,0 € .
Il prezzo si riduce a (1.200,00 - 480,00 €) = 720,00 €/mq, si arrotonda per difetto ed avremo un valore pari 700,00 €/mq.
Trattasi di terrazza con due strutture in legno, adibite a deposito site al piano secondo, non assentite che risultano infatti essere abusive.
Al presente prezzo si applica una ulteriore riduzione, pari al 40% (assenza di certif. di agibilità e mancata esecuzione dei lavori nel rispetto delle indicazioni previste dagli strumenti urbanistici del luogo) 700,00 x 40/100 = 280,00 €. Pertanto il prezzo di mercato è pari a € 700,00 - 280,00 € = 420,00 €/mq; si arrotonda per difetto e si perviene al più probabile prezzo di mercato pari a 400,00 €/mq

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

8.3. Valutazione corpi
B. Terrazza con tettoie P.2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Tettoie	60,00	€ 400,00	€ 24.000,00
Terrazza di copertura"B" Corpo P. 2	85,00	€ 400,00	€ 34.000,00
	145,00		€ 58.000,00

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

Riepilogo:

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

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

- Incremento monetario: Valore terreno ad uso condominiale € 8.700,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.157,24
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente € 2.350,00
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: € 52.457,24

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 50.107,24

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

[redacted]

Lotto 007

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

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

La restante parte dell'unità immobiliare è formata da 4 diversi subalterni, il sub. 20, sub. 21, sub 44 e sub. 45 con le pertinenti corti antistanti da adibire ad uso ufficio con i relativi archivi/depositi.
Il lotto di vendita 007 è costituito, oltre che dal sub. 37, anche dal sub. 20 (adibito a direzione), sub. 21 (adibito a sala riunione da ultimare), sub.44 (eventuale archivio/deposito) e sub. 45 (alla data odierna allo stato rustico, ma da adibire ad eventuale ingresso ed ulteriore espansione del presente lotto, infatti si sviluppa nella parte retrostante i sopra menzionati subalterni (vedasi Fg mappa relativo).
Trattasi in realtà di un ampio vano seminterrato il cui accesso è garantito (attualmente come da sopralluogo effettuato) mediante ingresso comune con il subalterno 37 (da modificare in fase di ultimazione lavori, ossia deve esser chiuso l'accesso al sub. 37, che resta garantito mediante la relativa corte di pertinenza e quindi procedere a rettifica catastale degli stessi, qualora si decidesse di separare le unità, in caso contrario occorrerebbe solo fondere i diversi subalterni classificandoli e censendoli a seconda della destinazione d'uso prefissata).
L'ingresso all'unità immobiliare lotto 007 avviene mediante cortile, esposto a Sud, al quale si accede attraverso il sub. 24 (bene comune non censibile) di esclusiva pertinenza ai subalterni 37 e 23, pertinenza da estendere anche al presente lotto di vendita 007. Come previsto dalla committenza, infatti, sulla parete lato monte è già stato praticato/ ricavato un vano porta di accesso al subalterno 45, mai assentito nel progetto depositato presso gli uffici di competenza.
Si consiglia la vendita e quindi l'acquisto congiunto dei presenti subalterni.
L'immobile non risulta esser stato ultimato in tutte le componenti di finitura interna per quanto concerne il sub. 20 e 21, mentre il sub.44 e 45 sono allo stato rustico da ultimare in ogni sua componente strutturale. Si rende noto che il sub. 45 non è mai stato assentito con C.E., risulta opera abusiva, difficilmente sanabile per intero perché ricade in area di tutela ambientale.

Si reputa opportuno creare il presente lotto di vendita per ripristinare la destinazione d'uso iniziale dei luoghi, ossia quella ad uso ufficio depositata ed assentita in C.E. ed inoltre perché attraverso il subalterno 37 è possibile accedere ai retrostanti subalterni sopra menzionati.
Posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 512
Identificato in catasto:

- fabbricati: [redacted]. - registrata all'UTE con la scheda presente 26,3, fabbricati: [redacted] - registrata all'UTE con la scheda presente

Coerenze: Il sub. 32 è stato associato al presente lotto perchè trattasi di area destinata a parcheggio

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

Coerenze: Il sub. 34 è stato associato al presente lotto perchè trattasi di area destinata a parcheggio

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

Coerenze: Alla data attuale risulta classificato come magazzino, in realtà trattasi di area facente parte dell'unità immobiliare (sub. 20) destinata ad uso ufficio (anche se non è stato ancora realizzato il vano di collegamento, vedasi progetto assentito con C.E. in variante n. 55/2007)

- fabbricati: [redacted] - registrata all'UTE con la scheda presente Coerenze: Alla data attuale risulta classificato in corso di costruzione, in realtà trattasi di area facente parte dell'unità immobiliare (sub. 20) destinata ad uso ufficio (anche se non è stato ancora realizzato il vano di collegamento, vedasi progetto assentito con C.E. in variante n. 55/2007)
- fabbricati: [redacted] - registrata all'UTE con la scheda presente

Coerenze: Alla data attuale risulta classificato come immobile in corso di costruzione, da adibire ad eventuale archivio o deposito della limitrofa particella 40 sub. 20 destinata ad uso ufficio (trattasi di area ricavata abusivamente nel piano seminterrato non presente nel progetto assentito con C.E. in variante n. 55/2007)

[redacted]. Posto auto: fabbricati: [redacted] - [redacted] - registrata all'UTE con la scheda presente

B2. Posto auto: fabbricati: [redacted]

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Servizi della zona: asilo nido (buono), biblioteca (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (ottimo), palestra (buono), parco giochi (buono), palazzetto dello sport (ottimo), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), teatro (buono), verde attrezzato (ottimo). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Sant'Agata M.llo, Patti, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dei Nebrodi, le attrazioni storiche presenti sono: Villa Piccolo, Aree Archeologiche di Tindari, Halaesa. Collegamenti pubblici (km): aeroporto (130), autobus (3), autostrada (9), ferrovia (3), porto (6).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Il 11.07.2006 viene redatto un Preliminare di Compravendita tra " [redacted] (vedasi Allegato 54 del compendio di stima). La superficie della vendita promessa nel presente preliminare di compravendita risulta di 230 mq circa, ossia l'intero piano terra del "Corpo B". In realtà l'unità da destinare ad uso ufficio ricopre una superficie pari a circa 57 mq, con corte di esclusiva proprietà del presente lotto pari a circa 63 mq. La restante superficie del piano terra è stata trasformata in due distinti appartamenti: (sub.37) e lotto 008 (sub.23), anch'essi interessati da prelimiare di compravendita tra [redacted]. (nell'atto di compravendita si parla di un unico appartamento di mq 75 posto al piano terra del Corpo A con annesso balcone e giardino lato mare- in realtà trattasi del corpo B. vedasi allegato 54)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1.1 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.2 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna Convenzioni matrimoniali e*

provv. *4.1.3* *d'assegnazione casa coniugale: Nessuna Atti di asservimento urbanistico: Nessuno Altre*

4.1.4 *limitazioni d'uso:*

Iscrizione nascente da Decreto Ingiuntivo a favore di [redacted]

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto di Mutuo a favore di [redacted], a firma di Notar A. ARRIGO in data 22/07/2005 ai nn. [redacted], iscritto alla CC.RR.II di Messina in data 26/07/2005 ai nn. [redacted] importo ipoteca: 2.000.000,00 importo capitale: 1.000.000,00

Nel sopra menzionato Atto di Mutuo al punto 4. viene esplicitata la condizione di Iscrizione di Ipoteca di Primo grado senza concorrenti.

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

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

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

La sottoscritta ha poi rilevato, non solo caduta massi che riguarda anche le vie condominiali di accesso agli immobili, ma anche la presenza di crepe e distacchi di intere parti di muratura che hanno compromesso la stabilità del corpo di fabbrica A (vedasi foto allegato 1).

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

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Contratto di Mutuo Fondiario del 22.07.2005 in Notaio [redacted]Arrigo di Messina (Rep. n. 191981) e dei successivi Atti di Ricognizione di debito del 21.02.2006 in Notaio A. Fazio di Patti (Rep. n. 9416) e dell'08.06.2006 in Notaio A. Fazio di Patti (Rep. n. 9758) a favore di [redacted] a firma di Tribunale di Patti in data 24/12/2009 ai nn. 852 trascritto alla CC.RR.II. di Messina in data 05/01/2010 ai nn. [redacted]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

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

1. L'unità abitativa sita al P.T. presenta una distribuzione interna degli spazi, presso gli uffici tecnici del Comune di Capo d'Orlando, diversa da quella depositata ed assentita negli elaborati grafici redatti dalla committenza, dove risulta essere unità adibita ad uso ufficio. L'intero piano terra nella C. E. in variante n. 55/2007 è destinato ad uso ufficio.

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

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

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

raggiunge il cortile lato monte del fabbricato. Inoltre il terreno sottostante il predetto tratto di strada, di proprietà altra ditta , è interessato da opere di sistemazione mediante posa in opera di tratti di muratura in pietrame a secco, costipazione e livellamento del terreno (allegato 48 e 52).
A seguito delle sopra menzionate difformità il Comune di Capo d'Orlando emana ordinananza di Sospensione dei lavori e rimessa in ripristino dello stato dei luoghi (Ord. n. 51 del 27.04.2007).
In data 22.06.2007 con Ordinanza n. 86 si procede con l'apposizione dei Sigilli al Cantiere di lavoro ed al macchinario in esso impiegato, poichè la proprietà che esegue i lavori, nonostante l'emissione dell'ordinanza di sospensione lavori di cui sopra, si è fatta lecita proseguire i lavori , relativamente ai volumi tecnici del corpo "A", realizzando ulteriori opere di completamento e di rifinitura (pavimentazione, posa in opera degli infissi, completamento scala di accesso ai volumi tecnici (vedasi Allegato 52).

Regolarizzabili mediante:
Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47) al fine di comunicare e trasmettere gli elaborati con la nuova distribuzione interna che interessa gli ambienti destinati ad uso abitativo.
Rettificare e sanare tutte le difformità che interessano il solaio di copertura adibito non solo a terrazza ma anche interessato da due distinte tettoie non assentite in concessione in variante.
Ritenuto che le opere di sbancamento e sistemazione dei terreni circostanti i fabbricati interessano una zona che è stata classificata a rischio idrogeologico elevato (R4) per la quale è opportuno investire il Corpo Forestale dello Stato per effettuare gli opportuni interventi di competenza (vedasi allegato 50).
Stesura nuovi elaborati tecnici con computi metrici e pareri di conformità alla normativa vigente in materia di edilizia ad uso abitativo, assentiti dai relativi uffici di compentanza al fine di ottenere Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47): € 1.500,00
Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria da quantificare in sede di C.E. in sanitaria:
Eventuale adeguamento sismico del fabbricato a seguito di sopraelevazione abusiva, a seconda dell'intervento da mettere in atto in ottemperanza e rispetto della nuova mormativa e quindi dei relativi calcoli del NTC 2008:
Servizio di Segreteria Ufficio Tecnico del Comune di Capo d'Orlando: € 250,00 Oneri totali:
€ 1.750,00 + oneri di urbanizzazione.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:
1. Gli elaborati grafici depositati agli uffici di competenza (sede Catastale di Messina, Ufficio Tecnico di Capo d'Orlando) non sono rispondenti ai luoghi ispezionati dalla sottoscritta. Trattasi di unità immobiliare con diversa distribuzione degli spazi interni (sub. 20)
2. Presenza di due vani sub. 44 e sub. 45 mai identificati, censiti e classificati e quindi intestati.
Regolarizzabili mediante:
Procedura Docfa Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 RDL del 13 aprile 1939 n. 652, poichè i dati di classamento risultano difformi per Consistenza, superficie catastale e Rendita. Sono stati aggiornati e rettificati all'attualità in data 16.06.2011.
Dichiarazione di accertamento della proprietà immobiliare urbana inerente la part. 40 sub. 44 e part. 40 sub.45 presentata in data 16.06.2011 e 07.11.2011 Redazione 3
Schede Planimetriche aggiornate all'attualità € 350,00 € x 3 = € 1.050,00: € 1.050,00
Stesura elaborati accertamento Catastale - Procedura Docfa € 250,00 x 3 = € 750,00: € 750,00 Oneri totali: € 1.800,00
Riferito limitatamente a: la presente variazione catastale si riferisce al subalterno 20, mentre il subalterno 44 e 45 vengono inseriti e censiti per la prima volta.
Sono state riscontrate le seguenti difformità:
Gli elaborati grafici depositati agli uffici di competenza (sede Catastale di Messina, Ufficio Tecnico di Capo d'Orlando) non sono rispondenti ai luoghi ispezionati dalla sottoscritta. Trattasi di vano seminterrato abusivo realizzato al piano terra in assenza di Concessione Edilizia, mai inserito/censito presso gli uffici catastali.
Regolarizzabili mediante:
Procedura Pregeo Inserimento su relativo foglio di mappa dell'immobile sottostrada

mediante l'uso dei punti fiduciali, ossia mediante modello unico catastale- Tipo mappale Atto di Aggiornamento.
Atto di aggiornamento catastale - Tipo Mappale € 350.00 x 2 = € 700,00: € 700.00
Rilievo mediante struttura a Teodolite - Procedura Pregeo € 650.00 x 2 = €1.300,00: € 1.300,00 Oneri totali: € 2.000,00
Riferito limitatamente a: il presente inserimento e censimento catastale si riferisce al subalterno 44 e 45

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 400/600,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Trattasi di Complesso Edilizio che necessita d'istituzione e approvazione di Regolamento Condominiale. Quindi istituire la proporzionale Quota di comproprietà sulle porzioni di area in cui sorgeranno la parti comuni, spazi, servizi ed impianti condominiali per legge, per progetto, per destinazione, per concessione edilizia e per regolamento di condominio, ivi compresa espressamente la strada rotabile di accesso dalla statale 113 Messina-Palermo (fg. 12, part.40, sub. 25 Bene Comune non censibile a tutti i sub (strada))
Ulteriori avvertenze:
1. Processo Verbale di apposizione sigilli (in data 22.06.2007 si è proceduto all'apposizione di due cartelli, uno al pilastro in cemento armato posto alla sommità del vano scala del corpo di fabbricato "B" ed uno al tramezzo interno lato Palermo dei volumi tecnici realizzati sul solaio di copertura del corpo di fabbricato "A").

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
6.1 Attuali proprietari:
[redacted] Diritti ed Oneri Reali: 1/1 Proprietà proprietario dal 14/07/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio A. ARRIGO in data 12/07/2005 ai nn. 191832/23523, trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 14/07/2005 ai nn. 26750/14905 la vendita procede con tutti gli annessi e connessi, accessori, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive , tutto incluso e nulla escluso, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova ben noto alla parte acquirente.
6.2 Precedenti proprietari:
[redacted]. Per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.
[redacted]. Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3.
[redacted].
Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3 in regime di separazione dei Beni.
[redacted]. Per

il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3. Proprietario dal 24/12/1998 al 14/07/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio D. Giardina in data 24/11/1998 ai nn. 35798, trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 24/12/1998 ai nn. 28550/24199.
Note: Con il suddetto Atto di compravendita i fratelli [redacted] vendono congiuntamente, con l'immediato trasferimento della piena proprietà, alla [redacted] le unità negoziali n. 1 e 2, ed esattamente l'intero compendio di terreni e fabbricati demoliti ed oggi ricostruiti sotto altra forma ed aspetto, oggetto della presente esecuzione come si evince dalla lettura dello stesso atto di compravendita al quale si fa esplicito riferimento.
I sig.ri [redacted] si riservano la proprietà superficiaria di alcuni lotti di fabbricati che saranno realizzati sul terreno e precisamente l'intero corpo di fabbrica denominato A, la sezione del corpo di fabbrica B a partire dal piano primo con l'area soprastante per mq 48, altra sezione del corpo di fabbrica B al piano terra di mq 29 oltre tre posti auto di mq 14 nel corpo A ed altri due posti auto sul solaio di copertura del fabbricato C con tutte le parti comuni dei realizzandi fabbricati.
N.B. ANNOTATA DI ANNOTAMENTO di lodo arbitrale dichiarato esecutivo non definitivo emesso dal Tribunale di Messina (sez. collegio arbitrale) del 24.03.2005 trascritto il 11.05.2005 ai nn. [redacted] dove si specifica che la società è stata condannata a restituire il terreno oggetto del contratto dell'atto pubblico in Notar D. Giardina del 24.11.1998; nel titolo si precisa in calce che il lodo è dichiarato esecutivo dal Tribunale di Messina in data 22.04.2005 e depositato in Cancelleria in data 02.05.2005 [redacted]. Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9. [redacted].
Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9. [redacted]. Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9.
Proprietario dal 05/04/1991 al 24/12/1998 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Adele PENNA in data 26/03/1991 ai nn. 12844, trascritto alla CC. RR.II di Messina in data 05/04/1991 ai nn. [redacted].

Note: Con il sopra menzionato atto i [redacted], ciascuno per la quota ed i diritti di propria pertinenza ed in complesso per l'intero, solidamente e con ogni garanzia di fatto e di diritto, vendono ai [redacted] che, indivisamente tra loro comprano ed accettano la quota indivisa pari a 2/3 di appezzamento di terreno agricolo (pari a 17.764 mq) ubicato in [redacted] sul quale insistono dei fabbricati rurali. Terreno identificato in Catasto al fg 12 partt. 29, 31, 33 (fabbricato rurale mq64), 34, 35 (fabbricato rurale mq 100), 41, 392.
[redacted]. Per il diritto di proprietà per la quota di 1/9.
[redacted].
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/9. [redacted]. Per il diritto di proprietà per la quota di 1/9.
Proprietario dal 05/04/1991 al 24/12/1998 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Adele PENNA in data 26/03/1991 ai nn. 12843, trascritto alla CC. RR.II di Messina in data 05/04/1991 ai nn. [redacted]

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

7. PRATICHE EDILIZIE:
P.E. n. 172/1998 e successive varianti per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione contraddistinti con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in località [redacted] intestata a [redacted]. Concessione Edilizia

presentata in data 21/01/1997- n. prot. 1661 rilasciata in data 20/07/1998- n. prot. servizio notifiche cron n. 4184
P.E. n. 175/1999 e successive varianti per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D", sito in località [redacted] intestata a [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 17/06/1999- n. prot. 13411 rilasciata in data 16/09/1999- n. prot. servizio notifiche cron n.4425
P.E. n. 10/2006 e successive varianti per lavori di Completamento, già assentiti con C.E. n. 172/98 del 26.06.1998 e successiva C.E. n. 175/1999 del 16.07.1999, relativi alla ristrutturazione di un complesso edilizio di civile abitazione, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in località [redacted] intestata a [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 19/07/2005- n. prot. 18821, integrata dalla successiva domanda presentata in data 29.09.2005 prot. 25499 rilasciata in data 24/02/2006- n. prot. Servizio Notifiche cron.n. 428 P.E. n. 55/2007 per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione, già assentito con C.E. n. 172/98 del 26.06.1998 e successiva C.E. n. 175/1999 del 16.07.1999, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in località [redacted] intestata a [redacted] Concessione Edilizia in variante alla C.E. n. 10 del 02.02.2006 presentata in data 07/08/2006- n. prot. 20762 rilasciata in data 23/07/2007- n. prot. Servizio Not. cron. n. 2138 Con la suddetta C.E. n. 55/2007 sono stati autorizzati i lavori al piano terra e piano primo dei corpi di fabbrica "A" e "B", con espressa esclusione dei volumi tecnici sul solaio di copertura.

