

MD

Ingegnere Edile

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Ing. Mario Grazio Di Franco

Via Neviera, 10

cap. 98073 - Mistretta (ME)

Tel. e Fax 0921.382699 - **Cell.** 339.6945448

e-mail: ing.mariodifranco@gmail.com

pec: mariograzio.difranco@ingpec.eu

Giudice dell'Esecuzione

dr. Andrea La Spada

Timbri e visti:



Tribunale ordinario di Patti (ex Trib. di Mistretta)

Via Molino Croce, 1 - 98066 Patti (ME)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.P.A. con sede legale in Roma E PER ESSA LA BCC GESTIONE CREDITI - SOCIETÀ FINANZIARIA PER LA GESTIONE DEI CREDITI S.P.A. con sede legale in Roma

(creditore procedente)

contro

LORE GIUSEPPE

(debitore)

N.° 07/2012 R.Es.Imm.

Custode Giudiziario: avv. Salvatore Forte

Elaborato Peritale - Lotto 002

Mistretta, lì 30 dicembre 2013



Il perito

Ing. Mario Grazio Di Franco

Mario Grazio Di Franco

TRIBUNALE DI PATTI
ESECUZIONE IMMOBILIARI - EX TRIBUNALE DI MISTRETTA

Esecuzione Forzata
BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI
CREDITO S.p.A. e per essa la BCC GESTIONE CREDITI -
Società Finanziaria per la GESTIONE DEI CREDITI S.p.A.

contro

[REDACTED]

Sede legale: Roma - Viale Oceano Indiano n. 13/c
Sede operativa: Roma - Piazza Beata Vergine del Carmelo n. 4/5, pal. 1

N. Gen. Rep. 000007/12

Giudice Dr. Andrea La Spada
Custode Giudiziario Avv. Salvatore Forte

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Mario Grazio Di Franco
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 3236
iscritto all'Albo del Tribunale di Mistretta al N. 90
C.F. DFRMGR66L10F251C

con studio in Mistretta (Messina) Via Neviera, 10
telefono: 0921382699
cellulare: 3396945448
fax: 0921382699
email: ing.mariodifranco@gmail.com

Beni in Caronia (Messina) Contrada Buzza, snc
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa (*magazzino*) sita in Caronia (Messina) frazione Marina di Caronia - Contrada Buzza, snc.

Composto da un locale con un unico accesso esterno che si affaccia sulla corte di pertinenza esclusiva suo accessorio. L'unità così composta, posta al piano terra, sviluppa una superficie calpestabile di circa mq 32,00 ed una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **45,00**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 139 subalterno 6, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 32 mq, composto da vani 1, posto al piano T, rendita: euro **33,05**.

Coerenze: la suddetta unità immobiliare è posta a piano terra di un fabbricato posto alle coerenze catastali a nord con unità immobiliare di altra ditta censita in catasto fg. 8 particella 139 sub. 4 e particella 230, ad est con terreno di altra ditta censito in catasto fg. 8 particella 229, a sud con unità immobiliare stessa ditta censita in catasto fg. 8 particella 139 sub. 5 e ad ovest con fabbricato di altra ditta censito in catasto fg. 8 particella 338.

Note: (cfr. visura per l'immobile allegata)

- dati Classamento derivanti da COSTITUZIONE del 02/12/2013 n. 4826 .1/2013 in atti dal 02/12/2013 (protocollo n. ME0254142) COSTITUZIONE;

- dati Intestati derivanti da COSTITUZIONE del 02/12/2013 n. 4826 .1/2013 in atti dal 02/12/2013 (protocollo n. ME0254142) Registrazione: COSTITUZIONE.

A.1. Corte di pertinenza esclusiva: pertinenza scoperta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Autorimessa (*magazzino*) composta da un locale allo stato rustico e contiguo ad un'altra facente parte di un fabbricato a due elevazioni f.t. in muratura portante.

Al suddetto locale vi è annessa una corte di pertinenza esclusiva che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **25**. Tale corte deriva dal terreno (*ex particella 231 fg. 8 Catasto Terreni Comune di Caronia in quanto con le variazioni catastali è stata soppressa*) situato davanti il fabbricato di cui fa parte l'autorimessa e, quindi, trasferito dal catasto terreni al catasto fabbricati con relativa graffatura al locale.

