



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

97/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ELROND NPL 2017 S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Ugo SCAVUZZO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/01/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

SALVATORE BONGIORNO

CF: BNGSVT73C08I199B
con studio in CAPO D'ORLANDO (ME) V. TRIPOLI 112
telefono: 0941918172
fax: 0941918172
email: bongiornosalvatore@tiscali.it
PEC: salvatore.bongiorno@ordineingegnerimessina.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CARONIA Contrada Riserva, della superficie commerciale di **6.231,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno oggetto della presente relazione è sito in zona collinare, a sud-est del centro urbano del Comune di Caronia da cui dista poco più di 3 km.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 374 (catasto terreni), qualita/classe AREA FAB DM, superficie 41, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di vendita in Notaio Antonino BUONO del 31/03/1993, rep. n. 102783
Coerenze: la particella 374 confina da tutti i lati con terreno della stessa ditta (particelle 328 e 439).
Precedentemente la particella 374 identificava un fabbricato rurale (per il quale l'esecutato, in fase di sopralluogo, ha dichiarato che lo stesso è stato demolito da oltre un ventennio); lo stato attuale deriva dalla "variazione d'ufficio del 03/04/2017 protocollo n. ME0034325 in atti dal 19/02/2018".
- foglio 35 particella 439 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor./3, superficie 890, reddito agrario 1,15 €, reddito dominicale 3,91 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di vendita in Notaio Antonino BUONO del 31/03/1993, rep. n. 102783
Coerenze: la particella confina con terreno della stessa ditta (particelle 328 e 374), con terreni altra ditta (particelle 327 e 332) e con strada pubblica.
Si evidenzia che la coltura sopra indicata è quella aggiornata (mediante presentazione del Mod. 26 all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Messina - Territorio) a seguito del sopralluogo eseguito (la coltura precedentemente censita in catasto era vigneto).
- foglio 35 particella 440 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor./3, superficie 390, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 1,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di vendita in Notaio Antonino BUONO del 31/03/1993, Rep. n. 102783
Coerenze: la particella confina con terreno della stessa ditta (particella 328) e con terreno altra ditta (particelle 327 e 368).
Si evidenzia che la coltura sopra indicata è quella aggiornata (mediante presentazione del Mod. 26 all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Messina - Territorio) a seguito del sopralluogo eseguito (la coltura precedentemente censita in catasto era vigneto).
- foglio 35 particella 441 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor./3, superficie 250, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 1,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di vendita in Notaio Antonino BUONO del 31/03/1993, Rep. n. 102783
Coerenze: la particella confina con terreno della stessa ditta (particelle 328), con terreno altra ditta (particella 327).
Si evidenzia che la coltura sopra indicata è quella aggiornata (mediante presentazione del Mod. 26 all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Messina - Territorio) a seguito del sopralluogo eseguito (la coltura precedentemente censita in catasto era vigneto).
- foglio 35 particella 328 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. /3, superficie 4660, reddito agrario 6,02 €, reddito dominicale 20,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di vendita in Notaio Antonino BUONO del 31/03/1993, Rep. n. 102783
Coerenze: la particella confina con terreno della stessa ditta (particelle 374, 439, 440 e 441) e con immobili altra ditta (particelle 327, 331, 332, 368 e 373).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.231,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.288,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.300,00
Data della valutazione:	06/01/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava apparentemente libero. Si evidenzia, tuttavia, che in fase di sopralluogo l'esecutato ha dichiarato che "il fondo è utilizzato gratuitamente e saltuariamente da terze persone".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sono state effettuate le ispezioni ipotecarie "per soggetto" con riferimento al proprietario attuale; il periodo informatizzato, decorrente dal 29/08/1996, copre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (08/09/2017).

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: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 28/01/2015 a Messina ai nn. 2043/237, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 20/03/2014, rep. n. 171 - Tribunale di Patti.

Importo ipoteca: 35000,00.

Importo capitale: 29951,22.

L'iscrizione grava anche su altri beni non facenti parte del presente lotto.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 14/09/2010 a Messina ai nn. 28981/19747, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 04/05/2010, rep. n. 73 - Tribunale Civile di Mistretta.

La trascrizione grava anche su altri beni non facenti parte del presente lotto.

pignoramento, trascritta il 19/09/2011 a Messina ai nn. 28248/20612, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 17/05/2011, rep. n. 5 - Tribunale di Mistretta.

Si evidenzia, in merito alla suddetta trascrizione, che, relativamente alle particelle costituenti il lotto in esame, il foglio di mappa è errato (5 anziché l'esatto 35) e che la stessa grava anche su altri beni non facenti parte del presente lotto.

pignoramento, trascritta il 23/11/2011 a Messina ai nn. 34861/25464, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 17/05/2011, rep. n. 5/1 - Tribunale di Mistretta.

Si evidenzia, in merito alla suddetta trascrizione, che, relativamente alle particelle costituenti il lotto in esame risulta corretto il numero del foglio di mappa. La trascrizione grava anche su altri beni non facenti parte del presente lotto.

pignoramento, trascritta il 08/09/2017 a Messina ai nn. 21506/16647, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 19/07/2017, rep. n. 900 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti.

La trascrizione grava anche su altri beni non facenti parte del presente lotto.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le ricerche effettuate per l'individuazione dei danti causa e dei rispettivi titoli nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento hanno permesso allo scrivente di accertare, tra le altre, che **l'attuale intestatario del lotto di terreno in esame è proprietario da più di venti anni.**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 31/03/1993 a firma di Notaio Antonino BUONO ai nn. 102783/20191 di repertorio, registrato il 13/04/1993 a Patti (ME) ai nn. 520, trascritto il 07/04/1993 a Messina ai nn. 8714/7388, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/18, in forza di denuncia di successione (dal 04/03/1958 fino al 31/03/1993), registrato il 13/10/1988 a S. Agata di Militello (ME) ai nn. 613/128, in forza di denuncia di successione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/18, in forza di denuncia di successione (dal 04/03/1958 fino al 31/03/1993), registrato il 13/10/1988 a S. Agata di Militello (ME) ai nn. 613/128, in forza di

denuncia di successione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/18, in forza di denuncia di successione (dal 04/03/1958 fino al 31/03/1993), registrato il 13/10/1988 a S. Agata di Militello (ME) ai nn. 613/128, in forza di denuncia di successione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/18, in forza di denuncia di successione (dal 04/03/1958 fino al 31/03/1993), registrato il 13/10/1988 a S. Agata di Militello (ME) ai nn. 613/128, in forza di denuncia di successione.

Si evidenzia che nelle visure catastali è errato il mese di nascita (ottobre anziché quello esatto agosto).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/18, in forza di denuncia di successione (dal 04/03/1958 fino al 31/03/1993), registrato il 13/10/1988 a S. Agata di Militello (ME) ai nn. 613/128, in forza di denuncia di successione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/18, in forza di denuncia di successione (dal 26/03/1991 fino al 31/03/1993), registrato il 26/09/1991 a Desio (MI) ai nn. 65/547, in forza di denuncia di successione.

Si evidenzia che nelle visure catastali è stato riportato solo il primo nome.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/18, in forza di denuncia di successione (dal 26/03/1991 fino al 31/03/1993), registrato il 26/09/1991 a Desio (MI) ai nn. 65/547, in forza di denuncia di successione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/18, in forza di denuncia di successione (dal 26/03/1991 fino al 31/03/1993), registrato il 26/09/1991 a Desio (MI) ai nn. 65/547, in forza di denuncia di successione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In merito alla situazione urbanistica dell'appezzamento di terreno oggetto della presente relazione, il Comune di Caronia, a seguito di specifica richiesta avanzata dallo scrivente Esperto per la relazione di stima ha inviato il "*certificato di destinazione urbanistica*" prot. 10862/5734 del 12/06/2018 e successivo prot. n. 7501/9046 (a cui si rimanda per maggiori informazioni), nei quali sono state riportate le indicazioni contenute nel:

- vigente P.R.G., approvato con D.A. n. 312/DRU del 20/08/1999;
- nuovo P.R.G., adottato con Deliberazione del Commissario ad acta n. 01 del 05/05/2016.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n. 312/DRU del 20/08/1999, l'immobile ricade in zona E - Area Agricola, di cui all'art. 33 delle Norme di Attuazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ARTICOLO 33. "Si tratta di tutte le zone del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio della produzione agricola e di tutte le attività connesse con l'uso agricolo del suolo. - Destinazione di zona e prescrizioni particolari: in tali zone è ammesso l'insediamento di edifici da adibirsi esclusivamente alla residenza per la diretta conduzione del fondo agricolo ed alla produzione agricola. Più precisamente sono ammessi i seguenti tipi di insediamento: a) Case coloniche e di abitazione per gli agricoltori ed i salariati agricolo e/o proprietari. b) Fabbricati rustici (depositi, ricovero macchine, etc.), silos, serre, serbatoi, ed altre costruzioni analoghe necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola dell'azienda. c) Edifici per allevamenti zootecnici e avicolo del tipo industriale con annessi fabbricati di servizio ed impianti necessari per lo svolgimento dell'attività zootecnica. d) Costruzioni industriali, alla manipolazione, ed alla conservazione dei

prodotti agricoli e zootecnici con relativi fabbricati di servizio. Per le costruzioni comprese nei punti c) e d), è obbligatoria la previsione e la realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque di scarico atti a garantire i limiti di accettabilità secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia e dall'ufficio provinciale sanitario. Nei casi c) e d) sono comunque escluse tutte le industrie nocive di 1° e 2° classe, classificata ai sensi del relativo D.M. 12.02.1971, è invece consentita la realizzazione di impianti sportivi di carattere privato. Per tutti i succitati tipi di interventi comunque si rimanda alle disposizioni ed ai parametri dell'art. 22 della L.R. 71/78. - Strumento di attuazione: Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 22 della L.R. 71/78, salvo diversa indicazione per i diversi tipi di insediamento previsti. - Indice di zona e norme particolari: 1) Per insediamenti classificabili nel punto a) e per la parte riguardante le residenze comprese nei fabbricati di servizio relativi ai punti c) e d): - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc./mq. - Numero max dei piani f.t.: 2. - Altezza max: 7,50 MT - Distanza minima dai confini: 10,00 Mt - Distanza minima tra fabbricati: 20,00 Mt - Distanza minima tra fabbricati: mt 20,00 (con esclusione degli insediamenti classificati al punto a) e b). - Distanza dal ciglio stradale: Come da D.M. 1 Aprile 1968 n. 1404. Distanza dagli insediamenti abitativi: Previsti dal Piano Regolatore Generale non inferiori a mt. 500 (con esclusione degli insediamenti classificabili al punto e) e b). Nell'ambito di aziende agricole, i relativi imprenditori possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad turistico stagionale. Sempre allo stesso fine i predetti fabbricati possono essere ampliati sino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 mc. Nelle zone agricole, l'amministrazione Comunale, con apposita delibera, può individuare aree per laghetti collinari, tracciati per strade interpoderali e piste agricole e quanto altro è necessario al potenziamento di questa attività primaria previsto in leggi di settore. La realizzazione è autorizzata o concessa in base alla normativa vigente. Per gli impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli già ultimati alla data di entrata in vigore della Legge 31.05.1994 n° 17, realizzati in zona agricola secondo le previsioni del P.R.G. e che non possono più essere destinati alle finalità economiche originarie, i Comuni, secondo quanto disposto dall'art. 6 della L.R. 17/94 così notificato dall'art. 14 della L.R. 40/95, possono consentire il cambio di destinazione d'uso con riferimento ad altra attività, nel rispetto della cubatura esistente e purchè la nuova destinazione non sia in contrasto con rilevanti interessi urbanistici o ambientali. E' in ogni caso esclusa l'autorizzazione per il cambio della destinazione in uso abitativo, alberghiero o ricettivo in genere. La variazione della destinazione d'uso può essere autorizzata solo se siano trascorsi almeno tre anni dalla data di rilascio della concessione edilizia.". Note dell'articolo 33 (nei casi ove ricorrono). "Dovranno essere inoltre osservate le disposizioni di cui all'art. 55 delle Norme di Attuazione". ARTICOLO 55 delle Norme di Attuazione (Prescrizioni e Vincoli Archeologici): "Riguardano tutte quelle aree individuate nelle tavole D1 e D2 che sono state riportate dalle indicazioni fornite dalla Soprintendenza per i beni Culturali ed Ambientali di Messina, Sezione per i Beni Archeologici di cui alla lettera del 08.08.1992 n. 1579: In tali aree qualunque modificazione o edificazione è subordinata al parere della Soprintendenza e comunque alle seguenti limitazioni: - Area soggetta a vincolo archeologico ai sensi degli artt. 1 e 3 della L. n. 1089/1939 con D.A. n. 1516/88; Foglio n. 5 particelle 3, 4, 17, 406, 635, (ex 407), 436, 467, 480, 537, 614. - Aree soggette ad approvazione preventiva e con eventuali prescrizioni di saggi; C/da Chiappe - Casa Antiva - Sciaruolo - Pagliarotto - Ponte Vecchio - Piana - Canneto - S. Giovanni - Morizzi - Trapesi - Castagneto - aree adiacenti Villa Comunale di Caronia - Stazione di servizio Agip - Stazione Ferroviaria - Centro Urbano di Caronia - Castello - Rione S. Francesco - Vie R. Orlando, Calacta, Colombo, Foscolo, Mazzini, Bastione. - Aree soggette ad approvazione preventiva e ad alta sorveglianza durante gli scavi; Rione Pozzarello ed aree limitrofe - C/da Pantano - Sugherita - Area di previsione del porticciolo - Piano della Chiesa - Mastrostefano - Rocca Grottazzi - Monte Pagano - C/da S. Maria - Ex Feudo Samperi - Serra Lisi - Piano Ciaramidaro. - Aree soggette ad approvazione con prescrizione di saggi preventivi. S. Teodoro o Piano Pupiddi - S. Francesco - S. Anna - Telegrafo - Pantano (proprietà Di Noto) - Cinquegrana (sopra cimitero alto)".

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera del Commissario ad acta n. 01 del 5 maggio 2016, l'immobile ricade in zona in parte "Area con prescrizione relativa all'assetto geomorfologico", di cui all'art. 38 delle Norme Tec. di Attuazione con specifico rif. alle "aree non idonee alla edificazione", in parte "Area Boscata", di cui all'art. 29 delle Norme Tec. di Att.. Norme tecniche di attuazione ed indici: ARTICOLO 38: "Negli elaborati di zonizzazione del PRG sono riportate con specifiche campiture numerose aree caratterizzate da pericolosità geologica, enucleate nello studio geologico di supporto al PRG, così distinte: - aree non idonee alla edificazione; -

omissis; In tali aree sono esclusivamente consentite, compatibilmente con le disposizioni che regolano le zone omogenee nelle quali ricadono, opere di presidio e/o di consolidamento a salvaguardia delle infrastrutture e dell'edilizia esistente, interventi di manutenzione e ristrutturazione dell'edilizia esistente, nonché opere di regimentazione delle acque superficiali e sotterranee, occupazioni temporanee di suolo realizzate in maniera tale da non recare danno o risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità, opere relative ad attività di tempo libero senza volume purché prevedano opportune misure di allertamento. In tutto il territorio comunale vanno poi rispettate le seguenti prescrizioni: - qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico dovrà essere supportato da uno studio che verifichi la funzionalità del sistema drenante nelle condizioni attuali e di progetto. - i tombamenti di ogni dimensione e lunghezza in aree urbane o agricole dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che dimostri la funzionalità dell'opera; - qualunque intervento sul reticolo drenante dovrà prevedere il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo; - la realizzazione di nuova viabilità non dovrà costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali; - qualsiasi intervento che comporti modificazione dell'originario assetto idrogeologico dei luoghi deve essere supportato da studi di approfondimento del contesto geomorfologico dell'area interessata che entrino nel merito degli effetti di tali trasformazioni sui terreni circostanti; - la realizzazione di laghetti per l'accumulo di acqua deve essere supportata da una indagine geologico tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area di intervento e di un congruo intorno territoriale. Per la realizzazione di qualsiasi intervento edilizio che interessi falde idriche di tipo "libero" cioè non isolate dal piano campagna da livelli geologici impermeabili, devono essere previste misure di salvaguardia per la protezione dall'inquinamento."

ARTICOLO 29: "Sono le parti del territorio comunale interessate da boschi, identificate nello studio agricolo-forestale di supporto al PRG. Nelle aree boscate sono prescritte e consentite le opere volte alla tutela, conservazione e utilizzazione a fini ricreativi del patrimonio naturale esistente ed alla sua integrazione; le opere connesse con la regolamentazione idrogeologica, come argini, terrazzamenti, briglie, nonché l'apertura di sentieri pedonali e la costruzione di nuove strade strettamente necessarie per la gestione del patrimonio naturalistico da realizzarsi con modalità compatibili con le caratteristiche della zona; il risanamento conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione conservativa senza aumento di volume e il cambiamento di descrizione degli edifici esistenti. E' altresì consentita la costruzione di infrastrutture necessarie allo svolgimento delle attività proprie dell'Amministrazione forestale. Nei punti di maggior pregio naturalistico e paesaggistico, compatibilmente con le necessità di tutela naturalistica, può prevedersi la realizzazione di aree opportunamente attrezzate per lo svago ed il tempo libero. Attorno alle aree boscate è stabilita una fascia di rispetto, visualizzata negli elaborati di zonizzazione del PRG con linea a tratti, all'interno della quale valgono le disposizioni contenute nell'art. 10, 8° c. della L. R. 16/1996 e succ. mod. Qualsiasi modificazione della configurazione naturale dei luoghi e dello stato di fatto che interessi le aree boscate e le relative aree di rispetto va preventivamente assoggettata al parere della competente Soprintendenza ai BB. CC. AA. in attuazione a quanto previsto dall'art. 10, ultimo comma della L.R. 16/1996. Per la realizzazione di opere pubbliche nelle fasce di rispetto boschive è consentito, con le procedure stabilite dalle norme, derogare dal divieto di edificazione nel rispetto dei limiti massimi stabiliti dall'art. 42 della L. R. 7/2003.". Si evidenzia che, secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caronia, nel terreno suddetto dovranno osservarsi le disposizioni normative relative ai "Vincoli e prescrizioni particolari", di cui al seguente art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione".

ARTICOLO 37: "Anche quando non visualizzati negli elaborati di zonizzazione occorre tener conto, nella gestione del Piano, della esistenza dei seguenti vincoli discendenti da leggi: A) Vincolo di tutela degli acquiferi. Attorno a ciascun pozzo e sorgente le cui acque siano destinate al consumo umano, ai sensi del D.P.R.S. 24 maggio 1988, n.236, va prevista una fascia di tutela assoluta di m.10, da recintare opportunamente, ed una ulteriore fascia di rispetto, di m.200 di raggio, nella quale sono vietate le attività elencate nell'art. 2 del D.P.R.S. sopracitato. Potranno ulteriormente essere adottate dall'Autorità comunale, con apposita Ordinanza, misure per tutelare adeguatamente i bacini imbriferi e le aree di ricarica delle falde, prevedendo zone di protezione. B) Vincolo di elettrodotti. Ai lati delle linee aeree esterne esistenti aventi tensione nominale superiore a 132 KV, al fine di limitare l'esposizione ai campi elettrici e magnetici negli insediamenti abitativi, in attuazione del D.P.C.M. 23 aprile 1992 e succ. mod., va prevista una fascia di arretramento delle costruzioni adibite ad abitazione o nelle quali comunque si svolgano attività che

comportano tempi di permanenza prolungati, di ampiezza pari a quella stabilita, per ciascuna tensione nominale, dalla norma soprarichiamata. C) Fasce di rispetto stradali. Nelle aree contermini alle strade pubbliche esistenti e previste si applicano, nel rispetto delle destinazioni di zone previste dal PRG, le fasce di arretramento delle costruzioni stabilite dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 e s.m.i.. A tal fine l'Amministrazione comunale, a seguito della approvazione del PRG, dovrà procedere alla ripermimetrazione del centro abitato, facendo coincidere quest'ultimo con il perimetro esterno delle aree classificate zone A, B, C, D, F e servizi. D) Fasce di rispetto della ferrovia. Nelle aree contermini alle strade ferrate si applicano, nel rispetto delle destinazioni di zona previste dal P.r.g., le fasce di arretramento delle costruzioni stabilite dal D.P.R. 753/1980 e succ. mod. E) Vincolo paesaggistico. Nelle parti del territorio assoggettate al vincolo paesaggistico di cui al Codice dei BB. CC. AA. l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal PRG è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali. F) Vincolo di interesse storico, archeologico ed etnoantropologico. Negli immobili dichiarati di interesse pubblico nonché nelle parti del territorio comunale assoggettate ai vincoli archeologici indiretti, ai sensi del vigente Codice dei BB. CC. AA. Si applicano le disposizioni specificate nei relativi Decreti di vincolo. L'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal Piano in queste aree, ove ammessa, è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali. G) Vincolo idrogeologico. Nelle parti del territorio comunale assoggettate al vincolo di cui al R. D. 3267/1923 e s.m.i. l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal Piano è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste. In tali ambiti tutte le attività di trasformazione, di qualsiasi tipo e natura, sono assoggettate alle procedure autorizzative specificate con D.A.R.T.A. 17 aprile 2012. H) Vincolo di acquedotto, oleodotto e gasdotto. Ai lati delle condutture in pressione che attraversano il territorio comunale è istituita una fascia di protezione di larghezza minima di m. 1,50 per parte dall'asse della tubazione; sono fatte salve eventuali maggiori distanze imposte dall'Ente gestore all'atto della realizzazione. In tali fasce è vietata qualsiasi costruzione ed il terreno potrà essere destinato a strada o a giardino con divieto di aratura, di stazzo di bestiame, di piantagioni arboree di alto fusto e di concimazioni. I) Vincolo fluviale. Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quelle finalizzate alla sistemazione idraulica e di quelle destinate all'attraversamento carrabile e ferroviario, devono arretrarsi dal limite esterno degli argini dei fiumi, torrenti, incisioni naturali, canali e fossi nei quali scorrono, anche con regime stagionale, acque pubbliche, delle quantità stabilite dagli artt. 93 e segg. del R.D. n. 523 del 25.07.1904. In particolare, ove nelle presenti Norme non siano specificate distanze diverse, è fatto divieto, ai sensi dell'art. 96, pto f), di effettuare piantagioni e movimenti di terra a distanza inferiore a m. 4 dal piede degli argini, sponde e difese dei corsi d'acqua, nonché realizzare scavi e costruzioni edilizie a distanza inferiore a m. 10. L) Vincolo di espianto degli ulivi. In tutto il territorio comunale è fatto divieto di procedere all'espianto o taglio degli ulivi, se non nei casi e con le procedure previsti dal D.L.L. 27.07.1945, n.475 e succ. modifiche ed integrazioni e con l'autorizzazione in esso prevista. M) Aree a rischio idraulico molto elevato (R4) ed elevato (R3). Nelle aree del P.A.I. classificate a rischio idraulico molto elevato (R4) ed elevato (R3) sono esclusivamente consentiti: a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37; b) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale degli edifici (con esclusione pertanto della loro totale demolizione e ricostruzione) così come previsto dall'articolo 20, comma 1, lettere a), b), c) e d) della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71; c) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superfici e volume, anche con cambiamenti di destinazione d'uso; d) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento delle opere infrastrutturali e delle opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela; e) interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle norme in materia di sicurezza e igiene del lavoro e di abbattimento di barriere architettoniche; f) gli interventi di difesa idraulica per la mitigazione o riduzione del rischio idraulico. Nelle aree del P.A.I. classificate a rischio idraulico R2 ed R1 si applicano le disposizioni specificate nelle Norme di attuazione del P.A.I. N) Aree a rischio geomorfologico molto elevato (R4) ed elevato (R3). Nelle aree del P.A.I. classificate a rischio molto elevato (R4), sono esclusivamente consentiti: a) intervento di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle norme in materia di

sicurezza e igiene del lavoro e di abbattimento di barriere architettoniche; b) gli interventi di demolizione senza ricostruzione, da autorizzarsi ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37; c) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale degli edifici che non comportino delle modifiche strutturali (con esclusione pertanto della loro demolizione totale e ricostruzione), così come definiti dall'articolo 20, comma 1, lettere a), b), c) e d) della legge regionale 27 dicembre 1978 n. 71; d) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume e cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico; e) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento delle opere infrastrutturali e delle opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela; f) gli interventi di consolidamento per la mitigazione del rischio di frana. Nelle aree a rischio elevato (R3) sono altresì consentiti: a) l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico esistenti, purchè compatibili con lo stato di dissesto esistente; b) gli interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro, connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto. Nelle aree del P.A.I. classificate a rischio geomorfologico R2 ed R1 si applicano le disposizioni specificate nelle Norme di attuazione del P.A.I. O) Beni confiscati. Nelle aree ed immobili sottoposti a sequestro o confisca in applicazione della legislazione nazionale vigente, a prescindere dalle destinazioni indicate nel piano, si applicano le disposizioni e le destinazioni d'uso specificatamente indicate per ciascun bene nel relativo decreto di confisca. P) Vincolo sismico. L'intero territorio rientra nel vincolo sismico imposto con L. 64/1974 e s.m.i.; per effetto di tale vincolo tutte le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, al fine di garantire la sicurezza della popolazione, dovranno rispettare le specifiche norme tecniche vigenti e la loro realizzazione è subordinata alla acquisizione dello specifico parere di competenza del genio civile di Messina. Q) Vincolo sulle aree percorse dal fuoco. Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco, in applicazione dell'art. 10 della legge n. 353 del 21 novembre 2000 " Legge - quadro in materia di incendi boschivi", non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. E' vietata per dieci anni, sugli stessi soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive. Sono vietate per cinque anni, sugli stessi soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente."

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità catastale

In fase di sopralluogo ed in fase di redazione della presente relazione è stato riscontrato quanto segue:

1. la coltura censita in catasto per le particelle 439, 440 e 441 era vigneto, mentre quella in atto è seminativo arborato;
2. le superfici cartografiche delle particelle 439, 440 e 441 erano differenti da quelle censuarie riportate nelle visure catastali, in particolare si ritiene che le suddette superfici (o gli identificativi delle particelle) siano state verosimilmente invertite.

