

Beni in San Piero Patti (Messina) Via Margi

Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Deposito - magazzino sito in San Piero Patti (Messina) Via Margi in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 333/1000
- Piena proprietà per la quota di 133/1000
- Piena proprietà per la quota di 133/1000
- Piena proprietà per la quota di 133/1000
- Piena proprietà per la quota di 133/1000
- Piena proprietà per la quota di 133/1000

Composto da due ampi locali con accesso dalla pubblica strada, via Margi, al civico n° 6 - 8 - 10, da altri tre vani più piccoli ubicati nella parte posteriore e da un intercapedine su cui si affacciano detti ultimi vani. L'unità immobiliare è altresì servita da una corte di pertinenza, ubicata nella parte posteriore ed adiacente al fossato comunale, in cui trovano ubicazione le riserve idriche. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal vano scala e dalla strada comunale attraverso ampi ingressi in legno e saracinesche esterne in metallo. Censito al sub 2 della part. 403. Confina a nord con via Margi, ad ovest con vano scala e sub 6 dello stesso fabbricato part. 403, a sud con fossato comunale, ad est con fabbricato part. 397. In proprietà indivisa ciascuno per la propria quota, intestata agli [redacted] è utilizzato dalla vedova dell'esecutato come pertinenza e garage dell'abitazione posta al primo piano.

posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 168,04

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [redacted]

[redacted] subalterno 2, categoria C/2, classe 01, superficie catastale 145, consistenza 119, posto al piano T, - rendita: 178,23.

Coerenze: a nord con via Margi, da cui trae accesso, ad ovest con corpo scala condominiale e unità immobiliare sub 6, a sud con fossato comunale, ad est con fabbricato altra ditta, particella 397.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: campo da calcio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Montalbano Elicona, Patti, Raccuia, Libbrizzi, S. Angelo di Brolo., le attrazioni paesaggistiche presenti sono: I nocciolati ed il fiume Timeto che scorre nella vallata sottostante., le attrazioni storiche presenti sono: Fu sede di 21 baronie, mostra numerose monumenti di pregio architettonico..
- Collegamenti pubblici (km): ()

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] vedova e comproprietaria insieme agli eredi dell'esecutato in qualità di proprietario del bene

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

Giudice Dr. Dr. A. La Spada
Curatore/Custode: Avv. Teresa Privitera
Perito: Arch. MARIA NUCCIA CALANNI MACCHI

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:*

Il fabbricato ricade in zona RI "zona con livello di rischio moderato" - "soggetta a fenomeni franosi con stato di attività stabilizzato artificialmente o naturalmente" del PAI piano di assetto idrogeologico della Sicilia.

Ai sensi dell'art. 24 delle Norme di Attuazioni dello strumento urbanistico, per ogni singolo intervento, le indagini geologiche e geotecniche secondo quanto prescritto dalla vigente normativa per le zone sismiche dovranno fare parte del progetto già in fase di richiesta della C.F.

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto di precetto del 28/12/1979 a favore di Banco di Roma S.p.A. contro [redacted] [redacted] firma di Avv. Trimboli Santi e Avv. Placido Doria in data 20/02/80 ai nn. 4595 trascritto a Messina in data 27/02/80 ai nn. 3813/4301 - Con trascrizione del 20/05/2010 R. P. 11590 e R. G. 16377, viene effettuata rinnovazione dell'atto di pignoramento del 20/02/1980 per conto della CROSS Factor S.p.A. intervenuta nella procedura esecutiva promossa dal Banco di Roma.

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: L'unità immobiliare è priva di Certificato di agibilità. regolarizzabili mediante [redacted] Ai fini dell'acquisizione del certificato di agibilità è necessario ottenere la conformità urbanistica, strutturale, e la certificazione di regolarità degli impianti.

costo presunto per oneri e spese tecniche: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.2 **Precedenti proprietari:**

[redacted] Proprietario dal 28/02/02 ad oggi in forza di Denucia di Successione con atto registrato a Patti in data 28/02/02 ai nn. 81/211/2 trascritto a Agenzia del Territorio di Messina in data 26/06/02 ai nn. 16772/13936 Successiva denuncia integrativa registrata a Patti il 29/07/2009 rep. n° 9 V. 240. trascritta a Messina il 26/10/2009 ai nn. 24991/36572

[redacted] intervenuta il 30/08/2001

Giudice Dr. Dr. A. La Spada
Curatore/Custode: Avv. Teresa Privitera
Perito: Arch. MARIA NUCCIA CALANNI MACCHI

proprietario dal 12/12/66 al 28/02/02 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Cucchiara in data 12/12/66 registrato a Patti in data 21/12/66 ai nn. 1515 trascritto a Messina in data 30/12/66 ai nn. 23102/ 243/ 20753/ 667
proprietario dal 15/12/68 al 28/02/02 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonino Buono in data 15/12/68 registrato a Patti in data 21/12/68 ai nn. 1461 trascritto a Messina in data 27/12/68 ai nn. 23757/ 2532 /21256/7058

7. PRATICHE EDILIZIE:

COSTRUZIONE ANTECEDENTE AL 1979 intestata a In data 29/05/1979 la ditta proprietaria presentava progetto di "Ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione sito in via Margi - S. Piero Patti (ME)" a firma del Geometra Benincasa Guido, per il quale è stata rilasciata C.E. 11/81 del 10/03/1981. Detto progetto riportava lo stato di fatto del fabbricato esistente composto da un piano terra e da un primo piano. Il piano terra destinato a garage e magazzini aveva una superficie coperta di mq 166,77 comprensiva di vano scala, la cui superficie era di mq 14,63 circa.

Descrizione Deposito - magazzino di cui al punto A

Deposito - magazzino sito in San Piero Patti (Messina) Via Margi in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 333/1000
- Piena proprietà per la quota di 133/1000
- Piena proprietà per la quota di 133/1000
- Piena proprietà per la quota di 133/1000
- Piena proprietà per la quota di 133/1000
- Piena proprietà per la quota di 133/1000

Composto da due ampi locali con accesso dalla pubblica strada, via Margi, al civico n° 6 - 8 - 10, da altri tre vani più piccoli ubicati nella parte posteriore e da un intercapedine su cui si affacciano detti ultimi vani. L'unità immobiliare è altresì servita da una corte di pertinenza, ubicata nella parte posteriore ed adiacente al fossato comunale, in cui trovano ubicazione le riserve idriche. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal vano scala e dalla strada comunale attraverso ampi ingressi in legno e saracinesche esterne in metallo. Censito al sub 2 della part. 403. Confina a nord con via Margi, ad ovest con vano scala e sub 6 dello stesso fabbricato part. 403, a sud con fossato comunale, ad est con fabbricato part. 397. In proprietà indivisa ciascuno per la propria quota, intestata agli eredi di è utilizzato dalla vedova dell'esecutato come pertinenza e garage dell'abitazione posta al primo piano.

posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 168,04

Identificato al catasto fabbricati: intestato
..... foglio 9 mappale 403 subalterno 2, categoria C/2, classe 01, superficie catastale 145, consistenza 119, posto al piano T, - rendita: 178,23.

Coerenze: a nord con via Margi, da cui trae accesso, ad ovest con corpo scala condominiale e unità immobiliare sub 6, a sud con fossato comunale, ad est con fabbricato altra ditta, particella 397.