Il tutto con accesso dalla strada statale SS 113, in comune con altri attraverso una stradella e lo "spiazzo comune" (*detta stradella e spiazzo comune risultano censiti in catasto al fg. 8 particella 229 e al foglio 9 particella 182*), confinante nell'insieme con proprietà di altre ditte.

Caratteristiche zona: periferica mista (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: farmacie (buono), scuola elementare (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste; i principali centri limitrofi sono: Marina di Caronia, Caronia e Santo Stefano di Camastra; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Monti e Parco dei Nebrodi; le attrazioni storiche presenti sono: centro urbano di Caronia.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (Fontanarossa Catania 133 circa - Punta Raisi Palermo 143 circa), autobus (2,8 circa), autostrada (15,4 circa), ferrovia (3,2 circa).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupat [REDACTED] qualità di proprietario del bene per 1/1.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Iscrizione volontaria (Attiva)** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Contratto di Mutuo Fondiario a rata costante a favore di **BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.P.A.** - Sede Roma - Codice Fiscale 05852011005, contro [REDACTED]

[REDACTED], a firma di notar dr.ssa Rita Monica - notaio in Sant'Agata di Militello (ME) in data 07/09/2009 ai nn. 25046 del Repertorio e 6346 della Raccolta, registrato a Sant'Agata di Militello (ME) - Ufficio Registro in data 09/09/2009 ai nn. 983 Serie 1T, iscritto a Messina - Agenzia Entrate Ufficio Provinciale del Territorio / Servizio di Pubblicità Immobiliare (*Conservatoria dei Registri Immobiliari*) in data 10/09/2009 ai nn. 30035 del Registro Generale d'Ordine e 5345 del Registro Particolare.

Importo ipoteca: euro 150.000,00 (euro centocinquantamila/00)

Importo capitale: euro 50.000,00 (euro cinquantamila/00)

Unità negoziale come da atto di pignoramento:

Immobile n. 1 - Catasto Terreni foglio 8 particella 139 sub. 2;

Immobile n. 2 - Catasto Terreni foglio 8 particella 231.

Note: oggi, dette unità negoziali per le variazioni catastali effettuate risultano:

Immobile n. 1 - Catasto Fabbricati foglio 8 particella 139 sub. 5 e sub. 6;

Immobile n. 2 - Trasferito dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati e "graffato" alla part. 139 sub. 5 e sub. 6 divenendo corte di pertinenza esclusiva dei due subalterni.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** derivante da Atto giudiziario esecutivo: verbale di pignoramento immobili a favore di **BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.P.A.** - Sede Roma - Codice Fiscale 05852011005 contro [REDACTED]

[REDACTED] ma di Tribunale di Mistretta in data 10/03/2012 ai nn. 32/12 di Repertorio, trascritto a Messina - Agenzia Entrate Ufficio Provinciale del Territorio / Servizio di Pubblicità Immobiliare (*Conservatoria dei Registri Immobiliari*) in data 27/04/2012 ai nn. 11223 del Registro Generale d'Ordine e 8920 del Registro Particolare.

Unità negoziale come da atto di pignoramento:

Immobile n. 1 - Catasto Terreni foglio 8 particella 139 sub. 2;

Immobile n. 2 - Catasto Terreni foglio 8 particella 231.

Note: oggi, dette unità negoziali per le variazioni catastali effettuate risultano:

Immobile n. 1 - Catasto Fabbricati foglio 8 particella 139 sub. 5 e sub. 6;

Immobile n. 2 - Trasferito dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati e "graffato" alla part. 139 sub. 5 e sub. 6 divenendo corte di pertinenza esclusiva dei due subalterni.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: allo stato dei luoghi esiste un collegamento interno attraverso vano porta tra l'unità immobiliare in oggetto e un'altra anch'essa facente parte del compendio dei beni pignorati e censita in Cata-

sto Fabbricati foglio 8 particella 139 sub. 5 (cfr. Lotto 001).

La difformità è regolarizzabile mediante la chiusura del vano porta interno.

Nota: la regolarizzazione risulta necessaria se il compendio pignorato verrà venduto in lotti separati.

Lavori presunti da sostenere: lavori edili per la chiusura vano porta

Oneri totali: € 100,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: mancanza delle planimetrie del bene e non regolare accatastamento delle unità immobiliari in quanto il termine di scadenza per la presentazione degli accatastamenti degli ex fabbricati rurali era fissato per il 30 novembre 2012 dall'art. 13 del D.L. 201/2011.