Il punto 1 è stato regolarizzato mediante "variazione di qualità" effettuata con presentazione del Mod. 26 all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Messina - Territorio; il punto 2 è stato regolarizzato mediante istanza di "correzione catasto terreni".

Si evidenzia altresì che la particella 374 identificante, nella documentazione della procedura, un fabbricato rurale (non riscontrato sui luoghi e per il quale l'esecutato, in fase di sopralluogo, ha dichiarato che lo stesso è stato demolito da oltre un ventennio) è stata oggetto della "variazione d'ufficio del 03/04/2017 protocollo n. ME0034325 in atti dal 19/02/2018" ed allo stato attuale costituisce "AREA FAB DM". In mappa, tuttavia, era presente una linea interna alla particella

374, probabilmente la delimitazione tra l'ex fabbricato e la relativa corte; tale incongruenza è stata rettificata mediante "contact center" del 06/11/2018 all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Messina - Territorio.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CARONIA CONTRADA RISERVA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CARONIA Contrada Riserva, della superficie commerciale di **6.231,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno oggetto della presente relazione è sito in zona collinare, a sud-est del centro urbano del Comune di Caronia da cui dista poco più di 3 km.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 374 (catasto terreni), qualita/classe AREA FAB DM, superficie 41, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di vendita in Notaio Antonino BUONO del 31/03/1993, rep. n. 102783
Coerenze: la particella 374 confina da tutti i lati con terreno della stessa ditta (particelle 328 e 439).
Precedentemente la particella 374 identificava un fabbricato rurale (per il quale l'esecutato, in fase di sopralluogo, ha dichiarato che lo stesso è stato demolito da oltre un ventennio); lo stato attuale deriva dalla "variazione d'ufficio del 03/04/2017 protocollo n. ME0034325 in atti dal 19/02/2018".
- foglio 35 particella 439 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor./3, superficie 890, reddito agrario 1,15 €, reddito dominicale 3,91 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di vendita in Notaio Antonino BUONO del 31/03/1993, rep. n. 102783
Coerenze: la particella confina con terreno della stessa ditta (particelle 328 e 374), con terreni altra ditta (particelle 327 e 332) e con strada pubblica.
Si evidenzia che la coltura sopra indicata è quella aggiornata (mediante presentazione del Mod. 26 all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Messina - Territorio) a seguito del sopralluogo eseguito (la coltura precedentemente censita in catasto era vigneto).
- foglio 35 particella 440 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor./3, superficie 390, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 1,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di vendita in Notaio Antonino BUONO del 31/03/1993, Rep. n. 102783
Coerenze: la particella confina con terreno della stessa ditta (particella 328) e con terreno altra ditta (particelle 327 e 368).
Si evidenzia che la coltura sopra indicata è quella aggiornata (mediante presentazione del Mod. 26 all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Messina - Territorio) a seguito del sopralluogo eseguito (la coltura precedentemente censita in catasto era vigneto).
- foglio 35 particella 441 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor./3, superficie 250, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 1,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante

da atto di vendita in Notaio Antonino BUONO del 31/03/1993, Rep. n. 102783

Coerenze: la particella confina con terreno della stessa ditta (particelle 328), con terreno altra ditta (particella 327).

Si evidenzia che la coltura sopra indicata è quella aggiornata (mediante presentazione del Mod. 26 all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Messina - Territorio) a seguito del sopralluogo eseguito (la coltura precedentemente censita in catasto era vigneto).

- foglio 35 particella 328 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. /3, superficie 4660, reddito agrario 6,02 €, reddito dominicale 20,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di vendita in Notaio Antonino BUONO del 31/03/1993, Rep. n. 102783
Coerenze: la particella confina con terreno della stessa ditta (particelle 374, 439, 440 e 441) e con immobili altra ditta (particelle 327, 331, 332, 368 e 373).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appezzamento di terreno oggetto della presente relazione, sito nel Comune di Caronia (ME) in contrada Riserva/Giummentaro, nelle immediate vicinanze della S.P. 168, è identificato catastalmente con le particelle 328, 374, 439, 440 e 441 del foglio di mappa 35 ed ha una superficie catastale complessiva di 6231 mq; la forma è regolare (trapezoidale), la giacitura mediamente acclive, l'esposizione prevalente è verso ovest e l'altitudine è mediamente 450 m circa sul livello del mare. Al fondo, recintato, si accede tramite due cancelli metallici, uno pedonale e l'altro carrabile; al suo interno è presente un manufatto instabile/pericolante (escluso dalla valutazione e dall'obbligo della catastazione), che si ritiene debba essere rimosso, e la coltura in atto è quella di seminativo con qualche presenza di quercia da sughero.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Particella 328	4.660,00	x	100 %	=	4.660,00
Particella 374	41,00	x	100 %	=	41,00
Particella 439	890,00	x	100 %	=	890,00
Particella 440	390,00	x	100 %	=	390,00
Particella 441	250,00	x	100 %	=	250,00
Totale:	6.231,00				6.231,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

“Listino immobiliare” relativo al valore dei terreni agricoli fornito da EXEO edizioni - Quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo ed un massimo per le principali colture in ciascun comune.

Valore minimo: 0,47

Valore massimo: 1,00

Note: In particolare il "Listino dei valori immobiliari" fornito da EXEO edizioni (listino 2018 - rilevazione anno 2017) prevede per i terreni agricoli ricadenti nel Comune di Caronia in cui la coltura in atto è quella di seminativo il seguente intervallo di valori: (4700,00 - 10000,00) €/ha.

Tecnici operanti nel territorio di Caronia (30/05/2018)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 - 2 anni

Valore minimo: 0,70

Valore massimo: 1,50

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno è valutato secondo il procedimento sintetico comparativo sulla base del prezzo unitario di mercato. La ricerca dei valori unitari medi per metro quadrato di superficie e le indagini effettuate, unitamente alle condizioni attuali del fondo ed in particolare:

- alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate in fase di sopralluogo;
- all'ubicazione (il terreno in esame è sito a poco più di 3 km dal centro urbano di Caronia);
- all'altitudine;
- alla giacitura;
- all'esposizione;
- all'ordinamento colturale (anche presenza di alberi);
- alla ricadenza nel P.R.G. adottato;
- eventuali diritti, accessioni, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti;

consentono di desumere per l'appezzamento di terreno in oggetto un valore unitario di 1,25 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.231,00 x 1,25 = **7.788,75**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per la rimozione del manufatto instabile/pericolante presente sul fondo.	-1.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.288,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.288,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, "listino immobiliare" relativo al valore dei terreni agricoli fornito da EXEO edizioni, ed inoltre: tecnici e agenzie immobiliari operanti nel territorio di Caronia.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	6.231,00	0,00	6.288,75	6.288,75
				6.288,75 €	6.288,75 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.288,75**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 943,31**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 45,44**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2017

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B cantina a CARONIA Via Cadorna 15, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, porzione di un maggiore fabbricato a più elevazioni fuori terra, è ubicata nel centro urbano del Comune di Caronia in via Cadorna n. 15; in particolare la suddetta unità, costituita da un unico vano, è sita al piano terra ed è utilizzata come cantina/deposito.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 522 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 35,79 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Cadorna n. 15, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di vendita in Notaio Giovanni PADERNI del 04/02/2003, Rep. n. 62304

Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord-est con la via Cadorna , a sud-est con altra unità immobiliare, a sud-ovest con terrapieno su cui corre la via Galileo e a nord-ovest con fabbricato identificato con la particella 521.

Nella documentazione della procedura esecutiva immobiliare n. 97/2017 R.G.E. del Tribunale di Patti l'unità immobiliare costituente il presente lotto è identificata al Catasto Fabbricati con la particella 522 sub. 1 - categoria C/6. In fase di sopralluogo è stato accertato che trattasi di un'unica vano adibito a cantina/deposito presente in banca dati ma con differente destinazione e privo della planimetria catastale, pertanto, al fine di eliminare le suddette incongruenze si è dovuto procedere all'aggiornamento catastale mediante redazione DocFa per variazione della destinazione (da stalla a deposito) e per planimetria mancante, con conseguente variazione degli identificativi catastali, ed in particolare del subalterno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.500,00
Data della valutazione:	06/01/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sono state effettuate le ispezioni ipotecarie "per soggetto" con riferimento al proprietario attuale e "puntuali" su immobile; il periodo informatizzato, decorrente dal 29/08/1996, copre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (08/09/2017).

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: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 28/01/2015 a Messina ai nn. 2043/237, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 20/03/2014, rep. n. 171 - Tribunale di Patti.

Importo ipoteca: 35000,00.

Importo capitale: 29951,22.

L'iscrizione grava anche su altri beni non facenti parte del presente lotto.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 14/09/2010 a Messina ai nn. 28981/19747, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 04/05/2010, rep. n. 73 - Tribunale Civile di Mistretta.

La trascrizione grava anche su altri beni non facenti parte del presente lotto.

pignoramento, trascritta il 19/09/2011 a Messina ai nn. 28248/20612, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 17/05/2011, rep. n. 5 - Tribunale di Mistretta.

La trascrizione grava anche su altri beni non facenti parte del presente lotto.

pignoramento, trascritta il 06/10/2011 a Messina ai nn. 29737/21727, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 26/07/2011, rep. n. 86/2011 - Tribunale di Mistretta

pignoramento, trascritta il 23/11/2011 a Messina ai nn. 34861/25464, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 17/05/2011, rep. n. 5/1 - Tribunale di Mistretta.

La trascrizione grava anche su altri beni non facenti parte del presente lotto.

pignoramento, trascritta il 08/09/2017 a Messina ai nn. 21506/16647, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 19/07/2017, rep. n. 900 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti.

La trascrizione grava anche su altri beni non facenti parte del presente lotto.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Nel fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto della presente relazione non risulterebbe costituito il condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le ricerche effettuate per l'individuazione dei danti causa e dei rispettivi titoli nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento hanno permesso allo scrivente di accertare quanto segue.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/02/2003), con atto stipulato il 04/02/2003 a firma di Notaio Giovanni PADERNI ai nn. 62304/16858 di repertorio, registrato il 24/02/2003 a Messina ai nn. 815, trascritto il 14/02/2003 a Messina ai nn. 4063/3377, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufrutto per 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/08/1975 fino al 21/06/1998), registrato il 09/09/1982 a S. Agata di Militello ai nn. 430/122, trascritto il 11/01/1983 a Messina ai nn. 745/680, in forza di denuncia di successione.

Si evidenzia che successivamente alla suddetta denuncia di successione n. 430 vol. 122, registrata a S. Agata di Militello il 09/09/1982 e trascritta l'11/01/1983 ai nn. 745/680 (nella quale è stata indicata errata la data di morte), è stata presentata la denuncia integrativa n. 575 vol. 129, trascritta l'08/01/1991 ai nn. 607/525 (non avente per oggetto beni della procedura).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di la quota di 1/1 di nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 30/08/1975 fino al 21/06/1998), registrato il 09/09/1982 a S. Agata di Militello ai nn. 430/122, trascritto il 11/01/1983 a Messina ai nn. 745/680, in forza di denuncia di successione.

Si evidenzia che successivamente alla suddetta denuncia di successione n. 430 vol. 122, registrata a S. Agata di Militello il 09/09/1982 e trascritta l'11/01/1983 ai nn. 745/680 (nella quale è stata indicata errata la data di morte), è stata presentata la denuncia integrativa n. 575 vol. 129, trascritta l'08/01/1991 ai nn. 607/525 (non avente per oggetto beni della procedura).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di riunione di usufrutto (dal 21/06/1998 fino al 04/02/2003), registrato il 12/11/1998 a Messina ai nn. 13634.2/1998, in forza di riunione di usufrutto. Il soggetto sopra indicato era nudo proprietario e alla morte della madre (usufruttuaria) è stata effettuata la riunione di usufrutto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione dell'unità immobiliare oggetto del presente lotto ha avuto inizio in data antecedente il 01/09/1967; nessuna pratica edilizia riguardante la suddetta unità è stata riscontrata con le ricerche effettuate dall'Ufficio Tecnico. In particolare, il Comune di Caronia, a seguito di specifica richiesta

avanzata dallo scrivente Esperto per la relazione di stima, con nota prot. 0010361 del 02/11/2018, ha comunicato che: "*Viste le visure catastali delle anzidette unità immobiliari, compresi i soggetti intestatari delle stesse, ovvero dei sigg. *** DATO OSCURATO ***. Effettuate le ricerche d'archivio disponibili presso questa Area Tecnica comunale, non risultano acquisite pratiche edilizie intestate ai medesimi soggetti degli immobili sopra descritti. Ove pertanto necessitassero antecedenti informazioni storiche relative ai suddetti immobili la S.V. avrà cura di indicare per ciascuno di essi la rispettiva provenienza, al fine di procedere ad ulteriori ricerche per soggetto nei nostri archivi*".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità edilizia

Dalle ricerche effettuate dal Comune di Caronia dal 04/02/2003 (data di acquisto del bene da parte del debitore) nessuna pratica edilizia riguardante la suddetta unità è stata riscontrata; le uniche informazioni derivano dall'atto di compravendita con cui l'esecutato ha acquistato l'unità immobiliare in esame, in cui è stato dichiarato che "*la costruzione del fabbricato oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967*". Trattandosi di costruzione all'interno del centro abitato, essa risulta legittima solo se l'epoca di costruzione è ante 1942. Al riguardo, lo scrivente tecnico, in considerazione delle caratteristiche del fabbricato ritiene verosimile che la sua realizzazione sia avvenuta in epoca antecedente il 1942.

Conformità catastale

In fase di sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare è costituita da un'unico vano adibito a cantina/deposito presente in banca dati ma con differente destinazione e privo della planimetria catastale. **Tali incongruenze sono state regolarizzate mediante redazione DocFa per variazione della destinazione (da stalla a deposito), con conseguente variazione degli identificativi catastali, ed in particolare del subalterno.**

Nell'atto di compravendita in Notaio Giovanni Paderni del 04/02/2003 rep. n. 62304 e racc. n. 16858 l'unità immobiliare è stata definita "*magazzino*" (pur con categoria catastale C/6), pertanto si ritiene che il cambio della destinazione sia antecedentemente il 04/02/2003.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: incertezze legate al mancato ritrovamento di pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare con conseguente impossibilità ad accertare l'eventuale legittimità edilizia, comprensiva anche del cambio della destinazione d'uso, e l'esistenza della certificazione di Abitabilità/Agibilità. (normativa di riferimento: L. n. 1086/1971, l. n. 49/1990, D.P.R. n. 380/2001, L.R. n. 16/2016 e D.Lgs n. 222/2016)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: eventuali adeguamento impianti, dichiarazioni di conformità impianti, redazione certificato di collaudo, Segnalazione certificata per l'agibilità edilizia.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 - 6 mesi.

Le eventuali spese per l'ottenimento dell'agibilità, considerato il valore dell'immobile, sono comprese nella decurtazione del 30% applicata al valore dell'unità immobiliare di seguito determinato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CARONIA VIA CADORNA 15

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a CARONIA Via Cadorna 15, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, porzione di un maggiore fabbricato a più elevazioni fuori terra, è ubicata nel centro urbano del Comune di Caronia in via Cadorna n. 15; in particolare la suddetta unità, costituita da un unico vano, è sita al piano terra ed è utilizzata come cantina/deposito.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 522 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 35,79 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Cadorna n. 15, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di vendita in Notaio Giovanni PADERNI del 04/02/2003, Rep. n. 62304

Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord-est con la via Cadorna , a sud-est con altra unità immobiliare, a sud-ovest con terrapieno su cui corre la via Galileo e a nord-ovest con fabbricato identificato con la particella 521.

Nella documentazione della procedura esecutiva immobiliare n. 97/2017 R.G.E. del Tribunale di Patti l'unità immobiliare costituente il presente lotto è identificata al Catasto Fabbricati con la particella 522 sub. 1 - categoria C/6. In fase di sopralluogo è stato accertato che trattasi di un'unica vano adibito a cantina/deposito presente in banca dati ma con differente destinazione e privo della planimetria catastale, pertanto, al fine di eliminare le suddette incongruenze si è dovuto procedere all'aggiornamento catastale mediante redazione DocFa per variazione della destinazione (da stalla a deposito) e per planimetria mancante, con conseguente variazione degli identificativi catastali, ed in particolare del subalterno.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono S. Agata di Militello e Capo d'Orlando verso est, S. Stefano di Camastra e Cefalù verso ovest). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 145 km circa (Palermo)	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 21 km circa - svincolo di S. Agata di Militello	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 18 km circa - svincolo di S. Stefano di Camastra	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4 km circa - stazione di Caronia	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 15 km circa - stazione di S. Stefano di Camastra	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	
esposizione:	scarso	
luminosità:	scarso	
panoramicità:	scarso	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	pessimo	
servizi:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare, sita al piano terra del fabbricato ubicato nel centro urbano del Comune di Caronia (ME), è direttamente accessibile dall'esterno dalla via Cadorna al numero civico 15 ed è costituita da un unico vano adibito a deposito di 21 mq circa; l'altezza utile interna è circa 2,5 m nella porzione di ingresso e circa 2,4 m nella rimanente parte. Le opere di finitura interna sono pressoché inesistenti; il pavimento è costituito da un battuto di cemento, gli infissi esterni sono metallici. In generale, lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è pessimo.

Per l'unità immobiliare in esame, trattandosi di cantina/deposito e, pertanto, rientrando nella casistica di immobili che non devono garantire comfort abitativo perché di servizio e non destinati a permanenza prolungata di persone, ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005, non è necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in alluminio	nella media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	mediocre	
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in intonaco di cemento	scarso	

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	al di sotto della media	
---	-------------------------	--

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> con cavi a vista conformità: non rilevabile	molto scarso	
--	--------------	--

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie unità immobiliare	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate per la tipologia "magazzini".

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 - 2 anni

Valore minimo: 190,00

Valore massimo: 285,00

Note: Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. I valori sopra indicati sono relativi al 1° semestre 2018 e si riferiscono alla tipologia "magazzini" ricadenti nella Fascia/zona "centrale/CENTRO URBANO".

Tecnici operanti nel territorio di Caronia

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 - 2 anni

Valore minimo: 150,00

Valore massimo: 300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è valutato secondo il procedimento sintetico comparativo sulla base del prezzo unitario di mercato. La ricerca dei valori unitari medi per metro quadrato di superficie e le indagini effettuate, unitamente alle condizioni attuali dell'unità immobiliare ed in particolare:

- alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate in fase di sopralluogo;
- all'ubicazione (il fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare in esame è sito nel centro urbano di Caronia);
- al suo pessimo stato di conservazione;
- alla sua esposizione;

consentono di desumere per l'unità immobiliare in oggetto un valore unitario di 200,00 €/mq (pressochè coincidente con il valore minimo dell'intervallo OMI).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,00 x 200,00 = **6.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione del 30% per incertezza sulle regolarizzazioni edilizie-strutturali; inadeguatezza dell'impianto elettrico e delle condizioni igienico-sanitarie per il rilascio dell'agibilità.	-1.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: tecnici e agenzie immobiliari operanti nel territorio di Caronia.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	cantina	30,00	0,00	4.200,00	4.200,00
				4.200,00 €	4.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 630,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 70,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2017

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

C laboratorio artigianale a CARONIA Contrada Cinquegrani (o Cinquegrane), della superficie commerciale di **89,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto del presente lotto, ad una elevazione fuori terra, è ubicato nel Comune di Caronia contrada Cinquegrani. Il centro urbano del Comune di Caronia, in cui si trovano i servizi pubblici e commerciali, dista meno di 1 km; l'accesso pedonale e quello con mezzi meccanici (quest'ultimo senza titolo) avviene attraversando porzione dell'adiacente particella 1030 (costituente altro lotto) dalla S.P. 168.

L'unità immobiliare, con terreno di pertinenza, è sita al piano terra, è adibita a laboratorio artigianale per la lavorazione del ferro e similari ed è costituita da tre ambienti destinati alla lavorazione, due depositi, un ufficio, un w.c. ed una tettoia.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 696 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 165 mq, rendita 272,69 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cinquegrani, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di vendita in Notaio Giovanni BASILE del 22/02/2005, Rep. n. 47069

Coerenze: l'unità immobiliare confina, unitamente al terreno di pertinenza, con S.P. 168 a nord-ovest ed a sud-est e con terreno altre ditte (particelle 1030, 252 e 301) e con la complementare porzione di u.i.u. identificata con la particella 1031.

Nella documentazione della procedura esecutiva immobiliare n. 97/2017 R.G.E. del Tribunale di Patti l'unità immobiliare costituente il presente lotto è identificata al Catasto Fabbricati con la particella 696 sub. 1. In fase di sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare era differente, per sagoma, sia alla mappa del C.T. che alla planimetria del C.F. e che una porzione in muratura della stessa sul lato nord-est (ampliamento dell'esistente fabbricato) ricadeva sull'adiacente particella 695 (in ditta differente), pertanto, al fine di eliminare le suddette incongruenze si è dovuto procedere all'aggiornamento catastale mediante redazione del Tipo Mappale e i successivi n. 2 DocFa per porzione di u.i.u..

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,82 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.718,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.350,00
Data della valutazione:	06/01/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

In particolare, l'unità immobiliare, adibita a laboratorio artigianale per la lavorazione del ferro e similari, costituisce il luogo *** DATO OSCURATO ***.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sono state effettuate le ispezioni ipotecarie "per soggetto" con riferimento al proprietario attuale e "puntuali" sui seguenti immobili:

- Catasto Fabbricati, particella 696 (costituzione del 12/04/1996 e successiva variazione del 26/05/2011 che ha originato il sub. 1);
- Catasto Terreni, particella 696;
- Catasto Terreni, particella 697 (originata con frazionamento dell'11/03/1996 in atti dal 25/03/1996);
- Catasto Terreni, particella 698.

Il periodo informatizzato, decorrente dal 29/08/1996, copre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (08/09/2017).

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: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 28/01/2015 a Messina ai nn. 2043/237, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 20/03/2014, rep. n. 171 - Tribunale di Patti.

Importo ipoteca: 35000,00.

Importo capitale: 29951,22.

L'iscrizione grava anche su altri beni non facenti parte del presente lotto.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 14/09/2010 a Messina ai nn. 28981/19747, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 04/05/2010, rep. n. 73 - Tribunale Civile di Mistretta.

La trascrizione grava sulle particella 696 del Catasto Fabbricati e 697 del Catasto Terreni (quest'ultima unita alla 696 a seguito di Tipo Mappale del 16/12/2010 protocollo n. ME0452889) e su altri beni non facenti parte del presente lotto.

pignoramento, trascritto il 19/09/2011 a Messina ai nn. 28248/20612, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 17/05/2011, rep. n. 5 - Tribunale di Mistretta.

La trascrizione grava sull'u.i.u. 696 del Catasto Fabbricati e sul terreno 697 del Catasto Terreni (quest'ultima già soppressa alla data del suddetto verbale di pignoramento) e su altri beni non facenti parte del presente lotto.

pignoramento, trascritta il 23/11/2011 a Messina ai nn. 34861/25464, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 17/05/2011, rep. n. 5/1 - Tribunale di Mistretta.

La trascrizione grava sull'u.i.u. 696 del Catasto Fabbricati e sul terreno 697 del Catasto Terreni (quest'ultima già soppressa alla data del suddetto verbale di pignoramento) e su altri beni non facenti parte del presente lotto.

pignoramento, trascritta il 08/09/2017 a Messina ai nn. 21506/16647, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 19/07/2017, rep. n. 900 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti.

La trascrizione grava anche su altri beni non facenti parte del presente lotto.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le ricerche effettuate per l'individuazione dei danti causa e dei rispettivi titoli nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento hanno permesso allo scrivente di accertare, in particolare, **che non c'è la continuità ventennale per il quarto (1/4) del fabbricato (oggi nell'intero identificato con la particella 696), oggetto dell'atto di donazione del 31/03/2001 in Notaio Giovanni Basile, rep. 29628 ma non presente (o erroneamente indicato) nel precedente atto di donazione-divisione del 06/08/1975 in Notaio Antonino Buono, rep. n. 44594.**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/02/2005), con atto stipulato il 22/02/2005 a firma di Notaio Giovanni BASILE ai nn. 47069/11623 di repertorio, registrato il 24/03/2005 a Milazzo ai nn. 516/1T, trascritto il 24/03/2005 a Messina ai nn. 10610/6054 e 10611/6055, in forza di atto di compravendita.

Con il suddetto atto sono state effettuate due vendite riguardanti rispettivamente un fabbricato, identificato catastalmente con la particella 696, ed un terreno, identificato catastalmente con la particella 697 (quest'ultima unita alla 696 a seguito di Tipo Mappale del 16/12/2010 protocollo n. ME0452889); dalle suddette particelle e dall'annessione della particella 698, per bonifica del 15/09/2015, deriva l'immobile oggetto del presente lotto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del terreno identificato catastalmente con la particella 547 già 235B, in forza di atto di donazione-divisione (dal 06/08/1975 fino al 31/03/2001), con atto stipulato il 06/08/1975 a firma di Notaio Antonino BUONO ai nn. 44594/7870 di repertorio, registrato il 25/08/1975 a Patti ai nn. 897/126, trascritto il 28/08/1975 a Messina ai nn. 12501/11212, in

forza di atto di donazione-divisione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/8, in forza di atto di compravendita (dal 29/06/1996 fino al 22/02/2005), con atto stipulato il 29/06/1996 a firma di Notaio Salvatore ALIOTO ai nn. 33750/8602 di repertorio, registrato il 11/07/1996 a Milazzo ai nn. 800/1V, trascritto il 11/07/1996 a Messina ai nn. 16383/13192, in forza di atto di compravendita.