Descrizione **Appartamento bivani P.T- Uffico P.T. - Deposito/Magazzino** P.T. di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento bivani P.T- Uffico P.T. - Deposito/Magazzino sito in [redacted]
Alla data odierna la part. 40 sub. 37 (adibita ad Appartamento) è costituita da due ambienti il vano giorno con angolo cottura-pranzo-soggiorno di modesta dimensione ed una camera da letto con relativo wc. L'ingresso all'unità abitativa avviene mediante ampia corte esposta a Sud alla quale si accede attraverso il sub. 24 bene comune non censibile di esclusiva pertinenza ai sub. 37 e 23. Sempre facente parte dell'unità abitativa vi è un vano di modeste dimensioni adibito a deposito (5 mq circa). Allo stato attuale risulta collegato all'appartamento e funge da ingresso alla presente unità, come pure al subalterno 45 (magazzino /deposito dell'unità immobiliare destinata ad ufficio e costituita dai seguenti subalterni: sub.20, sub. 21, sub.44 e sub. 45). La presente unità risulta priva di diversi elementi di finitura come intonaco e di alcuni elementi di completamento come porte e portone di ingresso.
La restante parte dell'unità immobiliare è formata da 4 diversi subalterni, il sub. 20, sub. 21, sub 44 e sub. 45 con le pertinenti corti antistanti da adibire ad uso ufficio con i relativi archivi/depositi.
Il lotto di vendita 007 è costituito, oltre che dal sub. 37, anche dal sub. 20 (adibito a direzione), sub. 21 (adibito a sala riunione da ultimare), sub.44 (eventuale archivio/deposito) e sub. 45 (alla data odierna allo stato rustico, ma da adibire ad eventuale ingresso ed ulteriore espansione del presente lotto, infatti si sviluppa nella parte retrostante i sopra menzionati subalterni (vedasi Fg mappa relativo).
Trattasi in realtà di un ampio vano seminterrato il cui accesso è garantito (attualmente come da sopralluogo effettuato) mediante ingresso comune con il subalterno 37 (da modificare in fase di ultimazione lavori, ossia deve esser chiuso l'accesso al sub. 37, che resta garantito mediante la relativa corte di pertinenza e quindi procedere a rettifica catastale degli stessi, qualora si decidesse di separare le unità, in caso contrario occorrerebbe solo fondere i diversi subalterni classificandoli e censendoli a seconda della destinazione d'uso prefissata).
L'ingresso all'unità immobiliare lotto 007 avviene mediante cortile, esposto a Sud, al quale si accede attraverso il sub. 24 (bene comune non censibile) di esclusiva pertinenza ai subalterni 37 e 23, pertinenza da estendere anche al presente lotto di vendita 007. Come previsto dalla committenza, infatti, sulla parete lato monte è già stato praticato/ ricavato un vano porta di accesso al subalterno 45, mai assentito nel progetto depositato presso gli uffici di competenza.

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

Si reputa opportuno creare il presente lotto di vendita per ripristinare la destinazione d'uso iniziale dei luoghi, ossia quella ad uso ufficio depositata ed assentita in C.E. ed inoltre perché attraverso il subalterno 37 è possibile accedere ai retrostanti subalterni sopra menzionati.
Posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 512
Identificato in catasto:

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

L'edificio è stato costruito: inizio lavori 2000, ripresi poi 08.03.2006.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa circa 3.00 mt per tutti i subalterni facenti parte del lotto di vendita 007.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del CC. n. 35 del 03.09.2007 e prescrizioni dell'UTC, adeguato con D. Dir n.235 DRU del 12.03.2007 l'immobile è identificato nella zona area di tutela ambientale, con le prescrizioni urbanistiche riportate nell'acclusa copia stralcio delle N.T.A allegate al P.R.G.
Norme tecniche ed indici: In relazione ai caratteri ambientali e fisico naturali propri del sistema collinare dei bassi Nebrodi sono state individuate nel P.R.G del [redacted] aree con presenza di attività agricole tipica della zona (uliveto, frutteto etc.)
In relazione alla loro natura essenzialmente agricola quindi NON SONO AMMESSE TRASFORMAZIONI CHE COMPROMETTANO LE CARATTERISTICHE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE. L'indice di edificabilità ammesso è di 0.03 mc/mq e potrà essere utilizzato solo per edifici strettamente finalizzati all'attività agricola con tipologia ad unica elevazione f.t. ed altezza massima di mt 3.50. Per ulteriori indici si fa riferimento a parametri edilizi stabiliti per le zone agricole E.
Ogni intervento edificatorio e di modificazione del suolo finalizzato alla costruzione, trasformazione dei manufatti e dei luoghi è sottoposto al parere della Sovrintendenza ai BB.CC.AA di Messina.
Le particelle su cui insiste l'intero complesso edilizio ricadono in parte all'interno dell'area delimitata dal Piano Straordinario per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato con DPRS n. 288 del 05.07.2007, in zona classificata "R4" e non sono state percorse da incendio. In data 28.09.2012 un incendio, che ha interessato aree limitrofe, ha interessato e lambito l'area.

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

Caratteristiche descrittive:

[redacted]

Caratteristiche strutturali

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

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

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

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

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura: materiale: c.a., coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco, condizioni: buone.
Note: Le pareti interne sono ancora da normalizzare, da ultimare e rifinire nei diversi strati dell'intonaco.
Riferito limitatamente a: risultano intonacati i subalterni 37, 20 e 21 e sono da ultimare e rifinire nei diversi strati. Da realizzare l'intonaco nei sub. 44 e 45.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica/gres, condizioni: buone.
Note: Il wc risulta ancora privo di piastrelle a pavimento.
Riferito limitatamente a: risultano parzialmente ultimati i pavimenti dei subalterni 20, 21 e 37. Da realizzare invece il piano di posa omogeneo per la piastrellatura nei subalterni 44 e 45.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: mattone paramano, condizioni: buone. Note: Il wc non è stato ancora pavimentato ma solo dotato di mattonelle paramano nel sub. 37 (appartamento;, risultano ultimati i bagni sia a pavimento che nel rivestimento parietale in corrispondenza del sub. 20 (ufficio) .

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti, da registrare.
Riferito limitatamente a: infissi esterni presenti solo in corrispondenza dei sub. 20 e sub. 37 ma non in tutti i vani porta..

Impianti:

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

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

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, da ultimare e collaudare nei sub. 37 sub. 20; da realizzare nei sub. 21, sub. 44, sub.45. tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore primario collegato poi a

Fognatura: rete fognante comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, ma verificare a seguito di eventi franosi, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma da collaudare.
Riferito limitatamente a: presente solo nei sub. 37 e sub. 20.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative ma da collaudare a seguito di eventi franosi.
Riferito limitatamente a: sub. 37 e sub. 20.

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

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

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

Accessori:

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

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

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

B 2. Posto auto: fabbricati: [redacted] - registrata all'UTE con la scheda presente
identificato al n. 34, è posto al piano 1, è composto da un 'area scoperta a configurazione trapezoidale.
Sviluppa una superficie complessiva di 21 mq
Destinazione urbanistica: area destinata a parcheggio

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

Solai:

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

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

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

Tenuto conto delle caratteristiche del bene, coincidenti per ubicazione e tipologia sopra descritte, che è ubicato nelle immediate vicinanze del centro del Comune di Capo dOrlando, a poche centinaia di metri dalla fascia costiera, ritenuto che i prezzi per unità dello stesso tipo ubicati in zone limitrofe variano da un minimo di 1.500,00 €/mq ad un massimo di 2.000,00 €/mq, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che si sviluppa al P.T. il prezzo di stima minimo pari a €/mq 1.500,00 perchè ancora da ultimare; considerato che la struttura in parola è stata interessata, da alcuni eventi franosi manifestatisi tra la fine del 2011 e il 2012. A tal proposito si è ritenuto necessario chiedere la consulenza di un geologo. Nelle Valutazioni Conclusive del compendio di studio geologico dell'area, occupata dal complesso edilizio ed in particolar modo dal corpo A, si evince che trattasi di una condizione di evoluzione geomorfologica tale da innescare fenomeni di dissesto diffuso per frane attive di crollo e/o ribaltamento su tutto il versante esposto. Limitatamente alla porzione edificata, un piano di scivolamento, localizzato lungo la verticale su cui insiste il sedime di fondazione, determina gravi problemi strutturali ai manufatti stessi. L'area di progetto ricade allinterno di unarea che interessata da DISSESTO PER FENOMENI DI CROLLO censita con livello di rischio R3 Rischio Elevato e con pericolosità P4 Molto Elevato

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

§ Per la part. 40 sub. 37 (Appartamento P.T.) e sub. 32 (posto auto scoperto) ne risulta una riduzione sul miglior prezzo di mercato pari a (1.500,00 x 30/100) = 450.0 € .

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

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

1.0, 00 x 30/100 = 300,00 €. Pertanto il prezzo di mercato è pari a € 1.000,00 - 300.0 € = 700,00 €/mq.

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

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

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

1.0, 00 x 50/100 = 500,00 €.

Pertanto il prezzo di mercato è pari a € 1000,00 - 500,00 € = 500,00 €/mq.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

B. appartamento bivani P.T- Uffico P.T. - Deposito/Magazzino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile Abitazione Piano Terra sub. 37	55,00	e 700,00	e 38.500,00
Corte/Giardino esposto ad Sud	21,00	e 700,00	e 14.700,00
Unità destinata ad uso ufficio P.T. sub. 20	57,00	e 500,00	e 28.500,00
Corte / Giardino Esposto ad Ovest sub 20	31,50	e 500,00	e 15.750,00
Magazzino da adibire ad uso ufficio come da progetto assentito sub. 21	22.00	e 500,00	e 11.000,00
Deposito sub. 44	7,00	e 500,00	e 3.500,00
Corte/Giardino antistante sub e sub 44	30,00	e 500,00	e 15.000,00
Archivio/Deposito sub. 45	77,50	e 500,00	e 38.750,00
Corte antistante sub. 45	15,00	e 500,00	e 7.500,00
	316,00		**C 173.200,00**

- Valore corpo: C 173.200,00
- Valore accessori: C 10.900,00
  - Valore complessivo intero: C 184.100,00
  - Valore complessivo diritto e quota: C 184.100,00

Riepilogo:

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

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

- Incremento monetario: Valore terreno ad uso condominiale Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 27.615,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente € 10.149,90
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 5.550,00
Nessuno

8.5. Prezzo base d'asta del lotto Nessuna

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 166.634,90

€ 161.084,90

[redacted]

Lotto 008

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
   B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento bivani P.T sito in [redacted]

   Composto da un grande ambiente adibito a zona giorno con angolo cottura-pranzo- soggiorno e da una camera da letto con relativo wc, servita da disimpegno. L'ingresso all'unità abitativa avviene mediante ampio cortile, avente una configurazione geometrica ad L, esposto a Sud-Ovest, al quale si accede attraverso il sub. 24 bene comune non censibile di esclusiva pertinenza ai sub. 37 e 23. L'appartamento non risulta esser stato ultimato in tutte le componenti di finitura interna.
   Posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 160
   Identificato in catasto:
   - fabbricati: [redacted] - registrata all'UTE con la scheda presente
   - fabbricati: [redacted] - registrata all'UTE con la scheda presente

   Coerenze: Il sub. 33 è stato associato al presente lotto perchè trattasi di area destinata a parcheggio [redacted]. Posto auto: fabbricati: partita [redacted] - registrata all'UTE con la scheda presente

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
   Il 11.07.2006 viene redatto un Preliminare di Compravendita tra "[redacted] (vedasi Allegato 54 del compendio di stima). La superficie della vendita promessa nel presente preliminare di compravendita risulta di 230 mq circa, ossia l'intero piano terra del "Corpo B". In realtà l'unità da destinare ad uso ufficio ricopre una superficie pari a circa 57 mq, con corte di esclusiva proprietà del presente lotto pari a circa 63 mq. La restante superficie del piano terra è stata trasformata in due distinti appartamenti: (sub.37) ed il presente lotto 008 (sub.23), anch'essi interessati da preliminare di compravendita.

Caratteristiche zona:	di espansione mista commerciale/artigianale/residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (buono), biblioteca (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (ottimo), palestra (buono), parco giochi (buono), palazzetto dello sport (ottimo), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), teatro (buono), verde attrezzato (ottimo).
	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Sant'Agata

M.llo, Patti, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dei Nebrodi, le attrazioni storiche presenti sono: Villa Piccolo, Aree Archeologiche di Tindari, Halaesa. Collegamenti pubblici (km): aeroporto (130), autobus (3), autostrada (9), ferrovia (3), porto (6).

3. STATO DI POSSESSO:
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Il 19.10.2006 viene redatto un Preliminare di Compravendita tra [redacted] (vedasi Allegato 67 del compendio di stima). La superficie della vendita promessa nel presente preliminare di compravendita risulta di 75 mq circa e 10,00 mq circa di balconi. In realtà l'unità abitativa ricopre una superficie pari a circa 58 mq e non sono presenti balconi ma corte di esclusiva proprietà del presente lotto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:
Iscrizione nascente da Decreto Ingiuntivo a favore [redacted]
Sorte Capitale € 54.164,52, Ipoteca € 60.000,00 a firma di del Tribunale di Roma in data 24/05/2008 trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 09/09/2009 ai nn. [redacted]

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
4.2.1. Iscrizioni:
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto di Mutuo a favore [redacted], a firma di Notar A. ARRIGO in data 22/07/2005 ai nn. 191981/23537 iscritto alla CC.RR.II di Messina in data 26/07/2005 ai nn. [redacted] importo ipoteca: 2.000.000,00 importo capitale: 1.000.000,00
Nel sopra menzionato Atto di Mutuo al punto 4. viene esplicitata la condizione di Iscrizione di Ipoteca di Primo grado senza concorrenti.
La qui concessa ipoteca si intende estesa a tutte le eventuali ricostruzioni, addizioni, accessioni e pertinenze relative agli immobili facenti parte dell'intero complesso edilizio.
La parte mutuaria si obbliga ad assicurare ed a mantenere assicurato per congruo importo contro danni da incendio, scoppio, fulmine, alluvione e simili ed a far vincolare le relative polizze a favore della Banca stessa.
Si comunica che l'area è stata interessata, quasi interamente, da un rogo il 28.09.2012 che ha comportato dei danni alle strutture inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
La sottoscritta ha poi rilevato, non solo caduta massi che riguarda anche le vie condominiali di accesso agli immobili, ma anche la presenza di crepe e distacchi di intere parti di muratura che hanno compromesso la stabilità del corpo di fabbrica A (vedasi foto allegato 1).
Sono presenti crepe anche sul manto stradale, di accesso e collegamento ai vari corpi di fabbrica, con relativo abbassamento della sede stradale lato valle; le quali erano presenti anche prima dell'evento, risultano essere oggi amplificate. Crepe e rialzamenti della superficie di calpestio sono presenti anche nella parte retrostante lato monte del corpo A, nell'area immediatamente antistante il portone d'ingresso e di esclusiva pertinenza della Villa identificata in catasto con il subalterno 46 (ex 26 e 10).
4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento derivante da Contratto di Mutuo Fondiario del 22.07.2005 in Notaio [redacted]Arrigo di Messina (Rep. n. 191981) e dei successivi Atti di Ricognizione di debito del 21.02.2006 in Notaio A. Fazio di Patti (Rep. n. 9416) e dell'08.06.2006 in Notaio A. Fazio

di Patti (Rep. n. 9758) a favore [redacted] a firma di Tribunale di Patti in data 24/12/2009 ai nn. 852 trascritto alla CC.RR.II. di Messina in data 05/01/2010 ai nn. 210/182

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

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

1. L'unità abitativa sita al P.T. presenta una distribuzione interna degli spazi, presso gli uffici tecnici del Comune di Capo d'Orlando, diversa da quella depositata ed assentita negli elaborati grafici redatti dalla committenza, dove risulta essere unità adibita ad uso ufficio. L'intero piano terra nella c. e. in variante n. 55/2007 è destinato ad ufficio.

2. Nel fabbricato detto corpo "B" è stata realizzata, sul solaio di copertura, una struttura a tettoia costituita, dal lato Palermo, dal muro posto sul confine del fabbricato e dal lato Messina dal muro del corpo scala. Su dette murature e sui pilastri in c.a., poggia una struttura lignea costituita da n.9 travi lamellari con manto di copertura a due falde inclinate. Occupa una superficie di 32.00 mq circa ed ha altezza variabile tra ml. 2.40 e ml. 2.80. Dal lato Messina è stata realizzata una ulteriore struttura il legno lamellare (n. 9 travi) poggiante su tre tratti di muratura, uno lungo ml. 6.00 circa ed alto ml. 1.75 e due, posti in senso mare monte, aventi lunghezza di ml. 4.20 circa ed altezza variabile da ml. 1.75 a ml. 2.85. Dal quarto lato poggia su una struttura verticale in legno lamellare costituita da n. 3 montanti, aventi altezza di ml. 2.45; il tutto privo di qualsiasi tipo di rifinitura.

3. Realizzazione di una strada di accesso lungo il lato Palermo non rappresentata in progetto, che raggiunge il cortile lato monte del fabbricato. Inoltre il terreno sottostante il predetto tratto di strada, di proprietà altra ditta , è interessato da opere di sistemazione mediante posa in opera di tratti di muratura in pietrame a secco, costipazione e livellamento del terreno.

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

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

Regolarizzabili mediante:

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

Ritenuto che le opere di sbancamento e sistemazione dei terreni circostanti i fabbricati interessano una zona che è stata classificata a rischio idrogeologico elevato (R4) per la quale è opportuno investire il Corpo Forestale dello Stato per effettuare gli opportuni interventi di competenza (vedasi allegato 73).

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

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

Eventuale adeguamento sismico del fabbricato a seguito di sopraelevazione abusiva, a

seconda dell'intervento da mettere in atto in ottemperanza e rispetto della nuova mormativa e quindi dei relativi calcoli del NTC 2008:
Servizio di Segreteria Ufficio Tecnico del Comune di Capo d'Orlando: € 250,00
Oneri totali: € 1.750,00 + oneri di rbanizzazione

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 400/600,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Trattasi di Complesso Edilizio che necessita d'istituzione e approvazione di Regolamento Condominiale. Quindi istituire la proporzionale Quota di comproprietà sulle porzioni di area in cui sorgeranno la parti comuni, spazi, servizi ed impianti condominiali per legge, per progetto, per destinazione, per concessione edilizia e per regolamento di condominio, ivi compresa espressamente la strada rotabile di accesso dalla statale 113 Messina-Palermo (fg. 12, part.40, sub. 25 Bene Comune non censibile a tutti i sub (strada))
Ulteriori avvertenze: 1. Processo Verbale di apposizione sigilli (in data 22.06.2007 si è proceduto all'apposizione di due cartelli, uno al pilastro in cemento armato posto alla sommità del vano scala del corpo di fabbricato "B" ed uno al tramezzo interno lato Palermo dei volumi tecnici realizzati sul solaio di copertura del corpo di fabbricato "A").
2. Ordinanza apposizione Sigilli e Copia Sospensione dei lavori e rimessa in ripristino stato dei luoghi.
3. Il terreno su cui insiste il complesso edilizio ricade in area di tutela ambientale ossia in relazione alla loro natura essenzialmente agricola quindi NON SONO AMMESSE TRASFORMAZIONI CHE COMPROMETTANO LE CARATTERISTICHE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE. Ed ogni intervento edificatorio e di modificazione del suolo finalizzato alla costruzione, trasformazione dei manufatti e dei luoghi è sottoposto al parere della Sovrintendenza ai BB.CC.AA di Messina.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
6.1 Attuali proprietari:
[redacted]; Diritti ed Oneri Reali: 1/1 Proprietà proprietario dal 14/07/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio A. ARRIGO in data 12/07/2005 ai nn. 191832/23523 trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 14/07/2005 ai nn. 26750/14905 la vendita procede con tutti gli annessi e connessi, accessori, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive , tutto incluso e nulla escluso, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova ben noto alla parte acquirente.
6.2 Precedenti proprietari:
[redacted]. Per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.
[redacted]. Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3.
[redacted]. Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3 in regime di separazione dei Beni.
[redacted]. Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3. Proprietario dal 24/12/1998 al 14/07/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio D. Giardina in data 24/11/1998 ai nn. [redacted], trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 24/12/1998 ai nn. [redacted].
Note: Con il suddetto Atto di compravendita [redacted]

vendono congiuntamente, con l'immediato trasferimento della piena proprietà, alla [redacted] le unità negoziali n. 1 e 2, ed esattamente l'intero compendio di terreni e fabbricati demoliti ed oggi ricostruiti sotto altra forma ed aspetto, oggetto della presente esecuzione come si evince dalla lettura dello stesso atto di compravendita al quale si fa esplicito riferimento.