L'edificio è stato costruito nel a partire dal 1981 a seguito della C. E. 11/81 del 10.03.1981 e successive varianti i piani 2° e 3°, mentre i piani terra e 1° sono stati edificati in periodo antecedente al 1979 ristrutturato a seguito della C. E. 11/81 del 10.03.1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 6 - 8 - 10, ha un'altezza interna di circa 3,50 circa.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del Commissario ad Acta n° 13 del 24/05/2007 l'immobile è identificato nella zona Zona omogenea B1 - Ambito Urbano consolidato di trasformazione conservativa

Giudice Dr. Dr. A. La Spada
Curatore/Custode: Avv. Teresa Privitera
Perito: Arch. MARIA NUCCIA CALANNI MACCHI

Norme tecniche ed indici: La zona interessata dall'unità immobiliare è classificata, zona omogenea BI - ambito urbano consolidato di trasformazione conservativa del nuovo P.R.G. di Variante Generale adottato con delibera del Commissario ad Acta n° 13 del 24/05/2007 ed adeguato al *D.D.G. n°883/D.R.U. del 19/11/2010*,

come disposto dal *D.D.G. n°883/D.R.U. del 19/11/2010 che ha cassato le norme disposte dall'art. 35 - NORME DI ATTUAZIONI del P.R.G. - per le zone territoriali BI*.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti devono avvenire nel rispetto del *D.M. 1444/68 e dell'art.21 della L.R. 71/78 e ss.mm. ed ii*

Il fabbricato ricade in zona RI "zona con livello di rischio moderato" - "soggetta a fenomeni franosi con stato di attività stabilizzato artificialmente o naturalmente" del PAI piano di assetto idrogeologico della Sicilia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
DEPOSITO - MAGAZZINO	Sup. reale lorda	144,66	1,00	144,66
INTERCAPEDINE: spazio esterno annesso al piano	Sup. reale lorda	23,38	1,00	23,38
	Sup. reale lorda	168,04		168,04

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Travi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: marmette di cemento, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: saracinesca, materiale: alluminio, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
Fognatura: tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: sufficienti.
Ibrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

non esistono fonti di informazione

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	deposito - magazzino	168,04	€ 70.357,50	€ 70.216,79

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. Dr. A. La Spada
 Curatore/Custode: Avv. Teresa Privitera
 Perito: Arch. MARIA NUCCIA CALANNI MACCHI

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:	€ 10.532,52
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
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:	€ 59.684,27
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 58.684,27

Relazione lotto 003 creata in data 20/02/14
Codice documento: E101-S0-000005-003

il perito
Arch. MARIA NUCCIA CALANNI MACCHI

Giudice Dr. Dr. A. La Spada
Curatore/Custode: Avv. Teresa Privitera
Perito: Arch. MARIA NUCCIA CALANNI MACCHI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. appartamento sito in San Piero Patti (Messina) Via Margi in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 333/1000
- Piena proprietà per la quota di 133/1000
- Piena proprietà per la quota di 133/1000
- Piena proprietà per la quota di 133/1000
- Piena proprietà per la quota di 133/1000
- Piena proprietà per la quota di 133/1000

Composto da salone, due camere da letto, il pranzo, la cucina, il bagno ed un piccolo wc. con accesso esterno da un locale veranda, un balcone sul prospetto principale ed una veranda su quello posteriore. Questa ultima, originariamente aperta, è stata chiusa con ante in alluminio e vetro e viene utilizzata anche come ripostiglio. I vani, disimpegnati dal un ampio corridoio che funge anche da ingresso, risultano illuminati ed areati dall'esterno, ad eccezione del bagno e della camera da letto che, affacciandosi nel locale veranda usufruiscono della ventilazione naturale allorquando si aprono le finestre della stessa. In proprietà indivisa ciascuno per la propria quota, intestata agli eredi di [redacted], è utilizzato dalla vedova dell'esecutato come abitazione principale.

Posto al piano Piano 1° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 150,60
Identificato al catasto fabbricati: intestato a [redacted]

[redacted] foglio 9 mappale 403
subalterno 4, categoria A/2, classe 5, composto da 6 vani, posto al piano 1°, rendita:
387,34.

Coerenze: a nord con via Margi, ad ovest con corpo scala condominiale da cui trae accesso e unità immobiliare sub 7, a sud con fossato comunale, ad est con fabbricato altra ditta, particella 397.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: campo da calcio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Montalbano Elicona, Patti, Raccuia, Librizzi, S. Angelo di Brolo., le attrazioni paesaggistiche presenti sono: I nocciolati ed il fiume Timeto che scorre nella vallata sottostante., le attrazioni storiche presenti sono: Fu sede di 21 baronie, mostra numerose monumenti di pregio architettonico.
Collegamenti pubblici (km): ().

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] e comproprietaria insieme agli eredi dell'esecutato.

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*

Giudice Dr. Dr. A. La Spada
Curatore/Custode: Avv. Teresa Privitera
Perito: Arch. MARIA NUCCIA CALANNI MACCHI

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Il fabbricato ricade in zona RI "zona con livello di rischio moderato" - "soggetta a fenomeni franosi con stato di attività stabilizzato artificialmente o naturalmente" del PAI piano di assetto idrogeologico della Sicilia.

Ai sensi dell'art. 24 delle Norme di Attuazioni dello strumento urbanistico, per ogni singolo intervento, le indagini geologiche e geotecniche secondo quanto prescritto dalla vigente normativa per le zone sismiche dovranno fare parte del progetto già in fase di richiesta della C.E.

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

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di procecto del 28/12/1979 a favore di Banco di Roma S.p.A. contro a firma di Avv. Trimboli Santi e Avv. Placido Doria in data 20/02/80 ai nn. 4595 trascritto a Messina in data 27/02/80 ai nn. 3813/4301 - Con trascrizione del 20/05/2010 R. P. 11590 e R. G. 16377. viene effettuata rinnovazione dell'atto di pignoramento del 20/02/1980 per conto della CROSS Factor S.p.A. intervenuta nella procedura esecutiva promossa dal Banco di Roma.

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:

Giudice Dr. Dr. A. La Spada
Curatore/Custode: Avv. Teresa Privitera
Perito: Arch. MARIA NUCCIA CALANNI MACCHI

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'unità immobiliare presenta delle opere difformi rispetto al progetto di Ampliamento e sopraelevazione per il quale è stata rilasciata C.E. 11/81 del 10/03/1981. Esse consistono in :

- 1) Trasformazione del balcone ubicato sul prospetto, lato strada comunale, con ampliamento abitativo per la superficie di mq 8.13;
- 2) Ampliamento del vano cucina con la chiusura di una porzione della veranda per la superficie di mq 6.04;
- 3) Chiusura della rimanente veranda con ante in alluminio e vetro, per una superficie di mq 11.53.

Per dette opere non risulta essere stato rilasciato atto autorizzativo dal Comune di S. Piero Patti.

Regolarizzazione:

punto 1) ampliamento abitativo sul fronte principale, mediante sanatoria edilizia ai sensi della Legge n° 326 del 24/11/2003, art.32. (in quanto abuso realizzato in epoca antecedente alla stessa legge)

punto 2) chiusura del vano veranda ed ampliamento al vano cucina, mediante L.R. n° 4 del 16/04/2003 Art. 20 comma 3.