Con il suddetto atto, indirettamente, è stata acquistata, perché coniuge in comunione, la quota (3/4 indiviso) di un fabbricato, identificato catastalmente con la particella 696; nell'atto il coniuge acquirente ha dichiarato "di essere coniugato e di trovarsi in regime di comunione legale dei beni".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/8, in forza di atto di compravendita (dal 29/06/1996 fino al 22/02/2005), con atto stipulato il 29/06/1996 a firma di Notaio Salvatore ALIOTO ai nn. 33750/8602 di repertorio, registrato il 11/07/1996 a Milazzo ai nn. 800/1V, trascritto il 11/07/1996 a Messina ai nn. 16383/13192, in forza di atto di compravendita.

Con il suddetto atto è stata acquistata, in comunione col coniuge, la quota (3/4 indiviso) di un fabbricato, identificato catastalmente con la particella 696; nell'atto l'acquirente ha dichiarato "di essere coniugato e di trovarsi in regime di comunione legale dei beni".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 del fabbricato identificato catastalmente con la particella 696 e per la quota di 1/1 del terreno identificato nel rogito con la particella 547, in forza di atto di donazione (dal 31/03/2001 fino al 22/02/2005), con atto stipulato il 31/03/2001 a firma di Notaio Giovanni BASILE ai nn. 29628/8772 di repertorio, registrato il 19/04/2001 a Milazzo ai nn. 627/1S, trascritto il 28/04/2001 a Messina ai nn. 11110/9212, in forza di atto di donazione.

Con il suddetto atto sono state effettuate, tra le altre, le donazioni riguardanti rispettivamente la quota (1/4 indiviso) di un fabbricato, identificato catastalmente con la particella 696, ed un terreno, identificato nel rogito, erroneamente, con la particella 547, in quanto dal suo frazionamento (del 11/03/1996 in atti dal 25/03/1996 T. M. V. N.4695/96) ha avuto origine la particella 697 (e la soppressione della 547).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Una porzione in muratura dell'attuale unità immobiliare, per la quale si è avuto riscontro negli atti di provenienza ultraventennale, è stata, verosimilmente, realizzata in data antecedente, per come indicato nei rogiti, all'anno 1967; per la restante parte, nessuna pratica edilizia riguardante la suddetta unità è stata riscontrata con le ricerche effettuate dall'Ufficio Tecnico. In particolare, il Comune di Caronia, a seguito di specifica richiesta avanzata dallo scrivente Esperto per la relazione di stima ha comunicato, con nota prot. 0010361 del 02/11/2018, quanto segue: "*Viste le visure catastali delle anzidette unità immobiliari, compresi i soggetti intestatari delle stesse, ovvero dei sigg. *** DATO OSCURATO *** . Effettuate le ricerche d'archivio disponibili presso questa Area Tecnica comunale, non risultano acquisite pratiche edilizie intestate ai medesimi soggetti degli immobili sopra descritti. Ove pertanto necessitassero antecedenti informazioni storiche relative ai suddetti immobili la S.V. avrà cura di indicare per ciascuno di essi la rispettiva provenienza, al fine di procedere ad ulteriori ricerche per soggetto nei nostri archivi*".

In merito alla situazione urbanistica dell'appezzamento di terreno oggetto della presente relazione, il Comune di Caronia, a seguito di specifica richiesta avanzata dallo scrivente Esperto per la relazione di stima ha inviato il "certificato di destinazione urbanistica" prot. 10862/5734 del 12/06/2018 e successivo prot. n. 7501/9046 (a cui si rimanda per maggiori informazioni), nel quale sono state riportate le indicazioni contenute nel:

- vigente P.R.G., approvato con D.A. n. 312/DRU del 20/08/1999;
- nuovo P.R.G., adottato con Deliberazione del Commissario ad acta n. 01 del 05/05/2016.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n. 312/DRU del 20/08/1999, l'immobile ricade in zona in parte "Fascia di Rispetto", di cui all'art. 49 delle Norme di Attuazione, ed in parte "Zona E - Area Agricola", di cui all'art. 33 delle Norme di Attuazione.. Norme tecniche di attuazione ed indici: ARTICOLO 49 - "Definizione: In tale zona sono comprese: 1) Fasce di rispetto stradale e autostradale relativa alle aree interne, alle distanze stabilite dal D.M. 1.4.1968.. 2) Fasce di rispetto per i terreni a distanza inferiore o uguale a mt. 150 dalla battigia. 3) Zona di rispetto relativa al cimitero per le aree a distanza inferiore o uguale a mt. 100,00 o mt. 200,00. 4) Fascia di rispetto dalle linee ferrate relative alle aree a distanza inferiore o uguale a mt. 30,00. 5) Fascia di rispetto dell'impianto di risalita relativa alle aree a distanza inferiore o uguale a mt. 10,00. 6) Fascia di rispetto degli elettrodotti e degli impianti vari relative alle aree interne alle distanze stabilite dalle leggi vigenti per ogni singolo tipo di impianto. 7) Fascia di rispetto ambientali. Nella fascia di rispetto relativa ai 150 mt. dalla battigia sono ammesse unicamente le edificazioni finalizzate alla diretta fruizione del mare. Vedi art. 38 delle presenti norme. Nelle fasce di verde di rispetto ambientale è consentito in sede di piano esecutivo localizzare parcheggi pubblici ed aree per la mobilità in genere nel rispetto delle alberature esistenti. Relativamente ai percorsi di interesse storico-ambientale individuati nella cartografia, questi dovranno essere totalmente salvaguardati nonchè ripristinati nella loro conformazione e sviluppo ordinario, con l'utilizzo di materiale tradizionale di provenienza locale e tecniche adeguate alla datazione della struttura originaria". ARTICOLO 33: "Si tratta di tutte le zone del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio della produzione agricola e di tutte le attività connesse con l'uso agricolo del suolo. - Destinazioni di zona e prescrizioni particolari: in tali zone è ammesso l'insediamento di edifici da adibirsi esclusivamente alla residenza per la diretta conduzione del fondo agricolo ed alla produzione agricola. Più precisamente sono ammessi i seguenti tipi di insediamento: a) Case coloniche e di abitazione per gli agricoltori ed i salariati agricolo e/o proprietari. b) Fabbricati rustici (depositi, ricovero macchine, etc.), silos, serre, serbatoi, ed altre costruzioni analoghe necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola dell'azienda. c) Edifici per allevamenti zootecnici e avicolo del tipo industriale con annessi fabbricati di servizio ed impianti necessari per lo svolgimento dell'attività zootecnica. d) Costruzioni industriali, alla manipolazione, ed alla conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici con relativi fabbricati di servizio. Per le costruzioni comprese nei punti c) e d), è obbligatoria la previsione e la realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque di scarico atti a garantire i limiti di accettabilità secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia e dall'ufficio provinciale sanitario. Nei casi c) e d) sono comunque escluse tutte le industrie nocive di 1° e 2° classe, classificata ai sensi del relativo D.M. 12.02.1971, è invece consentita la realizzazione di impianti sportivi di carattere privato. Per tutti i succitati tipi di interventi comunque si rimanda alle disposizioni ed ai parametri dell'art. 22 della L.R. 71/78. - Strumento di attuazione: Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 22 della L.R. 71/78, salvo diversa indicazione per i diversi tipi di insediamento previsti. - Indice di zona e norme particolari: 1) Per insediamenti classificabili nel punto a) e per la parte riguardante le residenze comprese nei fabbricati di servizio relativi ai punti c) e d): - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc./mq. - Numero max dei piani f.t.: 2. - Altezza max: 7,50 MT - Distanza minima dai confini: 10,00 Mt - Distanza minima tra fabbricati: 20,00 Mt - Distanza minima tra fabbricati: mt 20,00 (con esclusione degli insediamenti classificati al punto a) e b). - Distanza dal ciglio stradale: Come da D.M. 1 Aprile 1968 n. 1404. Distanza dagli insediamenti abitativi: Previsti dal Piano Regolatore Generale non inferiori a mt. 500 (con esclusione degli insediamenti classificabili al punto e) e b). Nell'ambito di aziende agricole, i relativi imprenditori possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad turistico stagionale. Sempre allo stesso fine i predetti fabbricati possono essere ampliati sino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 mc. Nelle zone agricole, l'amministrazione Comunale, con apposita delibera, può individuare aree per laghetti collinari, tracciati per strade interpoderali e piste agricole e quanto altro è necessario al potenziamento di questa attività primaria previsto in leggi di settore. La realizzazione è autorizzata o concessa in base alla normativa vigente. Per gli impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli già ultimati alla data di entrata in vigore della Legge 31.05.1994 n° 17, realizzati in zona agricola secondo le previsioni del P.R.G. e che non possono più essere destinati alle finalità economiche originarie, i Comuni, secondo quanto disposto dall'art. 6 della L.R. 17/94 così notificato dall'art. 14 della L.R. 40/95, possono consentire il cambio di destinazione d'uso con riferimento ad altra attività, nel rispetto della cubatura esistente e purchè la nuova destinazione non sia in contrasto

con rilevanti interessi urbanistici o ambientali. E' in ogni caso esclusa l'autorizzazione per il cambio della destinazione in uso abitativo, alberghiero o ricettivo in genere. La variazione della destinazione d'uso può essere autorizzata solo se siano trascorsi almeno tre anni dalla data di rilascio della concessione edilizia.". Note dell'articolo 49 (nei casi ove ricorrono) e dell'articolo 33 (nei casi ove ricorrono): "Dovranno essere inoltre osservate le disposizioni di cui all'art. 55 delle Norme di Attuazione (Prescrizioni e Vincoli Archeologici)". ARTICOLO 55 delle Norme di Attuazione (Prescrizioni e Vincoli Archeologici): "Riguardano tutte quelle aree individuate nelle tavole D1 e D2 che sono state riportate dalle indicazioni fornite dalla Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Messina, Sezione per i Beni Archeologici di cui alla lettera del 08.08.1992 n. 1579: In tali aree qualunque modificazione o edificazione è subordinata al parere della Soprintendenza e comunque alle seguenti limitazioni: - Area soggetta a vincolo archeologico ai sensi degli artt. 1 e 3 della L. n. 1089/1939 con D.A. n. 1516/88; Foglio n. 5 particelle 3, 4, 17, 406, 635, (ex 407), 436, 467, 480, 537, 614. - Aree soggette ad approvazione preventiva e con eventuali prescrizioni di saggi; C/da Chiappe - Casa Antiva - Sciaruolo - Pagliarotto - Ponte Vecchio - Piana - Canneto - S. Giovanni - Morizzi - Trapesi - Castagneto - aree adiacenti Villa Comunale di Caronia - Stazione di servizio Agip - Stazione Ferroviaria - Centro Urbano di Caronia - Castello - Rione S. Francesco - Vie R. Orlando, Calacta, Colombo, Foscolo, Mazzini, Bastione. - Aree soggette ad approvazione preventiva e ad alta sorveglianza durante gli scavi; Rione Pozzarello ed aree limitrofe - C/da Pantano - Sugherita - Area di previsione del porticciolo - Piano della Chiesa - Mastrostefano - Rocca Grottazzi - Monte Pagano - C/da S. Maria - Ex Feudo Samperi - Serra Lisi - Piano Ciaramidaro. - Aree soggette ad approvazione con prescrizione di saggi preventivi. S. Teodoro o Piano Pupiddi - S. Francesco - S. Anna - Telegrafo - Pantano (proprietà Di Noto) - Cinquegrana (sopra cimitero alto)."

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera del Commissario ad acta n. 01 del 5 maggio 2016, l'immobile ricade in zona "Area con prescrizione relativa all'assetto geomorfologico", di cui all'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ARTICOLO 38: "Negli elaborati di zonizzazione del PRG sono riportate con specifiche campiture numerose aree caratterizzate da pericolosità geologica, enucleate nello studio geologico di supporto al PRG, così distinte: - aree non idonee alla edificazione; - omissis; In tali aree sono esclusivamente consentite, compatibilmente con le disposizioni che regolano le zone omogenee nelle quali ricadono, opere di presidio e/o di consolidamento a salvaguardia delle infrastrutture e dell'edilizia esistente, interventi di manutenzione e ristrutturazione dell'edilizia esistente, nonché opere di regimentazione delle acque superficiali e sotterranee, occupazioni temporanee di suolo realizzate in maniera tale da non recare danno o risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità, opere relative ad attività di tempo libero senza volume purché prevedano opportune misure di allertamento. In tutto il territorio comunale vanno poi rispettate le seguenti prescrizioni: - qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico dovrà essere supportato da uno studio che verifichi la funzionalità del sistema drenante nelle condizioni attuali e di progetto. - i tombamenti di ogni dimensione e lunghezza in aree urbane o agricole dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che dimostri la funzionalità dell'opera; - qualunque intervento sul reticolo drenante dovrà prevedere il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo; - la realizzazione di nuova viabilità non dovrà costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali; - qualsiasi intervento che comporti modificazione dell'originario assetto idrogeologico dei luoghi deve essere supportato da studi di approfondimento del contesto geomorfologico dell'area interessata che entrino nel merito degli effetti di tali trasformazioni sui terreni circostanti; - la realizzazione di laghetti per l'accumulo di acqua deve essere supportata da una indagine geologico tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area di intervento e di un congruo intorno territoriale. Per la realizzazione di qualsiasi intervento edilizio che interessi falde idriche di tipo "libero" cioè non isolate dal piano campagna da livelli geologici impermeabili, devono essere previste misure di salvaguardia per la protezione dall'inquinamento." . Si evidenzia che, secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caronia, parte del terreno identificato con la particella n. 696 risulta urbanisticamente classificato come "Area con Vincoli di inedificabilità" di cui all'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione. ARTICOLO 36: ""Negli elaborati di piano sono indicati i perimetri di talune aree nelle quali, per la presenza di vincoli normativi di diversa natura, è vietata qualsivoglia attività edificatoria e di trasformazione urbanistica. In particolare, nelle aree comprese entro una fascia di rispetto variabile tra m. 200 e 50 attorno al muro perimetrale dei cimiteri, specificata negli elaborati cartografici

e di m. 100 attorno al depuratore sono consentite, oltre alle attività agricole, le opere direttamente connesse alla funzionalità del servizio pubblico, quali strade veicolari e pedonali, attrezzature tecnologiche di supporto, allacciamenti alle reti, parcheggi, sistemazioni a verde, nonché le altre opere consentite in base alla legislazione vigente. All'interno della fascia di rispetto cimiteriale, per gli edifici esistenti sono consentiti, in conformità a quanto previsto dall'art. 28 della L. 166/2002 e smi, interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre agli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Caronia dal 22/02/2005 (data di acquisto del bene da parte del debitore) nessuna pratica edilizia riguardante la suddetta unità è stata riscontrata; le uniche informazioni derivano dall'atto di compravendita con cui l'esecutato ha acquistato l'unità immobiliare in esame, in cui è stato dichiarato che "*il fabbricato di cui a questo atto è stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967*" (trattasi della porzione, dell'attuale unità immobiliare, in muratura di remota costruzione). Pertanto l'ampliamento del vecchio fabbricato e l'adiacente tettoia sembrerebbero essere state realizzate senza alcun titolo edilizio. **Considerato che il manufatto nel P.R.G. adottato con Deliberazione del Commissario ad acta n. 01 del 5 maggio 2016, sembrerebbe ricadere per la maggior parte su un'area urbanisticamente classificata come "Area con Vincoli di inedificabilità", ed in particolare nella fascia di rispetto cimiteriale prevista dall'art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie, di cui al regio decreto n. 27 luglio 1934, n. 1265, si ritiene che le porzioni del manufatto realizzate in ampliamento all'esistente fabbricato in muratura dovranno essere demolite e/o smontate.**

In merito alle opere di sostegno riscontrate, ai fini della stabilità del pendio, si ritiene debbano essere mantenute ed adeguate subordinandole alla legittimità urbanistica e alla verifica strutturale-geotecnica .

Conformità catastale

In fase di sopralluogo è stato riscontrato che:

1. l'unità immobiliare era differente, per sagoma, sia alla mappa del Catasto Terreni che alla planimetria del Catasto Fabbricati;
2. una porzione in muratura, in ampliamento, è stata realizzata sull'adiacente particella 695.

Per la correzione delle suddette difformità è stato necessario l'aggiornamento catastale mediante redazioni Pregeo e Docfa.

Inoltre è stato accertato che:

- nell'atto di donazione-divisione del 06/08/1975 in Notaio Antonino Buono, rep. n. 44594 è stata donata, tra l'altro, una porzione di 1/4 del fabbricato identificato con la particella 234 (non corrispondente alla porzione di 1/4 dell'attuale particella 696 donata con atto di donazione del 31/03/2001 in Notaio Giovanni Basile, rep. 29628);
- la particella 547 donata con atto di donazione del 31/03/2001 in Notaio Giovanni Basile, rep. 29628, alla data dell'atto era già soppressa con costituzione della 697.

Al termine di lavori di demolizione/smontaggio delle opere prive di legittimità urbanistica si dovrà eseguire la relativa variazione catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il fabbricato in muratura (di remota costruzione) è stato ampliato su tre lati, rispettivamente, con una porzione in muratura sul lato nord-est, con tettoia delimitata da pannelli sul lato nord-ovest e con tettoia delimitata da pannelli e muro (di sostegno) in c.a. sul lato sud-ovest, oltre, infine, una tettoia aperta.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: cambio della destinazione d'uso da magazzino a laboratorio per arti e mestieri.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di annotazione nella visura catastale della particella 696 sub. 1: "passaggi intermedi da esaminare" (precedentemente al rogito del 22/02/2005 in Notaio Giovanni BASILE, rep. 47069 il bene era gravato da enfiteusi).

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

La regolarizzazione, ove eseguibile, avrebbe costi elevati e non giustificabili; della non conformità si terrà conto nella decurtazione del 30% applicata al valore dell'unità immobiliare di seguito determinata.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la maggior parte della superficie della particella 696 ricade in fascia di rispetto cimiteriale (normativa di riferimento: Regio decreto n. 27 luglio 1934, n. 1265)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Ampliamento all'esistente fabbricato in muratura è sicuramente non regolarizzabile.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CARONIA CONTRADA CINQUEGRANI (O CINQUEGRANE)

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C

laboratorio artigianale a CARONIA Contrada Cinquegrani (o Cinquegrane), della superficie commerciale di **89,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto del presente lotto, ad una elevazione fuori terra, è ubicato nel Comune di Caronia contrada Cinquegrani. Il centro urbano del Comune di Caronia, in cui si trovano i servizi pubblici e commerciali, dista meno di 1 km; l'accesso pedonale e quello con mezzi meccanici (quest'ultimo senza titolo) avviene attraversando porzione dell'adiacente particella 1030 (costituente altro lotto) dalla S.P. 168.

L'unità immobiliare, con terreno di pertinenza, è sita al piano terra, è adibita a laboratorio artigianale per la lavorazione del ferro e similari ed è costituita da tre ambienti destinati alla lavorazione, due depositi, un ufficio, un w.c. ed una tettoia.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 696 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 165 mq, rendita 272,69 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cinquegrani, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di vendita in Notaio Giovanni BASILE del 22/02/2005, Rep. n. 47069

Coerenze: l'unità immobiliare confina, unitamente al terreno di pertinenza, con S.P. 168 a nord-ovest ed a sud-est e con terreno altre ditte (particelle 1030, 252 e 301) e con la complementare porzione di u.i.u. identificata con la particella 1031.

Nella documentazione della procedura esecutiva immobiliare n. 97/2017 R.G.E. del Tribunale di Patti l'unità immobiliare costituente il presente lotto è identificata al Catasto Fabbricati con la particella 696 sub. 1. In fase di sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare era differente, per sagoma, sia alla mappa del C.T. che alla planimetria del C.F. e che una porzione in muratura della stessa sul lato nord-est (ampliamento dell'esistente fabbricato) ricadeva sull'adiacente particella 695 (in ditta differente), pertanto, al fine di eliminare le suddette incongruenze si è dovuto procedere all'aggiornamento catastale mediante redazione del Tipo Mappale e i successivi n. 2 DocFa per porzione di u.i.u..

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono S. Agata di Militello e Capo d'Orlando verso est, S. Stefano di Camastra e Cefalù verso ovest). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti.

SERVIZI

ospedale

scarso 

vigili del fuoco

scarso 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 145 km circa (Palermo)

scarso 

autostrada distante 21 km circa - svincolo di S. Agata di Militello

scarso 

autostrada distante 18 km circa - svincolo di S. Stefano di Camastra

scarso 

ferrovia distante 4 km circa - stazione di Caronia

scarso 

ferrovia distante 15 km circa - stazione di S. Stefano di Camastra

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


L'immobile, comprensivo del terreno di pertinenza, è ubicato nel Comune di Caronia (ME) in Contrada Cinquegrani ed allo stato è direttamente accessibile dall'esterno dalla S.P. 168 (l'accesso con mezzi


meccanici avviene senza titolo); la rampa di accesso ricade parzialmente sull'adiacente particella in ditta differente, non facente parte del presente lotto. Il manufatto, nel suo complesso, è costituito da un fabbricato in muratura (di remota costruzione), ampliato su tre lati, rispettivamente, con una porzione in muratura sul lato nord-est, con tettoia delimitata da pannelli sul lato nord-ovest e con tettoia delimitata da pannelli e muro (di sostegno) in c.a. sul lato sud-ovest, oltre, infine, una tettoia aperta; le tettoie hanno tutte struttura metallica.


L'unità immobiliare, sita al piano terra, è adibita laboratorio artigianale per la lavorazione del ferro e similari ed è costituita da tre ambienti destinati alla lavorazione rispettivamente, di 25 mq circa (fabbricato in muratura - l'altezza utile interna è compresa tra 3,6 m circa e 4,6 m circa), di 30,5 mq circa (l'altezza utile interna è compresa tra 4,1 m circa e 5,1 m circa) e di 77,5 mq circa (l'altezza utile interna è compresa tra 4,1 m circa e 5,1 m circa), due depositi, rispettivamente, di 9,5 mq circa (l'altezza utile interna è compresa tra 2,65 m circa e 3,45 m circa) in parte ricadente la particella 1031 e di 15 mq circa (l'altezza utile interna è compresa tra 3 m circa e 3,15 m circa) interamente ricadente sulla particella 1031, un ufficio di 7,5 mq (l'altezza utile interna è compresa tra 2,35 m circa e 2,45 m circa), un w.c. di 2,5 mq circa (l'altezza utile interna è compresa tra 2,9 m circa e 3,05 m circa) ed una tettoia di 43 mq circa (l'altezza è compresa tra 3,45 m circa e 4,3 m circa). Le opere di finitura interna sono pressoché inesistenti; il pavimento è costituito prevalentemente da un battuto di cemento. In generale, lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è scarso. All'unità immobiliare era annesso ed è stato mantenuto un terreno di pertinenza, avente giacitura prevalentemente acclive.


Per il manufatto in esame, considerato che le porzioni realizzate in ampliamento all'originario fabbricato in muratura, non regolarizzabili e da rimuovere, sono tettoie con delimitazioni non costituenti ambienti energeticamente chiusi e pertanto inidonei alla valutazione della prestazione energetica; l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) potrebbe essere redatto solo per la costruzione in muratura ma, rientrando la stessa tra i fabbricati isolati con una superficie utile inferiore ai 50 mq, ai sensi del tratta D.Lgs. n. 192/2005, non è necessaria la redazione dell'APE.

Delle Componenti Edilizie:


cancello: anta singola a battente realizzato in acciaio con apertura manuale nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto. La copertura a tegole riguarda solo la porzione del fabbricato in muratura; per la rimanente parte dell'unità immobiliare, la copertura è realizzata con pannelli coibentati. al di sotto della media 

pareti esterne: sono costituite da muratura in pietrame, muratura in blocchi di cls, muro in c.a. e pannelli. al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. Trattasi della pavimentazione prevalente dell'unità immobiliare nella media 

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista conformità: non rilevabile mediocre 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie commerciale del fabbricato in muratura di			

remotissima realizzazione (porzione dell'unità immobiliare)	36,00	x	100 %	=	36,00
Superficie della corte adiacente il fabbricato in muratura (attuale battuto in cemento antistante gli ambienti di lavorazione più quello che si formerà a seguito della rimozione delle opere non regolarizzabili)	418,00	x	10 %	=	41,80
Terreno (al netto dell'area di sedime del fabbricato in muratura di remotissima realizzazione e della futura corte, a seguito della rimozione delle opere non regolarizzabili)	601,00	x	2 %	=	12,02
Totale:	1.055,00				89,82

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate per la tipologia "box".

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 - 2 anni

Valore minimo: 240,00

Valore massimo: 350,00

Note: Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. I valori sopra indicati sono relativi al 2° semestre 2017 e si riferiscono alla tipologia "box" ricadenti nella Fascia/zona "Centrale/CENTRO URBANO". Non è stata utilizzata la Fascia/zona "Periferica/MARINA DI CARONIA", in quanto l'immobile è ubicato a poche centinaia di metri dal centro urbano, con valori unitari nettamente inferiori a quelli della frazione "Marina di Caronia", che sicuramente ha una maggiore vocazione turistica, commerciale, produttiva.

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate per la tipologia "magazzini".

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 - 2 anni

Valore minimo: 190,00

Valore massimo: 285,00

Note: Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. I valori sopra indicati sono relativi al 2° semestre 2017 e si riferiscono alla tipologia "magazzini" ricadenti nella Fascia/zona "Centrale/CENTRO URBANO". Non è stata utilizzata la Fascia/zona "Periferica/MARINA DI CARONIA", in quanto l'immobile è ubicato a poche centinaia di metri dal centro urbano, con valori unitari nettamente inferiori a quelli della frazione "Marina di Caronia", che sicuramente ha una maggiore vocazione turistica, commerciale, produttiva.

Tecnici operanti nel territorio di Caronia

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 - 2 anni

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è valutato secondo il procedimento sintetico comparativo sulla base del prezzo unitario di mercato. La ricerca dei valori unitari medi per metro quadrato di superficie e le indagini effettuate, unitamente alle condizioni attuali dell'unità immobiliare ed in particolare:

- alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate in fase di sopralluogo;
- alla sua ubicazione (l'immobile in esame è sito a poche centinaia di metri dal centro urbano di Caronia);
- al suo (scarso) stato di conservazione;
- alla sua esposizione;
- assenza di accesso carrabile (attualmente avviene con mezzi meccanici, senza titolo, tramite rampa parzialmente ricadente sull'adiacente particella 1030);

consentono di desumere per il fabbricato in muratura di remotissima realizzazione un valore unitario di 250,00 €/mq (le superfici della corte a seguito dello smontaggio/demolizione delle opere non regolarizzabili, e del rimanente terreno sono state ragguagliate rispettivamente al 6% e al 2% rispetto a quella del fabbricato).