La difformità è stata regolarizzata dal sottoscritto, giusta istanza di autorizzazione depositata in Cancelleria il 31/05/2013 con la quale si chiedeva anche la possibilità di servirsi di un collaboratore e autorizzata dal Giudice dell'Esecuzione in data 06/06/2013, mediante la redazione del Tipo Mappale - Atto di Aggiornamento e dell'Accertamento della proprietà immobiliare con dichiarazione di unità immobiliare a destinazione ordinaria con relativa stesura della planimetria.

Gli oneri di seguito delineati sono da intendersi la metà dell'intero importo sostenuto per sanare le irregolarità catastali su descritte inerenti entrambe le unità immobiliari (lotto 001 e lotto 002).

- Onorario del sottoscritto + Inarcassa + IVA:	€ 895,00
- Spese per il collaboratore:	€ 445,00
- Spese documentate per tipo mappale e accatastamento:	€ 107,00
- Oneri Totali (cfr. Istanza di liquidazione):	€ 1.447,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: esaminato l'atto di vendita del 09/09/2009, n. 25045 del Repertorio e n. 6345 della Raccolta - rog. not. dr.ssa Rita Monica - notaio in Sant'Agata di Militello (ME), si evince che non esistono vincoli e/o dotazioni condominiali di particolare interesse concernenti l'immobile, fatta eccezione per

1. sono esclusi dal suddetto atto di vendita il tetto di copertura e l'area libera in colonna del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, ed eventuale diritto di sopraelevazione, su cui la parte proprietaria e/o suoi aventi causa, nel rispetto delle leggi urbanistiche e dell'attuale decoro architettonico del fabbricato, potrà procedere a nuove elevazioni senza dover corrispondere indennizzo alcuno ai proprietari dei piani sottostanti, anche in deroga all'art. 1127 c.c.;
2. l'accesso all'unità immobiliare viene praticato, in comune con altre unità immobiliari, dalla strada statale 113 attraverso la stradella censita in catasto al foglio 8, particella 229 (ex 139/a);
3. nello spiazzo comune (part. 182 del fg. 9), oggetto per quota del suddetto atto di vendita, è consentita la sosta di automezzi per il carico e lo scarico dei materiali ma non è consentito il parcheggio;
4. al signor D'Agostino Antonio e/o suoi aventi causa è consentito accedere, da detto spiazzo comune, salendo a piedi la scaletta in conglomerato cementizio, nel suo appezzamento di terreno, il tutto giusta le risultanze del verbale di conciliazione del Tribunale di Mistretta del 24 giugno 1981 Verb. conc. 3/81 Reg. Gen. n. 53/81, reg.to a Mistretta il 13 luglio 1981 al n. 89 e trascritto il 17 settembre 1981 ai nn. 19803/17216.

Ulteriori avvertenze: non vi sono cause in corso né atti ablativi da parte della pubblica amministrazione; l'immobile non è di interesse artistico o storico e quindi non assoggettato a nessun vincolo storico o paesaggistico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]
in forza di atto di compravendita a firma di notar dr.ssa Rita Monica - notaio in Sant'Agata di Militello (ME) in data 07/09/2009 ai nn. 25045 del Repertorio e 6345 della Raccolta, registrato a Sant'Agata di Militello (ME) - Ufficio Registro in data 09/09/2009 ai nn. 982 serie 1T, trascritto a Messina - Agenzia Entrate Ufficio Provinciale del Territorio / Servizio di Pubblicità Immobiliare (*Conservatoria dei Registri Immobiliari*) in data 10/09/2009 ai nn. 30034 del Registro Generale d'Ordine e 20629 del Registro Particolare.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] nata a [REDACTED] (PA) il 07/10/1965 e DI CIO [REDACTED] proprietarie indivisamente per 1/2 ciascuno e congiuntamente per l'intero dal 26/10/1995 al 07/09/2009 in forza di denuncia di successione apertasi con atto registrato a Mistretta (ME) - Ufficio Registro in data 24/04/1996 ai nn. 152 vol. 157/1, trascritto a Messina - Agenzia Entrate Ufficio Provinciale del Territorio / Servizio di Pubblicità Immobiliare (*Conservatoria dei Registri Immobiliari*) in data 28/10/1997 ai nn. 24952 del Registro Generale d'Ordine e 21638 del Registro Particolare.