L'art.32 della Legge n° 326 del 24/11/2003, al p. 33 fissa i parametri per il pagamento dell'oblazione, nella così detta Tabella C. Per il caso specifico: tipologia I, opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conforme alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

I parametri per il calcolo degli oneri concessori ai sensi della L. 10/77, sono fissati nelle relative delibere comunali.

Le disposizioni previste dal comma 3 dell'art. 20 della L.R. n° 4 del 16/04/2003 sono applicate anche alla chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall'art.9 della legge 10/08/1985 n° 37. Per la regolarizzazione bisogna versare al comune la somma di € 25,00 per ogni mq di spazio chiuso.

ONERI

Oblazione, Legge n° 326 del 24/11/2003, p. 33 Tabella C, ampliamento abitativo sul fronte principale ed al vano cucina 8.13 mq*€/mq100,00: € 813,00

Oneri di urbanizzazione (art. 5 Legge 10/77) Delibera Consiliare S. Piero Patti n° 71 del 23/04/2013 fissati in €/mc 2,53 * mc 29,27(parte in ampliamento lato strada): € 74,05

Oneri costo di costruzione (art. 6 Legge 10/77) Delibera Consiliare S. Piero Patti n° 75 del 23/04/2013 fissati in €/mq 245,54. Viene calcolata per la maggiore Sc (superficie coperta) realizzata rispetto a quella originariamente assentita, determinata in funzione delle caratteristiche e zona in cui ricade il fabbricato, in misura del 50%.: € 62,98

Versamento per nota di trascrizione Concessione Edilizia: € 262,00

Diritto di segreteria Delibera Consiliare n° 5 del 22/01/1994 nella misura di € 25,82 (per mc 51,0 e 150,00): € 25,82

Tassa per rilascio concessione e valori bollati: € 100,00

Competenze tecniche per progetto e pratiche amministrative: € 2.000,00

Regolarizzazione per chiusura di veranda €/mq 25,00*mq (11,53+ 6,04)= 17,57: € 439,25

Oneri totali: € 3.777,10

Sono state riscontrate inoltre le seguenti difformità: L'unità immobiliare è priva di Certificato di agibilità. Ai fini dell'acquisizione del certificato di agibilità è necessario ottenere la conformità urbanistica, strutturale, e la certificazione di regolarità degli impianti.

costo presunto per oneri e spese tecniche: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

Giudice Dr. Dr. A. La Spada
Curatore/Custode: Avv. Teresa Privitera
Perito: Arch. MARIA NUCCIA CALANNI MACCHI

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

Il sottoscritto [nome] è stato proprietario dal 28/02/02 ad oggi in forza di Denucia di Successione con atto registrato a Patti in data 28/02/02 ai nn. 81/211/2 trascritto a Agenzia del Territorio di Messina in data 26/06/02 ai nn. 16772/13936 Successiva denuncia integrativa registrata a Patti il 29/07/2009 rep. n° 9 V. 240. trascritta a Messina il 26/10/2009 ai nn. 24991/36572
Per causa morte di [nome] avvenuta il 30/08/2001

[nome] proprietario dal 12/12/66 al 28/02/02 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Cucchiara in data 12/12/66 registrato a Patti in data 21/12/66 ai nn. 1515 trascritto a Messina in data 30/12/66 ai nn. 23102/ 243/ 20753/ 667

[nome] proprietario dal 15/12/68 al 28/02/02 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonino Buono in data 15/12/68 registrato a Patti in data 21/12/68 ai nn. 1461 trascritto a Messina in data 27/12/68 ai nn. 23757/ 2532 /21256/7058

7. PRATICHE EDILIZIE:

COSTRUZIONE ANTECEDENTE AL 1979 intestata a [nome]. In data 29/05/1979 la ditta proprietaria [nome], presentava progetto di "Ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione sito in via Margi - S. Piero Patti (ME)" a firma del Geometra Benincasa Guido, per il quale veniva rilasciata C.E. 11/81 del 10/03/1981. Detto progetto riportava lo stato di fatto del fabbricato esistente composto da un piano terra e da un primo piano. Il piano primo, in oggetto, destinato ad appartamento aveva una superficie coperta di mq 166,77 comprensiva del vano scala. La consistenza attuale dell'appartamento, risulta mancante di una porzione, di mq 20,68, che risulta accorpato, e destinato a vano cucina, all'appartamento confinante, identificato col sub 7 facente parte del lotto 002 della stessa procedura 5/80.

Con atto di donazione del 04/11/1983, successivo all'atto di pignoramento, l'esecutato [nome] ha donato al proprio figlio [nome] terreno della estensione di mq 69,00 con insistente un fabbricato in corso di costruzione, identificato in catasto al foglio 9 part. 585, già 403/b." Secondo il tipo mappale, allegato all'atto pubblico di donazione del 04/11/1983, la particella 585 aveva una estensione di mq 69,00 ed una forma assolutamente rettangolare. Il successivo atto di vendita del 25/09/2007 Rep. N. 27485 e n. 10616 di Racc. Notaio Antonella Giambò, con cui la ditta [nome] vendeva l'appartamento ad altra ditta, riporta come allegate le piantine catastali con accorpata la porzione sopra detta. Sembrerebbe che, la venditrice [nome] non avesse titolo di proprietà per la porzione in questione.

Autorizzazione Edilizia n° 29/84 del 23/06/1984 per lavori di manutenzione straordinaria al 1° piano intestata a [nome]. Con detta Autorizzazione Edilizia venivano autorizzati lavori riguardanti intonaci interni, la realizzazione del locale wc con la chiusura di una porzione della veranda ubicata nella parte posteriore e lo spostamento di una finestra sul " cortile interno" o corte. (Non si comprende se questo ultimo intervento si riferisca alla chiusura dello spazio in ampliamento al locale cucina.) L'atto autorizzativo risulta privo di allegati grafici.

Giudice Dr. Dr. A. La Spada
Curatore/Custode: Avv. Teresa Privitera
Perito: Arch. MARIA NUCCIA CALANNI MACCHI

Descrizione appartamento di cui al punto A

appartamento sito in San Piero Patti (Messina) Via Margi in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 333/1000
- Piena proprietà per la quota di 133/1000
- Piena proprietà per la quota di 133/1000
- Piena proprietà per la quota di 133/1000
- Piena proprietà per la quota di 133/1000
- Piena proprietà per la quota di 133/1000

Composto da salone, due camere da letto, il pranzo, la cucina, il bagno ed un piccolo wc. con accesso esterno da uno locale veranda, un balcone sul prospetto principale ed una veranda su quello posteriore. Questa ultima, originariamente aperta, è stata chiusa con ante in alluminio e vetro e viene utilizzata anche come ripostiglio. I vani, disimpegnati dal un ampio corridoio che funge anche da ingresso, risultano illuminati ed arcati dall'esterno, ad eccezione del bagno e della camera da letto che, affacciandosi nel locale veranda usufruiscono della ventilazione naturale allorquando si aprono le finestre della stessa. In proprietà indivisa ciascuno per la propria quota, intestata agli eredi di è utilizzato dalla vedova dell'esecutato come abitazione principale.