I materiali costituenti le porzioni del manufatto da demolire sono parzialmente recuperabili e riutilizzabili, e ritenendo il loro valore equivalente alle spese di smontaggio/demolizione, quest'ultime non saranno valutate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 89,82 x 250,00 = **22.455,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione del 30% per le incombenze urbanistiche (ripristino condizioni rogito), le verifiche strutturali-geotecniche del pendio ed eventuale ripristino versante originario, le successive variazioni catastali e la presenza dell'annotazione in visura	-6.736,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.718,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.718,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre, tecnici e agenzie immobiliari operanti nel territorio di Caronia.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
C	laboratorio artigianale	89,82	0,00	15.718,50	15.718,50
				15.718,50 €	15.718,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.718,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 2.357,78**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 10,73**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.350,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2017

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B appartamento a CARONIA Via Galileo Galilei , della superficie commerciale di **120,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, porzione di un maggiore fabbricato a più elevazioni fuori terra, è ubicata nel centro urbano del Comune di Caronia, con accessi dalla via Galileo Galilei e dalla via Cadorna n. 18.

L'appartamento, sito ai piani sottostrada e terra rispetto alla via Galileo Galilei, è costituito:

- al piano sottostrada (piano rialzato dalla via Cadorna e da questa direttamente accessibile), dalla cucina, una camera e un w.c.;
- al piano terra (direttamente accessibile dalla via Galileo Galilei e raggiungibile anche dal piano sottostrada con scala interna all'unità immobiliare), da una camera, bagno, ripostiglio e ingresso/disimpegno.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 522 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 188,25 Euro, indirizzo catastale: Via Galileo Galilei n. 30, piano: Terra - Sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fusione (dei subb. 4 e 5) del 28/06/2006 protocollo n. ME0103160

Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord-est con la via Cadorna , a sud-est con unità immobiliare del fabbricato identificato con la particella 523, a sud-ovest con terrapieno su cui corre la via Galileo Galilei, e a nord-ovest con fabbricato identificato con la particella 521 e con via Galileo Galilei.

Si evidenzia che porzione del piano sottostrada ricade catastalmente su porzione della particella 523.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	120,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.225,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.750,00
Data della valutazione:	06/01/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di

proprietario.

*** DATO OSCURATO *** vive e risiede nell'unità immobiliare oggetto di valutazione insieme alla propria famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sono state effettuate le ispezioni ipotecarie "per soggetto" con riferimento al proprietario attuale e "puntuali" sull'immobile; il periodo informatizzato, decorrente dal 29/08/1996, copre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (08/09/2017).

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: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/05/2006 a firma di Notaio Giovanni PADERNI ai nn. 67478/20135 di repertorio, registrata il 05/06/2006 a Messina ai nn. 3231, iscritta il 06/06/2006 a Messina ai nn. 24150/8785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo fondiario ai sensi dell'art. 38 e seguenti del Decreto Legislativo 1° settembre 1993 n. 385.

Importo ipoteca: € 75000,00.

Importo capitale: € 50000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'iscrizione grava sulle unità immobiliari identificate con i subb. 4 e 5 della particella 522 del foglio 19 del Comune di Caronia, dalla cui fusione è stata originata l'attuale unità immobiliare, oggetto della presente procedura, identificata col sub. 6.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 28/01/2015 a Messina ai nn. 2043/237, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 20/03/2014, rep. n. 171 - Tribunale di Patti.

Importo ipoteca: € 35.000,00.

Importo capitale: € 29.951,22.

L'iscrizione grava anche su altri beni non facenti parte del presente lotto.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 08/09/2017 a Messina ai nn. 21506/16647, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 19/07/2017, rep. n. 900 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti.

La trascrizione grava anche su altri beni non facenti parte del presente lotto.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Nel fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto della presente relazione non risulterebbe costituito il condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le ricerche effettuate per l'individuazione dei danti causa e dei rispettivi titoli nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento hanno permesso allo scrivente di accertare quanto segue.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/05/2006), con atto stipulato il 30/05/2006 a firma di Notaio Giovanni PADERNI ai nn. 67477/20134 di repertorio, registrato il 05/06/2006 a Messina ai nn. 3231, trascritto il 06/06/2006 a Messina ai nn. 24148/12242 e 24149/12243, in forza di atto di compravendita.

Con il suddetto atto sono state effettuate due vendite riguardanti le unità immobiliari identificate catastalmente, rispettivamente, con i subb. 4 e 5 della particella 522 del foglio 19 del Comune di Caronia, dalla cui fusione (del 28/06/2006 protocollo n. ME0103160) è stata originata l'attuale unità immobiliare, oggetto della presente procedura, identificata col sub. 6; la seconda vendita riguardava anche un magazzino identificato catastalmente con la particella 523 sub. 5, non oggetto della presente procedura.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 20/08/1980 fino al 30/05/2006), con atto stipulato il 20/08/1980 a firma di Notaio Antonino BUONO ai nn. 53985/10440 di repertorio, registrato il 08/09/1980 a Patti ai nn. 1239/136, trascritto il 06/09/1980 a Messina ai nn. 17871/15976, in forza di atto di donazione.

Con il suddetto atto è stata effettuata la donazione dell'unità immobiliari identificata catastalmente con il sub. 4 della particella 522 del foglio 19 del Comune di Caronia.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 10/20, in forza di atto di vendita (dal 09/08/1989 fino al 30/05/2006), con atto stipulato il 09/08/1989 a firma di Notaio Antonino BUONO ai nn. 86507/16399 di repertorio, registrato il 25/08/1989 a Patti ai nn. 879, trascritto il 04/09/1989 a Messina ai nn. 23221/19472, in forza di atto di vendita.

Con il suddetto atto è stata effettuata la vendita dell'unità immobiliari identificata catastalmente con il sub. 2 della particella 522 del foglio 19 del Comune di Caronia, divenuta successivamente sub. 5 a seguito della variazione della destinazione del 13/04/2006 protocollo n. ME0062331.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 10/20, in forza di atto di vendita (dal 09/08/1989 fino al 30/05/2006), con atto stipulato il 09/08/1989 a firma di Notaio Antonino BUONO ai nn. 86507/16399 di repertorio, registrato il 25/08/1989 a Patti ai nn. 879, trascritto il 04/09/1989 a Messina ai nn. 23221/19472, in forza di atto di vendita.

Con il suddetto atto è stata effettuata la vendita dell'unità immobiliari identificata catastalmente con il sub. 2 della particella 522 del foglio 19 del Comune di Caronia, divenuta successivamente sub. 5 a seguito della variazione della destinazione del 13/04/2006 protocollo n. ME0062331.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione originaria delle porzioni costituenti l'unità immobiliare oggetto del presente lotto ha avuto inizio in data antecedente il 01/09/1967; nessuna pratica edilizia riguardante la suddetta unità, è stata riscontrata con le ricerche effettuate dall'Ufficio Tecnico. In particolare, il Comune di Caronia, a seguito di specifica richiesta avanzata dallo scrivente Esperto per la relazione di stima, con nota prot. 0010361 del 02/11/2018 ha comunicato che: "*Viste le visure catastali delle anzidette unità immobiliari, compresi i soggetti intestatari delle stesse, ovvero dei sigg. *** DATO OSCURATO *** . Effettuate le ricerche d'archivio disponibili presso questa Area Tecnica comunale, non risultano acquisite pratiche edilizie intestate ai medesimi soggetti degli immobili sopra descritti. Ove pertanto necessitassero antecedenti informazioni storiche relative ai suddetti immobili la S.V. avrà cura di indicare per ciascuno di essi la rispettiva provenienza, al fine di procedere ad ulteriori ricerche per soggetto nei nostri archivi*".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità edilizia

In fase di sopralluogo è stato riscontrato che le altezze utili interne di 2,25 m circa e 2,15 m al piano sottostrada e di circa 2,55 m al piano terra (rispetto la via Galileo Galilei) sono inferiori ai 2,70 m fissati dal D.M. 5 luglio 1975 per i locali adibiti ad abitazioni (la costruzione delle originarie porzioni costituenti l'unità immobiliare in esame è iniziata in data anteriore al 01/09/1967).

Si evidenzia, inoltre, che:

- l'attuale unità immobiliare, identificata catastalmente col sub. 6, è stata originata dalla fusione (catastale) delle u.i.u. ex subb. 4 e 5 avvenuta in data 28/06/2006, successivamente alla data di acquisto del 30/05/2006; tuttavia, in merito alla conformità solo il profilo urbanistico non sono state riscontrate pratiche edilizie riguardanti l'attuale intestataria;
- per il cambio della destinazione d'uso dell'ex unità immobiliare sub. 5 (variazione catastale del 13/04/2006) da magazzino ad abitazione; non è stata riscontrata documentazione legittimante la variazione.

Conformità catastale

In fase di sopralluogo è stato accertato che la planimetria catastale è lievemente difforme ai luoghi per

- le altezze utili interne in essa riportate, rispettivamente, di 2,3 m al piano sottostrada (rispetto la via Galilei) e di 2,6 al piano terra;
- il verso di salita della scala di collegamento tra il piano sottostrada (rispetto la via Galilei) e il piano terra;
- lievi difformità grafiche.

Si evidenzia altresì, che:

- porzione dell'unità immobiliare (ed in particolare porzione del piano sottostrada) identificata col sub. 6 della particella 522, ricade catastalmente anche su porzione dell'adiacente particella 523;
- nella visura catastale della particella 522 sub. 5 è presente una annotazione "*Passaggi intermedi intervenuti senza atti legali*" (probabilmente la porzione della particella 523 sub. 5 è la porzione in ampliamento, non volturata a seguito della vendita).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: cambio della destinazione d'uso dell'ex unità immobiliare sub. 5 da magazzino ad abitazione con altezza utile interna inferiore ai inferiori ai 2,7 m fissati dal D.M. 5 luglio 1975 per i locali adibiti ad abitazioni. (normativa di riferimento: D.M. 5 luglio 1975 e D.P.R. n. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: (esclusivamente) l'ottenimento favorevole del discrezionale parere dell'A.S.P., altrimenti le difformità sono NON REGOLARIZZABILI e occorre ripristinare le condizioni precedenti.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Le eventuali spese di regolarizzazione sono comprese nella decurtazione del 25% applicata al valore dell'unità immobiliare di seguito determinato.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: impossibilità ad accertare l'esistenza della certificazione di Abitabilità/Agibilità. (normativa di riferimento: L. n. 1086/1971, D.P.R. n. 380/2001 e D.Lgs n. 222/2016)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: eventuali adeguamento impianti, dichiarazioni di conformità impianti, redazione certificato di collaudo, Segnalazione certificata per l'agibilità edilizia.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

L'eventuale regolarizzazione è subordinata alla conformità della destinazione e le relative spese sono comprese nella decurtazione del 25% applicata al valore dell'unità immobiliare di seguito determinato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: porzione del piano sottostrada (rispetto la via Galilei) sembrerebbe ricade sulla adiacente particella 523.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Della suddetta incongruenza si tiene conto nella decurtazione del 25% applicata al valore dell'unità immobiliare di seguito determinato.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di riserva - "Passaggi intermedi intervenuti senza atti legali" - nella visura catastale della particella 522 sub. 5

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Della suddetta incongruenza si tiene conto nella decurtazione del 25% applicata al valore dell'unità immobiliare di seguito determinato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: è presente una annotazione nella visura catastale dell'ex sub. 5

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Della suddetta incongruenza si tiene conto nella decurtazione del 25% applicata al valore dell'unità immobiliare di seguito determinato.

BENI IN CARONIA VIA GALILEO GALILEI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CARONIA Via Galileo Galilei , della superficie commerciale di **120,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, porzione di un maggiore fabbricato a più elevazioni fuori terra, è ubicata nel centro urbano del Comune di Caronia, con accessi dalla via Galileo Galilei e dalla via Cadorna n. 18.

L'appartamento, sito ai piani sottostrada e terra rispetto alla via Galileo Galilei, è costituito:

- al piano sottostrada (piano rialzato dalla via Cadorna e da questa direttamente accessibile), dalla cucina, una camera e un w.c.;
- al piano terra (direttamente accessibile dalla via Galileo Galilei e raggiungibile anche dal piano sottostrada con scala interna all'unità immobiliare), da una camera, bagno, ripostiglio e ingresso/disimpegno.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 522 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 188,25 Euro, indirizzo catastale: Via Galileo Galilei n. 30, piano: Terra - Sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fusione (dei subb. 4 e 5) del 28/06/2006 protocollo n. ME0103160

Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord-est con la via Cadorna , a sud-est con unità immobiliare del fabbricato identificato con la particella 523, a sud-ovest con terrapieno su cui corre la via Galileo Galilei, e a nord-ovest con fabbricato identificato con la particella 521 e con via Galileo Galilei.

Si evidenzia che porzione del piano sottostrada ricade catastalmente su porzione della particella 523.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono S. Agata di Militello e Capo d'Orlando verso est, S. Stefano di Camastra e Cefalù verso ovest). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi.

SERVIZI

asilo nido	nella media	
biblioteca	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
spazi verde	scarso	
ospedale	scarso	
vigili del fuoco	scarso	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 145 km circa (Palermo)	scarso	
autostrada distante 21 km circa - svincolo di S.	scarso	

Agata di Militello

autostrada distante 18 km circa - svincolo di S. Stefano di Camastra

scarso 

ferrovia distante 4 km circa - stazione di Caronia

scarso 

ferrovia distante 15 km circa - stazione di S. Stefano di Camastra

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso 

esposizione:

mediocre 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

scarso 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, sito ai piani sottostrada e terra rispetto alla via Galileo Galilei del fabbricato ubicato nel centro urbano del Comune di Caronia (ME), è direttamente accessibile dall'esterno sia dalla via Galileo Galilei al numero civico 30 che dalla via Cadorna al numero civico 18.

La porzione dell'unità immobiliare sita al piano sottostrada (direttamente accessibile dalla via Cadorna) è costituita dalla cucina, una camera, un w.c. e le due scale interne (quella di accesso dalla via Cadorna e quella che collega il piano sottostrada al piano terra); l'altezza utile interna è circa 2,25 m in cucina e circa 2,15 m nella camera. La porzione sita al piano terra (direttamente accessibile dalla via Galileo Galilei e raggiungibile, dal piano sottostrada, mediante scala interna all'unità immobiliare) è costituita da una camera, un bagno, ripostiglio, ingresso/disimpegno ed un balcone; l'altezza utile interna è circa 2,55 m. Tutti gli spazi dell'appartamento, escluso il ripostiglio, sono aero-illuminati dall'esterno, con la totalità delle aperture, ad eccezione dell'ingresso dalla via Galileo Galilei, realizzate sul prospetto nord-est del fabbricato. Le opere di finitura interna sono appena sufficienti; i pavimenti e i rivestimenti dei servizi igienici e della cucina sono prevalentemente realizzati con mattonelle in materiale ceramico; le porte interne sono in legno; gli infissi esterni, in alluminio, sono in buona parte protetti da persiane anch'esse metalliche. Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia e collegati ai pubblici servizi. In generale, lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è mediocre.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in alluminio;

nella media 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame, il rivestimento è realizzato in intonaco del tipo civile;

nella media 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro. Ingresso dalla via Cadorna;

nella media 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno massello. Ingresso dalla via Galileo Galilei;

al di sotto della media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: da verificare

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: da verificare

nella media 

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura

nella media



CLASSE ENERGETICA:

[1552,69 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porzione dell'unità immobiliare sita al piano sottostrada	70,00	x	100 %	=	70,00
Porzione dell'unità immobiliare al piano terra	49,00	x	100 %	=	49,00
Balcone al piano terra (3° elevazione fuori terra rispetto via Cadorna)	3,50	x	50 %	=	1,75
Totale:	122,50				120,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate per la tipologia "Abitazioni di tipo economico".

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 - 2 anni

Valore minimo: 380,00

Valore massimo: 570,00

Note: Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. I valori sopra indicati sono relativi al 1° semestre 2018 e si riferiscono alla tipologia "Abitazioni di tipo economico" ricadenti nella Fascia/zona "centrale/CENTRO URBANO".

Tecnici operanti nel territorio di Caronia (30/05/2018)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 - 2 anni

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è valutato secondo il procedimento sintetico comparativo sulla base del prezzo unitario di mercato. La ricerca dei valori unitari medi per metro quadrato di superficie e le indagini effettuate, unitamente alle condizioni attuali dell'unità immobiliare ed in particolare:

- alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate in fase di sopralluogo;
- alla sua ubicazione (il fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare in esame è sito nel centro urbano di Caronia, in una zona avente strade molto strette e scarsità di parcheggi);
- al suo stato di conservazione (mediocre);
- alla distribuzione dei vani;
- alla sua esposizione;

consentono di desumere per l'unità immobiliare in oggetto un valore unitario di 400,00 €/mq (pressochè coincidente con il valore minimo dell'intervallo OMI).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,75 x 400,00 = **48.300,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione del 25% per ridotte altezze utili interne (inferiori ai 2,70 m fissati dal D.M. 5 luglio 1975), incertezza su regolarizzazioni edilizie-strutturali, ricadenza in parte sulla adiacente part. 523 e presenza annotazione.	-12.075,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 36.225,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 36.225,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: tecnici e agenzie immobiliari operanti nel territorio di Caronia.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	appartamento	120,75	0,00	36.225,00	36.225,00
				36.225,00 €	36.225,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.225,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€. 5.433,75**

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 41,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.750,00

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2017

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

D **appartamento** a CARONIA Via Buccari , della superficie commerciale di **96,50** mq per la quota di 1/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata nel centro urbano del Comune di Caronia, con accessi dalla via Buccari (catastalmente) n. 6 e dalla via Grappa n. 15.

L'appartamento, sito ai piani sottostrada, terra e primo rispetto alla via Buccari, è costituito:

- al piano sottostrada (direttamente accessibile dalla via Grappa), da un ampio monovano con zona cottura e un w.c.;
- al piano terra (direttamente accessibile dalla via Buccari e raggiungibile, dal piano sottostrada, con scala interna all'unità immobiliare), da soggiorno, bagno e disimpegno;
- al piano primo (raggiungibile, dal piano terra, con scala interna all'unità immobiliare), da cucina e vano pranzo.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 487 sub. 3 graffata 616 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: VIA BUCCARI n. 6, piano: S1 - T - 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di S. Agata di Militello al n. 295 vol. 138 in data 02/04/1998
Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord con la via Grappa, a est con fabbricato altra ditta (particella 617) a sud con la via Buccari e a ovest con fabbricato altra ditta (particella 615).
Nella documentazione della procedura esecutiva immobiliare n. 97/2017 R.G.E. del Tribunale di Patti l'immobile costituente il presente lotto era composto dalle ex unità immobiliari site nel comune di Caronia ed identificate al Catasto Fabbricati, rispettivamente, con le particelle 487 sub. 1, 487 sub. 2 graffata 616 sub. 4 e 616 sub. 1. In fase di sopralluogo è stato accertato che trattasi di un'unica unità immobiliare destinata ad abitazione avente delle sostanziali differenze rispetto alle planimetrie catastali del 25/02/1940 presenti in atti; pertanto, si è dovuto procedere all'aggiornamento catastale mediante redazione DocFa, con conseguente variazione degli identificativi catastali (ora 487 sub. 3 graffata 616 sub. 6).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.412,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.000,00
Data della valutazione:	06/01/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava apparentemente occupato *** DATO OSCURATO *** in qualità di comproprietaria. Si precisa che la quota di proprietà *** DATO OSCURATO *** è 8/12. L'unità immobiliare costituisce la residenza *** DATO OSCURATO ***.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sono state effettuate le ispezioni ipotecarie "per soggetto" con riferimento al proprietario attuale esecutato e "puntuali" sull'immobile; il periodo informatizzato, decorrente dal 29/08/1996, copre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (08/09/2017).

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: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 28/01/2015 a Messina ai nn. 2043/237, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 20/03/2014, rep. n. 171 - Tribunale di Patti.

Importo ipoteca: € 35.000,00.

Importo capitale: € 29.951,22.

L'iscrizione grava, tra le altre, sulle unità immobiliari site nel Comune di Caronia ed identificate al Catasto Fabbricati con le particelle 487 sub. 1, 487 sub. 2 graffata con la 616 sub. 4, e 616 sub. 1 dalle quali, per soppressione, ha avuto origine l'attuale unità immobiliare a seguito degli aggiornamenti catastali.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 08/09/2017 a Messina ai nn. 21506/16647, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 19/07/2017, rep. n. 900 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti.

La trascrizione grava, tra le altre, sulle unità immobiliari site nel Comune di Caronia ed identificate al Catasto Fabbricati con le particelle 487 sub. 1, 487 sub. 2 graffata con la 616 sub. 4, e 616 sub. 1 dalle quali, per soppressione, ha avuto origine l'attuale unità immobiliare a seguito degli aggiornamenti catastali.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Nel fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto della presente relazione non risulterebbe costituito il condominio con le u.i.u. adiacenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le ricerche effettuate per l'individuazione dei danti causa e dei rispettivi titoli nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento hanno permesso allo scrivente di accertare quanto segue.

Si evidenzia che in merito all'accettazione dell'eredità da parte dell'esecutata, nulla di diverso è emerso oltre a quanto riportato nella "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale", redatta dal Notaio Giulia Messina VITRANO, "Alla data del 12/09/2017 non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di * DATO OSCURATO *** da parte dell'erede *** DATO OSCURATO ***" (esecutata).**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8/12, in forza di denuncia di successione, in forza di denuncia di successione.

L'attuale quota di 8/12 è pervenuta in parte per l'acquisto dell'immobile in comproprietà con il coniuge (con atto di vendita del 01/08/1990 in Notaio Antonino Buono, rep. n. 91135 e racc. n. 17376) per la quota di 1/2 ciascuno, ed in parte per successione a seguito del decesso del coniuge avvenuto il 14/10/1997 (denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di S. Agata di Militello al n. 295 vol. 138 in data 02/04/1998, trascritta il 29/12/1998 ai nn. 29968/24571).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 14/10/1997), registrato il 02/04/1998 a S. Agata di Militello ai nn. 295/138, trascritto il 29/12/1998 a Messina ai nn. 28968/24571, in forza di denuncia di successione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 14/10/1997), registrato il 02/04/1998 a S. Agata di Militello ai nn. 295/138, trascritto il 29/12/1998 a Messina ai nn. 28968/24571, in forza di denuncia di successione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 14/10/1997), registrato il 02/04/1998 a S. Agata di Militello ai nn. 295/138, trascritto il 29/12/1998 a Messina ai nn. 28968/24571, in forza di denuncia di successione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 14/10/1997), registrato il 02/04/1998 a S. Agata di Militello ai nn. 295/138, trascritto il 29/12/1998 a Messina ai nn. 28968/24571, in forza di denuncia di successione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 10/20, in forza di atto di vendita (dal 01/08/1990 fino al 14/10/1997), con atto stipulato il 01/08/1990 a firma di Notaio Antonino BUONO ai nn. 91135/17376 di repertorio, registrato il 20/08/1990 a Patti ai nn. 794, trascritto il 01/08/1990 a Messina ai nn. 22267/18662, in forza di atto di vendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione originaria dell'unità immobiliare oggetto del presente lotto ha avuto inizio in data antecedente all'anno 1967; nessuna pratica edilizia riguardante la suddetta unità è stata riscontrata con le ricerche effettuate dall'Ufficio Tecnico. In particolare, il Comune di Caronia, a seguito di specifica richiesta avanzata dallo scrivente Esperto per la relazione di stima, con nota prot. 0010361 del 02/11/2018, ha comunicato che: "*Viste le visure catastali delle anzidette unità immobiliari, compresi i soggetti intestatari delle stesse, ovvero dei sigg. *** DATO OSCURATO ***. Effettuate le ricerche d'archivio disponibili presso questa Area Tecnica comunale, non risultano acquisite pratiche edilizie intestate ai medesimi soggetti degli immobili sopra descritti. Ove pertanto necessitassero antecedenti informazioni storiche relative ai suddetti immobili la S.V. avrà cura di indicare per ciascuno di essi la rispettiva provenienza, al fine di procedere ad ulteriori ricerche per soggetto nei nostri archivi*".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Caronia nessuna pratica edilizia riguardante la suddetta unità è stata riscontrata; le uniche informazioni derivano dall'atto di vendita in Notaio Antonino BUONO del 01/08/1990, rep. n. 91135 e racc. n. 17376, con cui *** DATO OSCURATO *** hanno acquistato le unità immobiliari dalla cui fusione deriva quella in esame, in cui è stato dichiarato che "*il fabbricato oggetto di quest'atto è stato costruito antecedentemente all'anno 1967*". In particolare, le ricerche effettuate nella banca dati catastale hanno consentito di riscontrare le planimetrie dell'unità immobiliare, in atti dal 28/02/1940, pertanto, trattandosi di costruzione all'interno del centro abitato, quanto in planimetria risulterebbe legittimo in quanto l'epoca di costruzione è ante 1942.

In fase di sopralluogo, tuttavia, è stata riscontrata una variazione volumetrica (ampliamento), riguardante, in particolare, il primo piano, rispetto alla planimetria rinvenuta in banca dati catastale. A causa delle incertezze e dell'onerosità delle eventuali (antieconomiche) regolarizzazioni urbanistiche e strutturali (è necessario anche il parere dell'Ufficio del Genio Civile e la regolarità strutturale deve essere unica per l'intero fabbricato), è consigliabile rimuovere le opere in ampliamento, con i costi di demolizione compensati dal valore della terrazza che, conseguentemente, si andrà a realizzare. Qualora invece si opti per il mantenimento dell'ampliamento riscontrato, l'eventuale situazione gravosa (legittimità urbanistica-strutturale) resterà a carico dell'acquirente.