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

N.B. ANNOTATA DI ANNOTAMENTO di lodo arbitrale dichiarato esecutivo non definitivo emesso dal Tribunale di Messina (sez. collegio arbitrale) del 24.03.2005 trascritto il 11.05.2005 ai nn. [redacted] dove si specifica che la società è stata condannata a restituire il terreno oggetto del contratto dell'atto pubblico in Notar D. Giardina del 24.11.1998; nel titolo si precisa in calce che il lodo è dichiarato esecutivo dal Tribunale di Messina in data 22.04.2005 e depositato in Cancelleria in data 02.05.2005 [redacted]. Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9. [redacted].

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

Proprietario dal 05/04/1991 al 24/12/1998 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Adele PENNA in data 26/03/1991 ai nn. 12844 trascritto alla CC. RR.II di Messina in data 05/04/1991 ai nn. [redacted].

Note: Con il sopra menzionato atto i [redacted], ciascuno per la quota ed i diritti di propria pertinenza ed in complesso per l'intero, solidamente e con ogni garanzia di fatto e di diritto, vendono ai [redacted] che, indivisamente tra loro comprano ed accettano la quota indivisa pari a 2/3 di appezzamento di terreno agricolo (pari a 17.764 mq) ubicato in [redacted] sul quale insistono dei fabbricati rurali. Terreno identificato in Catasto al fg 12 partt. 29, 31, 33 (fabbricato rurale mq64), 34, 35 (fabbricato rurale mq 100), 41, 392.

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

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/9. [redacted]. Per il diritto di proprietà per la quota di 1/9, proprietario dal 05/04/1991 al 24/12/1998 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Adele PENNA in data 26/03/1991 ai nn. [redacted] trascritto alla CC. RR.II di Messina in data 05/04/1991 ai nn. [redacted] Con il sopra menzionato atto il [redacted], con ogni garanzia di fatto e di diritto, dona irrevocabilmente ai propri [redacted] che, indivisamente fra loro accettano la quota indivisa pari ad 1/3 di appezzamento di terreno agricolo (pari a 17.764 mq) ubicato in [redacted] sul quale insistono due fabbricati rurali. Terreno identificato in Catasto al fg 12 partt. 29, 31, 33 (fabbricato rurale mq 64), 34, 35 (fabbricato rurale mq 100), 41, 392.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

P.E. n. 175/1999 e successive varianti per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D", sito in [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 17/06/1999- n. prot. 13411 rilasciata in data 16/09/1999- n. prot. servizio notifiche cron n.4425

P.E. n. 10/2006 e successive varianti per lavori di Completamento, già assentiti con C.E. n. 172/98 del 26.06.1998 e successiva C.E. n. 175/1999 del 16.07.1999, relativi alla ristrutturazione di un complesso edilizio di civile abitazione, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in località [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 19/07/2005- n. prot. 18821, integrata dalla successiva domanda presentata in data 29.09.2005 prot. 25499 rilasciata in data 24/02/2006- n. prot. Servizio Notifiche cron.n. 428 P.E. n. 55/2007 per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione, già assentito con C.E. n. 172/98 del 26.06.1998 e successiva C.E. n. 175/1999 del 16.07.1999, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in [redacted] Concessione Edilizia in variante alla C.E. n. 10 del 02.02.2006 presentata in data 07/08/2006- n. prot. 20762 rilasciata in data 23/07/2007- n. prot. Servizio Not. cron. n. 2138 Con la suddetta C.E. n. 55/2007 sono stati autorizzati i lavori al piano terra e piano primo dei corpi di fabbrica "A" e "B", con espressa esclusione dei volumi tecnici sul solaio di copertura.

Descrizione **appartamento bivani P.T** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento bivani P.T sito in [redacted]

Composto da un grande ambiente adibito a zona giorno con angolo cottura-pranzo-soggiorno e da una camera da letto con relativo wc, servita da disimpegno. L'ingresso all'unità abitativa avviene mediante ampio cortile, avente una configurazione geometrica ad L, esposto a Sud-Ovest, al quale si accede attraverso il sub. 24 bene comune non censibile di esclusiva pertinenza ai sub. 37 e 23. L'appartamento non risulta esser stato ultimato in tutte le componenti di finitura interna.
Posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 160
Identificato in catasto:

- fabbricati: [redacted] - registrata all'UTE con la scheda presente
- fabbricati: [redacted] - registrata all'UTE con la scheda presente

Coerenze: Il sub. 33 è stato associato al presente lotto perchè trattasi di area destinata a parcheggio
L'edificio è stato costruito: inizio lavori 2000, ripresi poi 08.03.2006.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.00 mt.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del CC. n. 35 del 03.09.2007 e prescrizioni dell'UTC, adeguato con D. Dir n.235 DRU del 12.03.2007 l'immobile è identificato nella zona area di tutela ambientale, con le prescrizioni urbanistiche riportate nell'acclusa copia stralcio delle N.T.A allegate al P.R.G.
Norme tecniche ed indici: In relazione ai caratteri ambientali e fisico naturali propri del sistema collinare dei bassi Nebrodi sono state individuate nel P.R.G del Comune di Capo d'Orlando aree con presenza di attività agricole tipica della zona (uliveto, frutteto etc.)
In relazione alla loro natura essenzialmente agricola quindi NON SONO AMMESSE TRASFORMAZIONI CHE COMPROMETTANO LE CARATTERISTICHE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE. L'indice di edificabilità ammesso è di 0.03 mc/mq e potrà essere utilizzato solo per edifici strettamente finalizzati all'attività agricola con tipologia ad unica elevazione f.t. ed altezza massima di mt 3.50. Per ulteriori indici si fa riferimento a parametri edilizi stabiliti per le zone agricole E.
Ogni intervento edificatorio e di modificazione del suolo finalizzato alla costruzione, trasformazione dei manufatti e dei luoghi è sottoposto al parere della Sovrintendenza ai BB.CC.AA di Messina.

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile Abitazione Piano Terra	Sup. reale lorda	58,00	1,00	58,00
Corte/Giardino esposto ad Sud	Sup. reale lorda	102,00	0,50	51,00
	Sup. reale lorda	**160,00**		**109,00**

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

Strutture verticali: *Travi*:	materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo. materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo. tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera con materiale laterizio / o plastbau metal, condizioni: da normalizzare, sufficiente, da sottoporre a verifica
Solai:	e collaudo. tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo. e costruttive:
Copertura:	materiale: c.a., coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie *Manto di copertura*:	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco, condizioni: buone.
Pareti esterne:	Note: Le pareti interne sono ancora da normalizzare, da ultimare e rifinire nei diversi strati dell'intonaco. materiale: piastrelle di ceramica/gres, condizioni: buone.
Pavim. Interna:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti, da
Infissi esterni:	registrare. tipologia: ante scorrevoli e fissi, materiale: legno, protezione: inesistente, condizioni: sufficienti da registrare.
Infissi esterni:	
Impianti: *Citofonico*:	tipologia: audio/video, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma da collaudare. tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma da collaudare.
Gas:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma collaudare. tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore primario collegato poi a rete fognante comunale, ispezionabilità: buona,
Elettrico:	condizioni: buone, ma verificare a seguito di eventi franosi, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma da collaudare.
Fognatura:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative ma da collaudare a seguito di eventi franosi. tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico:	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma da collaudare a seguito di eventi franosi. tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: ventilatori non presenti da collocare, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Telefonico:	
Termico:	
Condizionamento:	fabbricati: [redacted] - registrata all'UTE con la scheda presente

Accessori:
B1 Posto auto:

[redacted]

identificato al n. 33, è posto al piano 1, è composto da un 'area scoperta a configurazione trapezoidale.

Fondazioni:

Sviluppa una superficie complessiva di 15 Destinazione urbanistica: area destinata a parcheggio

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

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

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

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

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

Tenuto conto delle caratteristiche del bene, coincidenti per ubicazione e tipologia sopra descritte, che è ubicato nelle immediate vicinanze del centro del Comune di Capo d'Orlando, a poche centinaia di metri dalla fascia costiera, ritenuto che i prezzi per unità dello stesso tipo ubicati in zone limitrofe variano da un minimo di 1.500,00 €/mq ad un massimo di 2.000,00 €/mq, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che si sviluppa al P.T. il prezzo di stima minimo pari a €/mq 1.500,00; considerato che la struttura in parola è stata interessata, da alcuni eventi franosi manifestatisi tra la fine del 2011 e il 2012. A tal proposito si è ritenuto necessario chiedere la consulenza di un geologo. Nelle Valutazioni Conclusive del compendio di studio geologico dell'area, occupata dal complesso edilizio ed in particolar modo dal corpo A, si evince che trattasi di una condizione di evoluzione geomorfologica tale da innescare fenomeni di dissesto diffuso per frane attive di crollo e/o ribaltamento su tutto il versante esposto. Limitatamente alla porzione edificata, un piano di scivolamento, localizzato lungo la verticale su cui insiste il sedime di fondazione, determina gravi problemi strutturali ai manufatti stessi.

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

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

Ne risulta una riduzione sul miglior prezzo di mercato pari a (1.500,00 x 30/100) =
450,0 € .

Il prezzo si riduce a (1.500,00 - 450,00 €) = 1.050,00 €/mq, si arrotonda per difetto ed avremo un valore pari 1.000,00 €/mq.
Al presente prezzo si applica una ulteriore riduzione, pari al 30% (assenza di certif. di abitabilità 10%, lavori non ultimati e mancata esecuzione degli stessi nel rispetto degli elaborati depositati ed assentiti dal relativo U.Tecnico del luogo 20%) 1.000,00 x 30/100 300,00 €.
Pertanto il prezzo di mercato è pari a € 1.000,00 - 300,00 € = 700,00 €/mq.

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

8.3. Valutazione corpi
B. appartamento bivani P.T
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile Abitazione Piano	58,00	€ 700,00	€ 40.600,00
Corte/Giardino esposto ad	51,00	€ 700,00	€ 35.700,00
- Valore corpo:	109,00		€ 76.300,00 € 76.300,00

- Valore accessori: € 5.000,00
- Valore complessivo intero: € 81.300,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 81.300,00

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B appartamento bivani p.t con annesso posto auto.	160	€ 81.300,00	€ 81.300,00

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: € 12.195,00
- Incremento monetario: Valore terreno ad uso condominiale € 4.529,41
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.750,00
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: € 73.634,41

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: € 71.884,41

Relazione lotto 008 creata in data 15/10/2014 Codice documento: E101-10-000001-008

[redacted]

Lotto 009

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
AB. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo in area tutela ambientale sito [redacted]

Superficie complessiva di circa mq 18.253.
Identificato in catasto:

[redacted] terreni: [redacted]

[redacted] terreni: [redacted]

- terreni: [redacted]

Coerenze: Nella situazione aggiornata all'attualità la presente particella 33 sia nella sezione terreni che fabbricati risulta menzionata con la seguente dicitura: nessuna corrispondenza "trovata", in quanto l'edificio rurale è stato demolito e la cubatura traslata agli edifici realizzati nella parte soprastante part. 40.

- terreni: [redacted]
- terreni: [redacted]

Coerenze: La presente particella 35 figura alla sezione terreni in data 07.07.2010 come ente urbano preceduto da un primo censimento come fabbricato rurale, ancora intestata ai precedenti proprietari ossia [redacted]; mentre alla sezione fabbricati viene rettificato l'intestatario ossia viene aggiornato all'attualità [redacted] (vedasi allegato 53 atti di provenienza dei beni) e risulta essere unità collabente. Trattasi di unità immobiliare fatiscente passata dalla sezione terreni a quella urbana ossia fabbricati, ma non più presente sui luoghi perchè è stata demolita.

[redacted] terreni: [redacted]

- terreni: [redacted]

- terreni: [redacted]

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

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

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

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

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Sant'Agata M.llo, Patti, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dei Nebrodi, le attrazioni storiche presenti sono: Villa Piccolo, Aree Archeologiche di Tindari, Halaesa.

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

3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Iscrizione nascente da Decreto Ingiuntivo a favore di [redacted]

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto di Mutuo a favore [redacted], a firma di Notar A. ARRIGO in data 22/07/2005 ai nn. 191981/23537 iscritto alla CC.RR.II di Messina in data 26/07/2005 ai nn. 28157/9323 importo ipoteca: 2.000.000,00 importo capitale: 1.000.000,00

Nel sopra menzionato Atto di Mutuo al punto 4. viene esplicitata la condizione di Iscrizione di Ipoteca di Primo grado senza concorrenti.

La qui concessa ipoteca si intende estesa a tutte le eventuali ricostruzioni, addizioni, accessioni e pertinenze relative agli immobili facenti parte dell'intero complesso edilizio. La parte mutuaria si obbliga ad assicurare ed a mantenere assicurato per congruo importo contro danni da incendio, scoppio, fulmine, alluvione e simili ed a far vincolare le relative polizze a favore della [redacted] stessa.

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

La sottoscritta ha poi rilevato, non solo caduta massi che riguarda anche le vie condominiali di accesso agli immobili, ma anche la presenza di crepe e distacchi di intere parti di muratura che hanno compromesso la stabilità del corpo di fabbrica A (vedasi foto allegato 1).

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

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Contratto di Mutuo Fondiario del 22.07.2005 in Notaio A. Arrigo di Messina (Rep. n. 191981) e dei successivi Atti di Ricognizione di debito del 21.02.2006 in Notaio A. Fazio di Patti (Rep. n. 9416) e dell'08.06.2006 in Notaio A. Fazio di Patti (Rep. n. 9758) a favore [redacted] a firma di Tribunale di Patti in data 24/12/2009 ai nn. [redacted] trascritto alla CC.RR.II. di Messina in data 05/01/2010 ai nn. 210/182

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

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

1. L'unità abitativa sita al P.T. presenta una distribuzione interna degli spazi, presso gli uffici tecnici del Comune di Capo d'Orlando, diversa da quella depositata ed assentita negli elaborati grafici redatti dalla committenza, dove risulta essere unità adibita ad uso ufficio. L'intero piano terra nella c. e. in variante n. 55/2007 è destinato ad ufficio.

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

lunghezza di ml. 4.20 circa ed altezza variabile da ml. 1.75 a ml. 2.85. Dal quarto lato poggia su una struttura verticale in legno lamellare costituita da n. 3 montanti, aventi altezza di ml. 2.45; il tutto privo di qualsiasi tipo di rifinitura.
3. Realizzazione di una strada di accesso lungo il lato Palermo non rappresentata in progetto, che raggiunge il cortile lato monte del fabbricato. Inoltre il terreno sottostante il predetto tratto di strada, di proprietà altra ditta , è interessato da opere di sistemazione mediante posa in opera di tratti di muratura in pietrame a secco, costipazione e livellamento del terreno (allegato 48).
A seguito delle sopra menzionate difformità il Comune di Capo d'Orlando emana ordinanza di Sospensione dei lavori e rimessa in ripristino dello stato dei luoghi (Ord. n. 51 del 27.04.2007).
In data 22.06.2007 con Ordinanza n. 86 si procede con l'apposizione dei Sigilli al Cantiere di lavoro ed al macchinario in esso impiegato, poichè la proprietà che esegue i lavori, nonostante l'emissione dell'ordinanza di sospensione lavori di cui sopra, si è fatta lecita proseguire i lavori , relativamente ai volumi tecnici del corpo "A", realizzando ulteriori opere di completamento e di rifinitura (pavimentazione, posa in opera degli infissi, completamento scala di accesso ai volumi tecnici (vedasi Allegato 52).

Regolarizzabili mediante:
Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47) al fine di comunicare e trasmettere gli elaborati con la nuova distribuzione interna che interessa gli ambienti destinati ad uso abitativo. Rettificare e sanare tutte le difformità che interessano il solaio di copertura adibito non solo a terrazza ma anche interessato da due distinte tettoie non assentite in concessione in variante.
Ritenuto che le opere di sbancamento e sistemazione dei terreni circostanti i fabbricati interessano una zona che è stata classificata a rischio idrogeologico elevato (R4) per la quale è opportuno investire il Corpo Forestale dello Stato per effettuare gli opportuni interventi di competenza (vedasi allegato 50).
Stesura nuovi elaborati tecnici con computi metrici e pareri di conformità alla normativa vigente in materia di edilizia ad uso abitativo, assentiti dai relativi uffici di competenza al fine di ottenere Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47): € 0,00 Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria da quantificare in sede di C.E. in sanitaria: Eventuale adeguamento sismico del fabbricato a seguito di sopraelevazione abusiva, a seconda dell'intervento da mettere in atto in ottemperanza e rispetto della nuova normativa e quindi dei relativi calcoli del NTC 2008:
Servizio di Segreteria Ufficio Tecnico del Comune di Capo d'Orlando: € 0,00

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 4.00,00/ € 3.000,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Trattasi di Complesso Edilizio che necessita d'istituzione e approvazione di Regolamento Condominiale. Quindi istituire la proporzionale Quota di comproprietà sulle porzioni di area in cui sorgeranno la parti comuni, spazi, servizi ed impianti condominiali per legge, per progetto, per destinazione, per concessione edilizia e per regolamento di condominio, ivi compresa espressamente la strada rotabile di accesso dalla statale 113 Messina-Palermo (fg. 12, part.40, sub. 25 Bene Comune non censibile a tutti i sub (strada))
Ulteriori avvertenze:
1. Processo Verbale di apposizione sigilli (in data 22.06.2007 si è proceduto all'apposizione di due cartelli, uno al pilastro in cemento armato posto alla sommità del vano scala del corpo di fabbricato "B" ed uno al tramezzo interno lato Palermo dei volumi tecnici realizzati sul solaio di copertura del corpo di fabbricato "A").

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:
[redacted];
Diritti ed Oneri Reali: 1/1 Proprietà proprietario dal 14/07/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio A. ARRIGO in data 12/07/2005 ai nn. [redacted] trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 14/07/2005 ai nn. [redacted] la vendita procede con tutti gli annessi e connessi, accessori, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive , tutto incluso e nulla escluso, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova ben noto alla parte acquirente.