Posto al piano Piano 1° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 150,60

Identificato al catasto fabbricati: intestato a
 5 foglio 9 mappale 403 subalterno 4, categoria A/2, classe 5, composto da vani 6 vani, posto al piano 1°, rendita: 387,34.

Coerenze: a nord con via Margi, ad ovest con corpo scala condominiale da cui trae accesso e unità immobiliare sub 7, a sud con fossato comunale, ad est con fabbricato altra ditta, particella 397.

L'edificio è stato costruito nel a partire dal 1981 a seguito della C. E. 11/81 del 10.03.1981 e successive varianti i piani 2° e 3°, mentre i piani terra e 1° sono stati edificati in periodo antecedente al 1979, ristrutturato a seguito di Autorizzazione Edilizia n° 29/84 del 23/06/1984 di manutenzione straordinaria al 1° piano

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 4, ha un'altezza interna di circa 4,00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del Commissario ad Acta n° 13 del 24/05/2007 l'immobile è identificato nella zona Zona omogenea B1 - Ambito Urbano consolidato di trasformazione conservativa

Norme tecniche ed indici: La zona interessata dall'unità immobiliare è classificata, zona omogenea B1 - ambito urbano consolidato di trasformazione conservativa del nuovo P.R.G. di Variante Generale adottato con delibera del Commissario ad Acta n° 13 del 24/05/2007 ed adeguato al *D.D.G. n°883/D.R.U. del 19/11/2010*,

come disposto dal *D.D.G. n°883/D.R.U. del 19/11/2010 che ha cassato le norme disposte dall'art. 35 - NORME DI ATTUAZIONI del P.R.G. - per le zone territoriali B1.*

Gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti devono avvenire nel rispetto del *D.M. 1444/68 e dell'art.21 della L.R. 71/78 e ss.mm. ed ii*

Il fabbricato ricade in zona RI "zona con livello di rischio moderato" - "soggetta a fenomeni franosi con stato di attività stabilizzato artificialmente o naturalmente" del PAI piano di assetto idrogeologico della Sicilia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
APPARTAMENTO	Sup. reale lorda	132,59	1,00	132,59
BALCONE	Sup. reale lorda	6,48	1,00	6,48
VERANDA CHIUSA	Sup. reale lorda	11,53	1,00	11,53
	Sup. reale lorda	150,60		150,60

Giudice Dr. Dr. A. La Spada
 Curatore/Custode: Avv. Teresa Privitera
 Perito: Arch. MARIA NUCCIA CALANNI MACCIII

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: marmo, condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna:

materiale: mattonelle di gres, condizioni: pessime.

Portone di ingresso:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.

Impianti:

Citofonico:

tipologia: audio, condizioni: sufficienti.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.

Fognatura:

tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio.

Telefonico:

tipologia: sottotraccia, centralino: assente.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

non esistono fonti di informazione

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	150,60	€ 92.036,75	€ 91.852,67

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 13.777,90

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.777,10

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

Giudice Dr. Dr. A. La Spada
Curatore/Custode: Avv. Teresa Privitera
Perito: Arch. MARIA NUCCIA CALANNI MACCHI

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:

€ 78.074,77

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:

€ 73.297,67

Relazione lotto 004 creata in data 20/02/14
Codice documento: F101-80-000005-004

il perito
Arch. MARIA NUCCIA CALANNI MACCHI

Giudice Dr. Dr. A. La Spada
Curatore/Custode: Avv. Teresa Privitera
Perito: Arch. MARIA NUCCIA CALANNI MACCHI

Beni in San Piero Patti (Messina) Via Margi
Lotto 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al piano 2° e 3° sito in San Piero Patti (Messina) Via Margi.
Composto al piano secondo da: il salotto, la cucina con camino, tre camere da letto, il bagno e servizio, il ripostiglio, un piccolo locale adibito a lavanderia con accesso esterno dalla veranda, un balcone sul prospetto principale ed una veranda su quello posteriore.
I vani, disimpegnati dal un ampio corridoio, risultano illuminati ed areati dall'esterno ad eccezione del piccolo ripostiglio. Nel disimpegno adiacente alla cucina, risulta ubicata la scaletta a chiocciola che conduce al terzo piano.
Il terzo piano risulta composta da: il salottino, due locali adibiti a letto, la cucina con annesso ripostiglio ed il wc. Tutti i vani ampiamente illuminati si affacciano su un ampio terrazzo di pertinenza che prospetta sulla strada comunale e sulla retrostante corte.
posto al piano 2° e 3° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 435,86 di essi mq 267,99 sono costruzione e mq 167,87 sono terrazzi e balconi.
Identificato al catasto fabbricati: intestato ad : foglio 9 mappale 403 subalterno 5, categoria A/2, classe 7, composto da vani 11.5, posto al piano 2 - 3, rendita: 1.069,07.
Coerenze: a nord con via Margi, ad ovest con corpo scala condominiale da cui trae accesso e unità immobiliare sub 7, a sud con fossato comunale, ad est con fabbricato altra ditta, particella 397.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: campo da calcio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono).
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria residenziali i principali centri limitrofi sono Montalbano Elicona, Patti, Raccuia, Librizzi, S. Angelo di Brolo., le attrazioni paesaggistiche presenti sono: I nocciolieti ed il fiume Timeto che scorre nella vallata sottostante., le attrazioni storiche presenti sono: Fu sede di 21 baronie, mostra numerose monumenti di pregio architettonico..
Collegamenti pubblici (km): ().

3. STATO DI POSSESSO:

- Occupato da E' stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione dal dicembre 2005.
In occasione del sopralluogo è stata redatta dichiarazione del terzo occupante, nella quale i dichiaravano di pagare per tale occupazione la somma di € 200,00 mensili e di non avere contratto di locazione scritto e registrato. Dichiaravano inoltre, di avere iniziato ad occupare l'immobile a partire dal dicembre 2005. Allegavano copia di bolletta ENEL intestata a fornivano copia di documento di identità di entrambi e autocertificazione dello stato di famiglia dal quale si evince la presenza di figli di minore età.

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*

Giudice Dr. Dr. A. La Spada
Curatore/Custode: Avv. Teresa Privitera
Perito: Arch. MARIA NUCCIA CALANNI MACCIII

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:*

Il fabbricato ricade in zona RI "zona con livello di rischio moderato" - "soggetta a fenomeni franosi con stato di attività stabilizzato artificialmente o naturalmente" del PAI piano di assetto idrogeologico della Sicilia.

Ai sensi dell'art. 24 delle Norme di Attuazioni dello strumento urbanistico, per ogni singolo intervento, le indagini geologiche e geotecniche secondo quanto prescritto dalla vigente normativa per le zone sismiche dovranno fare parte del progetto già in fase di richiesta della C.E.

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto di precetto del 28/12/1979 a favore di Banco di Roma S.p.A. contro a firma di Avv. Trimboli Santi e Avv. Placido Doria in data 20/02/80 ai nn. 4595 trascritto a Messina in data 27/02/80 ai nn. 3813/4301 - Con trascrizione del 20/05/2010 R. P. 11590 e R. G. 16377, viene effettuata rinnovazione dell'atto di pignoramento del 20/02/1980 per conto della CROSS Factor S.p.A. intervenuta nella procedura esecutiva promossa dal Banco di Roma.