Si evidenzia, inoltre, l'assenza della conformità edilizia riguardante il cambio della destinazione d'uso della porzione dell'unità immobiliare al piano seminterrato (ex particella 487 sub. 1 da magazzino ad abitazione, ed ex particella 616 sub. 1 da stalla ad abitazione).

Conformità catastale

In fase di sopralluogo sono state riscontrate delle differenze rispetto alla planimetria catastale (in atti dal 28/02/1940) con destinazione d'uso parzialmente variata.

Quanto riscontrato in fase di sopralluogo è stato regolarizzato mediante aggiornamento catastale con redazione DocFa.

Inoltre, nelle visure catastali risultavano errati l'anno di nascita ed il codice fiscale dell'esecutata; entrambe le incongruenze sono state corrette mediante "*istanza di correzione catasto terreni/fabbricati*".

Si evidenzia, infine, che nell'atto di vendita in Notaio Antonino BUONO del 01/08/1990, rep. n. 91135 e racc. n. 17376 risulta errata l'identificazione dell'ex particella 487 sub. 2 graffiata con la ex 616 sub. 4 per omessa indicazione dell'identificativo graffiato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazioni volumetriche in ampliamento al primo piano
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

La regolarizzazione consiste nella demolizione delle opere realizzate in ampliamento. Al riguardo si ritiene che le relative spese sono compensate dal valore della terrazza che, a seguito della demolizione, sarà ottenuta.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: incertezze legate al mancato ritrovamento di pratiche edilizie. (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/2001 e L.R. n. 16/2016)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: eventuale redazione di S.C.I.A./C.I.L.A. per la fusione ed il cambio della destinazione d'uso (ove possibile).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 - 6 mesi.

Le eventuali spese di regolarizzazione sono comprese nella decurtazione del 25% applicata al valore dell'unità immobiliare di seguito determinato.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: inesistenza della certificazione di Abitabilità/Agibilità. (normativa di riferimento: L. n. 1086/1971, D.P.R. n. 380/2001, L.R. n. 16/2016 e D.Lgs n. 222/2016)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: eventuali adeguamento impianti, dichiarazioni di conformità impianti, redazione certificato di collaudo, Segnalazione certificata per l'agibilità edilizia.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 - 6 mesi.

Le eventuali spese di regolarizzazione sono comprese nella decurtazione del 25% applicata al valore dell'unità immobiliare di seguito determinato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CARONIA VIA BUCCARI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

appartamento a CARONIA Via Buccari , della superficie commerciale di **96,50** mq per la quota di 1/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata nel centro urbano del Comune di Caronia, con accessi dalla via Buccari (catastalmente) n. 6 e dalla via Grappa n. 15.

L'appartamento, sito ai piani sottostrada, terra e primo rispetto alla via Buccari, è costituito:

- al piano sottostrada (direttamente accessibile dalla via Grappa), da un ampio monovano con zona cottura e un w.c.;
- al piano terra (direttamente accessibile dalla via Buccari e raggiungibile, dal piano sottostrada, con scala interna all'unità immobiliare), da soggiorno, bagno e disimpegno;
- al piano primo (raggiungibile, dal piano terra, con scala interna all'unità immobiliare), da cucina e vano pranzo.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 487 sub. 3 graffata 616 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: VIA BUCCARI n. 6, piano: S1 - T - 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di S. Agata di Militello al n. 295 vol. 138 in data 02/04/1998
 Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord con la via Grappa, a est con fabbricato altra ditta (particella 617) a sud con la via Buccari e a ovest con fabbricato altra ditta (particella 615).
 Nella documentazione della procedura esecutiva immobiliare n. 97/2017 R.G.E. del Tribunale di Patti l'immobile costituente il presente lotto era composto dalle ex unità immobiliari site nel comune di Caronia ed identificate al Catasto Fabbricati, rispettivamente, con le particelle 487 sub. 1, 487 sub. 2 graffata 616 sub. 4 e 616 sub. 1. In fase di sopralluogo è stato accertato che trattasi di un'unica unità immobiliare destinata ad abitazione avente delle sostanziali differenze rispetto alle planimetrie catastali del 25/02/1940 presenti in atti; pertanto, si è dovuto procedere all'aggiornamento catastale mediante redazione DocFa, con conseguente variazione degli identificativi catastali (ora 487 sub. 3 graffata 616 sub. 6).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono S. Agata di Militello e Capo d'Orlando verso est, S. Stefano di Camastra e Cefalù verso ovest). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 145 km circa (Palermo)	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 21 km circa - svincolo di S. Agata di Militello	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 18 km circa - svincolo di S. Stefano di Camastra	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4 km circa - stazione di Caronia	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 15 km circa - stazione di S. Stefano di Camastra	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, sito ai piani sottostrada e terra rispetto alla via Galileo Galilei del fabbricato ubicato nel centro urbano del Comune di Caronia (ME), è direttamente accessibile dall'esterno sia dalla via Buccari al numero civico (catastale) 6 che dalla via Grappa al numero civico 15; entrambe le vie sono

strette e la zona su cui insiste il fabbricato è quasi del tutto prima di parcheggi.

La porzione dell'unità immobiliare sita al piano sottostrada (direttamente accessibile dalla via Grappa) è costituita da un ampio monovano, con zona cottura, di 27 mq circa, un w.c. di circa 1,5 mq e la scala interna (che collega il piano sottostrada al piano terra); l'altezza utile interna è circa 3,0 m, tranne nella porzione più vicina al terrapieno, ove varia da 1,5 m circa a 2,7 m circa, e nel w.c., in cui l'altezza varia da 1,5 m circa a 2,3 m circa. La porzione sita al piano terra (direttamente accessibile dalla via Buccari e raggiungibile, dal piano sottostrada, mediante scala interna all'unità immobiliare) è costituita da un soggiorno di 18 mq circa, un w.c.-doccia di 4 mq circa, disimpegno di 2 mq circa, scala interna (che collega il piano terra al piano primo) ed un balcone di 2 mq circa; l'altezza utile interna è circa 3 m. La porzione sita al piano primo (raggiungibile, dal piano terra, mediante scala interna all'unità immobiliare) è costituita dalla cucina di 9 mq circa, un vano pranzo di 17 mq circa (mancante nella planimetria presente in banca dati catastale), scala interna ed un balcone di 3 mq circa; l'altezza utile interna varia da 2,2 m circa a 2,9 m circa in cucina, e da 2 m circa a 2,3 m circa nel vano pranzo. Tutti gli spazi dell'appartamento sono aero-illuminati dall'esterno. Le opere di finitura interna sono appena sufficienti; i pavimenti e i rivestimenti dei servizi igienici e della cucina sono prevalentemente realizzati con mattonelle in materiale ceramico; le porte interne sono, prevalentemente, in legno; gli infissi esterni, in alluminio, sono in buona parte protetti da persiane anch'esse metalliche. Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia e collegati ai pubblici servizi. Il prospetto sulla via Buccari si presenta in buone condizioni, mentre quello sulla via Grappa manca dello strato di finitura e necessita di un intervento di manutenzione. In generale, lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è sufficiente.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : ante a battente e fissi realizzati in alluminio	nella media	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno (in prevalenza)	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pietrame, il rivestimento è realizzato in intonaco del tipo civile	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in alluminio	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in alluminio	nella media	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento. Il prospetto sulla via Buccari è ben rifinito, quello sulla via grappa necessità di un intervento di manutenzione.	al di sotto della media	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: da verificare	nella media	
<i>idrico</i> : sottotraccia conformità: da verificare	nella media	

CLASSE ENERGETICA:



[472,005 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Porzione dell'unità immobiliare sita al piano sottostrada (rispetto via Buccari)	42,00	x	100 %	=	42,00	
Porzione dell'unità immobiliare sita al piano terra (rispetto via Buccari)	37,00	x	100 %	=	37,00	
Porzione dell'unità immobiliare sita al piano primo (rispetto via Buccari - è stata esclusa la porzione da demolire)	15,00	x	100 %	=	15,00	
Balconi prospicienti sulla via Grappa	5,00	x	50 %	=	2,50	
Totale:	99,00				96,50	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate per la tipologia "Abitazioni di tipo economico".

Valore minimo: 380,00

Valore massimo: 570,00

Note: Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. I valori sopra indicati sono relativi al 1° semestre 2018 e si riferiscono alla tipologia "Abitazioni di tipo economico" ricadenti nella Fascia/zona "centrale/CENTRO URBANO".

Tecnici operanti nel territorio di Caronia

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 - 2 anni

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è valutato secondo il procedimento sintetico comparativo sulla base del prezzo unitario di mercato. La ricerca dei valori unitari medi per metro quadrato di superficie e le indagini effettuate, unitamente alle condizioni attuali dell'unità immobiliare ed in particolare:

- alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate in fase di sopralluogo;
- alla sua ubicazione (il fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare in esame è sito nel centro urbano di Caronia, in una zona avente strade molto strette e scarsità di parcheggi);
- al suo stato di conservazione (mediocre);
- alla distribuzione dei vani;

- alla sua esposizione;

consentono di desumere per l'unità immobiliare in oggetto un valore unitario di 400,00 €/mq (pressochè coincidente con il valore minimo dell'intervallo OMI).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,50 x 400,00 = **38.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione del 25% per condizioni non ordinarie, incertezze sui costi per eventuale S.C.I.A. e adeguamenti propedeutici alla S.C.A., variazioni catastali successive alla demolizione, la comproprietà e le conseguenti difficoltà di operazioni autonome.	-9.650,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.950,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.412,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Caronia, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: tecnici e agenzie immobiliari operanti nel territorio di Caronia.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
D	appartamento	96,50	0,00	28.950,00	2.412,50
				28.950,00 €	2.412,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.412,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 361,88**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

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

Riduzione per arrotondamento:	€. 50,63
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2017

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

E terreno agricolo a CARONIA Contrada Cinquegrani (o Cinquegrane), della superficie commerciale di **4.870,00** mq per la quota di 1/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La suddetta superficie commerciale è somma dell'area del terreno identificato con la particella 1028 (4783 mq) e dell'area di sedime del fabbricato identificato con la particella 1029 (87 mq). Il terreno oggetto della presente relazione è sito in zona collinare, a nord-est del centro urbano del Comune di Caronia da cui dista meno di 1 km.

Si evidenzia che nel vigente P.R.G. (approvato con D.A. n. 312/DRU del 20/08/1999), la ricadenza urbanistica è in parte "*Fascia di rispetto*" ed in parte "*Zona F3 ed F4 - Aree per il Recupero e la Valorizzazione del Patrimonio Archeologico ed Ambientale*", mentre nel P.R.G. adottato (con Deliberazione del Commissario ad acta n. 01 del 05/05/2016) una parte ricade in "*Zona E - Area Agricola*" ed in parte in "*Area con prescrizioni relative all'assetto geomorfologico*", pertanto, ai fini della presente stima il terreno sarà valutato in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1028 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto / 2, superficie 4783, reddito agrario 19,76 €, reddito dominicale 41,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 243 già oggetto di denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di S. Agata di Militello al n. 295 vol. 138 in data 02/04/1998
Coerenze: la particella confina a nord-est con strada comunale e nelle altre direzioni, in senso orario, con immobili altra ditta identificate con le particelle 244, 737, 583 e 242.
Nella suddetta denuncia di successione e nella documentazione della procedura esecutiva immobiliare n. 97/2017 R.G.E. del Tribunale di Patti l'appezzamento di terreno facente parte del presente lotto era identificata al Catasto Terreni con la particella 243. In fase di sopralluogo è stato riscontrato sul fondo un manufatto adibito a deposito non censito nella banca dati catastale, pertanto, al fine di regolarizzare quanto rinvenuto si è dovuto procedere all'aggiornamento catastale mediante redazione del Tipo Mappale, con conseguente formazione delle nuove particelle 1028 (terreno) e 1029 (fabbricato), e successiva redazione DocFa per dichiarazione di fabbricato.
- foglio 5 particella 1029 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 30,37 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cinquegrani, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 243 già oggetto di denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di S. Agata di Militello al n. 295 vol. 138 in data 02/04/1998
Coerenze: la particella confina in tutte le direzioni col terreno identificato con la particella 1028
Nella suddetta denuncia di successione e nella documentazione della procedura esecutiva immobiliare n. 97/2017 R.G.E. del Tribunale di Patti l'area identificata con la particella 1028 (4783 mq) unitamente all'area di sedime del fabbricato (87 mq), costituente nell'insieme il presente lotto, erano identificati al Catasto Terreni con la particella 243.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.870,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 882,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 700,00
Data della valutazione:	06/01/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo il terreno era nella disponibilità e nel possesso dei proprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sono state effettuate le ispezioni ipotecarie "per soggetto" con riferimento al proprietario attuale esecutato e "puntuali" sull'immobile; il periodo informatizzato, decorrente dal 29/08/1996, copre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (08/09/2017).

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: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 28/01/2015 a Messina ai nn. 2043/237, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 20/03/2014, rep. n. 171 - Tribunale di Patti.

Importo ipoteca: € 35.000,00.

Importo capitale: € 29.951,22.

L'iscrizione grava anche su altri beni non facenti parte del presente lotto.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 08/09/2017 a Messina ai nn. 21506/16647, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 19/07/2017, rep. n. 900 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti.

La trascrizione grava anche su altri beni non facenti parte del presente lotto.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le ricerche effettuate per l'individuazione dei danti causa e dei rispettivi titoli nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento hanno permesso allo scrivente di accertare quanto segue.

Si evidenzia che in merito all'accettazione dell'eredità da parte dell'esecutata, nulla di diverso è emerso oltre a quanto riportato nella "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale", redatta dal Notaio Giulia Messina VITRANO, "Alla data del 12/09/2017 non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di * DATO OSCURATO *** da parte dell'erede *** DATO OSCURATO ***" (esecutata).**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8/12.

L'attuale quota di 8/12 è pervenuta per 6/12 per l'acquisto dell'immobile in comproprietà con il coniuge (con atto di vendita del 29/04/1981 in Notaio Antonino Buono, rep. n. 55798 e racc. n. 10783) e per 2/12 per successione a seguito del decesso del coniuge avvenuto il 14/10/1997 (denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di S. Agata di Militello al n. 295 vol. 138 in data 02/04/1998, trascritta il 29/12/1998 ai nn. 29968/24571).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 14/10/1997), registrato il 02/04/1998 a S. Agata di Militello ai nn. 295/138, trascritto il 29/12/1998 a Messina ai nn. 28968/24571, in forza di denuncia di successione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 14/10/1997), registrato il 02/04/1998 a S. Agata di Militello ai nn. 295/138, trascritto il 29/12/1998 a Messina ai nn. 28968/24571, in forza di denuncia di successione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 14/10/1997), registrato il 02/04/1998 a S. Agata di Militello ai nn. 295/138, trascritto il 29/12/1998 a Messina ai nn. 28968/24571, in forza di denuncia di successione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 14/10/1997), registrato il 02/04/1998 a S. Agata di Militello ai nn. 295/138, trascritto il 29/12/1998 a Messina ai nn. 28968/24571, in forza di denuncia di successione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di vendita (dal 29/04/1981 fino al 14/10/1997), con atto stipulato il 29/04/1981 a firma di Notaio Antonino BUONO ai nn. 55798/10783 di repertorio, registrato il 19/05/1981 a Patti ai nn. 573/137, trascritto il 29/12/1998 a Messina ai nn. 28968/24571, in forza di atto di vendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In merito alla situazione urbanistica dell'appezzamento di terreno oggetto della presente relazione, il Comune di Caronia, a seguito di specifica richiesta avanzata dallo scrivente Esperto per la relazione di stima ha inviato il "certificato di destinazione urbanistica" prot. 10862/5734 del 12/06/2018 e

successivo prot. n. 7501/9046 (a cui si rimanda per maggiori informazioni), nel quale sono state riportate le indicazioni contenute nel:

- vigente P.R.G., approvato con D.A. n. 312/DRU del 20/08/1999;
- nuovo P.R.G., adottato con Deliberazione del Commissario ad acta n. 01 del 05/05/2016.

Si evidenzia che sulla originaria particella 243 insiste un manufatto di remota costruzione, identificato al C.F. con la particella 1029 a seguito di aggiornamento catastale, e per esso nessuna pratica edilizia è stata riscontrata con le ricerche effettuate dall'Ufficio Tecnico. In particolare, il Comune di Caronia, a seguito di specifica richiesta avanzata dallo scrivente Esperto per la relazione di stima ha comunicato, con nota prot. 0010361 del 02/11/2018, quanto segue: "*Viste le visure catastali delle anzidette unità immobiliari, compresi i soggetti intestatari delle stesse, ovvero dei *** DATO OSCURATO *** . Effettuate le ricerche d'archivio disponibili presso questa Area Tecnica comunale, non risultano acquisite pratiche edilizie intestate ai medesimi soggetti degli immobili sopra descritti. Ove pertanto necessitassero antecedenti informazioni storiche relative ai suddetti immobili la S.V. avrà cura di indicare per ciascuno di essi la rispettiva provenienza, al fine di procedere ad ulteriori ricerche per soggetto nei nostri archivi*".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n. 312/DRU del 20/08/1999, l'immobile ricade in zona in parte "Fascia di Rispetto", di cui all'art. 49 delle Norme di Attuazione, ed in parte "Zona F3 e F4 - Aree per il Recupero e la Valorizzazione del Patrimonio Archeologico ed Ambientale", di cui all'art. 42 delle Norme di Attuazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ARTICOLO 49 - "Definizione: In tale zona sono comprese: 1) Fasce di rispetto stradale e autostradale relativa alle aree interne, alle distanze stabilite dal D.M. 1.4.1968.. 2) Fasce di rispetto per i terreni a distanza inferiore o uguale a mt. 150 dalla battigia. 3) Zona di rispetto relativa al cimitero per le aree a distanza inferiore o uguale a mt. 100,00 o mt. 200,00. 4) Fascia di rispetto dalle linee ferrate relative alle aree a distanza inferiore o uguale a mt. 30,00. 5) Fascia di rispetto dell'impianto di risalita relativa alle aree a distanza inferiore o uguale a mt. 10,00. 6) Fascia di rispetto degli elettrodotti e degli impianti vari relative alle aree interne alle distanze stabilite dalle leggi vigenti per ogni singolo tipo di impianto. 7) Fascia di rispetto ambientali. Nella fascia di rispetto relativa ai 150 mt. dalla battigia sono ammesse unicamente le edificazioni finalizzate alla diretta fruizione del mare. Vedi art. 38 delle presenti norme. Nelle fasce di verde di rispetto ambientale è consentito in sede di piano esecutivo localizzare parcheggi pubblici ed aree per la mobilità in genere nel rispetto delle alberature esistenti. Relativamente ai percorsi di interesse storico-ambientale individuati nella cartografia, questi dovranno essere totalmente salvaguardati nonchè ripristinati nella loro conformazione e sviluppo ordinario, con l'utilizzo di materiale tradizionale di provenienza locale e tecniche adeguate alla datazione della struttura originaria." ARTICOLO 42: "Comprendono le aree di interesse naturale e paesistico dove esistono ritrovamenti archeologici o studi in attinenza al medesimo scopo di cui alcune già vincolate ai sensi della legge n. 1089/1939. Non è ammessa alcuna alterazione delle caratteristiche naturali ed ambientali, né alcuna nuova edificazione. Sono ammessi il restauro conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, le opere di rimboschimento e di sistemazione idrogeologica. E' ammessa inoltre la utilizzazione agricola dei terreni senza nuova edificazione e nel rigoroso rispetto ambientale e in particolare del patrimonio arboreo. Per gli edifici di interesse storico, artistico o ambientale compresi in tale zona sono ammesse opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro conservativo che ne rispettino i caratteri architettonici e tipologici originari. E' consentita la demolizione delle sole parti prive di valore storico, artistico o ambientale o di epoca recente. L'Amministrazione Comunale promuoverà le opportune convenzioni con gli enti o i singoli proprietari di tali edifici per ottenere il recupero parziale o totale all'uso collettivo." Note dell'articolo 49 (nei casi ove ricorrono) e dell'articolo 42 (nei casi ove ricorrono): "Dovranno essere inoltre osservate le disposizioni di cui all'art. 55 delle Norme di Attuazione (Prescrizioni e Vincoli Archeologici)". ARTICOLO 55 delle Norme di Attuazione

(Prescrizioni e Vincoli Archeologici): "Riguardano tutte quelle aree individuate nelle tavole D1 e D2 che sono state riportate dalle indicazioni fornite dalla Soprintendenza per i beni Culturali ed Ambientali di Messina, Sezione per i Beni Archeologici di cui alla lettera del 08.08.1992 n. 1579: In tali aree qualunque modificazione o edificazione è subordinata al parere della Soprintendenza e comunque alle seguenti limitazioni: - Area soggetta a vincolo archeologico ai sensi degli artt. 1 e 3 della L. n. 1089/1939 con D.A. n. 1516/88; Foglio n. 5 particelle 3, 4, 17, 406, 635, (ex 407), 436, 467, 480, 537, 614. - Aree soggette ad approvazione preventiva e con eventuali prescrizioni di saggi; C/da Chiappe - Casa Antiva - Sciariuolo - Pagliarotto - Ponte Vecchio - Piana - Canneto - S. Giovanni - Morizzi - Trapesi - Castagneto - aree adiacenti Villa Comunale di Caronia - Stazione di servizio Agip - Stazione Ferroviaria - Centro Urbano di Caronia - Castello - Rione S. Francesco - Vie R. Orlando, Calacta, Colombo, Foscolo, Mazzini, Bastione. - Aree soggette ad approvazione preventiva e ad alta sorveglianza durante gli scavi; Rione Pozzarello ed aree limitrofe - C/da Pantano - Sugherita - Area di previsione del porticciolo - Piano della Chiesa - Mastrostefano - Rocca Grottazzi - Monte Pagano - C/da S. Maria - Ex Feudo Samperi - Serra Lisi - Piano Ciaramidaro. - Aree soggette ad approvazione con prescrizione di saggi preventivi. S. Teodoro o Piano Pupiddi - S. Francesco - S. Anna - Telegrafo - Pantano (proprietà Di Noto) - Cinquegrana (sopra cimitero alto)."

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera del Commissario ad acta n. 01 del 5 maggio 2016, l'immobile ricade in zona in parte "Zona E - Area Agricola", di cui all'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione, ed in parte "Area con prescrizioni relative all'assetto geomorfologico", di cui all'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ARTICOLO 28: "Sono classificate zone E le parti del territorio comunale destinate alle attività agricole, zootecniche, residenziali, agrituristiche e a quelle in esse connesse. In tutte le zone agricole va rispettata nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti, una distanza dal confine delle strade vicinali pari a metri 10; gli arretramenti dalle strade statali, provinciali e comunali sono quelli stabiliti dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 26 aprile 199, n. 147 e succ. mod. Le nuove costruzioni dovranno altresì arretrarsi dall'asse delle Regie Trazzere di proprietà demaniale di una distanza non inferiore alla semicarreggiata di competenza del demanio armentizio, a meno di specifica autorizzazione rilasciata dall'Ufficio regionale competente. Nelle aree di verde agricolo ricadenti, a qualunque titolo, sotto il vincolo paesaggistico, o di interesse archeologico, qualsiasi modificazione della configurazione naturale dei luoghi e dello stato di fatto, nelle more della approvazione del Piano Paesaggistico, va preventivamente assoggettata al parere della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. In nessun caso è consentito il trasferimento di volumetria tra aree agricole che non siano in immediata continuità tra loro e/o tra le quali siano interposte aree di proprietà aliena o strade pubbliche, ad eccezione delle vicinali. Nelle zone agricole non può procedersi al frazionamento catastale di terreni per finalità diverse da quelle strettamente attinenti alle necessità dell'agricoltura o dell'utilizzazione del fondo e comunque al di fuori dei casi previsti dalla legge. Nelle zone di verde agricolo non è consentita la realizzazione di opere o strutture finalizzate al deposito e/o alla commercializzazione di materiali e prodotti diversi da quelli agricoli e zootecnici del fondo, o strettamente destinati alla coltivazione di fondi agricoli. E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PRG, ancorché tali destinazioni siano diverse da quelle ammesse nella sottozona in cui l'area o l'immobile ricade. In tali casi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia nel rispetto della volumetria esistente. Nel caso di demolizione la eventuale ricostruzione deve comunque avvenire nel rispetto delle norme stabilite per la sottozona nella l'edificio ricade. La nuova edificazione nelle zone E, quando consentita, è subordinata al rilascio di concessione edilizia singola. Nelle parti del territorio agricolo interessate dalla classificazione a rischio del PAI, ovvero classificate come area di pericolosità idraulica o geomorfologica nello studio geologico di supporto al PRG, si applicano, in deroga a quanto di seguito specificato per le diverse sottozone E, le norme del PAI relative a ciascun livello di rischio ovvero la disciplina specificata negli articoli delle presenti Norme relativi alla pericolosità geologica. All'interno delle zone di verde agricolo ricadono taluni manufatti, quali cappelle, abbeveratoi, fontane, ponti, mulini, oggi in molti casi inutilizzati ed in stato di avanzato degrado, che per il loro interesse ambientale, storico o architettonico, devono essere assoggettati ad interventi conservativi. Gli interventi ammessi su tali manufatti, da specificare in relazione al loro stato di conservazione, sono in particolare la manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia senza alterazione delle caratteristiche architettoniche e volumetriche. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle congruenti con le