6.2 Precedenti proprietari:
[redacted]. Per il diritto di Proprietà [redacted]. Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3.
[redacted]. Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3 in regime di separazione dei Beni.
[redacted]. Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3.
Proprietario dal 24/12/1998 al 14/07/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio D. Giardina in data 24/11/1998 ai nn. [redacted], trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 24/12/1998 ai nn. [redacted].
Note: Con il suddetto Atto di compravendita [redacted] vendono congiuntamente, con l'immediato trasferimento della piena proprietà, alla [redacted] le unità negoziali n. 1 e 2, ed esattamente l'intero compendio di terreni e fabbricati demoliti ed oggi ricostruiti sotto altra forma ed aspetto, oggetto della presente esecuzione come si evince dalla lettura dello stesso atto di compravendita al quale si fa esplicito riferimento.
I [redacted] si riservano la proprietà superficiaria di alcuni lotti di fabbricati che saranno realizzati sul terreno e precisamente l'intero corpo di fabbrica denominato A, la sezione del corpo di fabbrica B a partire dal piano primo con l'area soprastante per mq 48, altra sezione del corpo di fabbrica B al piano terra di mq 29 oltre tre posti auto di mq 14 nel corpo A ed altri due posti auto sul solaio di copertura del fabbricato C con tutte le parti comuni dei realizzandi fabbricati.
N.B. ANNOTATA DI ANNOTAMENTO di lodo arbitrale dichiarato esecutivo non definitivo emesso dal Tribunale di Messina (sez. collegio arbitrale) del 24.03.2005 trascritto il 11.05.2005 ai nn. 16888/1807 dove si specifica che la società è stata condannata a restituire il terreno oggetto del contratto dell'atto pubblico in Notar D. Giardina del 24.11.1998; nel titolo si precisa in calce che il lodo è dichiarato esecutivo dal Tribunale di Messina in data 22.04.2005 e depositato in Cancelleria in data 02.05.2005
[redacted]. Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9.
[redacted]. Per il

diritto di proprietà per la quota di 2/9.
. Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9.
Proprietario dal 05/04/1991 al 24/12/1998 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Adele PENNA in data 26/03/1991 ai nn. , trascritto alla CC. RR.II di Messina in data 05/04/1991 ai nn.

Note: Con il sopra menzionato atto i , ciascuno per la quota ed i diritti di propria pertinenza ed in complesso per l'intero, solidamente e con ogni garanzia di fatto e di diritto, vendono ai che, indivisamente tra loro comprano ed accettano la quota indivisa pari a 2/3 di appezzamento di terreno agricolo (pari a 17.764 mq) ubicato in sul quale insistono dei fabbricati rurali. Terreno identificato in Catasto al fg (fabbricato rurale mq64), (fabbricato rurale mq 100), . Per il diritto di proprietà per la quota di 1/9.
. Per il diritto di proprietà per la quota di 1/9.
. Per il diritto di proprietà per la quota di 1/9.
Proprietario dal 05/04/1991 al 24/12/1998 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Adele PENNA in data 26/03/1991 ai nn. , trascritto alla CC. RR.II di Messina in data 05/04/1991 ai nn. .

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 172/1998 e successive varianti per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione contraddistinti con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in Concessione Edilizia presentata in data 21/01/1997- n. prot. 1661 rilasciata in data 20/07/1998- n. prot. servizio notifiche cron n. 4184 P.E. n. 175/1999 e successive varianti per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D", sito in
Concessione Edilizia presentata in data 17/06/1999- n. prot. 13411 rilasciata in data 16/09/1999- n. prot. servizio notifiche cron n.4425
P.E. n. 10/2006 e successive varianti per lavori di Completamento, già assentiti con C.E. n. 172/98 del 26.06.1998 e successiva C.E. n. 175/1999 del 16.07.1999, relativi alla ristrutturazione di un complesso edilizio di civile abitazione, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito Concessione Edilizia presentata in data 19/07/2005- n. prot. 18821, integrata dalla successiva domanda presentata in data 29.09.2005 prot. 25499 rilasciata in data 24/02/2006- n. prot. Servizio Notifiche cron.n. 428 P.E. n. 55/2007 per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione, già assentito con C.E. n. 172/98 del 26.06.1998 e successiva C.E. n. 175/1999 del 16.07.1999, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in Concessione Edilizia in variante alla C.E. n. 10 del 02.02.2006 presentata in data 07/08/2006- n. prot. 20762 rilasciata in data 23/07/2007- n. prot. Servizio Not. cron. n. 2138 Con la suddetta C.E. n. 55/2007 sono stati autorizzati i lavori al piano terra e piano primo dei corpi di fabbrica "A" e "B", con espressa esclusione dei volumi tecnici sul solaio di copertura.

Descrizione **terreno agricolo in area tutela ambientale** di cui al punto **AB**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo in area tutela ambientale sito in

Superficie complessiva di circa mq 18253.
Identificato in catasto:

- terreni:

terreni:

terreni:

Coerenze: Nella situazione aggiornata all'attualità la presente particella 33 sia nella sezione terreni che fabbricati risulta menzionata con la seguente dicitura: nessuna corrispondenza "trovata", in quanto l'edificio rurale è stato demolito e la cubatura traslata agli edifici realizzati nella parte soprastante part. 40.

- terreni:

- terreni: partita 4285 intestata a [redacted]; Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 35 qualità Ente Urbano, superficie catastale 100 mq.
Coerenze: La presente particella 35 figura alla sezione terreni in data 07.07.2010 come ente urbano preceduto da un primo censimento come fabbricato rurale, ancora intestata ai precedenti proprietari ossia [redacted]; mentre alla sezione fabbricati viene rettificato l'intestatario ossia viene aggiornato all'attualità [redacted] (vedasi allegato 53 atti di provenienza dei beni) e risulta essere unità collabente. Trattasi di unità immobiliare fatiscente passata dalla sezione terreni a quella urbana ossia fabbricati, ma non più presente sui luoghi perchè è stata demolita.
- terreni: partita ex part. 41 intestata a [redacted];
Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 1451 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 3.130 mq, - reddito agrario: € 12.12, - reddito domenicale: € 25.86.
- terreni: partita ex part. 392 intestata a [redacted];
Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 1453 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 8.310 mq, - reddito agrario: € 32.19, - reddito domenicale: € 68.67.
- terreni: partita 4285 intestata a [redacted]; Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 qualità Ente Urbano, superficie catastale 2.009 mq.
Coerenze: La presente particella 40 figura alla sezione terreni in data 07.07.2010 come ente urbano avente una superficie pari a 1.930 mq, che scaturisce e dalla soppressione del fg 12 partt. 1454, 1452,1255, ossia comprende le particelle 1454,1452,1255.
Iin data 17.03.2014 la part. 40 è sempre censita come ente urbano con una consistenza pari 2.009 mq ed è data dalla soppressione del fg 12 part. 1615, 1616 e 1617, ossia comprende e fonde la partt. 1615, 1616 e 1617.
Trattasi di unità immobiliare passata dalla sezione terreni a quella urbana ossia fabbricati.

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

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del CC. n. 35 del 03.09.2007 e prescrizioni dell'UTC, adeguato con D. Dir n.235 DRU del 12.03.2007 l'immobile è identificato nella zona area di tutela ambientale, con le prescrizioni urbanistiche riportate nell'acclusa copia stralcio delle N.T.A allegate al P.R.G.
Norme tecniche ed indici: In relazione ai caratteri ambientali e fisico naturali propri del sistema collinare dei bassi Nebrodi sono state individuate nel P.R.G del Comune di Capo d'Orlando aree con presenza di attività agricole tipica della zona (uliveto, frutteto etc.)
In relazione alla loro natura essenzialmente agricola quindi NON SONO AMMESSE TRASFORMAZIONI CHE COMPROMETTANO LE CARATTERISTICHE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE. L'indice di edificabilità ammesso è di 0.03 mc/mq e potrà essere utilizzato solo per edifici strettamente finalizzati all'attività agricola con tipologia ad unica elevazione f.t. ed altezza massima di mt 3.50. Per ulteriori indici si fa riferimento a parametri edilizi stabiliti per le zone agricole E.
Ogni intervento edificatorio e di modificazione del suolo finalizzato alla costruzione, trasformazione dei manufatti e dei luoghi è sottoposto al parere della Sovrintendenza ai BB.CC.AA di Messina.
Le particelle su cui insiste l'intero complesso edilizio ricadono in parte all'interno dell'area delimitata dal Piano Straordinario per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato con DPRS n. 288 del 05.07.2007, in zona classificata "R4" e non sono state percorse da incendio. In data 28.09.2012 un incendio, che ha interessato aree limitrofe, ha lambito ed interessato l'area.

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

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

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali':

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

Componenti edilizie e costruttive:

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

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

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

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

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

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

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

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

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

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

Tale criterio corrisponde ad un giudizio di equivalenza, in un dato mercato ed in un dato momento, fra il bene economico ed una quantità di moneta, ossia ricerca del più probabile valore di mercato attraverso l'individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi.
Per poter applicare tale criterio, sono state effettuate ricerche ed indagini sul mercato immobiliare locale consultando professionisti ed operatori economici del settore di provata professionalità. Sulla scorta delle informazioni assunte, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche degli immobili in oggetto, si reputa equo determinare come più probabile valore di mercato degli immobili pignorati facendo riferimento alle contrattazioni effettivamente intervenute tra privati in regime di libero mercato.
Trattasi di distacco di fondo agricolo (part. 29, part. 1614 (ex 31), part.33, part. 34, part. 35, part. 1451 (ex 41) e part. 1453) dai caratteri ambientali e fisico naturali propri del sistema collinare dei bassi Nebrodi adibito ad uliveto e frutteto; facilmente raggiungibile nelle immediate vicinanze del centro del [redacted] Confina ad Ovest mediante recinzione e cancello di accesso con la strada S.S. 113, lato monte ad Est con terreno di proprietà del Comune di Capo d'Orlando, lato Palermo con terreno di proprietà di [redacted] - vedasi allegato 48), lato Messina con terreno di proprietà [redacted] (partt. 393-387-391-30)
La particella 1451 facente parte del fondo, per un brevissimo tratto lambisce il limitrofo canale Mangano.
L appezzamento di terreno, che occupa una superficie di circa 18.234 mq, si sviluppa in declivio ed è ben soleggiato con esposizione e giacitura prevalentemente ad Ovest e Nord-Ovest; presenta buone caratteristiche di fertilità, come si evince dallo stato di vegetazione degli ulivi residui ancora presenti; anche se alla data odierna risultano incolti e sostituiti in buona parte da palme e piante ornamentali, nonché dall'abbondante strato vegetale e dalla sua composizione chimica e granulometrica a medio impasto.
L'intera zona oggetto di esecuzione ricade in Area a tutela ambientale, con le prescrizioni urbanistiche riportate nell'acclusa copia stralcio delle N.T.A allegate al PRG, ossia non sono ammesse trasformazioni che compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche. L'indice di edificabilità è pari a 0.03 mc/mq e potrà esser utilizzato solo per edifici strettamente finalizzati all'attività agricola con tipologia ad unica elevazione f.t. ed altezza massima di mt 3.50. Per gli altri indici e parametri edilizi si fa riferimento alla disciplina stabilita per le zone agricole E. I parametri urbanistici e gli indici edilizi sono quelli relativi agli interventi sull'edilizia esistente e quelli relativi alle zone BCA (Beni Culturali ed Ambientali).
Ogni intervento edificatorio e di modificazione del suolo finalizzato alla costruzione, trasformazione dei manufatti e dei luoghi è sottoposto al parere della Sovrintendenza ai BB. CC.AA Ed ancora le predette particelle ricadono all'interno dell'area delimitata dal Piano Straordinario per l'assetto Idrogeologico (PAI), adottato con DPRS n. 288 del 05.07.2007, in zona classificata "R4" con l'aggravante di esser state lambite da un incendio avvenuto nel mese di settembre 2012. Considerato, infatti, che il fondo agricolo è stato interessato, appunto a verifica di quanto sopra specificato, da alcuni eventi franosi manifestatisi tra la fine del 2011 e il 2012. A tal proposito si è ritenuto necessario chiedere la consulenza di un geologo. Nelle Valutazioni Conclusive del compendio di studio geologico dell'area, occupata dal complesso edilizio (realizzato solo in parte ed esattamente Corpo "A" e "B") ed in particolar modo dal corpo A, si evince che trattasi di una condizione di evoluzione geomorfologica tale da innescare fenomeni di dissesto diffuso per frane attive di crollo e/o ribaltamento su tutto il versante esposto. Limitatamente alla porzione edificata, un piano di scivolamento, localizzato lungo la verticale su cui insiste il sedime di fondazione, determina gravi problemi strutturali ai manufatti stessi.
La zona di progetto ricade all'interno di un'area che è interessata da DISSESTO PER FENOMENI DI CROLLO censita con livello di rischio R3/R4 Rischio Elevato/molto Elevato e con pericolosità P4 Molto Elevato
L'efficacia dei vincoli sopra menzionati comportano la inedificabilità assoluta dei luoghi che resta disciplinata dall'art. 1 della L.R 38/1973 e successive modificazioni e integrazioni.
Nel progetto iniziale (con C.E. n. 172 del 1998 e C.E. n. 175 del 1999) i corpi di fabbrica da ristrutturare ed adibire a civile abitazione erano 4: "A" "B" "C" "D".
Con la C.E. n. 55/2007 (variante alla precedente C.E. n. 10/2006 per i lavori di ristrutturazione di un complesso edilizio residenziale in località Forno, a monte della S.S. 113), sono stati autorizzati i lavori al piano terra e piano primo dei corpi di fabbrica "A" e "B", con espressa esclusione dei volumi tecnici sul solaio di copertura. (VOLUMI TECNICI REALIZZATI IN ABUSO QUINDI PROCESSO VERBALE DI APPOSIZIONE SIGILLI - VEDASI ALLEGATO 52- ORD. N. 86/2007 E ORD. N. 51/2007)

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

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

Destinazione dei fabbricati
CORPO "A":
Piano Terra ad uso: Abitazione Piano
Primo ad uso: Abitazione

CORPO "B"
Piano Terra ad uso: Uffici di rappresentanza Piano
Primo ad uso: Abitazione

CORPO"C"
Piano Seminterrato ad uso: parcheggio

Tenuto conto delle caratteristiche del bene e soprattutto delle criticità manifestatesi nel tempo, coincidenti per ubicazione e tipologia sopra descritte, che è ubicato nelle immediate vicinanze del centro del Comune di Capo d'Orlando, a poche centinaia di metri dalla fascia costiera, ritenuto che i prezzi per unità dello stesso tipo ubicati in zone limitrofe variano da un minimo di €/mq 3,00/9,00 (Terreno agricolo) ad un massimo di €/mq 45,00/55,00 (Terreno con capacità edificatoria).
Si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità fondiaria, il prezzo di stima (terreno agricolo) minimo pari a circa €/mq 3,00 per l'intero distacco di fondo edificabile.

18.253 mq x €/mq 3,00 = 54.759,00 €

Sull'intero appezzamento di terreno sono state realizzate opere di urbanizzazione primaria e secondaria che riguardano l'intero complesso edilizio. La strada di accesso e fruizione dei corpi di fabbrica ricade e si sviluppa su quasi tutte le particelle sopra menzionate ed è caratterizzata da notevoli opere di sostegno del tracciato viario e di contenimento del versante soprastante. La stessa sarà inoltre interessata dagli interventi necessari per il consolidamento e la messa in sicurezza dell'intera area.
Pertanto si reputa necessario rendere l'intero fondo condominiale suddividendolo in quote proporzionali al valore dei 12 lotti di vendita precedentemente determinati.

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

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

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

AB. Terreno agricolo in area tutela ambientale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

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

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

Riepilogo:

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

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 8.213,85
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 46.545,15

Relazione lotto 009 creata in data 15/10/2014 Codice documento: E101-10-000001-009

[redacted]

Lotto 010

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
   [redacted] Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Deposito allo stato rustico sito in [redacted]

   Composto da un grande ed unico vano di circa 165/168 mq costituito da tre campate realizzate in calcestruzzo armato. Trattasi di un ampio vano tripartito ricavato nella parte sottostante la terrazza di esclusiva pertinenza del lotto 002.
   L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello ed esattamente il piano secondo sottostrada. L'immobile seminterrato presenta una sola facciata libera lato mare, mentre lato monte la parete completamente cieca che funge da muro di contenimento della montagna retrostante realizzata in calcestruzzo armato presenta dilavamenti ripetuti lungo il perimetro e delle soluzioni di continuità.
   L'accesso al lotto avviene attraverso strada lato mare da ultimare, sempre mediante la stessa si giunge all'area destinata a parcheggio (vedasi planimetria di progetto in scala 1:500 Allegato 52).
   Posto al piano P. S .2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 165 Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 38, categoria F/3 in corso di costruzione, classe U, posto al piano S2, - registrata all'UTE con la scheda presente, solo sagoma dell'ingombro Note: Trattasi di immobile in corso di costruzione allo stato rustico

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	di espansione mista commerciale/artigianale/residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. asilo nido (buono), biblioteca (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (ottimo), palestra (buono), parco giochi (buono), palazzetto dello sport (ottimo), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), teatro (buono), verde attrezzato (ottimo). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria residenziali i principali centri limitrofi sono Sant'Agata M.llo, Patti, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dei Nebrodi, le attrazioni storiche presenti sono: Villa Piccolo, Aree Archeologiche di Tindari, Halaesa.
Servizi della zona:	
Caratteristiche zone limitrofe:	
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (130), autobus (3), autostrada (9), ferrovia (3), porto (6).

3. STATO DI POSSESSO:
   Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
   4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
      4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
      4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
      4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
      4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Iscrizione nascente da Decreto Ingiuntivo a favore [redacted] con sede in Roma contro [redacted]
Sorte Capitale € 54.164,52, Ipoteca € 60.000,00 a firma di del Tribunale di Roma in data 24/05/2008 trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 09/09/2009 ai nn. 29991/5336

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto di Mutuo a favore di [redacted], a firma di Notar A. ARRIGO in data 22/07/2005 ai nn. 191981/23537 iscritto alla CC.RR.II di Messina in data 26/07/2005 ai nn. 28157/9323 importo ipoteca: 2.000.000,00 importo capitale: 1.000.000,00
Nel sopra menzionato Atto di Mutuo al punto 4. viene esplicitata la condizione di Iscrizione di Ipoteca di Primo grado senza concorrenti.
La qui concessa ipoteca si intende estesa a tutte le eventuali ricostruzioni, addizioni, accessioni e pertinenze relative agli immobili facenti parte dell'intero complesso edilizio.
La parte mutuaria si obbliga ad assicurare ed a mantenere assicurato per congruo importo contro danni da incendio, scoppio, fulmine, alluvione e simili ed a far vincolare le relative polizze a favore della [redacted] stessa.
Si comunica che l'area è stata interessata, quasi interamente, da un rogo il 28.09.2012 che ha comportato dei danni alle strutture inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
La sottoscritta ha poi rilevato, non solo caduta massi che riguarda anche le vie condominiali di accesso agli immobili, ma anche la presenza di crepe e distacchi di intere parti di muratura che hanno compromesso la stabilità del corpo di fabbrica A (vedasi foto allegato 1).
Sono presenti crepe anche sul manto stradale, di accesso e collegamento ai vari corpi di fabbrica, con relativo abbassamento della sede stradale lato valle; le quali erano presenti anche prima dell'evento, risultano essere oggi amplificate. Crepe e rialzamenti della superficie di calpestio sono presenti anche nella parte retrostante lato monte del corpo A, nell'area immediatamente antistante il portone d'ingresso e di esclusiva pertinenza della Villa identificata in catasto con il subalterno 46 (ex 26 e 10).