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:*

Giudice Dr. Dr. A. La Spada
Curatore/Custode: Avv. Teresa Privitera
Perito: Arch. MARIA NUCCIA CALANNI MACCHI

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'unità immobiliare nello stato di fatto risulta non conforme alla C.E. 11/81 del 10/03/1981 di Ampliamento e sopraelevazione del fabbricato.

Le difformità al piano secondo consistono:

punto 1) nell'ampliamento per una superficie di mq 26,27 nella parte anteriore con la chiusura dello spazio destinato originariamente a terrazzo;

punto 2) nella realizzazione, nella parte posteriore, di un locale lavanderia e nella traslazione della tamponatura esterna, occupando parte dello spazio destinato originariamente a veranda, per una superficie complessiva di mq 5,56.

punto 3) il piano terzo originariamente destinato a lastrico solare, risulta totalmente difforme e privo di atto autorizzativo. Quest'ultimo non rientra nell'art. 4 punto 7 delle norme di attuazioni del PRG vigente in variante generale, in quanto ha una destinazione d'uso diversa da quella di accessorio e pertanto non può essere regolarizzato ai sensi dell'art.13 della legge 47/85.

regolarizzabili mediante sanatoria edilizia ai sensi della Legge n° 326 del 24/11/2003, art.32.

L'art.32 della Legge n° 326 del 24/11/2003, al p. 33 fissa i parametri per il pagamento dell'oblazione, nella così detta Tabella C. Per il caso specifico: tipologia 1, opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conforme alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

I parametri per il calcolo degli oneri concessori ai sensi della L. 10/77, sono fissati nelle relative delibere comunali.

Resta vincolante la presentazione all'ufficio del Genio Civile per quanto di competenza, relativamente al piano 3°.

ONERI

Oblazione per sanatoria, Legge n° 326 del 24/11/2003, p. 33 Tabella C, ampliamento abitativo sul fronte principale mq 26,27*€/mq100,00: € 2.627,00

Oblazione per sanatoria, Legge n° 326 del 24/11/2003, p. 33 Tabella C, ampliamento per realizzazione di lavanderia e traslazione muro nello spazio veranda mq 5,56*€/mq100,00: € 556,00

Oblazione per sanatoria, Legge n° 326 del 24/11/2003, p. 33 Tabella C, per realizzazione piano 3° mq 56,73*€/mq100,00: € 5.673,00

Oneri di urbanizzazione PIANO 2° e 3° (art. 5 Legge 10/77) Delibera Consiliare S. Piero Patti n° 71 del 23/04/2013 fissati in €/mc 2,53 * mc 272,04: € 688,26

Oneri costo di costruzione (art. 6 Legge 10/77) Delibera Consiliare S. Piero Patti n° 75 del 23/04/2013 fissati in €/mq 245,54.

Per il PIANO 2° applicata sulla maggiore Sc (superficie coperta) realizzata rispetto a quella originariamente assentita, determinata in funzione della caratteristiche e zona in cui ricade il fabbricato, in misura del 50% (€ 58,54).

Per il PIANO 3° applicata sulla Sc (superficie coperta) realizzata nell'intero piano e determinata in funzione delle caratteristiche e zona in cui ricade il fabbricato, in misura del 50% (€ 1.041,41): € 1.099,95

Versamento per nota di trascrizione Concessione Edilizia: € 262,00

Diritto di segreteria Delibera Consiliare n° 5 del 22/01/1994 nella misura di € 77,46 (per mc >200,00): € 77,46

Tassa per rilascio concessione e valori bollati: € 200,00

Competenze tecniche per progetto urbanistico, strutturale e collaudo statico: € 2.500,00

Oneri totali: € 13.683,67

Giudice Dr. Dr. A. La Spada
Curatore/Custode: Avv. Teresa Privitera
Perito: Arch. MARIA NUCCIA CALANNI MACCHI

Sono state riscontrate inoltre le seguenti difformità: L'unità immobiliare è priva di Certificato di agibilità. Ai fini dell'acquisizione del certificato di agibilità è necessario ottenere la conformità urbanistica, strutturale, e la certificazione di regolarità degli impianti.

costo presunto per oneri e spese tecniche: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

4.3.2. **Conformità catastale: Nessuna difformità**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

proprietario dal 28/09/94 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonino Buono in data 28/09/94 ai nn. 108.017/21.617 registrato a Patti in data 13/10/94 ai nn. 1328 in data 06/01/14

proprietaria dal 16/10/82 al 28/09/94 in forza di atto di donazione a firma di notaio Antonino Buono in data 16/10/82 ai nn. 60857/11613 registrato a Patti in data 04/11/82 ai nn. 1393 mod. 140 trascritto a Messina in data 23/10/82 ai nn. 25194/22413 La donazione avveniva in data **SUCCESSIVA** all'atto di pignoramento del 20/02/1980 trascritto a Messina il 27/02/1980 ai n° 3813/4301.

Con atto di donazione del 16/10/1982 rep. 60857 Notaio Antonino Buono, registrato a Patti il 4/11/1982 al n° 1393 vol. 140 e trascritto a Messina il 23/10/1982 ai numeri 25194/22413, aveva ricevuto dal proprio padre "..... l'area edificabile e diritto alla sopraelevazione, che attiene al piano secondo e terza elevazione di quel fabbricato in via Margi 2 di San Piero Patti del quale fabbricato il piano terra ed il primo piano restano di piena proprietà del donante".....e ancora "....." il fabbricato della cui area del piano secondo si fa donazione, ricade nel foglio di catasto 9 ed alla particella 270 B e parte della 405 come pervenuta dal donante, in terreno, per mio atto 15 dicembre 1968 reg.to al n.1461 il 21 dicembre 1968, trascritto il 27 dicembre 1968 ai n.ri 23717/2532/21256/7058..... (tratto da atto di donazione)

Riferito limitatamente a:

Con il detto atto, il donante trasferiva alla propria figlia solo una parte dell'area su cui insisteva l'immobile. Di fatti l'immobile in sopraelevazione al piano terra e primo piano, insisteva anche sulla restante area pervenuta con Atto pubblico del 12/12/1966.

Il lotto impegnato per le finalità della C.E. 11/81 del 10/03/1981 aveva una superficie di mq 252,00. La C.E. 16/82 del 18/11/1982, di voltura della C.E. 11/81, per la quale, a seguito di atto di donazione, faceva richiesta che venisse rilasciata integralmente "....." evidenziava un piano in sopraelevazione occupante l'intera area del piano sottostante.

proprietario dal 12/12/66 al 28/02/02 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Cucchiara in data 12/12/66 registrato a Patti in data 21/12/66 ai nn. 1515 trascritto a Messina in data 30/12/66 ai nn. 23102/ 243/ 20753/ 667

proprietario dal 15/12/68 al 28/02/02 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonino Buono in data 15/12/68 registrato a Patti in data 21/12/68 ai nn. 1461 trascritto a Messina in data 27/12/68 ai nn. 23757/ 2532 /21256/7058

Giudice Dr. Dr. A. La Spada
Curatore/Custode: Avv. Teresa Privitera
Perito: Arch. MARIA NUCCIA CALANNI MACCHI

7. PRATICHE EDILIZIE:

C. E. 11/81 del 10.03.1981 e successive varianti per lavori di Ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione sito in via Margi - S. Piero Patti (ME) intestata a

Rilasciata in data 25/03/81 data di notifica, aveva per oggetto l'ampliamento e la sopraelevazione del fabbricato esistente, sito in via Margi. Essa indicava unicamente la particella 270 B del foglio di mappa 9. Detta particella veniva indicata solo ai fini dell'ampliamento, trascurando di inserire la particella n° 405 di mq 9,00, di modestissime dimensioni, mentre invece la C.E. insisteva sull'intero lotto. Di fatti negli elaborati allegati alla C.E. (Relazione tecnica e Planimetria generale) veniva indicata una estensione del lotto di mq 252,00, di poco discordante con quella di mq 258,00 ricavata con gli atti di acquisto del 12/12/1966 in notaio Cucchiara e del 15/12/1968 in notaio A. Buono.