[REDACTED] (ME) il 04/01/1986 da data antecedente il ventennio al 26/10/1995 in forza di verbale di conciliazione in data 24/06/1981, nella causa civile iscritta al n. 53/81 R. G. Tribunale Civile e Penale di Mistretta a firma di Tribunale Civile e Penale di Mistretta in data 22/07/1981 ai nn. 3/81 Reg. Gen. n. 53/81, registrato a Mistretta (ME) - Ufficio Registro in data 13/07/1981 ai nn. 89 vol. 43 trascritto a Messina - Agenzia Entrate Ufficio Provinciale del Territorio / Servizio di Pubblicità Immobiliare (*Conservatoria dei Registri Immobiliari*) in data 17/09/1981 ai nn. 19803 del Registro Generale d'Ordine e 17216 del Registro Particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non risulta rilasciata nessuna pratica edilizia (cfr. *Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'UTC del Comune di Caronia*).

Descrizione autorimessa di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa (*magazzino*) sita in Caronia (Messina) frazione Marina di Caronia - Contrada Buzza, snc.

Composto da un locale con un unico accesso esterno che si affaccia sulla corte di pertinenza esclusiva suo accessorio. L'unità così composta, posta al piano terra, sviluppa una superficie calpestabile di circa mq 32,00 ed una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 45,00.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a [REDACTED] appale 139 subalterno 6, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 32 mq, composto da vani 1, posto al piano T, rendita: euro 33,05.

Coerenze: la suddetta unità immobiliare è posta a piano terra di un fabbricato posto alle coerenze catastali a nord con unità immobiliare di altra ditta censita in catasto fg. 8 particella 139 sub. 4 e particella 230, ad est con terreno di altra ditta censito in catasto fg. 8 particella 229, a sud con unità immobiliare stessa ditta censita in catasto fg. 8 particella 139 sub. 5 e ad ovest con fabbricato di altra ditta censito in catasto fg. 8 particella 338.

Note: (cfr. *visura per l'immobile allegata*)

- dati Classamento derivanti da COSTITUZIONE del 02/12/2013 n. 4826 .1/2013 in atti dal 02/12/2013 (protocollo n. ME0254142) COSTITUZIONE;

- dati Intestati derivanti da COSTITUZIONE del 02/12/2013 n. 4826 .1/2013 in atti dal 02/12/2013 (protocollo n. ME0254142) Registrazione: COSTITUZIONE.

L'edificio è stato costruito negli anni antecedenti al 1942 e ristrutturato intorno al 1966.
L'unità immobiliare è identificata senza numero civico di interno, ha un'altezza interna di circa 4,00 metri.

Nota: cfr. l'aggiornamento catastale - accatastamento dell'ex porzione di fabbricato rurale.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. Regione Sicilia n. 312/DRU del 20 agosto 1999 l'immobile è identificato nella zona E - zona agricola coperta dalla fascia di rispetto stradale.

Norme tecniche ed indici:

ALLEGATO "A" - - ART. 33 - ZONA E - ZONA AGRICOLA

- Definizione:

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 agricoli 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'articolo 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: 20,00 mt (esclusi gli 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 (esclusi gli insediamenti classificati al punto e) e b)).

Nell'ambito di aziende agricole, i relativi imprenditori possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso 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 purché 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: Dovranno essere osservate le disposizioni di cui all'art. 55 delle presenti N.A.

ALLEGATO "B" - - ART.49 - ZONA DI RISPETTO.

- 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) Fasce 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 nonché ripristinati nella loro conformazione e sviluppo originario, con l'utilizzo di materiale tradizionale di provenienza locale e tecniche adeguate alla datazione della struttura originaria.

- Dovranno essere osservate le disposizioni di cui all'art. 55 delle presenti N.A.

ALLEGATO "C" - - ART. 55 - 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. 15/16/88;

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 - Trapiesi - 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.

AreCinquegrana (sopra cimitero alto) e soggette ad approvazione preventiva e ad alta sorveglianza durante gli scavi.