caratteristiche tipologiche di ciascun manufatto. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti e vincolati, in applicazione dell'art. 40 della L.R. 19/1972 e succ. mod., spazi da destinare a parcheggi privati aventi la superficie minima di 1/10 della volumetria realizzata. Nelle sottozone E, oltre alle attività di coltivazione del terreno, con qualsiasi tecnica praticate, è consentita la realizzazione di: a) costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali silos, fienili e depositi, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, magazzini per attrezzi e macchine agricole e fabbricati rurali in genere, che rispondano a necessità di conduzione del fondo, documentate all'interno di piani o programmi di sviluppo aziendale; le costruzioni devono staccarsi almeno metri 10 dai confini di proprietà; l'altezza di ogni fronte non può superare i 7,50 metri con non più di due elevazioni fuori terra; il rapporto massimo di copertura è fissato in 1/50 dell'area impegnata per l'intervento: l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare il valore di 0,07 mc/mq; b) impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali dell'area nella quale viene impiantata l'attività produttiva, quali stabilimenti lattiero - caseari, di lavorazioni di prodotti della agricoltura locale, laboratori ed impianti per la lavorazione della pietra locale, e simili nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dall'art. 22 della L.R. n. 71/78, come modificati dall'art. 6 della L.R. 17/1994 e succ. mod.; c) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti e la loro destinazione ad usi agricoli, turistici e produttivi; d) nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale ed alle attività ad essa connesse, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0.03 mc/mq, con un distacco minimo dai confini di m.7.5, e di m. 10 dagli altri fabbricati anche ubicati nella stessa particella, una altezza massima in ciascun punto dei fronti non superiore a m. 7,50 con un numero di piani complessivo fuori terra non superiore a due compresi eventuali piani su pilotis o porticati; in aggiunta al volume principale è ammessa la realizzazione di pilotis, portici e verande in misura non superiore a quella della superficie coperta tampognata e comunque all'1,% dell'area complessiva del lotto; il rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative (stradelle, terrazze con o senza tettoie, spazi pavimentati, campetti sportivi e simili, parcheggi) e l'area totale impegnata non può superare il valore del 50%; la rimanente parte deve essere mantenuta allo stato naturale, lasciando inalterato il terreno vegetale esistente; è ammessa, nel caso di terreni in pendenza, la sistemazione a terrazzo con muretti di contenimento in pietra locale di altezza non superiore a cm. 80; la realizzazione degli edifici residenziali nel rispetto dei limiti sopraindicati non può comportare in nessun caso il frazionamento delle particelle catastali esistenti, se non nei casi previsti dalla legge e salvo quello necessario per la attribuzione dell'area di pertinenza; e) nuove costruzioni ed impianti destinati ad attività agrituristiche nell'ambito di aziende agricole, da esplicitare con le modalità specificate nella L.R. n. 25/1994 e s.m.i. e con gli indici ed i parametri specificati nel precedente punto d); i fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi agrituristiche, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque a 300 mc; all'interno delle aziende agrituristiche possono prevedersi spazi attrezzati per l'esercizio di attività sportive, purché la superficie interessata da tali spazi non sia superiore ad quarto dell'area dell'intera azienda; f) la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e con la riproposizione dei caratteri architettonici originali tradizionali, dei fabbricati esistenti. Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono riguardare esclusivamente singoli fabbricati rurali isolati e possono realizzarsi solamente quando risulti tecnicamente impossibile il recupero mediante interventi di ristrutturazione o consolidamento. Non sono ammessi interventi di totale demolizione delle masserie e degli edifici di particolare interesse storico documentativo indicati nell'elaborato di zonizzazione alla scala 1:10000. La ricostruzione dei volumi demoliti, ove consentita, deve avvenire nella stessa area di sedime dell'immobile preesistente, salvo lievi spostamenti che devono essere giustificati da motivazioni di carattere tecnico-giuridico. g) la trasformazione di trazzere esistenti in rotabili. Il progetto esecutivo di tali interventi potrà prevedere variazioni planimetriche rispetto ai tracciati catastali o di PRG, esclusivamente motivate da documentate necessità di ordine tecnico-viabilistico e sempre che tali variazioni non coinvolgano zone diverse da quelle classificate come agricole dal PRG; h) interventi di tipo idraulico-forestale finalizzati alla protezione idrogeologica del territorio; i) interventi produttivi previsti dalla legislazione regionale vigente; l) attività di cava e miniera, nel rispetto delle norme legislative che regolano la materia ed a condizione che vengano previste adeguate forme di risanamento ambientale al termine della coltivazione. Con le procedure previste dalle leggi possono essere realizzate dalla Pubblica Amministrazione nelle zone E discariche di materiali inerti, purché la loro realizzazione sia compatibile con le caratteristiche geologiche dell'area e non costituisca un

elemento di alterazione irreversibile del paesaggio agrario. Nell'ambito dello stesso fondo possono cumularsi le volumetrie stabilite in base ai parametri fissati nei precedenti punti a) e d) e quelle di cui ai punti a) ed e) realizzando diversi corpi di fabbrica, nel rispetto delle norme di carattere igienico sanitario vigenti. Le volumetrie degli edifici esistenti, ai quali si applicano le norme dei precedenti punti c) ed f), vanno comunque conteggiate ai fini del calcolo del volume complessivo realizzabile nel fondo in base ai parametri stabiliti nel presente articolo". ARTICOLO 38: "Negli elaborati di zonizzazione del PRG sono riportate con specifiche campiture numerose aree caratterizzate da pericolosità geologica, enucleate nello studio geologico di supporto al PRG, così distinte: - omissis; - aree idonee alla edificazione subordinatamente alla realizzazione di specifiche indagini geognostiche, di eventuali opere di presidio e/o consolidamento e sistemazione idrogeologica. - omissis; Nelle predette aree sono esclusivamente consentite, compatibilmente con le disposizioni che regolano le zone omogenee nelle quali ricadono, opere di presidio e/o di consolidamento a salvaguardia delle infrastrutture e dell'edilizia esistente, interventi di manutenzione e ristrutturazione dell'edilizia esistente, nonché opere di regimentazione delle acque superficiali e sotterranee, occupazioni temporanee di suolo realizzate in maniera tale da non recare danno o risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità, opere relative ad attività di tempo libero senza volume purché prevedano opportune misure di allertamento. Nelle anzidette aree l'edificazione, nei limiti stabiliti per la zona territoriale omogenea nella quale ricadono, è subordinata alla preventiva realizzazione di specifici accertamenti geognostici ed eventuali interventi di mitigazione, opere di presidio e/o di consolidamento; nelle more di tali realizzazioni sono consentite esclusivamente interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia delle costruzioni esistenti. In tutto il territorio comunale vanno poi rispettate le seguenti prescrizioni: - qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico dovrà essere supportato da uno studio che verifichi la funzionalità del sistema drenante nelle condizioni attuali e di progetto. - i tombamenti di ogni dimensione e lunghezza in aree urbane o agricole dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che dimostri la funzionalità dell'opera; - qualunque intervento sul reticolo drenante dovrà prevedere il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo; - la realizzazione di nuova viabilità non dovrà costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali; - qualsiasi intervento che comporti modificazione dell'originario assetto idrogeologico dei luoghi deve essere supportato da studi di approfondimento del contesto geomorfologico dell'area interessata che entrino nel merito degli effetti di tali trasformazioni sui terreni circostanti; - la realizzazione di laghetti per l'accumulo di acqua deve essere supportata da una indagine geologico tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area di intervento e di un congruo intorno territoriale. Per la realizzazione di qualsiasi intervento edilizio che interessi falde idriche di tipo "libero" cioè non isolate dal piano campagna da livelli geologici impermeabili, devono essere previste misure di salvaguardia per la protezione dall'inquinamento.". L'intera superficie della suddetta particella n. 243, risulta inoltre urbanisticamente classificata nel modo seguente: "Area con Vincoli di inedificabilità, di cui al seguente art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione". ARTICOLO 36: "Negli elaborati di piano sono indicati i perimetri di talune aree nelle quali, per la presenza di vincoli normativi di diversa natura, è vietata qualsivoglia attività edificatoria e di trasformazione urbanistica. In particolare, nelle aree comprese entro una fascia di rispetto variabile tra m. 200 e 50 attorno al muro perimetrale dei cimiteri, specificata negli elaborati cartografici e di m. 100 attorno al depuratore sono consentite, oltre alle attività agricole, le opere direttamente connesse alla funzionalità del servizio pubblico, quali strade veicolari e pedonali, attrezzature tecnologiche di supporto, allacciamenti alle reti, parcheggi, sistemazioni a verde, nonché le altre opere consentite in base alla legislazione vigente. All'interno della fascia di rispetto cimiteriale, per gli edifici esistenti sono consentiti, in conformità a quanto previsto dall'art. 28 della L. 166/2002 e s.m.i., interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre agli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Caronia non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia riguardante il manufatto insistente sul fondo in oggetto; inoltre, **il fabbricato, nel P.R.G. adottato con Deliberazione del Commissario ad acta n. 01 del 5 maggio 2016, ricade su un'area urbanisticamente classificata come "Area con Vincoli di inedificabilità", di cui all'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione, pertanto, essendo il manufatto non regolarizzabile, deve essere demolito.**

Nel rogito del 29/04/1981 in Notaio Antonino BUONO, rep. 55798, non è descritto alcun fabbricato.

Conformità catastale

Il manufatto edilizio riscontrato in fase di sopralluogo è stato censito nella banca dati catastale (sono state effettuate le redazioni Pregeo e DocFa).

Inoltre, nella visura catastale risultava errata o non aggiornata l'intestazione della quota di proprietà; tale incongruenza è stata corretta mediante "istanza di correzione catasto terreni/fabbricati".

Si evidenzia, infine, che a seguito della demolizione del manufatto edilizio esistente, occorre procedere alla variazione catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di un manufatto su "Area con Vincoli di inedificabilità" (fascia di rispetto cimiteriale).

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il manufatto identificato con la particella 1029 ricade in fascia di rispetto cimiteriale (normativa di riferimento: Regio decreto n. 27 luglio 1934, n. 1265)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CARONIA CONTRADA CINQUEGRANI (O CINQUEGRANE)

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a CARONIA Contrada Cinquegrani (o Cinquegrane), della superficie commerciale di 4.870,00 mq per la quota di 1/12 di piena proprietà (* DATO OSCURATO ***)**

La suddetta superficie commerciale è somma dell'area del terreno identificato con la particella 1028 (4783 mq) e dell'area di sedime del fabbricato identificato con la particella 1029 (87 mq). Il terreno oggetto della presente relazione è sito in zona collinare, a nord-est del centro urbano del Comune di Caronia da cui dista meno di 1 km.

Si evidenzia che nel vigente P.R.G. (approvato con D.A. n. 312/DRU del 20/08/1999), la ricadenza

urbanistica è in parte "*Fascia di rispetto*" ed in parte "*Zona F3 ed F4 - Aree per il Recupero e la Valorizzazione del Patrimonio Archeologico ed Ambientale*", mentre nel P.R.G. adottato (con Deliberazione del Commissario ad acta n. 01 del 05/05/2016) una parte ricade in "*Zona E - Area Agricola*" ed in parte in "*Area con prescrizioni relative all'assetto geomorfologico*", pertanto, ai fini della presente stima il terreno sarà valutato in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1028 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto / 2, superficie 4783, reddito agrario 19,76 €, reddito dominicale 41,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 243 già oggetto di denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di S. Agata di Militello al n. 295 vol. 138 in data 02/04/1998

Coerenze: la particella confina a nord-est con strada comunale e nelle altre direzioni, in senso orario, con immobili altra ditta identificate con le particelle 244, 737, 583 e 242.

Nella suddetta denuncia di successione e nella documentazione della procedura esecutiva immobiliare n. 97/2017 R.G.E. del Tribunale di Patti l'appezzamento di terreno facente parte del presente lotto era identificata al Catasto Terreni con la particella 243. In fase di sopralluogo è stato riscontrato sul fondo un manufatto adibito a deposito non censito nella banca dati catastale, pertanto, al fine di regolarizzare quanto rinvenuto si è dovuto procedere all'aggiornamento catastale mediante redazione del Tipo Mappale, con conseguente formazione delle nuove particelle 1028 (terreno) e 1029 (fabbricato), e successiva redazione DocFa per dichiarazione di fabbricato.
- foglio 5 particella 1029 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 30,37 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cinquegrani, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 243 già oggetto di denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di S. Agata di Militello al n. 295 vol. 138 in data 02/04/1998

Coerenze: la particella confina in tutte le direzioni col terreno identificato con la particella 1028

Nella suddetta denuncia di successione e nella documentazione della procedura esecutiva immobiliare n. 97/2017 R.G.E. del Tribunale di Patti l'area identificata con la particella 1028 (4783 mq) unitamente all'area di sedime del fabbricato (87 mq), costituente nell'insieme il presente lotto, erano identificati al Catasto Terreni con la particella 243.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appezzamento di terreno oggetto del presente lotto, sito nel Comune di Caronia (ME) in contrada Cinquegrana, nelle immediate vicinanze della S.P. 168, è identificato catastalmente con la particella 1028 del foglio di mappa 5 ed ha una superficie catastale di 4783 mq; la forma è quasi regolare (trapezoidale), la giacitura mediamente acclive, l'esposizione prevalente è verso nord-est e l'altitudine è mediamente 300 m circa sul livello del mare. Al terreno, in parte recintato, si accede dalla strada comunale tramite un cancello metallico; la coltura in atto è quella di uliveto. All'interno del fondo è presente un manufatto precario (in lamiera) e un fabbricato di remota costruzione ad una sola elevazione fuori terra identificato catastalmente con la particella 1029, versante in condizioni fatiscenti e non presente in banca dati catastale alla data del sopralluogo; detta costruzione, costituita da un vano adibito a deposito di circa 11,6 mq (altezza utile di circa 2,05 mq) con annesse tettoie, aventi coperture in eternit, su sue lati, ha una superficie complessiva di circa 36 mq.

Per il manufatto identificato con la particella 1029, trattandosi di cantina/deposito e, pertanto, rientrante nella casistica di immobili che non devono garantire comfort abitativo perché di servizio e non destinati a permanenza prolungata di persone, e rientrando tra i fabbricati isolati con una superficie utile inferiore ai 50 mq, ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005, non è necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Superficie catastale del fondo (comprensiva dell'area di sedime del fabbricato identificato con la particella 1029)	4.870,00	x	100 %	=	4.870,00	
Totale:	4.870,00				4.870,00	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

“Listino immobiliare” relativo al valore dei terreni agricoli fornito da EXEO edizioni - Quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo ed un massimo per le principali colture in ciascun comune.

Valore minimo: 2,00

Valore massimo: 4,40

Note: In particolare il “Listino immobiliare” fornito da EXEO edizioni (listino 2018 - rilevazione anno 2017) prevede per i terreni agricoli ricadenti nel Comune di Caronia in cui la coltura in atto è quella di uliveto il seguente intervallo di valori: (20000,00 - 44000,00) €/ha.

Tecnici operanti nel territorio di Caronia (30/05/2018)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 -2 anni

Valore minimo: 2,00

Valore massimo: 4,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno è valutato secondo il procedimento sintetico comparativo sulla base del prezzo unitario di mercato. La ricerca dei valori unitari medi per metro quadrato di superficie e le indagini effettuate, unitamente alle condizioni attuali del fondo ed in particolare:

- alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate in fase di sopralluogo;
- all'ubicazione (il terreno in esame è sito a meno di un km dal centro urbano di Caronia);
- all'altitudine;
- alla giacitura;
- all'esposizione;
- all'ordinamento colturale;
- alla ricadenza nel P.R.G. adottato;
- eventuali diritti, accessioni, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti;

consentono di desumere per l'appezzamento di terreno in oggetto un valore unitario di 3,20 €/mq (valore medio dell'intervallo indicato dal “Listino immobiliare” fornito da EXEO edizioni).

Dalla valutazione è stato escluso il manufatto (in pessime condizioni) presente sul fondo che deve essere demolito.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.870,00 x 3,20 = **15.584,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Spese per la dismissione della copertura in eternit del manufatto identificato con la particella 1029, la sua demolizione, il trasporto e il conferimento in discarica dei materiali di risulta.	-4.000,00
Competenze tecniche per l'aggiornamento catastale (redazioni Pregeo e DocFa) a seguito della demolizione del manufatto esistente.	-1.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.584,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 882,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, "listino immobiliare" relativo al valore dei terreni agricoli fornito da EXEO edizioni, ed inoltre: tecnici e agenzie immobiliari operanti nel territorio di Caronia.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
E	terreno agricolo	4.870,00	0,00	10.584,00	882,00
				10.584,00 €	882,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 882,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 132,30**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 49,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 700,00

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2017

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

F terreno agricolo a CARONIA Contrada Cinquegrani (o Cinquegrane), della superficie commerciale di **2.265,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Catastalmente la quota *** DATO OSCURATO *** è "*Enfiteusi per 1/6*".

Il terreno oggetto della presente relazione, adiacente alla S.P. 168, è sito in zona collinare, a nord-est del centro urbano del Comune di Caronia da cui dista meno di 1 km.

Si evidenzia che:

- su una porzione, di 15 mq, dell'ex particella 695 (dalla quale ha avuto origine l'attuale 1030) è stato realizzato, apparentemente da altro soggetto, un ampliamento (oggi, a seguito di aggiornamento catastale, identificato con la particella 1031) della limitrofa unità immobiliare identificata con la particella 696 ex sub. 1 ora sub. 2;
- su una porzione ridotta insiste sui luoghi la rampa di accesso, anche con mezzi meccanici, alla adiacente particella 696 (non facente parte del presente lotto), non riscontrata nei vari rogiti;
- solo una parte del fondo ricade in zona agricola nel vigente P.R.G. (approvato con D.A. n. 312/DRU del 20/08/1999), mentre nel P.R.G. adottato (con Deliberazione del Commissario ad acta n. 01 del 05/05/2016) la ricadenza urbanistica è in parte "*Fascia di rispetto*" ed in parte "*Zona E - Area Agricola*", ed inoltre la maggior parte del terreno è classificato urbanisticamente come "*Area con Vincoli di inedificabilità*" (fascia di rispetto cimiteriale), pertanto, ai fini della presente stima il terreno sarà valutato in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1030 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto / 3, superficie 2247, reddito agrario 8,12 €, reddito dominicale 17,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 695 già oggetto di denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di S. Agata di Militello al n. 295 vol. 138 in data 02/04/1998.

Coerenze: Il fondo confina con S.P. 168, con le particelle 234, 696, 1031 e con strada presente in mappa.

Si evidenzia che in visura catastale la particella è intestata a soggetti (con titolo: concedenti in parte) sconosciuti ed estranei alla procedura. Inoltre, nella suddetta denuncia di successione e nella documentazione della procedura esecutiva immobiliare n. 97/2017 R.G.E. del Tribunale di Patti l'appezzamento di terreno facente parte del presente lotto era identificato al Catasto Terreni con la particella 695. In fase di sopralluogo è stato riscontrato che su porzione del fondo è stato realizzato un manufatto in ampliamento (ora identificato con la particella 1031) a quello insistente sull'adiacente particella 696, pertanto, al fine di regolarizzare quanto rinvenuto si è dovuto procedere all'aggiornamento catastale mediante redazione del Tipo Mappale e DocFa, con conseguente formazione delle nuove particelle 1030 (terreno oggetto del presente lotto) e 1031 (porzione di u.i.u. dell'adiacente unità immobiliare identificata con la particella 696 sub. 2).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.265,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 785,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 650,00
Data della valutazione:	06/01/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo il terreno era apparentemente nella disponibilità e nel possesso dei proprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sono state effettuate le ispezioni ipotecarie "per soggetto" con riferimento al proprietario esecutato e "puntuali" sull'immobile (particella 695, costituzione in atti dal 25/03/1996); il periodo informatizzato, decorrente dal 29/08/1996, copre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (08/09/2017).

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: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 28/01/2015 a Messina ai nn. 2043/237, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 20/03/2014, rep. n. 171 - Tribunale di Patti.

Importo ipoteca: € 35.000,00.

Importo capitale: € 29.951,22.

L'iscrizione grava anche su altri beni non facenti parte del presente lotto.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 08/09/2017 a Messina ai nn. 21506/16647, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 19/07/2017, rep. n. 900 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti.

La trascrizione grava anche su altri beni non facenti parte del presente lotto.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le ricerche effettuate per l'individuazione dei danti causa e dei rispettivi titoli nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento hanno permesso allo scrivente di accertare, tra l'altro, la presenza in visura catastale dei seguenti soggetti sconosciuti (anche a seguito delle ricerche effettuate presso il Comune di Caronia): *** DATO OSCURATO ***.

Si evidenzia che in merito all'accettazione dell'eredità da parte dell'esecutata, nulla di diverso è emerso oltre quanto riportato nella "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale", redatta dal Notaio Giulia Messina VITRANO, "Alla data del 12/09/2017 non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di *** DATO OSCURATO *** da parte dell'erede *** DATO OSCURATO *** " *** DATO OSCURATO *** (esecutata) *** DATO OSCURATO ***

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 14/10/1997), registrato il 02/04/1998 a S. Agata di Militello ai nn. 295/138, trascritto il 29/12/1998 a Messina ai nn. 28968/24571, in forza di denuncia di successione.

Si evidenzia che in visura catastale alla voce "DIRITTI E ONERI REALI" risulta "Enfiteusi per 1/6".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 14/10/1997), registrato il 02/04/1998 a S. Agata di Militello ai nn. 295/138, trascritto il 29/12/1998 a Messina ai nn. 28968/24571, in forza di denuncia di successione.

Si evidenzia che in visura catastale alla voce "DIRITTI E ONERI REALI" risulta "Enfiteusi per 1/6".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di denuncia di successione (dal 14/10/1997), registrato il 02/04/1998 a S. Agata di Militello ai nn. 295/138, trascritto il 29/12/1998 a Messina ai nn. 28968/24571, in forza di denuncia di successione.

Si evidenzia che in visura catastale alla voce "DIRITTI E ONERI REALI" risulta "Enfiteusi per 2/6".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 14/10/1997), registrato il 02/04/1998 a S. Agata di Militello ai nn. 295/138, trascritto il 29/12/1998 a Messina ai nn. 28968/24571, in forza di denuncia di successione.

Si evidenzia che in visura catastale alla voce "DIRITTI E ONERI REALI" risulta "Enfiteusi per 1/6".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 14/10/1997), registrato il 02/04/1998 a S. Agata di Militello ai nn. 295/138, trascritto il 29/12/1998 a Messina ai nn. 28968/24571, in forza di denuncia di successione.

Si evidenzia che in visura catastale alla voce "DIRITTI E ONERI REALI" risulta "Enfiteusi per 1/6".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione - divisione (dal 06/08/1975 fino al 14/10/1997), con atto stipulato il 06/08/1975 a firma di Notaio Antonino BUONO ai nn. 44594/7870 di repertorio, registrato il 25/08/1975 a Patti ai nn. 897/126, trascritto il 28/08/1975 a Messina ai nn. 12501/11212, in forza di atto di donazione - divisione.