Per detto progetto è stata acquisita autorizzazione all'inizio dei lavori, ai sensi della Legge 2/2/1974 n.64, rilasciata dal Genio Civile di Messina con prot. 17226 del 12/09/1980.

C.E. 16/82 del 18/11/1982 di Voltura della C.E. 11/81 del 10/03/1981 per lavori di Completamento e sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione sito in via Margi - S. Piero Patti (ME) intestata a

Presentata in data 11/10/82, n. prot. 16248 pratica 39/82, rilasciata in data 18/11/82. La C.E. di voltura della C.E. 11/81 su richiesta del titolare

veniva rilasciata integralmente alla propria figlia Antonino Buono, che con atto di donazione del 16/10/1982 rep. 60857 Notaio registrato a Patti il 4/11/1982 al n° 1393 vol. 140 e trascritto a Messina il 23/10/1982 ai numeri 25194/22413, aveva ricevuto dal proprio padre ".....l'area edificabile e diritto alla sopraelevazione, che attiene al piano secondo e terza elevazione di quel fabbricato in via Margi 2 di San Piero Patti del quale fabbricato il piano terra ed il primo piano restano di piena proprietà del donante".....e ancora "....." il fabbricato della cui area del piano secondo si fa donazione, ricade nel foglio di catasto 9 ed alla particella 270 B e parte della 405 come pervenuta dal donante, in terreno, per mio atto 15 dicembre 1968 reg.to al n.1461 il 21 dicembre 1968, trascritto il 27 dicembre 1968 ai n.n. 23717/2532/21256/7058.....il costruendo piano su concessione edilizia 11/81avrà accesso da scala che porta al piano primo, su cui si costruirà, e che rimane al donante: conchè si cra condominio del vano scala e scala "..... (tratto da atto di donazione) La concessione edilizia riguardava l'intero fabbricato e veniva volturata nell'intero, pur trattando la donazione di una parte di esso.

C.E. 18/84 del 28/04/1984 per lavori di Nuova Concessione per il completamento di lavori edili non ultimati nei termini. Intestata a

Presentata in data 10/04/84, n. prot. pratica 15/84, rilasciata in data 28/04/84. Stante che i lavori autorizzati con C.E. 16/82 non erano stati eseguiti entro il termine ultimo del 10/03/1984, veniva concesso un ulteriore termine di 12 mesi a partire dal 10/03/1984 per l'ultimazione dei lavori che doveva avvenire il 10/03/1985 in conformità a quanto riportato nella C.E. 11/81.

Descrizione appartamento al piano 2° e 3° di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al piano 2° e 3° sito in San Piero Patti (Messina) Via Margi.

Composto al piano secondo da: il salotto, la cucina con camino, tre camere da letto, il bagno e servizio, il ripostiglio, un piccolo locale adibito a lavanderia con accesso esterno dalla veranda, un balcone sul prospetto principale ed una veranda su quello posteriore. I vani, disimpegnati dal un ampio corridoio, risultano illuminati ed areati dall'esterno ad eccezione del piccolo ripostiglio. Nel disimpegno adiacente alla cucina, risulta ubicata la scaletta a chiocciola che conduce al terzo piano.

Il terzo piano risulta composto da: il salottino, due locali adibiti a letto, la cucina con annesso ripostiglio ed il wc. Tutti i vani ampiamente illuminati si affacciano su un ampio terrazzo di pertinenza che prospetta sulla strada comunale e sulla retrostante corte. posto al piano piano 2° e 3° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 435,86 di essi mq 267,99 sono costruzione e mq 167,87 sono terrazzi e balconi.

Giudice Dr. Dr. A. La Spada
Curatore/Custode: Avv. Teresa Privitera
Perito: Arch. MARIA NUCCIA CALANNI MACCHI

Identificato al catasto fabbricati: intestato a n° 9 mappale 403 subalterno 5, categoria A/2, classe 7, composto da vani 11,5, posto al piano 2 - 3, rendita: 1.069,07.
 Coerenze: a nord con via Margi, ad ovest con corpo scala condominiale da cui trae accesso e unità immobiliare sub 7, a sud con fossato comunale, ad est con fabbricato altra ditta, particella 397.

L'edificio è stato costruito a partire dal 1981 a seguito della C. E. 11/81 del 10.03.1981 e successive varianti i piani 2° e 3°, mentre i piani terra e 1° sono stati edificati in periodo antecedente al 1979, ristrutturato nel a seguito della C.E. 18/84 del 28/04/1984 per il completamento di lavori edili non ultimati nei termini della C.E. 16/82 del 18/11/1982 di Voltura della C.E. 11/81 del 10/03/1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 4 ha un'altezza interna di circa ml 2,90.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del Commissario ad Acta n° 13 del 24/05/2007 l'immobile è identificato nella zona Zona omogenea B1 - Ambito Urbano consolidato di trasformazione conservativa

Norme tecniche ed indici: La zona interessata dall'unità immobiliare è classificata, zona omogenea B1 - ambito urbano consolidato di trasformazione conservativa del nuovo P.R.G. di Variante Generale adottato con delibera del Commissario ad Acta n° 13 del 24/05/2007 ed adeguato al *D.D.G. n°883/D.R.U. del 19/11/2010*.

come disposto dal *D.D.G. n°883/D.R.U. del 19/11/2010 che ha cassato le norme disposte dall'art. 35 - NORME DI ATTUAZIONI del P.R.G. - per le zone territoriali B1.*

Gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti devono avvenire nel rispetto del *D.M. 1444/68 e dell'art.21 della L.R. 71/78 e ss.mm. ed ii*

Il fabbricato ricade in zona R1 "zona con livello di rischio moderato" - "soggetta a fenomeni franosi con stato di attività stabilizzato artificialmente o naturalmente" del PAI piano di assetto idrogeologico della Sicilia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO	Sup. reale lorda	211,26	1,00	211,26
BALCONE	Sup. reale lorda	6,48	1,00	6,48
VERANDA	Sup. reale lorda	15,26	1,00	15,26
APPARTAMENTO AL TERZO PIANO	Sup. reale lorda	56,73	1,00	56,73
TERRAZZO	Sup. reale lorda	146,13	1,00	146,13
	Sup. reale lorda	435,86		435,86

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: pessime.
<i>Scale:</i>	tipologia: interna di collegamento dei piani, a chiocciola, materiale: acciaio laccato con pedate rivestite in gomma.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, al piano secondo, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: ante scorrevoli, materiale: alluminio al terzo piano, protezione: inesistente, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle in gres, condizioni: pessime.