R.ne Puzzarelli ed aree limitofre - 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).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa (<i>magazzino</i>)	Sup. reale netta	32,00	1,00	32,00
	Sup. reale lorda	45,00	1,00	45,00
	Sup. reale lorda	45,00		45,00
	Sup. reale netta	32,00		32,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: continue, materiale: muratura, condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: muratura portante, condizioni: buone.
Solai: tipologia: in ferro con tavelloni, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne: materiale: muratura, rivestimento: intonaco civile, condizioni: buone.
Pavim. Esterna: materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
Rivestimento: materiale: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Infissi esterni: tipologia: saracinesca avvolgibile garage, materiale: alluminio.

Impianti:

Elettrico: tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
Idrico: tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: scarse, conformità: non a norma.

Accessori:

A.1. Corte di pertinenza esclusiva:

Sviluppa una superficie complessiva di **25 mq.**

Destinazione urbanistica: pertinenza scoperta.

Pavim. Esterna: materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto. Il criterio di stima adottato è funzione dello scopo della stessa e della destinazione dei beni. La stima del bene, quindi, passa preliminarmente attraverso la scelta del criterio di stima da utilizzarsi.

Nel caso in esame il criterio di stima non può che essere quello sintetico del tipo comparativo per confronto con beni immobili con caratteristiche simili, con medesima destinazione d'uso ed oggetto di recenti trattative di compravendita sul mercato. E' esclusa, infatti, la possibilità di applicare il metodo analitico poiché l'immobile in oggetto nel luogo dove è ubicato ha scarso mercato in ordine alla creazione di un reddito da capitalizzare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina (*Agenzia Entrate* -

Ufficio Provinciale del Territorio / Servizio di Pubblicità Immobiliare), Ufficio del Registro di Mistretta (ME), Ufficio Tecnico di Caronia (ME), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: locali come Caronia (ME), Mistretta (ME) e S. Stefano di Camastra (ME), Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale a cura del Ministero delle Finanze, Direzione Centrale dei Servizi Tecnici Erariali, Ufficio IMU Comune di Caronia (ME), conoscenza diretta del mercato locale e di recenti operazioni di compravendita andate a buon fine per immobili simili a quello oggetto di stima.

8.3. Valutazione corpi

A. Autorimessa (magazzino)

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

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Caronia (ME) per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm).

Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- cantine e soffitte non collegate: da 0,10 a 0,25;
- cantine e soffitte collegate: da 0,25 a 0,50;
- balconi scoperti sino a 10 mq: da 0,20 a 0,30;
- logge coperte sino a 10 mq: da 0,30 a 0,40;
- terrazze sino a 30 mq: da 0,20 a 0,40;
- terrazze oltre i 30 mq: da 0,10 a 0,30.

Quindi, una volta determinato il più probabile valore parametrico di mercato di un bene avente caratteristiche simili a quelle in oggetto, sono state apportate le opportune aggiunte e/o detrazioni in funzioni delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Ciò premesso, il più probabile valore di mercato unitario dell'immobile è stato determinato in: **Euro 500,00 al metro quadrato** di superficie commerciale lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa	45,00	€ 500,00	€ 22.500,00
- Valore corpo:			€ 22.500,00
- Valore accessori:			€ 3.125,00
- Valore complessivo intero:			€ 25.625,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 25.625,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Autorimessa con annessa corte di pertinenza esclusiva.	45	€ 25.625,00	€ 25.625,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 3.843,75

- Riduzione monetaria: sanzione amministrativa per ritardata presentazione dell'accatastamento degli ex fabbricati rurali di cui all'obbligo dell'art. 13 del D.L. 201/2011:

€ 344,00

Nota: visto che l'accatastamento dell'unità immobiliare ex porzione di fabbricato rurale è avvenuto oltre il termine fissato, l'Agenzia delle Entrate provvederà ad emettere "verbale per irrogazione della sanzione per mancato rispetto del termine" e l'importo minimo da pagare ammonta ad € 344,00 (= 1032,00/3) per unità immobiliare.

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.547,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 21.437,25

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

€ 19.890,25

Allegati:

- Allegato 1: Estratto del Foglio di Mappa
- Allegato 2: Visure Catastali Immobile
- Allegato 3: Planimetria Immobile
- Allegato 4: Documentazione Fotografica

Relazione lotto 002 creata in data 18/12/2013
Codice documento: E101-12-000007-002

il perito
Ing. Mario Grazio Di Franco



Mario G. Di Franco