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Contratto di Mutuo Fondiario del 22.07.2005 in Notaio [redacted]Arrigo di Messina (Rep. n. 191981) e dei successivi Atti di Ricognizione di debito del 21.02.2006 in Notaio A. Fazio di Patti (Rep. n. 9416) e dell'08.06.2006 in Notaio A. Fazio di Patti (Rep. n. 9758) a favore di [redacted] a firma di Tribunale di Patti in data 24/12/2009 ai nn. 852 trascritto alla CC.RR.II. di Messina in data 05/01/2010 ai nn. 210/182

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:
Opere realizzate in difformità alla C.E.in variante n. 55/07

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

2. La strada di accesso lungo il lato Palermo non risulta esser rappresentata in maniera univoca nel progetto depositato ed assentito presso UTC di CdO e presso il Corpo Forestale provinciale di Messina; infatti lo sviluppo della stessa presentava un andamento planimetrico diverso da quello attualmente realizzato e depositato presso il Corpo Forestale (Allegato 50).

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

A seguito delle sopra menzionate difformità il Comune di Capo d'Orlando emana ordinanza di Sospensione dei lavori e rimessa in ripristino dello stato dei luoghi (Ord. n. 51 del 27.04.2007).
In data 22.06.2007 con Ordinanza n. 86 si procede con l'apposizione dei Sigilli al Cantiere di lavoro ed al macchinario in esso impiegato, poichè la proprietà che esegue i lavori, nonostante l'emissione dell'ordinanza di sospensione lavori di cui sopra, si è fatta lecita proseguire i lavori , relativamente ai volumi tecnici del corpo "A", realizzando ulteriori opere di completamento e di rifinitura (pavimentazione, posa in opera degli infissi, completamento scala di accesso ai volumi tecnici (vedasi Allegato 52).

Regolarizzabili mediante:
Non regolarizzabile perchè le particelle su cui insistono gli immobili ricadono tutte in area di tutela ambientale. Il fine da perseguire attraverso la tutela paesistico- ambientale è quello diretto ad evitare alterazioni morfologiche e struttura del paesaggio vietando interventi che arrechino deturpazioni o stravolgimento dei luoghi. Ogni intervento edificatorio e di modificazione del suolo finalizzato alla costruzione, trasformazione dei manufatti e dei luoghi è sottoposto al parere della Sovrintendenza ai BB. CC. AA. Ritenuto che le opere di sbancamento e sistemazione dei terreni circostanti i fabbricati interessano una zona che è stata classificata a rischio idrogeologico elevato (R4) e livello di pericolosità molto elevato (P4) per la quale è opportuno investire il Corpo Forestale dello Stato per effettuare gli opportuni interventi di competenza (vedasi allegato 50).

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:
Gli elaborati grafici depositati agli uffici di competenza (sede Catastale di Messina, Ufficio Tecnico di Capo d'Orlando) non sono rispondenti ai luoghi ispezionati dalla sottoscritta. Trattasi di vano seminterrato abusivo realizzato al piano secondo sottostrada in assenza di Concessione Edilizia, mai inserito/censito presso gli uffici catastali.

Regolarizzabili mediante:
Procedura Pregeo Inserimento su relativo foglio di mappa dell'immobile sottostrada mediante l'uso dei punti fiduciali, ossia mediante modello unico catastale- Tipo mappale Atto di Aggiornamento.
Atto di aggiornamento catastale - Tipo Mappale: € 350,00 Rilievo mediante
struttura a Teodolite - Procedura Pregeo: € 650,00 Oneri totali: € 1.000,00
Riferito limitatamente a: la presente variazione catastale si riferisce al subalterno
38

Sono state riscontrate le seguenti difformità:
Presenza di un grande vano seminterrato mai identificato, censito e quindi intestato.

Regolarizzabili mediante:
Procedura Docfa Dichiarazione di fabbricato urbano mai censito presentata ai sensi dell'art. 20 RDL del 13 aprile 1939 n. 652.; i dati di censimento sono stati aggiornati e rettificati all'attualità in data 16.06.2011.
Dichiarazione di accertamento della proprietà immobiliare urbana inerente la part.
40 sub. 38 presentata in data 16.06.2011 e 07.11.2011
Redazione 1 Schede Planimetriche aggiornate all'attualità: € 350,00
Stesura elaborati accertamento Catastale - Procedura Docfa: € 250,00
Oneri totali: € 600,00
Riferito limitatamente a: la presente variazione catastale si riferisce al subalterno
38

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 400/600,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Trattasi di Complesso Edilizio che necessita d'istituzione e approvazione di Regolamento Condominiale.Quindi istituire la

proporzionale Quota di comproprietà sulle porzioni di area in cui sorgeranno la parti comuni, spazi, servizi ed impianti condominiali per legge, per progetto, per destinazione, per concessione edilizia e per regolamento di condominio, ivi compresa espressamente la strada rotabile di accesso dalla statale 113 Messina-Palermo (fg. 12, part.40, sub. 25 Bene Comune non censibile a tutti i sub (strada))
Ulteriori avvertenze: 1. Processo Verbale di apposizione sigilli (in data 22.06.2007 si è proceduto all'apposizione di due cartelli, uno al pilastro in cemento armato posto alla sommità del vano scala del corpo di fabbricato "B" ed uno al tramezzo interno lato Palermo dei volumi tecnici realizzati sul solaio di copertura del corpo di fabbricato "A").

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted]; Diritti ed Oneri Reali: 1/1 Proprietà proprietario dal 14/07/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio A. ARRIGO in data 12/07/2005 ai nn. 191832/23523 trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 14/07/2005 ai nn. 26750/14905 la vendita procede con tutti gli annessi e connessi, accessori, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive , tutto incluso e nulla escluso, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova ben noto alla parte acquirente.

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] Per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1. [redacted] Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3. [redacted]. Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3 in regime di separazione dei Beni. [redacted]. Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3. Proprietario dal 24/12/1998 al 14/07/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio D. Giardina in data 24/11/1998 ai nn. 35798. trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 24/12/1998 ai nn. 28550/24199.
Note: Con il suddetto Atto di compravendita i [redacted] vendono congiuntamente, con l'immediato trasferimento della piena proprietà, alla [redacted]. le unità negoziali n. 1 e 2, ed esattamente l'intero compendio di terreni e fabbricati demoliti ed oggi ricostruiti sotto altra forma ed aspetto, oggetto della presente esecuzione come si evince dalla lettura dello stesso atto di compravendita al quale si fa esplicito riferimento.
I [redacted] si riservano la proprietà superficiaria di alcuni lotti di fabbricati che saranno realizzati sul terreno e precisamente l'intero corpo di fabbrica denominato A, la sezione del corpo di fabbrica B a partire dal piano primo con l'area soprastante per mq 48, altra sezione del corpo di fabbrica B al piano terra di mq 29 oltre tre posti auto di mq 14 nel corpo A ed altri due posti auto sul solaio di copertura del fabbricato C con tutte le parti comuni dei realizzandi fabbricati.
N.B. ANNOTATA DI ANNOTAMENTO di lodo arbitrale dichiarato esecutivo non definitivo emesso dal Tribunale di Messina (sez. collegio arbitrale) del 24.03.2005 trascritto il 11.05.2005 ai nn. 16888/1807 dove si specifica che la società è stata condannata a restituire il terreno oggetto del contratto dell'atto pubblico in Notar D. Giardina del 24.11.1998; nel titolo si precisa in calce che il

lodo è dichiarato esecutivo dal Tribunale di Messina in data 22.04.2005 e depositato in Cancelleria in data 02.05.2005 [redacted] Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9. [redacted]. Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9. [redacted]. Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9.

Proprietario dal 05/04/1991 al 24/12/1998 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Adele PENNA in data 26/03/1991 ai nn. 12844, trascritto alla CC. RR.II di Messina in data 05/04/1991 ai nn. 10420/8861.

Note: Con il sopra menzionato atto i [redacted], ciascuno per la quota ed i diritti di propria pertinenza ed in complesso per l'intero, solidamente e con ogni garanzia di fatto e di diritto, vendono ai [redacted] che, indivisamente tra loro comprano ed accettano la quota indivisa pari a 2/3 di appezzamento di terreno agricolo (pari a 17.764 mq) ubicato in [redacted] sul quale insistono dei fabbricati rurali. Terreno identificato in Catasto al fg 12 partt. 29, 31, 33 (fabbricato rurale mq64), 34, 35 (fabbricato rurale mq 100), 41, 392.

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

Proprietario dal 05/04/1991 al 24/12/1998 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Adele PENNA in data 26/03/1991 ai nn. 12843 trascritto alla CC. RR.II di Messina in data 05/04/1991 ai nn. 10421/8862.

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

P.E. n. 175/1999 e successive varianti per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D", sito in località [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 17/06/1999- n. prot. 13411 rilasciata in data 16/09/1999- n. prot. servizio notifiche cron n.4425

P.E. n. 10/2006 e successive varianti per lavori di Completamento, già assentiti con C.E. n. 172/98 del 26.06.1998 e successiva C.E. n. 175/1999 del 16.07.1999, relativi alla ristrutturazione di un complesso edilizio di civile abitazione, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in località [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 19/07/2005- n. prot. 18821, integrata dalla successiva domanda presentata in data 29.09.2005 prot. 25499 rilasciata in data 24/02/2006- n. prot. Servizio Notifiche cron.n. 428 P.E. n. 55/2007 per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione, già assentito con C.E. n. 172/98 del 26.06.1998 e successiva C.E. n. 175/1999 del 16.07.1999, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in località [redacted]

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

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

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

Composto da un grande ed unico vano di circa 165/168 mq costituito da tre campate realizzate in calcestruzzo armato. Trattasi di un ampio vano tripartito ricavato nella parte sottostante la terrazza di esclusiva pertinenza del lotto 002.
L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello ed esattamente il piano secondo sottostrada. L'immobile seminterrato presenta una sola facciata libera lato mare, mentre lato monte la parete completamente cieca che funge da muro di contenimento della montagna retrostante realizzata in calcestruzzo armato presenta dilavamenti ripetuti lungo il perimetro e delle soluzioni di continuità. L'accesso al lotto avviene attraverso strada lato mare da ultimare, sempre mediante la stessa si giunge all'area destinata a parcheggio (vedasi planimetria di progetto in scala 1:500 Allegato 52). Posto al piano P. S .2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 165 Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted]; Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 38, categoria F/3 in corso di costruzione, classe U, posto al piano S2, - registrata all'UTE con la scheda presente, solo sagoma dell'ingombro
Note: Trattasi di immobile in corso di costruzione allo stato rustico
L'edificio è stato costruito: inizio lavori 2000, ripresi poi 08.03.2006.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.30/3.50 mt circa.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del CC. n. 35 del 03.09.2007 e prescrizioni dell'UTC, adeguato con D. Dir n.235 DRU del 12.03.2007 l'immobile è identificato nella zona area di tutela ambientale, con le prescrizioni urbanistiche riportate nell'acclusa copia stralcio delle N.T.A allegate al P.R.G.
Norme tecniche ed indici: In relazione ai caratteri ambientali e fisico naturali propri del sistema collinare dei bassi Nebrodi sono state individuate nel P.R.G del Comune di Capo d'Orlando aree con presenza di attività agricole tipica della zona (uliveto, frutteto etc.)
In relazione alla loro natura essenzialmente agricola quindi NON SONO AMMESSE TRASFORMAZIONI CHE COMPROMETTANO LE CARATTERISTICHE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE. L'indice di edificabilità ammesso è di 0.03 mc/mq e potrà essere utilizzato solo per edifici strettamente finalizzati all'attività agricola con tipologia ad unica elevazione f.t. ed altezza massima di mt 3.50. Per ulteriori indici si fa riferimento a parametri edilizi stabiliti per le zone agricole E.
Ogni intervento edificatorio e di modificazione del suolo finalizzato alla costruzione, trasformazione dei manufatti e dei luoghi è sottoposto al parere della Sovrintendenza ai BB.CC.AA di Messina.
Le particelle su cui insiste l'intero complesso edilizio ricadono in parte all'interno dell'area delimitata dal Piano Straordinario per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato con DPRS n. 288 del 05.07.2007, in zona classificata "R4" e non sono state percorse da incendio. In data 28.09.2012 un incendio, che ha interessato aree limitrofe, ha interessato l'area.

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

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Fondazioni:
tipologia: si ipotizzano travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.
Note: Si presuppone che la sruttura di fondazione dei vari corpi sia realizzata con travi continue rovesce. In fase di messa in sicrezza e messa a norma dei luoghi si consiglia una ispezione più accurata della struttura di fondazione (del tipo superficiale).
Strutture verticali:
materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.

[redacted]

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

Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera con materiale laterizio, condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo. tipologia: solaio piano di copertura, materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo. Note: Il solaio piano di copertura del presente lotto costituiesce la terrazza del lotto 002 part. 40 sub. 3 Componenti edilizie e costruttive:

Copertura:

Manto di copertura: materiale: da realizzare con piastrellatura, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, in pietra lato esterno, condizioni: sufficienti. Note: I muri perimetrali lato esterno sono interamente rivestiti con pietra a faccia vista "opus incertum"

Pavim. Interna: materiale: al rustico - massetto di cemento, condizioni: sufficienti.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

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

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

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

L'area di progetto ricade allinterno di unarea che interessata da DISSESTO PER FENOMENI DI CROLLO censita con livello di rischio R3/"R4" Rischio Elevato/Molto Elevato e con pericolosità P4 Molto Elevato
Pertanto si reputa necessario abbattere il prezzo di stima minimo di una percentuale pari al 60% , in funzione dei costi che dovranno esser sostenuti per mettere in sicurezza e ristabilire le condizioni di stabilità dei luoghi. L'immobile risulta fortemente compromesso sia nella parte strutturale che di finitura.
Ne risulta una riduzione sul miglior prezzo di mercato pari a (1.000,00 x 60/100) = 400,0 € .
Il prezzo si riduce a (1.000,00 - 6000,00 €) = 400,00 €/mq.
Al presente prezzo si applica una ulteriore riduzione, pari al 50% (assenza di certif. di agibilità (10%), mancata esecuzione dei lavori nel rispetto dei elaborati depositati ed assentiti presso l'UTC del Comune (20%), realizzazione abusiva del fabbricato identificato oggi con i numero di subalterno 38 (20%), 400,00 x 50/100 = 200,00 €. Pertanto il più probabile prezzo di mercato è pari a € 400,00 - 200,00 € = 200,00 €/mq.

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

8.3. Valutazione corpi

A. Deposito allo stato rustico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Deposito allo stato rustico	165,00	€ 200.00	€ 33.000,00
- Valore corpo:			€ 33.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 33.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 33.000,00
A ~~~~~ aHo ~~~ 165		€ 33.000,00	33.000,00

Riepilogo:

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

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 4.950,00
-	Incremento
monetario: Valore terreno ad uso condominiale	€ 1.778,68
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.600,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 29.828,68
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 28.228,68

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

[redacted]

Lotto 011

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
[redacted]Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Deposito allo stato rustico sito in [redacted]
Composto da un grande ed unico vano di forma irregolare di circa 70/71 mq costituito da due ambienti accostati di forma trapezzoidale. Trattasi di un ampio vano ricavato nella parte sottostante la terrazza/corte di esclusiva pertinenza del lotto 007 part. 40 sub 21. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello ed esattamente il piano secondo sottostrada. L'immobile seminterrato presenta una sola facciata libera lato mare, mentre lato monte la parete completamente cieca che funge da muro di contenimento della montagna retrostante realizzata in calcestruzzo armato presenta
1. dilavamenti ripetuti lungo il perimetro
2. distacco dello strato di calcestruzzo denominato "copriferro", avente la funzione di coprire l'armatura metallica che interessa i tre muri perimetrali restanti.
L'accesso al lotto avviene attraverso strada lato mare da ultimare, sempre mediante la stessa si giunge all'area destinata a parcheggio antistante il corpo A (vedasi planimetria di progetto in scala 1:500 Allegato 52).
Posto al piano P. S .2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 70 Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted]; Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 39, categoria F/3 in corso di costruzione, classe U, posto al piano
S.2, - registrata all'UTE con la scheda presente, solo sagoma dell'ingombro
Note: Trattasi di immobile in corso di costruzione allo stato rustico

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	di espansione mista commerciale/artigianale/residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. asilo nido (buono), biblioteca (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (ottimo), palestra (buono), parco giochi (buono), palazzetto dello sport (ottimo), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), teatro (buono), verde attrezzato (ottimo). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria residenziali i principali centri limitrofi sono Sant'Agata M.llo, Patti, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dei Nebrodi, le attrazioni storiche presenti sono: Villa Piccolo, Aree Archeologiche di Tindari, Halaesa. aeroporto (130), autobus (3), autostrada (9), ferrovia (3), porto (6).
Servizi della zona:	
Caratteristiche zone limitrofe:	
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:

Iscrizione nascente da Decreto Ingiuntivo a favore di [redacted]

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto di Mutuo a favore di [redacted] a firma di Notar A. ARRIGO in data 22/07/2005 ai nn. 191981/23537 iscritto alla CC.RR.II di Messina in data 26/07/2005 ai nn. 28157/9323 importo ipoteca: 2.000.000,00 importo capitale: 1.000.000,00

Nel sopra menzionato Atto di Mutuo al punto 4. viene esplicitata la condizione di Iscrizione di Ipoteca di Primo grado senza concorrenti.

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

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

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

La sottoscritta ha poi rilevato, non solo caduta massi che riguarda anche le vie condominiali di accesso agli immobili, ma anche la presenza di crepe e distacchi di intere parti di muratura che hanno compromesso la stabilità del corpo di fabbrica A (vedasi foto allegato 1).

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

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Contratto di Mutuo Fondiario del 22.07.2005 in Notaio [redacted]Arrigo di Messina (Rep. n. 191981) e dei successivi Atti di Ricognizione di debito del 21.02.2006 in Notaio A. Fazio di Patti (Rep. n. 9416) e dell'08.06.2006 in Notaio A. Fazio di Patti (Rep. n. 9758) a favore di [redacted] a firma di Tribunale di Patti in data 24/12/2009 ai nn. 852 trascritto alla CC.RR.II. di Messina in data 05/01/2010 ai nn. 210/182

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Opere realizzate in difformità alla C.E.in variante n. 55/07

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

2. La strada di accesso lungo il lato Palermo non risulta esser rappresentata in maniera univoca nel progetto depositato ed assentito presso UTC di CdO e presso il Corpo Forestale provinciale di Messina; infatti lo sviluppo della stessa presentava un andamento planimetrico diverso da quello attualmente realizzato e depositato presso il Corpo Forestale (Allegato 50).

3. Il terreno sottostante il predetto tratto di strada, interessato da opere di sistemazione mediante

posa in opera di tratti di muratura in pietrame a secco, costipazione e livellamento del terreno, è di proprietà terzi. (Allegato 58)
A seguito delle sopra menzionate difformità il Comune di Capo d'Orlando emana ordinanza di Sospensione dei lavori e rimessa in ripristino dello stato dei luoghi (Ord. n. 51 del 27.04.2007).
In data 22.06.2007 con Ordinanza n. 86 si procede con l'apposizione dei Sigilli al Cantiere di lavoro ed al macchinario in esso impiegato, poichè la proprietà che esegue i lavori, nonostante l'emissione dell'ordinanza di sospensione lavori di cui sopra, si è fatta lecita proseguire i lavori , relativamente ai volumi tecnici del corpo "A", realizzando ulteriori opere di completamento e di rifinitura (pavimentazione, posa in opera degli infissi, completamento scala di accesso ai volumi tecnici (vedasi Allegato 52).
regolarizzabili mediante Non regolarizzabile perchè le particelle su cui insistono gli immobili ricadono tutte in area di tutela ambientale. Il fine da perseguire attraverso la tutela paesistico-ambientale è quello diretto ad evitare alterazioni morfologiche e struttura del paesaggio vietando interventi che arrechino deturpazioni o stravolgimento dei luoghi. Ogni intervento edificatorio e di modificazione del suolo finalizzato alla costruzione, trasformazione dei manufatti e dei luoghi è sottoposto al parere della Sovrintendenza ai BB. CC. AA. Ritenuto che le opere di sbancamento e sistemazione dei terreni circostanti i fabbricati interessano una zona che è stata classificata a rischio idrogeologico elevato (R4) e livello di pericolosità molto elevato (P4) per la quale è opportuno investire il Corpo Forestale dello Stato per effettuare gli opportuni interventi di competenza (vedasi allegato 50).