Giudice Dr. Dr. A. La Spada
 Curatore/Custode: Avv. Teresa Privitera
 Perito: Arch. MARIA NUCCIA CALANNI MACCHI

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato.

Telefonico: tipologia: sottotraccia.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

non esistono fonti di informazione

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento al piano 2° e 3°	435,86	€ 198.496,40	€ 198.496,40

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:

€ 29.774,46

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 14.683,67

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:

€ 168.721,94

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:

€ 154.038,27

Relazione lotto 005 creata in data 20/02/14
Codice documento: E101-80-000005-005

il perito
Arch. MARIA NUCCIA CALANNI MACCHI

Giudice Dr. Dr. A. La Spada
Curatore/Custode: Avv. Teresa Privitera
Perito: Arch. MARIA NUCCIA CALANNI MACCHI

- terreni: intestato a ...
...
... M. N. Nuccia Calanni, per 2/15, foglio 35 mappale 311 qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 3407, - reddito agrario: 8,80, - reddito domenicale: 3,34.
Coerenze: a nord con strada privata, comune ad altri lotti, da cui trae accesso, ad est con terreno altra ditta part. 53, a sud con trazzera, ad ovest con terreno altra ditta part. 55.
Note: Ha avuto una variazione catastale riguardante l'ubicazione del fabbricato all'interno del lotto che all'origine era stato inserito in mappa in posizione non conforme allo stato di fatto.
-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica Zona E2 del vigente Piano di Fabbricazione (di villeggiatura) a traffico limitato con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: spazi verdi ().
- Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Zone boschive i principali centri limitrofi sono Montalbano Elicona, Patti, Racetia, Librizzi, S. Angelo di Brolo.. le attrazioni paesaggistiche presenti sono: I nocioleti ed il fiume Timeto che scorre nella vallata sottostante..

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ... senza alcun titolo, ma è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione attraverso propria dichiarazione del 10/08/2011
In occasione del sopralluogo è stata redatta dichiarazione del terzo occupante, nella quale il Signor ... dichiarava di pagare la somma di € 150,00 mensili per tale occupazione e di non avere contratto di locazione scritto e registrato. Dichiaravano inoltre, di avere iniziato ad occupare l'immobile a partire dal 01/05/2009.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*
- 4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento derivante da atto di precetto del 28/12/1979 a favore di Banco di Roma S.p.A. contro ... a firma di Avv. Trimboli Santi e Avv. Placido Doria in data 20/02/80 ai nn. 4595 trascritto a Messina in data 27/02/80 ai nn. 3813/4301 - Con trascrizione del 20/05/2010 R. P. 11590 e R. G. 16377, viene effettuata rinnovazione dell'atto di pignoramento del 20/02/1980 per conto della CROSS Factor S.p.A. intervenuta nella procedura esecutiva promossa dal Banco di Roma..
- 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:

Giudice Dr. Dr. A. La Spada
Curatore/Custode: Avv. Teresa Privitera
Perito: Arch. MARIA NUCCIA CALANNI MACCHI

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il fabbricato ha una copertura a falde, con tipologia a padiglione, il cui manto è costituito da lastre in eternit che presentano una superficie non perfettamente integra ed abbondantemente ricoperta da funghi e licheni. Questi ultimi intervengono nel processo di deterioramento, indeboliscono la coesione delle fibre provocando lo sfaldamento delle stesse dalla massa. Processo di degrado che è accelerato anche dalle azioni climatiche cui la copertura è sottoposta nel periodo invernale. Appare necessario procedere con la rimozione e lo smaltimento del manto esistente, per poi intervenire con la successiva realizzazione di un nuovo manto di copertura.

La difformità è regolarizzabile mediante bonifica con rimozione e smaltimento delle lastre di eternit. Successiva realizzazione del manto di copertura.

1) Lo smaltimento deve essere eseguito da ditta iscritta all'Albo Nazionale Gestori Ambientali, con iscrizione nel settore 10A-E (bonifica da amianto). Eseguita con operai muniti di attestato di abilitazione alla rimozione di amianto, e con l'utilizzo di mezzo regolarmente iscritto all'Albo Nazionale Gestori Ambientali in categoria 5 (trasporto di rifiuti pericolosi), il conferimento presso impianto autorizzato al ricevimento di rifiuti classificati (materiali da costruzione contenenti amianto) ed emissione di apposito formulario e certificazione di avvenuto smaltimento. Il tutto, previa redazione del piano di lavoro conforme al D.Lgs. 81/08 ed inoltro della pratica autorizzativa all'ASP competente per territorio, prima dell'inizio della rimozione, per esserne autorizzati.

2) Successivamente alla rimozione, si deve intervenire sul fabbricato con il rifacimento del manto di copertura. Per tale intervento dovrà essere richiesta Autorizzazione Edilizia, il cui rilascio, trattandosi di copertura esistente, è gratuito. Nel caso in specie, Non è stata effettuata verifica statica della struttura portante esistente del tetto, che sarà demandata al tecnico che dovrà occuparsi della pratica urbanistica - strutturale allorquando si dovrà intervenire.

ONERI

Intervento di bonifica con rimozione, trasporto, smaltimento con relativi oneri di conferimento. Compreso altresì di redazione del piano lavoro e trasmissione all'ASP competente per relativa autorizzazione, costo €/mq 25,00*mq 250,00 circa: € 6.250,00

Realizzazione nuovo manto di copertura con prodotto leggero, facilmente collocabile, duraturo e con discrete qualità costruttive. (per esempio lastre grecate in acciaio rivestite superiormente con lamine di rame adatte alla tipologia ed alle caratteristiche del fabbricato) Costo presunto €/mq 50,00 circa comprensivo di fissaggio, colmi e scossaline* mq 250,00: € 12.500,00

Diritti di segreteria per rilascio Autorizzazione Edilizia: € 100,00

Valori bollati: € 50,00

Competenze tecniche per progetto urbanistico e strutturale: € 2.000,00

Oneri totali: € 20.900,00

Sono state riscontrate inoltre le seguenti difformità: Nel terreno di pertinenza del fabbricato, esiste un pozzo artesiano, esistente già alla data del 11/05/1977, data di Relazione di Perizia Extragiudiziale a firma del Geom. Gaglio Nicolò, in atti del Comune di Montalbano Elicona. Non si evince dagli atti se il pozzo è munito di Concessione Comunale e di Autorizzazione allo scavo rilasciata dal Genio Civile (art. 95 del T. U. 1775/33), nonché di Concessione di derivazione o di prelievo (art. 7 del T.U. 1775/33) e successive modifiche di cui all'art. 96 del Dlgs 152 /2006. Tale difformità è regolarizzabile mediante Regolarizzazione in Sanatoria ai sensi dell'art 17 del T.U. 1775/33.