Nel suddetto atto il fondo era identificato con la ex particella 235 (già 235A di maggiore estensione), dalla quale ha avuto origine la ex particella 695 (ora 1030).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In merito alla situazione urbanistica dell'appezzamento di terreno oggetto della presente relazione, il Comune di Caronia, a seguito di specifica richiesta avanzata dallo scrivente Esperto per la relazione di stima ha inviato il "certificato di destinazione urbanistica" prot. 10862/5734 del 12/06/2018 (a cui si rimanda per maggiori informazioni), nel quale sono state riportate le indicazioni contenute nel:

- vigente P.R.G., approvato con D.A. n. 312/DRU del 20/08/1999;
- nuovo P.R.G., adottato con Deliberazione del Commissario ad acta n. 01 del 05/05/2016.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n. 312/DRU del 20/08/1999, l'immobile ricade in zona in parte "Fascia di Rispetto", di cui all'art. 49 delle Norme di Attuazione, ed in parte "Zona E - Area Agricola", di cui all'art. 33 delle Norme di Attuazione.. Norme tecniche di attuazione ed indici: ARTICOLO 49 - "Definizione: In tale zona sono comprese: 1) Fasce di rispetto stradale e autostradale relativa alle aree interne, alle distanze stabilite dal D.M. 1.4.1968.. 2) Fasce di rispetto per i terreni a distanza inferiore o uguale a mt. 150 dalla battigia. 3) Zona di rispetto relativa al cimitero per le aree a distanza inferiore o uguale a mt. 100,00 o mt. 200,00. 4) Fascia di rispetto dalle linee ferrate relative alle aree a distanza inferiore o uguale a mt. 30,00. 5) Fascia di rispetto dell'impianto di risalita relativa alle aree a distanza inferiore o uguale a mt. 10,00. 6) Fascia di rispetto degli elettrodotti e degli impianti vari relative alle aree interne alle distanze stabilite dalle leggi vigenti per ogni singolo tipo di impianto. 7) Fascia di rispetto ambientali. Nella fascia di rispetto relativa ai 150 mt. dalla battigia sono ammesse unicamente le edificazioni finalizzate alla diretta fruizione del mare. Vedi art. 38 delle presenti norme. Nelle fasce di verde di rispetto ambientale è consentito in sede di piano esecutivo localizzare parcheggi pubblici ed aree per la mobilità in genere nel rispetto delle alberature esistenti. Relativamente ai percorsi di interesse storico-ambientale individuati nella cartografia, questi dovranno essere totalmente salvaguardati nonchè ripristinati nella loro conformazione e sviluppo ordinario, con l'utilizzo di materiale tradizionale di provenienza locale e tecniche adeguate alla datazione della struttura originaria". ARTICOLO 33: "Si tratta di tutte le zone del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio della produzione agricola e di tutte le attività connesse con l'uso agricolo del suolo. - Destinazioni di zona e prescrizioni particolari: in tali zone è ammesso l'insediamento di edifici da adibirsi esclusivamente alla residenza per la diretta conduzione del fondo agricolo ed alla produzione agricola. Più precisamente sono ammessi i seguenti tipi di insediamento: a) Case coloniche e di abitazione per gli agricoltori ed i salariati agricolo e/o proprietari. b) Fabbricati rustici (depositi, ricovero macchine, etc.), silos, serre, serbatoi, ed altre costruzioni analoghe necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola dell'azienda. c) Edifici per allevamenti zootecnici e avicolo del tipo industriale con annessi fabbricati di servizio ed impianti necessari per lo svolgimento dell'attività zootecnica. d) Costruzioni industriali, alla manipolazione, ed alla conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici con relativi fabbricati di servizio. Per le costruzioni comprese nei punti c) e d), è obbligatoria la previsione e la realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque di scarico atti a garantire i limiti di accettabilità secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia e dall'ufficio provinciale sanitario. Nei casi c) e d) sono comunque escluse tutte le industrie nocive di 1° e 2° classe, classificata ai sensi del relativo D.M. 12.02.1971, è invece consentita la realizzazione di impianti sportivi di carattere privato. Per tutti i succitati tipi di interventi comunque si rimanda alle disposizioni ed ai parametri dell'art. 22 della L.R. 71/78. - Strumento di attuazione: Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 22 della L.R. 71/78, salvo diversa indicazione per i diversi tipi di insediamento previsti. - Indice di zona e norme

particolari: 1) Per insediamenti classificabili nel punto a) e per la parte riguardante le residenze comprese nei fabbricati di servizio relativi ai punti c) e d): - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc./mq. - Numero max dei piani f.t.: 2. - Altezza max: 7,50 MT - Distanza minima dai confini: 10,00 Mt - Distanza minima tra fabbricati: 20,00 Mt - Distanza minima tra fabbricati: mt 20,00 (con esclusione degli insediamenti classificati al punto a) e b). - Distanza dal ciglio stradale: Come da D.M. 1 Aprile 1968 n. 1404. Distanza dagli insediamenti abitativi: Previsti dal Piano Regolatore Generale non inferiori a mt. 500 (con esclusione degli insediamenti classificabili al punto e) e b). Nell'ambito di aziende agricole, i relativi imprenditori possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad turistico stagionale. Sempre allo stesso fine i predetti fabbricati possono essere ampliati sino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 mc. Nelle zone agricole, l'amministrazione Comunale, con apposita delibera, può individuare aree per laghetti collinari, tracciati per strade interpoderali e piste agricole e quanto altro è necessario al potenziamento di questa attività primaria previsto in leggi di settore. La realizzazione è autorizzata o concessa in base alla normativa vigente. Per gli impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli già ultimati alla data di entrata in vigore della Legge 31.05.1994 n° 17, realizzati in zona agricola secondo le previsioni del P.R.G. e che non possono più essere destinati alle finalità economiche originarie, i Comuni, secondo quanto disposto dall'art. 6 della L.R. 17/94 così notificato dall'art. 14 della L.R. 40/95, possono consentire il cambio di destinazione d'uso con riferimento ad altra attività, nel rispetto della cubatura esistente e purchè la nuova destinazione non sia in contrasto con rilevanti interessi urbanistici o ambientali. E' in ogni caso esclusa l'autorizzazione per il cambio della destinazione in uso abitativo, alberghiero o ricettivo in genere. La variazione della destinazione d'uso può essere autorizzata solo se siano trascorsi almeno tre anni dalla data di rilascio della concessione edilizia". Note dell'articolo 49 (nei casi ove ricorrono) e dell'articolo 33 (nei casi ove ricorrono): "Dovranno essere inoltre osservate le disposizioni di cui all'art. 55 delle Norme di Attuazione (Prescrizioni e Vincoli Archeologici)". ARTICOLO 55 delle Norme di Attuazione (Prescrizioni e Vincoli Archeologici): "Riguardano tutte quelle aree individuate nelle tavole D1 e D2 che sono state riportate dalle indicazioni fornite dalla Soprintendenza per i beni Culturali ed Ambientali di Messina, Sezione per i Beni Archeologici di cui alla lettera del 08.08.1992 n. 1579: In tali aree qualunque modificazione o edificazione è subordinata al parere della Soprintendenza e comunque alle seguenti limitazioni: - Area soggetta a vincolo archeologico ai sensi degli artt. 1 e 3 della L. n. 1089/1939 con D.A. n. 1516/88; Foglio n. 5 particelle 3, 4, 17, 406, 635, (ex 407), 436, 467, 480, 537, 614. - Aree soggette ad approvazione preventiva e con eventuali prescrizioni di saggi; C/da Chiappe - Casa Antiva - Sciaruolo - Pagliarotto - Ponte Vecchio - Piana - Canneto - S. Giovanni - Morizzi - Trapesi - Castagneto - aree adiacenti Villa Comunale di Caronia - Stazione di servizio Agip - Stazione Ferroviaria - Centro Urbano di Caronia - Castello - Rione S. Francesco - Vie R. Orlando, Calacta, Colombo, Foscolo, Mazzini, Bastione. - Aree soggette ad approvazione preventiva e ad alta sorveglianza durante gli scavi; Rione Pozzarello ed aree limitrofe - C/da Pantano - Sugherita - Area di previsione del porticciolo - Piano della Chiesa - Mastrostefano - Rocca Grottazzi - Monte Pagano - C/da S. Maria - Ex Feudo Samperi - Serra Lisi - Piano Ciaramidaro. - Aree soggette ad approvazione con prescrizione di saggi preventivi. S. Teodoro o Piano Pupiddi - S. Francesco - S. Anna - Telegrafo - Pantano (proprietà Di Noto) - Cinquegrana (sopra cimitero alto). "

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera del Commissario ad acta n. 01 del 5 maggio 2016, l'immobile ricade in zona "Area con prescrizione relativa all'assetto geomorfologico", di cui all'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ARTICOLO 38: "Negli elaborati di zonizzazione del PRG sono riportate con specifiche campiture numerose aree caratterizzate da pericolosità geologica, enucleate nello studio geologico di supporto al PRG, così distinte: - aree non idonee alla edificazione; - omissis; In tali aree sono esclusivamente consentite, compatibilmente con le disposizioni che regolano le zone omogenee nelle quali ricadono, opere di presidio e/o di consolidamento a salvaguardia delle infrastrutture e dell'edilizia esistente, interventi di manutenzione e ristrutturazione dell'edilizia esistente, nonché opere di regimentazione delle acque superficiali e sotterranee, occupazioni temporanee di suolo realizzate in maniera tale da non recare danno o risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità, opere relative ad attività di tempo libero senza volume purché prevedano opportune misure di allertamento. In tutto il territorio comunale vanno poi rispettate le seguenti prescrizioni: - qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico dovrà essere supportato da uno studio che verifichi la funzionalità del sistema drenante nelle condizioni attuali e di progetto. - i tombamenti di ogni dimensione e lunghezza

in aree urbane o agricole dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che dimostri la funzionalità dell'opera; - qualunque intervento sul reticolo drenante dovrà prevedere il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo; - la realizzazione di nuova viabilità non dovrà costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali; - qualsiasi intervento che comporti modificazione dell'originario assetto idrogeologico dei luoghi deve essere supportato da studi di approfondimento del contesto geomorfologico dell'area interessata che entrino nel merito degli effetti di tali trasformazioni sui terreni circostanti; - la realizzazione di laghetti per l'accumulo di acqua deve essere supportata da una indagine geologica tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area di intervento e di un congruo intorno territoriale. Per la realizzazione di qualsiasi intervento edilizio che interessi falde idriche di tipo "libero" cioè non isolate dal piano campagna da livelli geologici impermeabili, devono essere previste misure di salvaguardia per la protezione dall'inquinamento." . Si evidenzia che, secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caronia, parte del terreno identificato con la particella n. 695 risulta urbanisticamente classificato come "Area con Vincoli di inedificabilità" di cui all'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione. ARTICOLO 36: ""Negli elaborati di piano sono indicati i perimetri di talune aree nelle quali, per la presenza di vincoli normativi di diversa natura, è vietata qualsivoglia attività edificatoria e di trasformazione urbanistica. In particolare, nelle aree comprese entro una fascia di rispetto variabile tra m. 200 e 50 attorno al muro perimetrale dei cimiteri, specificata negli elaborati cartografici e di m. 100 attorno al depuratore sono consentite, oltre alle attività agricole, le opere direttamente connesse alla funzionalità del servizio pubblico, quali strade veicolari e pedonali, attrezzature tecnologiche di supporto, allacciamenti alle reti, parcheggi, sistemazioni a verde, nonché le altre opere consentite in base alla legislazione vigente. All'interno della fascia di rispetto cimiteriale, per gli edifici esistenti sono consentiti, in conformità a quanto previsto dall'art. 28 della L. 166/2002 e s.m.i, interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre agli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità catastale

Nella visura catastale risultano:

1. tra gli intestatari, i seguenti soggetti sconosciuti (anche a seguito delle ricerche effettuate presso il Comune di Caronia): *** DATO OSCURATO ***
2. errata o non aggiornata l'intestazione della quota di proprietà; tale incongruenza è stata corretta mediante "istanza di correzione catasto terreni/fabbricati".

Il punto 2 è stato regolarizzato mediante "istanza di correzione catasto terreni/fabbricati".

Inoltre, in fase di sopralluogo è stato riscontrato che su porzione del fondo originariamente identificato con la particella 695 è stato realizzato un manufatto in ampliamento (ora identificato con la particella 1031) a quello insistente sull'adiacente particella 696, pertanto, al fine di regolarizzare quanto rinvenuto si è dovuto procedere all'aggiornamento catastale mediante redazione del Tipo Mappale, con conseguente formazione delle nuove particelle 1030 (terreno oggetto del presente lotto) e 1031 (fabbricato, facente parte di altro lotto). **La porzione di manufatto identificato con la particella 1031, non regolarizzabile, deve essere demolita sui luoghi, successivamente variata catastalmente.**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione su "Area con Vincoli di inedificabilità" (fascia di rispetto cimiteriale) di una porzione di u.i.u. in muratura (oggi identificata catastalmente con la

particella 1031) in ampliamento al fabbricato (di remota costruzione) insistente sull'adiacente particella 696.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

La suddetta porzione di u.i.u. (particella 1031) è stata realizzata su un'area urbanisticamente classificata come "Area con Vincoli di Inedificabilità" ed in particolare nella fascia di rispetto cimiteriale prevista dall'art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie, di cui al regio decreto n. 27 luglio 1934, n. 1265, e pertanto, non è regolarizzabile e deve essere demolita. Dei relativi costi si terrà conto nella decurtazione del 35% applicata al valore dell'unità immobiliare di seguito determinato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza livello/enfiteusi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: atto di affrancazione o usucapione

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Considerato il valore del bene, e i costi per l'eventuale atto di affrancazione ai fini catastali, unitamente alla presenza di soggetti sconosciuti tra gli intestatari, si decurta del 35% il valore del terreno di seguito determinato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la superficie della ex particella 695 ricade in fascia di rispetto cimiteriale (normativa di riferimento: Regio decreto n. 27 luglio 1934, n. 1265)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

La porzione di u.i.u. realizzata in ampliamento all'esistente fabbricato in muratura insistente sulla adiacente particella 696 è sicuramente non regolarizzabile.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CARONIA CONTRADA CINQUEGRANI (O CINQUEGRANE)

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a CARONIA Contrada Cinquegrani (o Cinquegrane), della superficie commerciale di **2.265,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Catastalmente la quota * DATO OSCURATO *** è "Enfiteusi per 1/6".**

Il terreno oggetto della presente relazione, adiacente alla S.P. 168, è sito in zona collinare, a nord-est del centro urbano del Comune di Caronia da cui dista meno di 1 km.

Si evidenzia che:

- su una porzione, di 15 mq, dell'ex particella 695 (dalla quale ha avuto origine l'attuale 1030) è stato realizzato, apparentemente da altro soggetto, un ampliamento (oggi, a seguito di aggiornamento catastale, identificato con la particella 1031) della limitrofa unità immobiliare identificata con la particella 696 ex sub. 1 ora sub. 2;
- su una porzione ridotta insiste sui luoghi la rampa di accesso, anche con mezzi meccanici, alla adiacente particella 696 (non facente parte del presente lotto), non riscontrata nei vari rogiti;

- solo una parte del fondo ricade in zona agricola nel vigente P.R.G. (approvato con D.A. n. 312/DRU del 20/08/1999), mentre nel P.R.G. adottato (con Deliberazione del Commissario ad acta n. 01 del 05/05/2016) la ricadenza urbanistica è in parte "*Fascia di rispetto*" ed in parte "*Zona E - Area Agricola*", ed inoltre la maggior parte del terreno è classificato urbanisticamente come "*Area con Vincoli di inedificabilità*" (fascia di rispetto cimiteriale), pertanto, ai fini della presente stima il terreno sarà valutato in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1030 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto / 3, superficie 2247, reddito agrario 8,12 €, reddito dominicale 17,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 695 già oggetto di denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di S. Agata di Militello al n. 295 vol. 138 in data 02/04/1998.

Coerenze: Il fondo confina con S.P. 168, con le particelle 234, 696, 1031 e con strada presente in mappa.

Si evidenzia che in visura catastale la particella è intestata a soggetti (con titolo: concedenti in parte) sconosciuti ed estranei alla procedura. Inoltre, nella suddetta denuncia di successione e nella documentazione della procedura esecutiva immobiliare n. 97/2017 R.G.E. del Tribunale di Patti l'appezzamento di terreno facente parte del presente lotto era identificato al Catasto Terreni con la particella 695. In fase di sopralluogo è stato riscontrato che su porzione del fondo è stato realizzato un manufatto in ampliamento (ora identificato con la particella 1031) a quello insistente sull'adiacente particella 696, pertanto, al fine di regolarizzare quanto rinvenuto si è dovuto procedere all'aggiornamento catastale mediante redazione del Tipo Mappale e DocFa, con conseguente formazione delle nuove particelle 1030 (terreno oggetto del presente lotto) e 1031 (porzione di u.i.u. dell'adiacente unità immobiliare identificata con la particella 696 sub. 2).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appezzamento di terreno oggetto del presente lotto, sito nel Comune di Caronia (ME) in contrada Cinquegrani, adiacente alla S.P. 168, è identificato catastalmente con la particella 1030 del foglio di mappa 5 ed ha una superficie catastale di 2247 mq, a cui dovrà aggiungersi l'attuale area di sedime della porzione di u.i.u. identificata con la particella 1031, per complessivi 2265 mq; la forma è irregolare, la giacitura acclive, l'esposizione prevalente è verso nord-ovest e l'altitudine è mediamente 250 m circa sul livello del mare. Al terreno si accede dalla S.P. 168; la coltura in atto è quella di uliveto.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale del fondo	2.265,00	x	100 %	=	2.265,00
Totale:	2.265,00				2.265,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

“Listino immobiliare” relativo al valore dei terreni agricoli fornito da EXEO edizioni - Quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo ed un massimo per le principali colture in ciascun comune.

Valore minimo: 2,00

Valore massimo: 4,40

Note: In particolare il “Listino immobiliare” fornito da EXEO edizioni (listino 2018 - rilevazione anno 2017) prevede per i terreni agricoli ricadenti nel Comune di Caronia in cui la coltura in atto è quella di uliveto il seguente intervallo di valori: (20000,00 - 44000,00) €/ha.

Tecnici operanti nel territorio di Caronia

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 -2 anni

Valore minimo: 2,00

Valore massimo: 4,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno è valutato secondo il procedimento sintetico comparativo sulla base del prezzo unitario di mercato. La ricerca dei valori unitari medi per metro quadrato di superficie e le indagini effettuate, unitamente alle condizioni attuali del fondo ed in particolare:

- alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate in fase di sopralluogo;
- all'ubicazione (il terreno in esame è sito a meno di un km dal centro urbano di Caronia);
- all'altitudine;
- alla giacitura (acclive);
- all'esposizione;
- all'ordinamento colturale;
- alla ricadenza nel P.R.G. adottato;
- eventuali diritti, accessioni, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti;

consentono di desumere per l'appezzamento di terreno in oggetto un valore unitario di 3,20 €/mq (valore medio dell'intervallo indicato dal “Listino immobiliare” fornito da EXEO edizioni).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.265,00 x 3,20 = **7.248,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione del 35 % per: le presenze della rampa di accesso all'adiacente particella, di soggetti sconosciuti e dell'enfiteusi nell'intestazione catastale della particella; la demolizione del manufatto part. 1031 e successiva variazione catastale.	-2.536,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 4.711,20
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 785,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, "listino immobiliare" relativo al valore dei terreni agricoli fornito da EXEO edizioni, ed inoltre: tecnici e agenzie immobiliari operanti nel territorio di Caronia.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
F	terreno agricolo	2.265,00	0,00	4.711,20	785,20
				4.711,20 €	785,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 785,20

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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:	€. 117,78
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 17,42
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 650,00

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2017

LOTTO 8**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

G terreno agricolo a CARONIA Contrada Cinquegrani (o Cinquegrane), della superficie commerciale di **2.426,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Catastalmente la quota * DATO OSCURATO *** è "Enfiteusi per 1/6".**

L'immobile oggetto del presente presente lotto, sito in zona collinare, a nord-est del centro urbano del Comune di Caronia da cui dista meno di 1 km, è un terreno, identificato catastalmente con la particella 953; l'accesso al fondo avviene dalla S.P. 168.

Si evidenzia che:

- su porzione del fondo insiste la pista di accesso anche per il fabbricato in corso di costruzione identificato con la particella 954 (costituente altro lotto), determinando di fatto una servitù di passaggio a favore della suddetta particella 954;
- nel vigente P.R.G. (approvato con D.A. n. 312/DRU del 20/08/1999), la ricadenza urbanistica è in parte "*Fascia di rispetto*" ed in parte "*Zona F3 ed F4 - Aree per il Recupero e la Valorizzazione del Patrimonio Archeologico ed Ambientale*", mentre nel nuovo P.R.G., adottato con Deliberazione del Commissario ad acta n. 01 del 05/05/2016, in "*Area con prescrizione relativa all'assetto geomorfologico*", pertanto, ai fini della presente stima il terreno sarà valutato in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 953 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto / 3, superficie 2426, reddito agrario 8,77 €, reddito dominicale 18,79 €, indirizzo catastale: Contrada Cinquegrane, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di S. Agata di Militello al n. 295 vol. 138 in data 02/04/1998.
 Coerenze: il fondo confina con S.P. 168 e con le particelle 242, 583 e 954.
 Si evidenzia che in visura catastale la particella è intestata a soggetti (con titolo: concedenti in parte) sconosciuti ed estranei alla procedura.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.426,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.035,09
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 850,00
Data della valutazione:	06/01/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo il terreno era apparentemente nella disponibilità e nel possesso dei proprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sono state effettuate le ispezioni ipotecarie "per soggetto" con riferimento al comproprietario esecutato e alla precedente originaria particella 598; il periodo informatizzato, decorrente dal 29/08/1996, copre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (08/09/2017).

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: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 28/01/2015 a Messina ai nn. 2043/237, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 20/03/2014, rep. n. 171 - Tribunale di Patti.

Importo ipoteca: € 35.000,00.

Importo capitale: € 29.951,22.

L'iscrizione grava anche su altri beni non facenti parte del presente lotto.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 08/09/2017 a Messina ai nn. 21506/16647, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 19/07/2017, rep. n. 900 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti.

La trascrizione grava anche su altri beni non facenti parte del presente lotto.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le ricerche effettuate per l'individuazione dei danti causa e dei rispettivi titoli nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento hanno permesso allo scrivente di accertare, tra l'altro, la presenza in visura catastale dei seguenti soggetti sconosciuti (anche a seguito delle ricerche effettuate presso il Comune di Caronia): *** DATO OSCURATO ***.

Si evidenzia che in merito all'accettazione dell'eredità da parte dell'esecutata, nulla di diverso è emerso oltre a quanto riportato nella "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale", redatta dal Notaio Giulia Messina VITRANO, "Alla data del 12/09/2017 non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di * DATO OSCURATO *** da parte dell'erede *** DATO OSCURATO ***" (esecutata).**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di denuncia di successione (dal 14/10/1997), registrato il 02/04/1998 a S. Agata di Militello ai nn. 295/138, trascritto il 29/12/1998 a Messina ai nn. 28968/24571, in forza di denuncia di successione.

Si evidenzia che: 1) alla suddetta intestataria i beni sono pervenuti per successione in morte del coniuge (deceduto il 14/10/1997), denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di S. Agata di Militello al n. 295 vol. 138 in data 02/04/1998, in cui è riportata la ex particella 598 da cui ha avuto origine l'attuale particella 953; 2) in visura catastale alla voce "DIRITTI E ONERI REALI" risulta "Enfiteusi per 2/6".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 14/10/1997), registrato il 02/04/1998 a S. Agata di Militello ai nn. 295/138, trascritto il 29/12/1998 a Messina ai nn. 28968/24571, in forza di denuncia di successione.

Si evidenzia che: 1) al suddetto intestatario i beni sono pervenuti per successione in morte del padre (deceduto il 14/10/1997), denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di S. Agata di Militello al n. 295 vol. 138 in data 02/04/1998, in cui è riportata la ex particella 598 da cui ha avuto origine l'attuale particella 953; 2) in visura catastale alla voce "DIRITTI E ONERI REALI" risulta "Enfiteusi per 1/6".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 14/10/1997), registrato il 02/04/1998 a S. Agata di Militello ai nn. 295/138, trascritto il 29/12/1998 a Messina ai nn. 28968/24571, in forza di denuncia di successione.

Si evidenzia che: 1) alla suddetta intestataria i beni sono pervenuti per successione in morte del padre (deceduto il 14/10/1997), denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di S. Agata di Militello al n. 295 vol. 138 in data 02/04/1998, in cui è riportata la ex particella 598 da cui ha avuto origine l'attuale particella 953; 2) in visura catastale alla voce "DIRITTI E ONERI REALI" risulta "Enfiteusi per 1/6".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 14/10/1997), registrato il 02/04/1998 a S. Agata di Militello ai nn. 295/138, trascritto il 29/12/1998 a Messina ai nn. 28968/24571, in forza di denuncia di successione.

Si evidenzia che: 1) al suddetto intestatario i beni sono pervenuti per successione in morte del padre (deceduto il 14/10/1997), denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di S. Agata di Militello al n. 295 vol. 138 in data 02/04/1998, in cui è riportata la ex particella 598 da cui ha avuto origine l'attuale particella 953; 2) in visura catastale alla voce "DIRITTI E ONERI REALI" risulta "Enfiteusi per 1/6".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 14/10/1997), registrato il 02/04/1998 a S. Agata di Militello ai nn. 295/138, trascritto il 29/12/1998 a Messina ai nn. 28968/24571, in forza di denuncia di successione.

Si evidenzia che: 1) alla suddetta intestataria i beni sono pervenuti per successione in morte del padre (deceduto il 14/10/1997), denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di S. Agata di Militello al n. 295 vol. 138 in data 02/04/1998, in cui è riportata la ex particella 598 da cui ha avuto origine l'attuale particella 953; 2) in visura catastale alla voce "DIRITTI E ONERI REALI" risulta "Enfiteusi per 1/6".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione - divisione (dal 06/08/1975 fino al 14/10/1997), con atto stipulato il 06/08/1975 a firma di Notaio Antonino BUONO ai nn. 44594/7870 di repertorio, registrato il 25/08/1975 a Patti ai nn. 897/126, trascritto il 28/08/1975 a Messina ai nn. 12501/11212, in forza di atto di donazione - divisione.

Nel suddetto atto il fondo era identificato con la ex particella 235 (di maggiore estensione), dal cui frazionamento (del 21/05/1985) ha avuto origine la particella 598, ed infine, a seguito di Tipo Mappale del 23/05/2011 l'attuale particella 953.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In merito alla situazione urbanistica del terreno identificato con la particella 953, il Comune di Caronia, a seguito di specifica richiesta avanzata dallo scrivente Esperto per la relazione di stima ha inviato il "certificato di destinazione urbanistica" prot. 10862/5734 del 12/06/2018 (a cui si rimanda per maggiori informazioni), nel quale sono state riportate le indicazioni contenute nel:

- vigente P.R.G., approvato con D.A. n. 312/DRU del 20/08/1999;
- nuovo P.R.G., adottato con Deliberazione del Commissario ad acta n. 01 del 05/05/2016.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n. 312/DRU del 20/08/1999, l'immobile ricade in zona in parte "Fascia di Rispetto", di cui all'art. 49 delle Norme di Attuazione, ed in parte "Zona F3 e F4 - Aree per il Recupero e la Valorizzazione del Patrimonio Archeologico ed Ambientale", di cui all'art. 42 delle Norme di Attuazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ARTICOLO 49 - "Definizione: In tale zona sono comprese: 1) Fasce di rispetto stradale e autostradale relativa alle aree interne, alle distanze stabilite dal D.M. 1.4.1968.. 2) Fasce di rispetto per i terreni a distanza inferiore o uguale a mt. 150 dalla battigia. 3) Zona di rispetto relativa al cimitero per le aree a distanza inferiore o uguale a mt. 100,00 o mt. 200,00. 4) Fascia di rispetto dalle linee ferrate relative alle aree a distanza inferiore o uguale a mt. 30,00. 5) Fascia di rispetto dell'impianto di risalita relativa alle aree a distanza inferiore o uguale a mt. 10,00. 6) Fascia di rispetto degli elettrodotti e degli impianti vari relative alle aree interne alle distanze stabilite dalle leggi vigenti per ogni singolo tipo di impianto. 7) Fascia di rispetto ambientali. Nella fascia di rispetto relativa ai 150 mt. dalla battigia sono ammesse unicamente le edificazioni finalizzate alla diretta fruizione del mare. Vedi art. 38 delle presenti norme. Nelle fasce di verde di rispetto ambientale è consentito in sede di piano esecutivo localizzare parcheggi pubblici ed aree per la mobilità in genere nel rispetto delle alberature esistenti. Relativamente ai percorsi di interesse storico-ambientale individuati nella cartografia, questi dovranno essere totalmente salvaguardati nonchè ripristinati nella loro conformazione e sviluppo ordinario, con l'utilizzo di materiale tradizionale di provenienza locale e tecniche adeguate alla datazione della struttura originaria." ARTICOLO 42: "Comprendono le aree di interesse naturale e paesistico dove esistono ritrovamenti archeologici o studi in attinenza al medesimo scopo di cui alcune già vincolate ai sensi della legge n. 1089/1939. Non è ammessa alcuna alterazione delle caratteristiche naturali ed ambientali, né alcuna nuova edificazione. Sono ammessi il restauro conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, le opere di rimboschimento e di sistemazione idrogeologica. E' ammessa inoltre la utilizzazione agricola dei terreni senza nuova edificazione e nel rigoroso rispetto ambientale e in particolare del patrimonio arboreo. Per gli edifici di interesse storico, artistico o ambientale compresi in tale zona sono ammesse opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro conservativo che ne rispettino i caratteri architettonici e tipologici originari. E' consentita la demolizione delle sole parti prive di valore storico, artistico o ambientale o di epoca recente. L'Amministrazione Comunale promuoverà le opportune convenzioni con gli enti o i singoli proprietari di tali edifici per ottenere il recupero parziale o totale all'uso collettivo.". Note dell'articolo 49 (nei casi ove ricorrono) e dell'articolo 42 (nei casi ove

ricorrono): "Dovranno essere inoltre osservate le disposizioni di cui all'art. 55 delle Norme di Attuazione (Prescrizioni e Vincoli Archeologici)". ARTICOLO 55 delle Norme di Attuazione (Prescrizioni e Vincoli Archeologici): "Riguardano tutte quelle aree individuate nelle tavole D1 e D2 che sono state riportate dalle indicazioni fornite dalla Soprintendenza per i beni Culturali ed Ambientali di Messina, Sezione per i Beni Archeologici di cui alla lettera del 08.08.1992 n. 1579: In tali aree qualunque modificazione o edificazione è subordinata al parere della Soprintendenza e comunque alle seguenti limitazioni: - Area soggetta a vincolo archeologico ai sensi degli artt. 1 e 3 della L. n. 1089/1939 con D.A. n. 1516/88; Foglio n. 5 particelle 3, 4, 17, 406, 635, (ex 407), 436, 467, 480, 537, 614. - Aree soggette ad approvazione preventiva e con eventuali prescrizioni di saggi; C/da Chiappe - Casa Antiva - Sciaruolo - Pagliarotto - Ponte Vecchio - Piana - Canneto - S. Giovanni - Morizzi - Trapesi - Castagneto - aree adiacenti Villa Comunale di Caronia - Stazione di servizio Agip - Stazione Ferroviaria - Centro Urbano di Caronia - Castello - Rione S. Francesco - Vie R. Orlando, Calacta, Colombo, Foscolo, Mazzini, Bastione. - Aree soggette ad approvazione preventiva e ad alta sorveglianza durante gli scavi; Rione Pozzarello ed aree limitrofe - C/da Pantano - Sugherita - Area di previsione del porticciolo - Piano della Chiesa - Mastrostefano - Rocca Grottazzi - Monte Pagano - C/da S. Maria - Ex Feudo Samperi - Serra Lisi - Piano Ciaramidaro. - Aree soggette ad approvazione con prescrizione di saggi preventivi. S. Teodoro o Piano Pupiddi - S. Francesco - S. Anna - Telegrafo - Pantano (proprietà Di Noto) - Cinquegrana (sopra cimitero alto)."