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:
Gli elaborati grafici depositati agli uffici di competenza (sede Catastale di Messina, Ufficio Tecnico di Capo d'Orlando) non sono rispondenti ai luoghi ispezionati dalla sottoscritta. Trattasi di vano seminterrato abusivo realizzato al piano secondo sottostrada in assenza di Concessione Edilizia, mai inserito/censito presso gli uffici catastali.

Regolarizzabili mediante:
Procedura Pregeo Inserimento su relativo foglio di mappa degli immobili sottostrada mediante l'uso dei punti fiduciali, ossia mediante modello unico catastale- Tipo mappale Atto di Aggiornameto.
Atto di aggiornamento catastale - Tipo Mappale: € 350,00 Rilievo mediante
struttura a Teodolite - Procedura Pregeo: € 650,00 Oneri totali: € 1.000,00
Riferito limitatamente a: la presente variazione catastale si riferisce al subalterno
39

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

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

Regolarizzabili mediante:

Procedura Docfa Dichiarazione di fabbricato urbano mai censito presentata ai sensi dell'art. 20 RDL del 13 aprile 1939 n. 652.; i dati di censimento sono stati aggiornati e rettificati all'attualità in data 16.06.2011.
Dichiarazione di accertamento della proprietà immobiliare urbana inerente la part.
40 sub. 39 presentata in data 16.06.2011 e 07.11.2011
Redazione 1 Schede Planimetriche aggiornate all'attualità: € 350,00
Stesura elaborati accertamento Catastale - Procedura Docfa: € 250,00
Oneri totali: € 600,00
Riferito limitatamente a: la presente variazione catastale si riferisce al subalterno
39

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 400/600,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Trattasi di Complesso Edilizio che

necessita d'istituzione e approvazione di Regolamento Condominiale. Quindi istituire la proporzionale Quota di comproprietà sulle porzioni di area in cui sorgeranno la parti comuni, spazi, servizi ed impianti condominiali per legge, per progetto, per destinazione, per concessione edilizia e per regolamento di condominio, ivi compresa espressamente la strada rotabile di accesso dalla statale 113 Messina-Palermo (fg. 12, part.40, sub. 25 Bene Comune non censibile a tutti i sub (strada))
Ulteriori avvertenze:
1. Processo Verbale di apposizione sigilli (in data 22.06.2007 si è proceduto all'apposizione di due cartelli, uno al pilastro in cemento armato posto alla sommità del vano scala del corpo di fabbricato "B" ed uno al tramezzo interno lato Palermo dei volumi tecnici realizzati sul solaio di copertura del corpo di fabbricato "A").
2. Ordinanza apposizione Sigilli e Copia Sospensione dei lavori e rimessa in ripristino stato dei luoghi.
3. Il terreno su cui insiste il complesso edilizio ricade in area di tutela ambientale ossia in relazione alla loro natura essenzialmente agricola quindi NON SONO AMMESSE TRASFORMAZIONI CHE COMPROMETTANO LE CARATTERISTICHE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE. Ed ogni intervento edificatorio e di modificazione del suolo finalizzato alla costruzione, trasformazione dei manufatti e dei luoghi è sottoposto al parere della Sovrintendenza ai BB.CC.AA di Messina.
4. Le particelle che interessano l'intero complesso edilizio, inoltre, ricadono all'interno dell'area delimitata dal Piano Straordinario per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato con DPRS n. 288 del 05.07.2007, in zona classificata R3/"R4" con livello di "rischio elevato" e con pericolosità " P4" molto elevato e non sono state percorse da incendio. In data 28.09.2012 un incendio, che ha interessato aree limitrofe, ha interessato e lambito l'area (vedasi Allegato 50 stralcio del PAI).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
6.1 Attuali proprietari:
[redacted] Diritti ed Oneri Reali: 1/1 Proprietà proprietario dal 14/07/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio A. ARRIGO in data 12/07/2005 ai nn. 191832/23523 trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 14/07/2005 ai nn. 26750/14905 la vendita procede con tutti gli annessi e connessi, accessori, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive , tutto incluso e nulla escluso, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova ben noto alla parte acquirente.
6.2 Precedenti proprietari:
[redacted]. Per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.
[redacted]. Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3.
[redacted]. Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3 in regime di separazione dei Beni.
[redacted]. Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3. Proprietario dal 24/12/1998 al 14/07/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio D. Giardina in data 24/11/1998 ai nn. 35798, trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 24/12/1998 ai nn. 28550/24199.
Note: Con il suddetto Atto di compravendita i [redacted] vendono congiuntamente, con l'immediato trasferimento della piena proprietà, alla [redacted] le unità negoziali n. 1 e 2, ed esattamente l'intero compendio di terreni e fabbricati demoliti ed oggi ricostruiti sotto altra forma ed aspetto, oggetto della presente esecuzione come si evince dalla lettura dello stesso atto di compravendita al quale si fa esplicito riferimento.
I sig.ri Trifilò si riservano la proprietà superficiaria di alcuni lotti di fabbricati che saranno realizzati sul terreno e precisamente l'intero corpo di fabbrica denominato A, la sezione del corpo di fabbrica B a partire dal piano primo con l'area soprastante per mq 48, altra sezione del corpo di fabbrica B al piano terra di mq 29 oltre tre posti auto di mq 14 nel corpo A ed altri due posti auto sul solaio di copertura del fabbricato C con tutte le parti comuni dei realizzandi fabbricati.
N.B. ANNOTATA DI ANNOTAMENTO di lodo arbitrale dichiarato esecutivo non definitivo emesso dal Tribunale di Messina (sez. collegio arbitrale) del 24.03.2005 trascritto il 11.05.2005 ai nn. 16888/1807 dove si specifica che la società è stata condannata a restituire il terreno oggetto del contratto dell'atto pubblico in Notar D. Giardina del 24.11.1998; nel titolo si precisa in calce che il lodo è dichiarato esecutivo dal Tribunale di Messina in data 22.04.2005 e depositato in Cancelleria

in data 02.05.2005 Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9. . Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9. . Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9.
Proprietario dal 05/04/1991 al 24/12/1998 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Adele PENNA in data 26/03/1991 ai nn. 1284, trascritto alla CC. RR.II di Messina in data 05/04/1991 ai nn. 10420/8861.
Note: Con il sopra menzionato atto i , ciascuno per la quota ed i diritti di propria pertinenza ed in complesso per l'intero, solidamente e con ogni garanzia di fatto e di diritto, vendono ai che, indivisamente tra loro comprano ed accettano la quota indivisa pari a 2/3 di appezzamento di terreno agricolo (pari a 17.764 mq) ubicato in Capo d'Orlando c/da Forno sul quale insistono dei fabbricati rurali. Terreno identificato in Catasto al fg 12 partt. 29, 31, 33 (fabbricato rurale mq64), 34, 35 (fabbricato rurale mq 100), 41, 392.
. Per il diritto di proprietà per la quota di 1/9.
.
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/9.
. Per il diritto di proprietà per la quota di 1/9. proprietario dal 05/04/1991 al 24/12/1998 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Adele PENNA in data 26/03/1991 ai nn. 12843 trascritto alla CC. RR.II di Messina in data 05/04/1991 ai nn. 10421/8862 Con il sopra menzionato atto il , con ogni garanzia di fatto e di diritto, dona irrevocabilmente ai propri che, indivisamente fra loro accettano la quota indivisa pari ad 1/3 di appezzamento di terreno agricolo (pari a 17.764 mq) ubicato in sul quale insistono due fabbricati rurali. Terreno identificato in Catasto al fg 12 partt. 29, 31, 33 (fabbricato rurale mq 64), 34, 35 (fabbricato rurale mq 100), 41, 392.

7. PRATICHE EDILIZIE:
P.E. n. 172/1998 e successive varianti per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione contraddistinti con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in località . Concessione Edilizia presentata in data 21/01/1997- n. prot. 1661 rilasciata in data 20/07/1998- n. prot. servizio notifiche cron n. 4184
P.E. n. 175/1999 e successive varianti per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D", sito in località Concessione Edilizia presentata in data 17/06/1999- n. prot. 13411 rilasciata in data 16/09/1999- n. prot. servizio notifiche cron n.4425
P.E. n. 10/2006 e successive varianti per lavori di Completamento, già assentiti con C.E. n. 172/98 del 26.06.1998 e successiva C.E. n. 175/1999 del 16.07.1999, relativi alla ristrutturazione di un complesso edilizio di civile abitazione, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in località . Concessione Edilizia presentata in data 19/07/2005- n. prot. 18821, integrata dalla successiva domanda presentata in data 29.09.2005 prot. 25499 rilasciata in data 24/02/2006- n. prot. Servizio Notifiche cron.n. 428 P.E. n. 55/2007 per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione, già assentito con C.E. n. 172/98 del 26.06.1998 e successiva C.E. n. 175/1999 del 16.07.1999, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in località . Concessione Edilizia in variante alla C.E. n. 10 del 02.02.2006 presentata in data 07/08/2006- n. prot. 20762 rilasciata in data 23/07/2007- n. prot. Servizio Not. cron. n. 2138 Con la suddetta C.E. n. 55/2007 sono stati autorizzati i lavori al piano terra e piano primo dei corpi di fabbrica "A" e "B", con espressa esclusione dei volumi tecnici sul solaio di copertura.

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

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

Composto da da un grande ed unico vano di forma irregolare di circa 70/71 mq costituito da due ambienti accostati di forma trapezzoidale. Trattasi di un ampio vano ricavato nella parte sottostante la terrazza/corte di esclusiva pertinenza del lotto 007 part. 40 sub 21.
L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello ed esattamente il piano secondo sottostrada. L'immobile seminterrato presenta una sola facciata libera lato mare, mentre lato monte la parete completamente cieca che funge da muro di contenimento della montagna retrostante realizzata in calcestruzzo armato presenta
1. dilavamenti ripetuti lungo il perimetro
2. distacco dello strato di calcestruzzo denominato "copriferro", avente la funzione di coprire l'armatura metallica che interessa i tre muri perimetrali restanti.
L'accesso al lotto avviene attraverso strada lato mare da ultimare, sempre mediante la stessa si giunge all'area destinata a parcheggio antistante il corpo A(vedasi planimetria di progetto in scala 1:500 Allegato 52).
Posto al piano P. S .2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 70
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted]: Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 39, categoria F/3 in corso di costruzione, classe U, posto al piano S.2, - registrata all'UTE con la scheda presente, solo sagoma dell'ingombro
Note: Trattasi di immobile in corso di costruzione allo stato rustico
L'edificio è stato costruito: inizio lavori 2000, ripresi poi 08.03.2006.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 1.80/1.90 mt circa.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del CC. n. 35 del 03.09.2007 e prescrizioni dell'UTC, adeguato con D. Dir n.235 DRU del 12.03.2007 l'immobile è identificato nella zona area di tutela ambientale, con le prescrizioni urbanistiche riportate nell'acclusa copia stralcio delle N.T.A allegate al P.R.G.
Norme tecniche ed indici: In relazione ai caratteri ambientali e fisico naturali propri del sistema collinare dei bassi Nebrodi sono state individuate nel P.R.G del Comune di Capo d'Orlando aree con presenza di attività agricole tipica della zona (uliveto, frutteto etc.)
In relazione alla loro natura essenzialmente agricola quindi NON SONO AMMESSE TRASFORMAZIONI CHE COMPROMETTANO LE CARATTERISTICHE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE. L'indice di edificabilità ammesso è di 0.03 mc/mq e potrà essere utilizzato solo per edifici strettamente finalizzati all'attività agricola con tipologia ad unica elevazione f.t. ed altezza massima di mt 3.50. Per ulteriori indici si fa riferimento a parametri edilizi stabiliti per le zone agricole E.
Ogni intervento edificatorio e di modificazione del suolo finalizzato alla costruzione, trasformazione dei manufatti e dei luoghi è sottoposto al parere della Sovrintendenza ai BB.CC.AA di Messina.
Le particelle su cui insiste l'intero complesso edilizio ricadono in parte all'interno dell'area delimitata dal Piano Straordinario per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato con DPRS n. 288 del
05.07.2007, in zona classificata "R4" e non sono state percorse da incendio. In data 28.09.2012 un incendio, che ha interessato aree limitrofe, ha interessato e lambito l'area.

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

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: si ipotizzano travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.
Note: Si presuppone che la sruttura di fondazione dei vari corpi sia realizzata con travi continue rovesce. In fase di messa in sicrezza e messa a norma dei luoghi si consiglia una ispezione più accurata della struttura di fondazione (del tipo superficiale).

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

Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera con materiale laterizio, condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo. tipologia: solaio piano di copertura, materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo. Note: Il solaio piano di copertura del presente lotto costituisce la terrazza o corte antistante del lotto 009 part. 40 sub. 21 e sub. 44 Componenti edilizie e costruttive:

Copertura:

Manto di copertura. materiale: da realizzare con eventuale piastrellatura, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, in pietra lato esterno, condizioni: sufficienti. Note: I muri perimetrali lato esterno sono interamente rivestiti con pietra a faccia vista "opus incertum"

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

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

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

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

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

A tal proposito si è ritenuto necessario chiedere la consulenza di un geologo. Nelle Valutazioni Conclusive del compendio di studio geologico dell'area, occupata dal complesso edilizio ed in particolar modo dal corpo A, si evince che trattasi di una condizione di evoluzione geomorfologica tale da innescare fenomeni di dissesto diffuso per frane attive di crollo e/o ribaltamento su tutto il versante esposto. Limitatamente alla porzione edificata, un piano di scivolamento, localizzato lungo la verticale su cui insiste il sedime di fondazione, determina gravi problemi strutturali ai manufatti stessi.
L'area di progetto ricade all'interno di un'area che interessata da DISSESTO PER FENOMENI DI CROLLO censita con livello di rischio R3/"R4" Rischio Elevato/Molto Elevato e con pericolosità P4 Molto Elevato
Pertanto si reputa necessario abbattere il prezzo di stima minimo di una percentuale pari al 60% , in funzione dei costi che dovranno esser sostenuti per mettere in sicurezza e ristabilire le condizioni di stabilità dei luoghi. L'immobile risulta fortemente compromesso sia nella parte strutturale che di finitura.
Ne risulta una riduzione sul miglior prezzo di mercato pari a (1.000,00 x 60/100) =
400,0 € .
Il prezzo si riduce a (1.000,00 - 6000,00 €) = 400,00 €/mq.
Al presente prezzo si applica una ulteriore riduzione, pari al 50% (assenza di certif. di agibilità (10%), mancata esecuzione dei lavori nel rispetto dei elaborati depositati ed assentiti presso l'UTC del Comune (20%), realizzazione abusiva del fabbricato identificato oggi con i numero di subalterno 38 (20%), 400,00 x 50/100 = 200,00 €. Pertanto il più probabile prezzo di mercato è pari a € 400,00 - 200,00 € = 200,00 €/mq.

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

8.3. Valutazione corpi
B. Deposito allo stato rustico
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Deposito allo stato rustico	70,00	€ 200,00	€ 14.000,00

- Valore corpo: € 14.000,00 € 0,00 €
- Valore accessori: 14.000,00 € 14.000,00
- Valore complessivo intero:
- Valore complessivo diritto e quota:

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B deposito allo stato rustico	70	€ 14.000,00	€ 14.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto Nessuna

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 12.592,64

€ 10.992,64

[redacted]

Lotto G12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
[redacted]Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Deposito allo stato rustico sito in [redacted]

Composto da tre subalterni: due di modeste dimensioni il sub. 40 e 41, collocate al piano primo sottostrada, in corso di costruzione allo stato rustico, sormontati ed affiancati lato Nord dal terzo subalterno il numero 43; uno spazio a doppia altezza che si sviluppa tra il sub. 39 e 40 al piano secondo sottostrada (avente una superficie pari a circa 85/87 mq), mentre al piano primo sottotrada è compreso tra il sub. 42 e la parte sommitale (area che si snoda sopra i sub. 40 e 41, vedasi rilievo fotografico allegato 41) sempre facente parte del sub.43.
Trattasi di tre ampi vani ricavati nella parte sottostante la terrazza/corte di esclusiva pertinenza del lotto 007 part. 40 sub 20 e del lotto 008 part. 40 sub. 23.
L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli ed esattamente il piano secondo e primo sottostrada. L'immobile seminterrato presenta una sola facciata libera lato mare, mentre lato monte la parete completamente cieca che funge da muro di contenimento della montagna retrostante realizzata in calcestruzzo armato presenta
1. dilavamenti ripetuti lungo il perimetro ed acqua stagnante sul piano di calpestio non omogeneo del sub. 43 e dei sub. 40 e 41 siti al P.S.2.
L'accesso al lotto avviene attraverso strada lato mare da ultimare, sempre mediante la stessa si giunge all'area destinata a parcheggio (vedasi planimetria di progetto in scala 1:500 Allegato 52).
Posto al piano P. S .2 e P.S.1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 202
Identificato in catasto:

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
Caratteristiche zona:

Servizi della zona:
di espansione mista commerciale/artigianale/residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. asilo nido (buono), biblioteca (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (ottimo), palestra (buono), parco giochi (buono), palazzetto dello sport (ottimo), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), teatro (buono), verde attrezzato (ottimo).