Competenze tecniche: € 2.000,00

Oneri totali: € 2.000,00

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

Giudice Dr. Dr. A. La Spada
Curatore/Custode: Avv. Teresa Privitera
Perito: Arch. MARIA NUCCIA CALANNI MACCHI

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

..... proprietario dal 28/02/02 ad oggi in forza di Denuncia di Successione con atto registrato a Patti in data 28/02/02 ai nn. 81/211/2 trascritto a Agenzia del Territorio di Messina in data 26/06/02 ai nn. 16772/13936 Successiva denuncia integrativa registrata a Patti il 29/07/2009 rep. n° 9 V. 240. Trascritta a Messina il 26/10/2009 ai nn. 24991/36572
Per causa morte di avvenuta il 30/08/2001

..... proprietario dal 10/09/70 al 28/02/02 in forza di atto di compravendita a firma di Francesco N..... in data 10/09/70 registrato a Patti in data 28/09/70 ai nn. 1075

7. PRATICHE EDILIZIE:

- L. E. N° 339/74 del 09/04/1974 per lavori di Costruzione di una casa per civile abitazione intestata a Presentata in data 11/03/74 prot. 945, rilasciata in data 20/07/74 L'agibilità è stata rilasciata. N° 35/92 del 03/11/1992.
- A.E. N° 1237/170/85 del 17/06/1985 per Interventi di manutenzione straordinaria, intestata a Presentata in data 27/05/85 prot. 4281, rilasciata in data 17/06/85.
- A. E. N° 5/2000 per Interventi di manutenzione straordinaria, intestata a Presentata in data 09/02/00 prot. 1291, rilasciata in data 14/02/00.

Descrizione Fabbricato a piano terra con fabbricatino di pertinenza e lotto di terreno annesso di cui al punto A

Fabbricato a piano terra con fabbricatino di pertinenza e lotto di terreno annesso sito in Montalbano Elicona (Messina) in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 333/1000
- Piena proprietà per la quota di 133/1000
- Piena proprietà per la quota di 133/1000
- Piena proprietà per la quota di 133/1000
- Piena proprietà per la quota di 133/1000
- Piena proprietà per la quota di 133/1000

Giudice Dr. Dr. A. La Spada
Curatore/Custode: Avv. Teresa Privitera
Perito: Arch. MARIA NUCCIA CALANNI MACCHI

Composto da fabbricato unifamiliare, con forno, fabbricatino di pertinenza ed annesso terreno. Il fabbricato è composto del solo piano terra in cui trovano ubicazione un ampio soggiorno con camino, cucina con annesso ripostiglio, tre camere da letto più letto padronale con annesso spogliatoio, bagno, servizio ed un lungo corridoio di disimpegno della zona notte. Il fabbricato è dotato di un comodo porticato, posto sul prospetto principale, su cui si apre l'ingresso. Il piccolo forno è adiacente alla parete esterna della cucina, il fabbricatino di pertinenza è ubicato sul lato sud del fabbricato. L'area libera adiacente al fabbricato è pavimentata con marmette di asfalto per una profondità di m. 3,00 circa, mentre la rimanente parte di terreno è variamente utilizzata, ad orto e come recinto degli animali. Il lotto è dotato di un pozzo artesiano munito di motore di sollevamento.

L'intero lotto risulta perimetrato e recintato, con muretto pilastrini e ringhiera in ferro, sul fronte principale, con paletti in ferro e rete sui rimanenti tre lati. L'accesso al lotto, attraverso un cancello pedonale ed un cancello carrabile, scorrevole, posti entrambi sul fronte principale, avviene da strada privata, comune ad altri lotti, che si diparte dalla strada provinciale S. Piero Patti - Favoscuro.

Il fabbricato sorge su un'area di alta montagna, a 15 km dal centro abitato di S. Piero Patti, considerata meta di villeggiatura, adiacente a nota trattoria di cucina tipica dei Nebrodi.

posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 263,67

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestato a [redacted] foglio 35 mappale 295 categoria A/7, classe U, composto da vani 11,5, piano T - rendita: 1.128,46.
Coerenze: insieme al fabbricatino adiacente (part. 312) pertinenza dello stesso fabbricato, insiste nel lotto foglio 35 part. 311 (ex 54), questo ultimo, confina a nord con strada privata, ad est con terreno altra ditta, particella n. 53, a sud con trazzera, ad ovest con terreno altra ditta, part. 55.
- fabbricati: intestato a [redacted] foglio 35 mappale 312 categoria C/6, classe 1, superficie catastale 21mq, piano T, - rendita: 39,04.
Coerenze: a nord con spazio di isolamento tra lo stesso ed il fabbricato, con terreno sui rimanenti lati.
- terreni: intestato a [redacted] foglio 35 mappale 311 qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 3407, - reddito agrario: 8,80, - reddito dominicale: 3,34.
Coerenze: a nord con strada privata, comune ad altri lotti, da cui trae accesso, ad est con terreno altra ditta part. 53, a sud con trazzera, ad ovest con terreno altra ditta part. 55.

Note: Ha avuto una variazione catastale riguardante l'ubicazione del fabbricato all'interno del lotto che all'origine era stato iscritto in mappa in posizione non conforme allo stato di fatto.

L'edificio è stato costruito nel 1974 a seguito di Licenza Edilizia N° 339/74 del 09/04/1974, ristrutturato nel 2000 a seguito di A.E. N° 5/2000 per lavori di manutenzione straordinaria. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.10 circa.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera Consiliare n° 9 del 15/04/1975 l'immobile è identificato nella zona E2 Zona boschiva

Norme tecniche ed indici: La zona interessata dall'unità immobiliare è classificata, zona omogenea E2 - " Zona boschiva " del Piano di Fabbricazione adottato con delibera Consiliare n° 9 del 15/04/1975 e riadottato con modifiche con delibera Consiliare n° 48 del 24/10/1976.

Giudice Dr. Dr. A. La Spada
Curatore/Custode: Avv. Teresa Privitera
Perito: Arch. MARIA NUCCIA CALANNI MACCIII

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
FABBRICATO A PIANO TERRA -in villa ad uso abitativo	Sup. reale lorda	238,83	1,00	238,83
PORTICATO	Sup. reale lorda	24,84	1,00	24,84
FABBRICATO di pertinenza	Sup. reale lorda	27,00	1,00	27,00
AREA DI TERRENO annesso	Sup. reale lorda	3.407,00	1,00	3.407,00
	Sup. reale lorda	3.697,67		3.697,67

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: e.a., condizioni: sufficienti.
Travi: materiale: e.a., condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: portante in legno.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: quello pedonale a doppia anta a battente, quello carrabile, scorrevole, materiale: acciaio, condizioni: sufficienti.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: scarse.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.
Manto di copertura: materiale: eternit, condizioni: da demolire.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: graniglia di quarzo colorato, condizioni: sufficienti.
Pavim. Esterna: materiale: mattonelle di cemento.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: da ristrutturare.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: scarse.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.

Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato.
Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: legna, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

non esistono fonti di informazione

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritta e quota
	fabbricato a piano terra			
A	con fabbricato di pertinenza e lotto di terreno annesso	263,67	€ 170.199,50	€ 169.859,10

Giudice Dr. Dr. A. Ia Spada
 Curatore/Custode: Avv. Teresa Privitera
 Perito: Arch. MARIA NUCCIA CALANNI MACCHI

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:

€ 25.478,87

€ 22.900,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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:

€ 144.380,24

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

€ 121.480,24

Relazione lotto 006 creata in data 20/02/14
Codice documento: I:101-80-000005-006

il perito
Arch. MARIA NUCCIA CALANNI MACCHI

Giudice Dr. Dr. A. La Spada
Curatore/Custode: Avv. Teresa Privitera
Perito: Arch. MARIA NUCCIA CALANNI MACCHI