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera del Commissario ad acta n. 01 del 5 maggio 2016, l'immobile ricade in zona "Area con prescrizione relativa all'assetto geomorfologico", di cui all'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ARTICOLO 38: "Negli elaborati di zonizzazione del PRG sono riportate con specifiche campiture numerose aree caratterizzate da pericolosità geologica, enucleate nello studio geologico di supporto al PRG, così distinte: - aree non idonee alla edificazione; - omissis; In tali aree sono esclusivamente consentite, compatibilmente con le disposizioni che regolano le zone omogenee nelle quali ricadono, opere di presidio e/o di consolidamento a salvaguardia delle infrastrutture e dell'edilizia esistente, interventi di manutenzione e ristrutturazione dell'edilizia esistente, nonché opere di regimentazione delle acque superficiali e sotterranee, occupazioni temporanee di suolo realizzate in maniera tale da non recare danno o risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità, opere relative ad attività di tempo libero senza volume purché prevedano opportune misure di allertamento. In tutto il territorio comunale vanno poi rispettate le seguenti prescrizioni: - qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico dovrà essere supportato da uno studio che verifichi la funzionalità del sistema drenante nelle condizioni attuali e di progetto. - i tombamenti di ogni dimensione e lunghezza in aree urbane o agricole dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che dimostri la funzionalità dell'opera; - qualunque intervento sul reticolo drenante dovrà prevedere il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo; - la realizzazione di nuova viabilità non dovrà costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali; - qualsiasi intervento che comporti modificazione dell'originario assetto idrogeologico dei luoghi deve essere supportato da studi di approfondimento del contesto geomorfologico dell'area interessata che entrino nel merito degli effetti di tali trasformazioni sui terreni circostanti; - la realizzazione di laghetti per l'accumulo di acqua deve essere supportata da una indagine geologica tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area di intervento e di un congruo intorno territoriale. Per la realizzazione di qualsiasi intervento edilizio che interessi falde idriche di tipo "libero" cioè non isolate dal piano campagna da livelli geologici impermeabili, devono essere previste misure di salvaguardia per la protezione dall'inquinamento." . Si evidenzia che, secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caronia, parte del terreno identificato con la particella n. 953 risulta urbanisticamente classificato come "Area con Vincoli di inedificabilità" di cui all'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione. ARTICOLO 36: ""Negli elaborati di piano sono indicati i perimetri di talune aree nelle quali, per la presenza di vincoli normativi di diversa natura, è vietata qualsivoglia attività edificatoria e di trasformazione urbanistica. In particolare, nelle aree comprese entro una fascia di rispetto variabile tra m. 200 e 50 attorno al muro perimetrale dei cimiteri, specificata negli elaborati cartografici e di m. 100 attorno al depuratore sono consentite, oltre alle attività agricole, le opere direttamente connesse alla funzionalità del servizio pubblico, quali strade veicolari e pedonali, attrezzature tecnologiche di supporto, allacciamenti alle reti, parcheggi, sistemazioni a verde, nonché le altre opere consentite in base alla legislazione vigente. All'interno della fascia di rispetto cimiteriale, per gli

edifici esistenti sono consentiti, in conformità a quanto previsto dall'art. 28 della L. 166/2002 e smi, interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre agli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità catastale

Nella visura catastale risultano:

1. tra gli intestatari i seguenti soggetti sconosciuti (anche a seguito delle ricerche effettuate presso il Comune di Caronia): *** DATO OSCURATO *** ;
2. errata o non aggiornata l'intestazione delle quote; tale **incongruenza è stata corretta mediante "istanza di correzione catasto terreni/fabbricati"**.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza livello/enfiteusi
Le difformità sono regolarizzabili mediante: atto di affrancazione o usucapione.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Considerato il valore del bene, e i costi per l'eventuale atto di affrancazione ai fini catastali, unitamente alla presenza di soggetti sconosciuti tra gli intestatari, si decurta del 20% il valore del terreno di seguito determinato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CARONIA CONTRADA CINQUEGRANI (O CINQUEGRANE)

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a CARONIA Contrada Cinquegrani (o Cinquegrane), della superficie commerciale di **2.426,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Catastalmente la quota * DATO OSCURATO *** è "Enfiteusi per 1/6"**.

L'immobile oggetto del presente presente lotto, sito in zona collinare, a nord-est del centro urbano del Comune di Caronia da cui dista meno di 1 km, è un terreno, identificato catastalmente con la particella 953; l'accesso al fondo avviene dalla S.P. 168.

Si evidenzia che:

- su porzione del fondo insiste la pista di accesso anche per il fabbricato in corso di costruzione identificato con la particella 954 (costituente altro lotto), determinando di fatto una servitù di passaggio a favore della suddetta particella 954;
- nel vigente P.R.G. (approvato con D.A. n. 312/DRU del 20/08/1999), la ricadenza urbanistica è

in parte "Fascia di rispetto" ed in parte "Zona F3 ed F4 - Aree per il Recupero e la Valorizzazione del Patrimonio Archeologico ed Ambientale", mentre nel nuovo P.R.G., adottato con Deliberazione del Commissario ad acta n. 01 del 05/05/2016, in "Area con prescrizione relativa all'assetto geomorfologico", pertanto, ai fini della presente stima il terreno sarà valutato in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 953 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto / 3, superficie 2426, reddito agrario 8,77 €, reddito dominicale 18,79 €, indirizzo catastale: Contrada Cinquegrane, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di S. Agata di Militello al n. 295 vol. 138 in data 02/04/1998.
Coerenze: il fondo confina con S.P. 168 e con le particelle 242, 583 e 954.
Si evidenzia che in visura catastale la particella è intestata a soggetti (con titolo: concedenti in parte) sconosciuti ed estranei alla procedura.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono S. Agata di Militello e Capo d'Orlando verso est, S. Stefano di Camastra e Cefalù verso ovest). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

panoramicità:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto del presente lotto, sito in contrada Cinquegrani del Comune di Caronia in adiacenza alla S.P. 168 (dalla quale si accede) è costituito da un terreno identificato catastalmente con la particella 953 ed avente una superficie catastale di 2426 mq; la forma è regolare, la giacitura mediamente acclive, l'esposizione prevalente è verso nord-ovest e l'altitudine è mediamente 270 m circa sul livello del mare; la coltura in atto è quella di uliveto.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Superficie catastale terreno identificato con la particella 953	2.426,00	x	100 %	=	2.426,00
Totale:	2.426,00				2.426,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

“Listino immobiliare” relativo al valore dei terreni agricoli fornito da EXEO edizioni - Quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo ed un massimo per le principali colture in ciascun comune.

Valore minimo: 2,00

Valore massimo: 4,40

Note: In particolare il “Listino immobiliare” fornito da EXEO edizioni (listino 2018 - rilevazione anno 2017) prevede per i terreni agricoli ricadenti nel Comune di Caronia in cui la coltura in atto è quella di uliveto il seguente intervallo di valori: (20000,00 - 44000,00) €/ha.

Tecnici operanti nel territorio di Caronia

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 -2 anni

Valore minimo: 2,00

Valore massimo: 4,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore di mercato dell’appezzamento di terreno è valutato secondo il procedimento sintetico comparativo sulla base del prezzo unitario di mercato. La ricerca dei valori unitari medi per metro quadrato di superficie e le indagini effettuate, unitamente alle condizioni attuali del fondo ed in particolare:

- alle sue caratteristiche riscontrate in fase di sopralluogo;
- alla sua ubicazione (il terreno in esame è sito a meno di un km dal centro urbano di Caronia);
- alla sua altitudine;
- alla sua giacitura;
- alla sua esposizione;
- al suo ordinamento colturale;
- eventuali diritti, accessioni, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti;

consentono di desumere per l’appezzamento di terreno in oggetto un valore unitario di 3,20 €/mq (valore medio dell’intervallo indicato dal “Listino immobiliare” fornito da EXEO edizioni).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.426,00 x 3,20 = **7.763,20**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione del 20 % per la servitù di passaggio, per la presenza di soggetti sconosciuti e per il titolo di "enfiteusi" anziché "proprietà" nell'intestazione catastale della particella.	-1.552,64

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.210,56**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.035,09**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, “listino immobiliare” relativo al valore dei terreni agricoli fornito da EXEO edizioni, ed inoltre: tecnici e agenzie immobiliari operanti nel

territorio di Caronia.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
G	terreno agricolo	2.426,00	0,00	6.210,56	1.035,09
				6.210,56 €	1.035,09 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.035,09**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 155,26**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 29,83**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 850,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2017

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

H rustico a CARONIA Contrada Cinquegrani (o Cinquegrane), della superficie commerciale di **97,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Catastalmente la quota * DATO OSCURATO *** è "Enfiteusi per 1/6".**

L'immobile oggetto del presente presente lotto, sito in zona collinare, a nord-est del centro urbano del Comune di Caronia da cui dista meno di 1 km, è costituito da un fabbricato in corso di costruzione (per apparente demolizione e parziale ricostruzione di quello già identificato con la particella 954); l'accesso avviene, attraversando l'adiacente particella 953 (costituente altro lotto) dalla S.P. 168.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 954 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Contrada Cinquegrani, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia di successione integrativa (a quella registrata presso l'Ufficio del Registro di S. Agata di Militello al n. 295 vol. 138 in data 02/04/1998) n. 1032 vol. 9990 del 24/11/2015.

Coerenze: il fabbricato unitamente alla adiacente corte di pertinenza confina con le particelle 242 e 953.

Si evidenzia che in visura catastale la particella è intestata a soggetti (con titolo: concedenti in parte) sconosciuti ed estranei alla procedura. Le risultanze dei rilievi eseguiti in fase di sopralluogo hanno consentito di accertare una riduzione delle sagoma del fabbricato (sul lato nord) rispetto a quanto presente in banca dati catastale, inoltre, il preesistente fabbricato aveva la destinazione catastale C/2 (magazzini e locali di deposito); tale incongruenza è stata rettificata mediante redazioni Pregeo e DocFa.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.020,83
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.700,00
Data della valutazione:	06/01/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo il fabbricato era apparentemente nella disponibilità e nel possesso dei proprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sono state effettuate le ispezioni ipotecarie "per soggetto" con riferimento al comproprietario esecutato e alla precedente originaria particella 598; il periodo informatizzato, decorrente dal 29/08/1996, copre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (08/09/2017).

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: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 28/01/2015 a Messina ai nn. 2043/237, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 20/03/2014, rep. n. 171 - Tribunale di Patti.

Importo ipoteca: € 35.000,00.

Importo capitale: € 29.951,22.

L'iscrizione grava sull'originaria particella 954 e anche su altri beni non facenti parte del presente lotto.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 08/09/2017 a Messina ai nn. 21506/16647, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 19/07/2017, rep. n. 900 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti.

La trascrizione grava sull'originaria particella 954 e anche su altri beni non facenti parte del presente lotto.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le ricerche effettuate per l'individuazione dei danti causa e dei rispettivi titoli nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento hanno permesso allo scrivente di accertare, tra l'altro, la presenza in visura catastale dei seguenti soggetti sconosciuti (anche a seguito delle

ricerche effettuate presso il Comune di Caronia): *** DATO OSCURATO *** .

Si evidenzia che in merito all'accettazione dell'eredità da parte dell'esecutata, nulla di diverso è emerso oltre a quanto riportato nella nella "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale", redatta dal Notaio Giulia Messina VITRANO, "Alla data del 12/09/2017 non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di * DATO OSCURATO *** da parte dell'erede *** DATO OSCURATO *** " (esecutata).**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 14/10/1997), registrato il 02/04/1998 a S. Agata di Militello ai nn. 295/138, trascritto il 29/12/1998 a Messina ai nn. 28968/24571, in forza di denuncia di successione.

Si evidenzia che: 1) alla suddetta intestataria i beni sono pervenuti per successione in morte del padre (deceduto il 14/10/1997), denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di S. Agata di Militello al n. 295 vol. 138 in data 02/04/1998, in cui è riportata la ex particella 598 da cui ha avuto origine la particella 954; 2) in visura catastale alla voce "DIRITTI E ONERI REALI" risulta "Enfiteusi per 1/6".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 14/10/1997), registrato il 02/04/1998 a S. Agata di Militello ai nn. 295/138, trascritto il 29/12/1998 a Messina ai nn. 28968/24571, in forza di denuncia di successione.

Si evidenzia che: 1) alla suddetta intestataria i beni sono pervenuti per successione in morte del padre (deceduto il 14/10/1997), denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di S. Agata di Militello al n. 295 vol. 138 in data 02/04/1998, in cui è riportata la ex particella 598 da cui ha avuto origine la particella 954; 2) in visura catastale alla voce "DIRITTI E ONERI REALI" risulta "Enfiteusi per 1/6".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 14/10/1997), registrato il 02/04/1998 a S. Agata di Militello ai nn. 295/138, trascritto il 29/12/1998 a Messina ai nn. 28968/24571, in forza di denuncia di successione.

Si evidenzia che: 1) al suddetto intestatario i beni sono pervenuti per successione in morte del padre (deceduto il 14/10/1997), denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di S. Agata di Militello al n. 295 vol. 138 in data 02/04/1998, in cui è riportata la ex particella 598 da cui ha avuto origine l'attuale particella 953; 2) in visura catastale alla voce "DIRITTI E ONERI REALI" risulta "Enfiteusi per 1/6".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di denuncia di successione (dal 14/10/1997), registrato il 02/04/1998 a S. Agata di Militello ai nn. 295/138, trascritto il 29/12/1998 a Messina ai nn. 28968/24571, in forza di denuncia di successione.

Si evidenzia che: 1) alla suddetta intestataria i beni sono pervenuti per successione in morte del coniuge (deceduto il 14/10/1997), denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di S. Agata di Militello al n. 295 vol. 138 in data 02/04/1998 (in cui è riportata la ex particella 598 da cui ha avuto origine la particella 954) e successiva denuncia integrativa n. 1032 vol. 9990 del 24/11/2015; 2) in visura catastale alla voce "DIRITTI E ONERI REALI" risulta "Enfiteusi per 2/6".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 14/10/1997), registrato il 02/04/1998 a S. Agata di Militello ai nn. 295/138, trascritto il 29/12/1998 a Messina ai nn. 28968/24571, in forza di denuncia di successione.

Si evidenzia che: 1) al suddetto intestatario i beni sono pervenuti per successione in morte del padre (deceduto il 14/10/1997), denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di S. Agata di Militello al n. 295 vol. 138 in data 02/04/1998, in cui è riportata la ex particella 598 da cui ha avuto origine la particella 954; 2) in visura catastale alla voce "DIRITTI E ONERI REALI" risulta "Enfiteusi per 1/6".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione - divisione (dal

08/02/1953 fino al 14/10/1997), con atto stipulato il 06/08/1975 a firma di Notaio Antonino BUONO ai nn. 44594/7870 di repertorio, registrato il 25/08/1975 a Patti ai nn. 897/126, trascritto il 28/08/1975 a Messina ai nn. 12501/11212, in forza di atto di donazione - divisione.

Nel suddetto atto il fondo era identificato con la ex particella 235 (di maggiore estensione), dal cui frazionamento (del 21/05/1985) ha avuto origine la particella 598, ed infine, a seguito di Tipo Mappale del 23/05/2011 l'attuale particella 954.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il rustico oggetto del presente lotto, derivante verosimilmente da una ristrutturazione con demolizione e parziale ricostruzione dell'esistente fabbricato identificato con la particella 954, nessuna pratica edilizia è stata riscontrata con le ricerche effettuate dall'Ufficio Tecnico. In particolare, il Comune di Caronia, a seguito di specifica richiesta avanzata dallo scrivente Esperto per la relazione di stima ha comunicato, con nota prot. 0010361 del 02/11/2018, quanto segue: "*Viste le visure catastali delle anzidette unità immobiliari, compresi i soggetti intestatari delle stesse, ovvero *** DATO OSCURATO ***. Effettuate le ricerche d'archivio disponibili presso questa Area Tecnica comunale, non risultano acquisite pratiche edilizie intestate ai medesimi soggetti degli immobili sopra descritti. Ove pertanto necessitassero antecedenti informazioni storiche relative ai suddetti immobili la S.V. avrà cura di indicare per ciascuno di essi la rispettiva provenienza, al fine di procedere ad ulteriori ricerche per soggetto nei nostri archivi*".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Caronia non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia riguardante il fabbricato in corso di costruzione, derivante, verosimilmente, da una ristrutturazione con demolizione e parziale ricostruzione di quello identificato con la particella 954; si evidenzia altresì che il fabbricato non è stato riscontrato nel rogito del Notaio Antonino BUONO del 06/08/1975, ma solo nella denuncia di successione integrativa integrativa n. 1032 vol. 9990 del 24/11/2015. Inoltre, il fabbricato, nel P.R.G. adottato con Deliberazione del Commissario ad acta n. 01 del 5 maggio 2016, ricade su un'area urbanisticamente classificata come "Area con Vincoli di inedificabilità", ed in particolare nella fascia di rispetto cimiteriale prevista dall'art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie, di cui al regio decreto n. 27 luglio 1934, n. 1265.

Lo scrivente tecnico non è riuscito a stabilire l'epoca di costruzione del preesistente fabbricato, pertanto, non è possibile esprimere un parere sulla legittimità urbanistica dello stesso (ovvero se realizzato antecedentemente all'anno 1934 o successivamente); l'eventuale situazione gravosa (legittimità urbanistica) resterà a carico dell'acquirente e condizionerà la seguente valutazione. In ogni caso, ove fosse accertata la regolarità dell'originario fabbricato, è necessario regolarizzare urbanisticamente l'attuale stato dei luoghi.

Conformità strutturale

Le difformità relative alle opere strutturali necessitano di parere dell'Ufficio del Genio Civile

Conformità catastale

Nella visura catastale risultano:

1. tra gli intestatari i seguenti soggetti sconosciuti (anche a seguito delle ricerche effettuate presso il Comune di Caronia): *** DATO OSCURATO *** ;
2. errata o non aggiornata l'intestazione delle quote; tale incongruenza è stata corretta mediante "istanza di correzione catasto terreni/fabbricati".

Inoltre, a seguito del sopralluogo è stata accertata una riduzione della sagoma del fabbricato in corso di costruzione rispetto alla planimetria catastale presente in banca dati; tale difformità è stata regolarizzata mediante redazioni Pregeo e Docfa.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: incertezze legate al mancato ritrovamento di pratiche edilizie inerenti il fabbricato in corso di costruzione (normativa di riferimento: L. n. 1086/1971, L. n. 64/1974, D.P.R. n. 380/2001 e L.R. n. 16/2016)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile.**

L'attuale fabbricato è regolarizzabile (tramite S.C.I.A./P.d.C.) solo se accertata con prove la legittimità urbanistica dell'originario; la regolarizzabilità, inoltre, è subordinata al parere dell'Ufficio del Genio Civile. Le eventuali spese di regolarizzazione, allo stato non quantificabili, sono comprese nella decurtazione del 50% al valore del fabbricato di seguito determinato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza livello/enfiteusi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: atto di affrancazione

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Considerato il valore del bene, e i costi per l'eventuale atto di affrancazione ai fini catastali, unitamente alla presenza di soggetti sconosciuti tra gli intestatari, si decurta del 50% il valore del fabbricato in corso di costruzione di seguito determinato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: fascia di rispetto cimiteriale (normativa di riferimento: Regio decreto n. 27 luglio 1934, n. 1265)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile.**

L'attuale fabbricato è regolarizzabile solo se l'epoca di realizzazione del preesistente fabbricato è antecedente all'entrata in vigore del suddetto Regio decreto o con la variazione del valore della fascia di rispetto cimiteriale.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CARONIA CONTRADA CINQUEGRANI (O CINQUEGRANE)

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO H

rustico a CARONIA Contrada Cinquegrani (o Cinquegrane), della superficie commerciale di **97,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Catastalmente la quota * DATO OSCURATO *** è "Enfiteusi per 1/6".**

L'immobile oggetto del presente presente lotto, sito in zona collinare, a nord-est del centro urbano del Comune di Caronia da cui dista meno di 1 km, è costituito da un fabbricato in corso di

costruzione (per apparente demolizione e parziale ricostruzione di quello già identificato con la particella 954); l'accesso avviene, attraversando l'adiacente particella 953 (costituente altro lotto) dalla S.P. 168.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 954 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Contrada Cinquegrani, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia di successione integrativa (a quella registrata presso l'Ufficio del Registro di S. Agata di Militello al n. 295 vol. 138 in data 02/04/1998) n. 1032 vol. 9990 del 24/11/2015.

Coerenze: il fabbricato unitamente alla adiacente corte di pertinenza confina con le particelle 242 e 953.

Si evidenzia che in visura catastale la particella è intestata a soggetti (con titolo: concedenti in parte) sconosciuti ed estranei alla procedura. Le risultanze dei rilievi eseguiti in fase di sopralluogo hanno consentito di accertare una riduzione delle sagoma del fabbricato (sul lato nord) rispetto a quanto presente in banca dati catastale, inoltre, il preesistente fabbricato aveva la destinazione catastale C/2 (magazzini e locali di deposito); tale incongruenza è stata rettificata mediante redazioni Pregeo e DocFa.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono S. Agata di Militello e Capo d'Orlando verso est, S. Stefano di Camastra e Cefalù verso ovest). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 145 km circa (Palermo)	scarso	
autostrada distante 21 km circa - svincolo di S. Agata di Militello	scarso	
autostrada distante 18 km circa - svincolo di S. Stefano di Camastra	scarso	
ferrovia distante 4 km circa - stazione di Caronia	scarso	
ferrovia distante 15 km circa - stazione di S. Stefano di Camastra	al di sotto della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto del presente lotto, sito in contrada Cinquegrani del Comune di Caronia, nelle immediate vicinanze dalla S.P. 168 (dalla quale si accede) è costituito da un fabbricato ad una sola elevazione fuori terra, che alla data del sopralluogo era allo stato rustico, con i muri di tamponamento perimetrali e tramezzature interne già realizzati ma privo di infissi, pavimenti e finiture; la copertura, a falde inclinate, è stata realizzata con pannelli metallici coibentati; la superficie coperta è circa 95 mq; al fabbricato è annessa una corte antistante di 10 mq circa.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie fabbricato	95,00	x	100 %	=	95,00
Superficie corte antistante	10,00	x	20 %	=	2,00
Totale:	105,00				97,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Tecnici operanti nel territorio di Caronia

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 - 2 anni

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore di mercato del fabbricato è valutato secondo il procedimento sintetico comparativo sulla base del prezzo unitario di mercato. La ricerca dei valori unitari medi per metro quadrato di superficie e le indagini effettuate, unitamente alle condizioni attuali dell'immobile ed in particolare:

- alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate in fase di sopralluogo;
- alla sua ubicazione;
- alla distribuzione dei vani;
- alla sua esposizione;

consentono di desumere per l'unità immobiliare in oggetto un valore unitario di 250,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 97,00 x 250,00 = **24.250,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione del 50% per incertezza sull'epoca di realizzazione e sulle eventuali regolarizzazioni urbanistiche-strutturali, per la presenza di soggetti sconosciuti e dell'enfiteusi nell'intestazione catastale della particella.	-12.125,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.125,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.020,83

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
H	rustico	97,00	0,00	12.125,00	2.020,83
				12.125,00 €	2.020,83 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.020,83****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**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: **€. 303,13**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**Riduzione per arrotondamento: **€. 17,71****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.700,00**

data 06/01/2019

il tecnico incaricato
SALVATORE BONGIORNO