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

3. STATO DI POSSESSO:
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:
Iscrizione nascente da Decreto Ingiuntivo a favore [redacted]
Sorte Capitale € 54.164,52, Ipoteca € 60.000,00 a firma di del Tribunale di Roma in data 24/05/2008 trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 09/09/2009 ai nn. 29991/5336
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
4.2.1. Iscrizioni:
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto di Mutuo a favore di [redacted], a firma di Notar A. ARRIGO in data 22/07/2005 ai nn. 191981/23537 iscritto alla CC.RR.II di Messina in data 26/07/2005 ai nn. 28157/9323 importo ipoteca: 2.000.000,00 importo capitale: 1.000.000,00
Nel sopra menzionato Atto di Mutuo al punto 4. viene esplicitata la condizione di Iscrizione di Ipoteca di Primo grado senza concorrenti.
La qui concessa ipoteca si intende estesa a tutte le eventuali ricostruzioni, addizioni, accessioni e pertinenze relative agli immobili facenti parte dell'intero complesso esdilizio.
La parte mutuaria si obbliga ad assicurare ed a mantenere assicurato per congruo importo contro danni da incendio, scoppio, fulmine, alluvione e simili ed a far vincolare le relative polizze a favore della [redacted] stessa.
Si comunica che l'area è stata interessata, quasi interamente, da un rogo il 28.09.2012 che ha comportato dei danni alle strutture inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
La sottoscritta ha poi rilevato, non solo caduta massi che riguarda anche le vie condominiali di accesso agli immobili, ma anche la presenza di crepe e distacchi di intere parti di muratura che hanno compromesso la stabilità del corpo di fabbrica A (vedasi foto allegato 1).
Sono presenti crepe anche sul manto stradale, di accesso e collegamento ai vari corpi di fabbrica, con relativo abbassamento della sede stradale lato valle; le quali erano presenti anche prima dell'evento, risultano essere oggi amplificate. Crepe e rialzamenti della superficie di calpestio sono presenti anche nella parte retrostante lato monte del corpo A, nell'area immediatamente antistante il portone d'ingresso e di esclusiva pertinenza della Villa identificata in catasto con il subalterno 46 (ex 26 e 10).
4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento derivante da Contratto di Mutuo Fondiario del 22.07.2005 in Notaio [redacted] Arrigo di Messina (Rep. n. 191981) e dei successivi Atti di Ricognizione di debito del 21.02.2006 in Notaio A. Fazio di Patti (Rep. n. 9416) e dell'08.06.2006 in Notaio A. Fazio di Patti (Rep. n. 9758) a favore di [redacted] a firma

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

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

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

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

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

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

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

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

Regolarizzabili mediante:

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

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

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

Regolarizzabili mediante:

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

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

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

Riferito limitatamente a: inserimento in mappa relativo alla part. 40 sub. 40, sub. 41 e sub. 43
Sono state riscontrate le seguenti difformità:

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

Regolarizzabili mediante:

Procedura Docfa Dichiarazione di fabbricato urbano mai censito presentata ai sensi dell'art. 20 RDL del 13 aprile 1939 n. 652.; i dati di censimento sono stati aggiornati e rettificati all'attualità in data 16.06.2011.
Dichiarazione di accertamento della proprietà immobiliare urbana inerente la part. 40 sub. 38 presentata in data 16.06.2011 e 07.11.2011
Redazione Schede Planimetriche aggiornate all'attualità € 350,00 x 3 = € 1.050,00: € 1.050,00
Stesura elaborati accertamento Catastale - Procedura Docfa € 250,00 x 3 = € 750,00: € 750,00 Oneri totali: € 1.800,00
Riferito limitatamente a: identificazione e censimento catastale che si riferisce al subalterno 40, 41 e 43

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 400/600,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Trattasi di Complesso Edilizio che necessita d'istituzione e approvazione di Regolamento Condominiale. Quindi istituire la proporzionale Quota di comproprietà sulle porzioni di area in cui sorgeranno la parti comuni, spazi, servizi ed impianti condominiali per legge, per progetto, per destinazione, per concessione edilizia e per regolamento di condominio, ivi compresa espressamente la strada rotabile di accesso dalla statale 113 Messina-Palermo (fg. 12, part.40, sub. 25 Bene Comune non censibile a tutti i sub (strada))
Ulteriori avvertenze:
1. Processo Verbale di apposizione sigilli (in data 22.06.2007 si è proceduto all'apposizione di due cartelli, uno al pilastro in cemento armato posto alla sommità del vano scala del corpo di fabbricato "B" ed uno al tramezzo interno lato Palermo dei volumi tecnici realizzati sul solaio di copertura del corpo di fabbricato "A").

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
6.1 Attuali proprietari:
[redacted]: Diritti ed Oneri Reali: 1/1 Proprietà proprietario dal 14/07/2005 ad oggi in forza

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

6.2 Precedenti proprietari:

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

[redacted]. Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3.

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

[redacted]. Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3. proprietario dal 24/12/1998 al 14/07/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio D. Giardina in data 24/11/1998 ai nn. 35798 trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 24/12/1998 ai nn. 28550/24199 Con il suddetto Atto di compravendita i [redacted] vendono congiuntamente, con l'immediato trasferimento della piena proprietà, alla [redacted]. le unità negoziali n. 1 e 2, ed esattamente l'intero compendio di terreni e fabbricati demoliti ed oggi ricostruiti sotto altra forma ed aspetto, oggetto della presente esecuzione come si evince dalla lettura dello stesso atto di compravendita al quale si fa esplicito riferimento.
I [redacted] si riservano la proprietà superficiaria di alcuni lotti di fabbricati che saranno realizzati sul terreno e precisamente l'intero corpo di fabbrica denominato A, la sezione del corpo di fabbrica B a partire dal piano primo con l'area soprastante per mq 48, altra sezione del corpo di fabbrica B al piano terra di mq 29 oltre tre posti auto di mq 14 nel corpo A ed altri due posti auto sul solaio di copertura del fabbricato C con tutte le parti comuni dei realizzandi fabbricati.
N.B. ANNOTATA DI ANNOTAMENTO di lodo arbitrale dichiarato esecutivo non definitivo emesso dal Tribunale di Messina (sez. collegio arbitrale) del 24.03.2005 trascritto il 11.05.2005 ai nn. 16888/1807 dove si specifica che la società è stata condannata a restituire il terreno oggetto del contratto dell'atto pubblico in Notar D. Giardina del 24.11.1998; nel titolo si precisa in calce che il lodo è dichiarato esecutivo dal Tribunale di Messina in data 22.04.2005 e depositato in Cancelleria in data 02.05.2005

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

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

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

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

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

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

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

7. PRATICHE EDILIZIE:
   P.E. n. 172/1998 e successive varianti per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione contraddistinti con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in località [redacted]. Concessione Edilizia presentata in data 21/01/1997- n. prot. 1661 rilasciata in data 20/07/1998- n. prot. servizio notifiche cron n. 4184
   P.E. n. 175/1999 e successive varianti per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D", sito in località [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 17/06/1999- n. prot. 13411 rilasciata in data 16/09/1999- n. prot. servizio notifiche cron n.4425
   P.E. n. 10/2006 e successive varianti per lavori di Completamento, già assentiti con C.E. n. 172/98 del 26.06.1998 e successiva C.E. n. 175/1999 del 16.07.1999, relativi alla ristrutturazione di un complesso edilizio di civile abitazione, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in località [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 19/07/2005- n. prot. 18821, integrata dalla successiva domanda presentata in data 29.09.2005 prot. 25499 rilasciata in data 24/02/2006- n. prot. Servizio Notifiche cron.n. 428
   P.E. n. 55/2007 per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione, già assentito con C.E. n. 172/98 del 26.06.1998 e successiva C.E. n. 175/1999 del 16.07.1999, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in località [redacted]. Concessione Edilizia in variante alla C.E. n. 10 del 02.02.2006 presentata in data 07/08/2006- n. prot. 20762 rilasciata in data 23/07/2007- n. prot. Servizio Not. cron. n. 2138 Con la suddetta C.E. n. 55/2007 sono stati autorizzati i lavori al piano terra e piano primo dei corpi di fabbrica "A" e "B", con espressa esclusione dei volumi tecnici sul solaio di copertura.

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

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

Composto da tre subalterni: due di modeste dimensioni il sub. 40 e 41, collocate al piano primo sottostrada, in corso di costruzione allo stato rustico, sormontati ed affiancati lato Nord dal terzo subalterno il numero 43; uno spazio a doppia altezza che si sviluppa tra il sub. 39 e 40 al piano secondo sottostrada (avente una superficie pari a circa 85/87 mq), mentre al piano primo sottotrada è compreso tra il sub. 42 e la parte sommitale (area che si snoda sopra i sub. 40 e 41, vedasi rilievo fotografico allegato 41) sempre facente parte del sub.43.
Trattasi di tre ampi vani ricavati nella parte sottostante la terrazza/corte di esclusiva pertinenza del lotto 007 part. 40 sub 20 e del lotto 008 part. 40 sub. 23.
L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli ed esattamente il piano secondo e primo sottostrada. L'immobile seminterrato presenta una sola facciata libera lato mare, mentre lato monte la parete completamente cieca che funge da muro di contenimento della montagna retrostante realizzata in calcestruzzo armato presenta
1. dilavamenti ripetuti lungo il perimetro ed acqua stagnante sul piano di calpestio non omogeneo del sub. 43 e dei sub. 40 e 41 siti al P.S.2.
L'accesso al lotto avviene attraverso strada lato mare da ultimare, sempre mediante la stessa si giunge all'area destinata a parcheggio (vedasi planimetria di progetto in scala 1:500 Allegato 52). Posto al piano P. S .2 e P.S.1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 202 Identificato in catasto:

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

L'edificio è stato costruito: inizio lavori 2000, ripresi poi 08.03.2006.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.50 mt circa il sub. 40, sub. 41. Il sub. 43 presenta due altezze: nella parte soprastante i sub. 40 e 41 ha un'altezza utile interna pari 2.20 mt. La parte restante duplex, compresa tra i subb. 39 e 40, ha altezza utile interna pari circa a 4,70/4.80 mt.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del CC. n. 35 del 03.09.2007 e prescrizioni dell'UTC, adeguato con D. Dir n.235 DRU del 12.03.2007 l'immobile è identificato nella zona area di tutela ambientale, con le prescrizioni urbanistiche riportate nell'acclusa copia stralcio delle N.T.A allegate al P.R.G.
Norme tecniche ed indici: In relazione ai caratteri ambientali e fisico naturali propri del sistema collinare dei bassi Nebrodi sono state individuate nel P.R.G del Comune di Capo d'Orlando aree con presenza di attività agricole tipica della zona (uliveto, frutteto etc.)
In relazione alla loro natura essenzialmente agricola quindi NON SONO AMMESSE TRASFORMAZIONI CHE COMPROMETTANO LE CARATTERISTICHE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE. L'indice di edificabilità ammesso è di 0.03 mc/mq e potrà essere utilizzato solo per edifici strettamente finalizzati all'attività agricola con tipologia ad unica elevazione f.t. ed altezza massima di mt 3.50. Per ulteriori indici si fa riferimento a parametri edilizi stabiliti per le zone agricole E.
Ogni intervento edificatorio e di modificazione del suolo finalizzato alla costruzione, trasformazione dei manufatti e dei luoghi è sottoposto al parere della Sovrintendenza ai BB.CC.AA di Messina.
Le particelle su cui insiste l'intero complesso edilizio ricadono in parte all'interno dell'area delimitata dal Piano Straordinario per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato con DPRS n. 288 del 05.07.2007, in zona classificata "R4" e non sono state percorse da incendio. In data 28.09.2012 un incendio, che ha interessato aree limitrofe, ha interessato e lambito l'area.

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

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: si ipotizzano travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.
Note: Si presuppone che la sruttura di fondazione dei vari corpi sia realizzata con travi continue rovesce. In fase di messa in sicrezza e messa a norma dei luoghi si consiglia una ispezione più accurata della struttura di fondazione (del tipo superficiale).

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

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

Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera con materiale laterizio, condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo. tipologia: solaio piano di copertura, materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.

Copertura: Note: Il solaio piano di copertura del presente lotto costituiesce la terrazza o corte antistante del lotto 009 part. 40 sub. 21 e sub. 44 Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura: materiale: da realizzare con eventuale piastrellatura, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, in pietra lato esterno, condizioni: sufficienti.
Note: I muri perimetrali lato esterno sono interamente rivestiti con pietra a faccia vista "opus incertum"

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

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

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

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

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

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

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

Ne risulta una riduzione sul miglior prezzo di mercato pari a (1.000,00 x 60/100) = 400,0 €.

Il prezzo si riduce a (1.000,00 - 6000,00 €) = 400,00 €/mq.

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

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

B. Deposito allo stato rustico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Deposito allo stato rustico sub. 40	30,00	€ 200,00	€ 6.000,00
Deposito allo stato rustico sub. 41	32,00	€ 200,00	€ 6.400,00
Deposito allo stato rustico sub. 43	98,00	€ 200,00	€ 19.600,00
	160,00		€ 32.000,00

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

Riepilogo:

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

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 4.800,00

- Incremento monetario:

Valore terreno ad uso condominiale € 1.526,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 28.726,50

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 24.226,50

Relazione lotto 012 creata in data 15/10/2014
Codice documento: E101-10-000001-012

[redacted]

Lotto 013

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
[redacted]Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Deposito allo stato rustico sito in [redacted]

Composto da da un grande ed unico vano di forma irregolare di circa 72/74 mq costituito da due ambienti accostati di forma trapezzoidale. Trattasi di un ampio vano ricavato nella parte ancora sottostante la part. 40 sub. 39.
L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello ed esattamente il piano primo sottostrada. L'immobile seminterrato presenta una sola facciata libera lato mare, mentre lato monte la parete completamente cieca che funge da muro di contenimento della montagna retrostante realizzata in calcestruzzo armato presenta
1. dilavamenti ripetuti lungo il perimetro
2. distacco dello strato di calcestruzzo denominato "copriferro", avente la funzione di coprire l'armatura metallica che interessa i tre muri perimetrali restanti.
L'accesso al lotto avviene attraverso strada lato mare da ultimare, sempre mediante la stessa si giunge all'area destinata a parcheggio (vedasi planimetria di progetto in scala 1:500 Allegato 52).
Posto al piano P. S .1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 72 Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted]; Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 42, categoria F03, classe U, posto al piano S.1, - registrata all'UTE con la scheda presente, solo sagoma dell'ingombro Note: Trattasi di immobile in corso di costruzione allo stato rustico

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	commerciale/artigianale/residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. asilo nido (buono), biblioteca (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (ottimo), palestra (buono), parco giochi (buono), palazzetto dello sport (ottimo), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), teatro (buono), verde attrezzato (ottimo). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria residenziali i principali centri limitrofi sono Sant'Agata M.llo, Patti, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dei Nebrodi, le attrazioni storiche presenti sono: Villa Piccolo, Aree Archeologiche di Tindari, Halaesa. aeroporto (130), autobus (3), autostrada (9), ferrovia (3), porto (6).
Servizi della zona:	
Caratteristiche zone limitrofe:	

Collegamenti pubblici (km):
di espansione mista

3. STATO DI POSSESSO:
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Iscrizione nascente da Decreto Ingiuntivo a favore [redacted]

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto di Mutuo a favore di [redacted], a firma di Notar A. ARRIGO in data 22/07/2005 ai nn. 191981/23537 iscritto alla CC.RR.II di Messina in data 26/07/2005 ai nn. 28157/9323 importo ipoteca: 2.000.000,00 importo capitale: 1.000.000,00

Nel sopra menzionato Atto di Mutuo al punto 4. viene esplicitata la condizione di Iscrizione di Ipoteca di Primo grado senza concorrenti.

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

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

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

La sottoscritta ha poi rilevato, non solo caduta massi che riguarda anche le vie condominiali di accesso agli immobili, ma anche la presenza di crepe e distacchi di intere parti di muratura che hanno compromesso la stabilità del corpo di fabbrica A (vedasi foto allegato 1).

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

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Contratto di Mutuo Fondiario del 22.07.2005 in Notaio A. Arrigo di Messina (Rep. n. 191981) e dei successivi Atti di Ricognizione di debito del 21.02.2006 in Notaio A. Fazio di Patti (Rep. n. 9416) e dell'08.06.2006 in Notaio A. Fazio di Patti (Rep. n. 9758) a favore di [redacted] a firma di Tribunale di Patti in data 24/12/2009 ai nn. 852 trascritto alla CC.RR.II. di Messina in data 05/01/2010 ai nn. 210/182

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

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

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

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

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

A seguito delle sopra menzionate difformità il Comune di Capo d'Orlando emana ordinananza di Sospensione dei lavori e rimessa in ripristino dello stato dei luoghi (Ord. n. 51 del 27.04.2007).
In data 22.06.2007 con Ordinanza n. 86 si procede con l'apposizione dei Sigilli al Cantiere di lavoro ed al macchinario in esso impiegato, poichè la proprietà che esegue i lavori, nonostante l'emissione dell'ordinanza di sospensione lavori di cui sopra, si è fatta lecita proseguire i lavori , relativamente ai volumi tecnici del corpo "A", realizzando ulteriori opere di completamento e di rifinitura (pavimentazione, posa in opera degli infissi, completamento scala di accesso ai volumi tecnici (vedasi Allegato 52).

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

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:
Gli elaborati grafici depositati agli uffici di competenza (sede Catastale di Messina, Ufficio Tecnico di Capo d'Orlando) non sono rispondenti ai luoghi ispezionati dalla sottoscritta. Trattasi di vano seminterrato abusivo realizzato al piano secondo sottostrada in assenza di Concessione Edilizia, mai inserito/censito presso gli uffici catastali.
Regolarizzabili mediante:
Procedura Pregeo Inserimento su relativo foglio di mappa degli immobili sottostrada mediante l'uso dei punti fiduciali, ossia mediante modello unico catastale- Tipo mappale Atto di Aggiornameto.
Atto di aggiornamento catastale - Tipo Mappale: € 350,00 Rilievo mediante
struttura a Teodolite - Procedura Pregeo: € 650,00 Oneri totali: € 1.000,00
Riferito limitatamente a: la presente variazione catastale si riferisce al subalterno 42
Sono state riscontrate le seguenti difformità:

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

Regolarizzabili mediante:

Procedura Docfa Dichiarazione di fabbricato urbano mai censito presentata ai sensi dell'art. 20 RDL del 13 aprile 1939 n. 652.; i dati di censimento sono stati aggiornati e rettificati all'attualità in data 16.06.2011.
Dichiarazione di accertamento della proprietà immobiliare urbana inerente la part. 40 sub. 39 presentata in data 16.06.2011 e 07.11.2011
Redazione 1 Schede Planimetriche aggiornate all'attualità: € 350,00
Stesura elaborati accertamento Catastale - Procedura Docfa: € 250,00
Oneri totali: € 600,00
Riferito limitatamente a: la presente variazione catastale si riferisce al subalterno 42

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 400/600,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:
Trattasi di Complesso Edilizio che necessita d'istituzione e approvazione di Regolamento Condominiale.Quindi istituire la proporzionale Quota di comproprietà sulle porzioni di area in cui

sorgeranno la parti comuni, spazi, servizi ed impianti condominiali per legge, per progetto, per destinazione, per concessione edilizia e per regolamento di condominio, ivi compresa espressamente la strada rotabile di accesso dalla statale 113 Messina-Palermo (fg. 12, part.40, sub. 25 Bene Comune non censibile a tutti i sub (strada))
Ulteriori avvertenze:
1. Processo Verbale di apposizione sigilli (in data 22.06.2007 si è proceduto all'apposizione di due cartelli, uno al pilastro in cemento armato posto alla sommità del vano scala del corpo di fabbricato "B" ed uno al tramezzo interno lato Palermo dei volumi tecnici realizzati sul solaio di copertura del corpo di fabbricato "A").

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
6.1 Attuali proprietari:
[redacted]; Diritti ed Oneri Reali: 1/1 Proprietà proprietario dal 14/07/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio A. ARRIGO in data 12/07/2005 ai nn. 191832/23523 trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 14/07/2005 ai nn. 26750/14905 la vendita procede con tutti gli annessi e connessi, accessori, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive , tutto incluso e nulla escluso, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova ben noto alla parte acquirente.
6.2 Precedenti proprietari:
[redacted] Per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1. [redacted]. Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3.
[redacted]. Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3 in regime di separazione dei Beni.
[redacted]. Per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/3. Proprietario dal 24/12/1998 al 14/07/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio D. Giardina in data 24/11/1998 ai nn. 35798, trascritto alla CC.RR.II di Messina in data 24/12/1998 ai nn. 28550/24199.
Note: Con il suddetto Atto di compravendita i [redacted] vendono congiuntamente, con l'immediato trasferimento della piena proprietà, alla Società [redacted]. le unità negoziali n. 1 e 2, ed esattamente l'intero compendio di terreni e fabbricati demoliti ed oggi ricostruiti sotto altra forma ed aspetto, oggetto della presente esecuzione come si evince dalla lettura dello stesso atto di compravendita al quale si fa esplicito riferimento.
I [redacted] si riservano la proprietà superficiaria di alcuni lotti di fabbricati che saranno realizzati sul terreno e precisamente l'intero corpo di fabbrica denominato A, la sezione del corpo di fabbrica B a partire dal piano primo con l'area soprastante per mq 48, altra sezione del corpo di fabbrica B al piano terra di mq 29 oltre tre posti auto di mq 14 nel corpo A ed altri due posti auto sul solaio di copertura del fabbricato C con tutte le parti comuni dei realizzandi fabbricati.
N.B. ANNOTATA DI ANNOTAMENTO di lodo arbitrale dichiarato esecutivo non definitivo emesso dal Tribunale di Messina (sez. collegio arbitrale) del 24.03.2005 trascritto il 11.05.2005 ai nn. 16888/1807 dove si specifica che la società è stata condannata a restituire il terreno oggetto del

contratto dell'atto pubblico in Notar D. Giardina del 24.11.1998; nel titolo si precisa in calce che il lodo è dichiarato esecutivo dal Tribunale di Messina in data 22.04.2005 e depositato in Cancelleria in data 02.05.2005 Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9. . Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9. . Per il diritto di proprietà per la quota di 2/9.

Proprietario dal 05/04/1991 al 24/12/1998 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Adele PENNA in data 26/03/1991 ai nn. 12844, trascritto alla CC. RR.II di Messina in data 05/04/1991 ai nn. 10420/8861.

Note: Con il sopra menzionato atto i , ciascuno per la quota ed i diritti di propria pertinenza ed in complesso per l'intero, solidamente e con ogni garanzia di fatto e di diritto, vendono ai che, indivisamente tra loro comprano ed accettano la quota indivisa pari a 2/3 di appezzamento di terreno agricolo (pari a 17.764 mq) ubicato in sul quale insistono dei fabbricati rurali. Terreno identificato in Catasto al fg 12 partt. 29, 31, 33 (fabbricato rurale mq64), 34, 35 (fabbricato rurale mq 100), 41, 392.

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

Proprietario dal 05/04/1991 al 24/12/1998 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Adele PENNA in data 26/03/1991 ai nn. 12843, trascritto alla CC. RR.II di Messina in data 05/04/1991 ai nn. 10421/8862.

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

P.E. n. 175/1999 e successive varianti per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D", sito in località Concessione Edilizia presentata in data 17/06/1999- n. prot. 13411 rilasciata in data 16/09/1999- n. prot. servizio notifiche cron n.4425

P.E. n. 10/2006 e successive varianti per lavori di Completamento, già assentiti con C.E. n. 172/98 del 26.06.1998 e successiva C.E. n. 175/1999 del 16.07.1999, relativi alla ristrutturazione di un complesso edilizio di civile abitazione, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in località Concessione Edilizia presentata in data 19/07/2005- n. prot. 18821, integrata dalla successiva domanda presentata in data 29.09.2005 prot. 25499 rilasciata in data 24/02/2006- n. prot. Servizio Notifiche cron.n. 428 P.E. n. 55/2007 per lavori di Ristrutturazione di un Complesso Edilizio di Civile Abitazione, già assentito con C.E. n. 172/98 del 26.06.1998 e successiva C.E. n. 175/1999 del 16.07.1999, contraddistinto con i corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D" sito in località

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

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

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

Composto da un grande ed unico vano di forma irregolare di circa 72/74 mq costituito da due ambienti accostati di forma trapezzoidale. Trattasi di un ampio vano ricavato nella parte ancora sottostante la part. 40 sub. 39.
L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello ed esattamente il piano primo sottostrada. L'immobile seminterrato presenta una sola facciata libera lato mare, mentre lato monte la parete completamente cieca che funge da muro di contenimento della montagna retrostante realizzata in calcestruzzo armato presenta
1. dilavamenti ripetuti lungo il perimetro
2. distacco dello strato di calcestruzzo denominato "copriferro", avente la funzione di coprire l'armatura metallica che interessa i tre muri perimetrali restanti.
L'accesso al lotto avviene attraverso strada lato mare da ultimare, sempre mediante la stessa si giunge all'area destinata a parcheggio (vedasi planimetria di progetto in scala 1:500 Allegato 52). Posto al piano P. S .1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 72 Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted]; Diritti ed Oneri reali (1) proprietà per 1/1 foglio 12 mappale 40 subalterno 42, categoria F03, classe U, posto al piano S.1, - registrata all'UTE con la scheda presente, solo sagoma dell'ingombro
Note: Trattasi di immobile in corso di costruzione allo stato rustico
L'edificio è stato costruito: inizio lavori 2000, ripresi poi 08.03.2006.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.80/2.85 mt circa.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del CC. n. 35 del 03.09.2007 e prescrizioni dell'UTC, adeguato con D. Dir n.235 DRU del 12.03.2007 l'immobile è identificato nella zona area di tutela ambientale, con le prescrizioni urbanistiche riportate nell'acclusa copia stralcio delle N.T.A allegate al P.R.G.
Norme tecniche ed indici: In relazione ai caratteri ambientali e fisico naturali propri del sistema collinare dei bassi Nebrodi sono state individuate nel P.R.G del Comune di Capo d'Orlando aree con presenza di attività agricole tipica della zona (uliveto, frutteto etc.)
In relazione alla loro natura essenzialmente agricola quindi NON SONO AMMESSE TRASFORMAZIONI CHE COMPROMETTANO LE CARATTERISTICHE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE. L'indice di edificabilità ammesso è di 0.03 mc/mq e potrà essere utilizzato solo per edifici strettamente finalizzati all'attività agricola con tipologia ad unica elevazione f.t. ed altezza massima di mt 3.50. Per ulteriori indici si fa riferimento a parametri edilizi stabiliti per le zone agricole E.
Ogni intervento edificatorio e di modificazione del suolo finalizzato alla costruzione, trasformazione dei manufatti e dei luoghi è sottoposto al parere della Sovrintendenza ai BB.CC.AA di Messina.
Le particelle su cui insiste l'intero complesso edilizio ricadono in parte all'interno dell'area delimitata dal Piano Straordinario per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato con DPRS n. 288 del
05.07.2007, in zona classificata "R4" e non sono state percorse da incendio. In data 28.09.2012 un incendio, che ha interessato aree limitrofe, ha interessato e lambito l'area.

[redacted]

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito allo stato rustico	Sup. reale lorda	72,00	1,00	72,00
	Sup. reale lorda	**72,00**		**72,00**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: si ipotizzano travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo.
Note: Si presuppone che la struttura di fondazione dei vari corpi sia realizzata con travi continue rovesce. In fase di messa in sicurezza e messa a norma dei luoghi si consiglia una ispezione più accurata della struttura di fondazione (del tipo superficiale).

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

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

Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera con materiale laterizio, condizioni: da normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo. tipologia: solaio piano di copertura, materiale: c.a., condizioni: da

Copertura: normalizzare, quasi sufficiente, da sottoporre a verifica e collaudo. Note: Il solaio piano di copertura del presente lotto costituisce la terrazza o corte antistante del lotto 009 part. 40 sub. 21 e sub. 44 Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura: materiale: da realizzare con eventuale piastrellatura, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne. materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, in pietra lato esterno, condizioni: sufficienti. Note: I muri perimetrali lato esterno sono interamente rivestiti con pietra a faccia vista "opus incertum"

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

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

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

Per poter applicare tale criterio, sono state effettuate ricerche ed indagini sul mercato immobiliare locale consultando professionisti ed operatori economici del settore di provata professionalità. Sulla scorta delle informazioni assunte, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche degli immobili in oggetto, si reputa equo determinare come più probabile valore di mercato degli immobili pignorati facendo riferimento alle contrattazioni effettivamente intervenute tra privati in regime di libero mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, coincidenti per ubicazione e tipologia sopra descritte, che è ubicato nelle immediate vicinanze del centro del Comune di Capo d'Orlando, a poche centinaia di metri dalla fascia costiera, ritenuto che i prezzi per unità dello stesso tipo ubicati in zone limitrofe variano da un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.500,00 €/mq, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che si sviluppa su un unico livello a P.S.1. il prezzo di stima minimo pari a €/mq 1.000,00; considerato che la struttura in parola è stata interessata, da alcuni eventi franosi manifestatisi tra la fine del 2011 e il 2012.

A tal proposito si è ritenuto necessario chiedere la consulenza di un geologo. Nelle Valutazioni Conclusive del compendio di studio geologico dell'area, occupata dal complesso edilizio ed in particolar modo dal corpo A, si evince che trattasi di una condizione di evoluzione geomorfologica tale da innescare fenomeni di dissesto diffuso per frane attive di crollo e/o ribaltamento su tutto il versante esposto. Limitatamente alla porzione edificata, un piano di scivolamento, localizzato lungo la verticale su cui insiste il sedime di fondazione, determina gravi problemi strutturali ai manufatti stessi.
L'area di progetto ricade all'interno di un'area che interessata da DISSESTO PER FENOMENI DI CROLLO censita con livello di rischio R3/"R4" Rischio Elevato/Molto Elevato e con pericolosità P4 Molto Elevato
Pertanto si reputa necessario abbattere il prezzo di stima minimo di una percentuale pari al 60% , in funzione dei costi che dovranno esser sostenuti per mettere in sicurezza e ristabilire le condizioni di stabilità dei luoghi. L'immobile risulta fortemente compromesso sia nella parte strutturale che di finitura.
Ne risulta una riduzione sul miglior prezzo di mercato pari a (1.000,00 x 60/100) =
400,0 € .
Il prezzo si riduce a (1.000,00 - 6000,00 €) = 400,00 €/mq.
Al presente prezzo si applica una ulteriore riduzione, pari al 50% (assenza di certif. di agibilità (10%), mancata esecuzione dei lavori nel rispetto dei elaborati depositati ed assentiti presso l'UTC del Comune (20%), realizzazione abusiva del fabbricato identificato oggi con i numero di subalterno 38 (20%), 400,00 x 50/100 = 200,00 €. Pertanto il più probabile prezzo di mercato è pari a € 400,00 - 200,00 € = 200,00 €/mq.

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

8.3. Valutazione corpi
B. Deposito allo stato rustico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Deposito allo stato rustico	72,00	€ 200,00	€ 14.400,00
- Valore corpo:			€ 14.400,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 14.400,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 14.400,00

Riepilogo:

ID Immobile . .	Superficie lorda	Valore intero medio . . Valore diritto e quota ponderale	
B deposito allo stato	72	€ 14.400,00 € 14.400,00	rustico

[redacted]

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

- Incremento monetario: Valore terreno ad uso condominiale Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.160,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente € 715,51 €
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: 1.600,00
- Nessuno

8.5. Prezzo base d'asta del lotto Nessuna

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 12.955,51

Tanto si rassengna in ottemperanza del prestato giuramento € 11.355,51

il perito Arch. Maria Cinzia Tascone

ELENCO ALLEGATI

Alla Procedura N. Ruolo Gen. Esec. 01/2010 [redacted]

1. **VILLA P. I - II Fg.12 part. 40 sub. 46 (ex 26 e 10) e 36 (posto auto scoperto) in [redacted] (lotto 001)**
    1. N. 4 Fotografie esterne e N. 11 Fotografie interne (Allegato 1)
    2. Estratto foglio di mappa (Allegato 2)
    3. Visure storiche catastali e relative planimetrie (Allegato 3)
    4. Variazione Catastale aggiornata e Variazione Planimetrica del bene, fusione dei subb. 26 e 10 (Allegato 4)

2. **Appartamento (bivani) in Villa P. t. Fg.12 part. 40 sub. 3 in [redacted] (lotto 002)**
    5. N. 6 Fotografie esterne e N. 5 Fotografie interne (Allegato 5)
    6. Estratto foglio di mappa (Allegato 6)
    7. Visure storiche catastali e planimetrie relative (Allegato 7)
    8. Variazione Catastale aggiornata e Variazione Planimetrica del bene (Allegato 8)

3. **APPATAMENTO AD ANGOLO (trivani) P. I Fg.12 part. 40 sub. 8 e sub. 29 (posto auto scoperto) [redacted] (LOTTO 003)**
    9. N. 5 Fotografie esterne e N. 6 Fotografie interne (Allegato 9)
    10. Estratto foglio di mappa (Allegato 10)
    11. Visure storiche catastali e planimetria relativa (Allegato 11)
    12. Variazione Catastale aggiornata e Variazione Planimetrica del bene (Allegato 12)

4. **APPARTAMENTO (quadrivani) P. I Fg.12 part. 40 sub. 28 e sub. 31 (posto auto scoperto) in [redacted] (LOTTO 004)**
    13. N. 4 Fotografie esterne e N. 8 Fotografie interne (Allegato 13)
    14. Estratto foglio di mappa (Allegato 14)
    15. Visure storiche catastali e planimetrie relative (Allegato 15)
    16. Variazione Catastale aggiornata e Variazione Planimetrica del bene (Allegato 16)

5. **APPARTAMENTO (monovano) P. I Fg.12 part. 40 sub. 27 + sub. 30 (posto auto scoperto) in [redacted] (LOTTO 005)**
    17. N. 3 Fotografie esterne e N. 3 Fotografie interne (Allegato 17)
    18. Estratto foglio di mappa (Allegato 18)
    19. Visure storiche catastali e planimetrie relative (Allegato 19)
    20. Variazione Catastale aggiornata e Variazione Planimetrica del bene (Allegato 20)
6. **Terrazza P. ii Fg.12 part. 40 sub. 11 in [redacted] (lotto 006)**
    21. N. 6 Fotografie esterne e N. 2 Fotografie interne (Allegato 21)
    22. Estratto foglio di mappa (Allegato 22)
    23. Visure storiche catastali e planimetria relativa (Allegato 23)
    24. Variazione Catastale aggiornata e Variazione Planimetrica del bene (Allegato 24)

7. APPARTAMENTO P.T. Fg. 12 part. 40 sub. 37 e sub.32 (posto auto scoperto) in [redacted] - Uffici p.t. Fg. 12 part. 40 sub. 20 e sub. 34 (posto auto scoperto), MAGAZZINI P.T. Fg 12 part. 40 sub. 21 e sub. 44, MAGAZZINO P.T. Fg 12 part. 40 sub. 45, in [redacted] (LOTTO 007)

25. N. 2 Fotografie esterne e N. 4 Fotografie interne (sub. 37 e sub. 32); - N. 1 Fotografie esterne e N. 5 Fotografie interne (sub.20 e sub. 34); - N.5 Fotografie esterne e N. 2 Fotografie interne (sub. 21 e sub. 44); - N. 2 Fotografie esterne e N. 6 Fotografie interne (sub.45) (Allegato 25)
26. Estratto foglio di mappa (Allegato 26)
27. Visure storiche catastali e planimetrie relative (Allegato 27)
    27.A. - Variazione Catastale aggiornata e Variazione Planimetrica del bene (sub. 20); Inserimento Catastale e Planimetrico del bene (sub. 44); Visura catastale storica attuale e del sub. 22 soppresso e Inserimento Catastale e Planimetrico del bene (sub. 45) (Allegato 27A)

8. APPARTAMENTO P.t. Fg. 12 part. 40 sub. 23 e sub. 33 (posto auto scoperto) in [redacted] (lotto 008)

28. N. 3 Fotografie esterne e N. 1 Fotografie interne (Allegato 28)
29. Estratto foglio di mappa (Allegato 29)
30. Visure storiche catastali e planimetrie relative (Allegato 30)

9. Appezzamento terreno Fg. 12 partt. 29, 31 (oggi part. 1614), 33, 34, 35, 1451 (ex part.41), 1453 (ex part.392) in [redacted] (lotto 009)

31. N. 29 Fotografie esterne (Allegato 31)
32. Estratto foglio di mappa (Allegato 32)
33. Visure catastali storiche attuali (Allegato 33)
34. Copia Certificato Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Capo d'Orlando (Allegato 34)

Lotti realizzati in assenza di Concessione Edilizia 10. Magazzino p. s. 2. Fg. 12 part. 40 sub. 38 in [redacted] (lotto 010)

35. N.2 Fotografie esterne e N. 4 Fotografie interne (Allegato 35)
36. Estratto foglio di mappa (Allegato 36)
37. Inserimento Catastale e Planimetrico del bene e Visura catastale storica attuale (Allegato 37)

11. Magazzino p. s. 2. Fg. 12 part. 40 sub. 39 in [redacted] (lotto 011)

38. N. 0 Fotografie esterne e N. 3 Fotografie interne (Allegato 38)
39. Estratto foglio di mappa (Allegato 39)
40. Inserimento Catastale e Planimetrico del bene e Visura catastale storica attuale (Allegato 40)

12. Magazzini p. s. 2. Fg. 12 part. 40 sub. 40, sub. 41; Magazzino p. s. 1. Fg. 12 part. 40 sub. 43 in [redacted] (LOTTO 012)

41. N.1 Fotografie esterne e N. 3 Fotografie interne (sub. 40), N.1 Fotografie esterne e N. 3 Fotografie interne, N.1 Fotografie esterne e N. 4 Fotografie interne (sub. 43) (Allegato 41)
42. Estratto foglio di mappa (Allegato 42)
43. Inserimento Catastale e Planimetrico del bene e Visura storica catastale attuale (Allegato 43)

13. **Magazzino p. s. 1. Fg. 12 part. 40 sub. 42 in [redacted] (LOTTO 013)**
    44. N.1 Fotografie esterne e N. 4 Fotografie interne (Allegato 44)
    45. Estratto foglio di mappa (Allegato 45)
    46. Inserimento Catastale e Planimetrico del bene e Visura catastale storica attuale (Allegato 46)

    47. Copia del foglio di mappa n. 12 CdO e delle Visure Storiche degli immobili aggiornate all'attualità (Allegato 47)
    48. Copia delle visure storiche dei terreni di proprietà terzi, interessati dalla strada rotabile condominiale di accesso ai vari corpi di fabbrica, in Catasto fg 12 part. 36 e part. 38 (Allegato 48)
    49. Copia Esposto-Denuncia del 07.11.2011 presentata dal Custode giudiziario Avv. Nunziatina Starvaggi al Commissariato di Capo d'Orlando a seguito di ammanchi di materiale edile sul cantiere che hanno interessato il sub. 8, sub. 27, sub. 28 (Allegato 49).
    50. Copia degli atti prodotti dal Corpo Forestale a seguito richiesta Ctu in merito ad Ordinanza n. 51 di sospensione dei lavori e ripristino stato dei luoghi e Ordinanza n. 86 apposizione sigilli da parte del Comune di Capo d'Orlando (Allegato 50).
    51. Copia del Tipo Mappale Atto di Aggiornamento fg 12 part. 40 con aggiornamento cartografico mediante Procedura Pregeo (Allegato 51)
    52. Copia di Processo Verbale di apposizione sigilli, Copia di Ordinanza apposizione Sigilli e Copia Sospensione dei lavori e rimessa in ripristino stato dei luoghi. Copia Concessione edilizia rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comune di Capo d'Olando; (Allegato 52)
    53. Copia degli atti di provenienza del bene (Allegato 53)
    54. Copia dei Compromessi di Vendita (Allegato 54)
    55. Copia degli avvisi di ricevimento delle raccomandate d'inizio operazioni peritali (Allegato 55)
56. Copia delle Valutazioni conclusive dello Studio Geologico a supporto delle previsioni di consolidamento del complesso edilizio sito in località Vina c/da Forno del Comune di Capo d'Orlando (Allegato 56)
57. Ricostruzione storica mediante visure della part. 40 e dei relativi subalterni soppressi e variati nel tempo: sub.9, sub.22, sub.24, sub.25, sub.35, adibite a bene comune non censibile o aree urbane (porzioni comuni, aree scoperte o altre pertinenze comuni od esclusive presenti nell'edificio medesimo) (Allegato 57)
58. Attestazioni invio copia della perizia al debitore, al creditore procedente ed ai creditori intervenuti (Allegato 58)

il Perito Arch. Maria Cinzia TASCONE