

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Marcello Sterrantino
Viale Italia is.198/B
Messina - TEL.090/675824

STRALCI

TRIBUNALE DI MESSINA

Consulenza Tecnica d'Ufficio
nella procedura immobiliare tra
Cassa Centr. Risparmio V.E./ [REDACTED]
iscritta al n.245/86 del R.E.

ALLEGATI

VEDI INDICE INTERNO

G.E. Dott. Fiorentino

INCARICO del 16.01.1991

UDIENZA Pross. 04.11.1992

REGISTRO CONSULENTI N.55/6

MESSINA 31.10.1992

partita 828 F.9 part. 592

mq 136 x £/mq 1.100.000

£ 149.600.000

b) Piano rialzato al N.C.E.U.

partita 828 F.9 part. 592

mq 157 x £/mq 1.500.000

£ 235.500.000

c) Piano I° al N.C.E.U.

partita 828 F.9 part. 592

mq 110 x £/mq 1.700.000

£ 187.000.000

d) Piano II° al N.C.E.U.

partita 828 F.9 part. 592

mq 110 x £/mq 1.700.000

£ 187.000.000

7.3) VALUTAZIONE DEL TERRENO EDIFICABILE IN VIA
MARINA - ALI' TERME Foglio 9.

Al N.C.T. Partita 370 part. 305

mq 460 x £/mq 180.000

£ 82.800.000

7.4) VALUTAZIONE DEL TERRENO EDIFICABILE IN VIA
MARINA - ALI' TERME Foglio 9.

Al N.C.T. Partita 4134 part. 279

mq 350 x £/mq 150.000

£ 52.500.000

8) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI UBICATI
NEL COMUNE DI ITALA.

8a) fondo in Contrada S. Giorgio o Portella.

Trattasi di un appezzamento di terreno costituito da
due particelle finitime, a forma irregolare ed in
leggera pendenza, della estensione complessiva di mq



2570 circa.

Il fondo si individua sul foglio di mappa n.12 con le partt. 473-634 (vedi alleg n.11). La sua destinazione colturale è di vigneto con alberi da frutto. Il fondo si presenta in uno stato colturale normale. Il terreno è ubicato nella zona soprastante il cimitero di Itala ed uno dei confini è con la nuova strada Comunale, pertanto l'accesso al fondo è agevole.

Sul fondo è stata realizzata recentemente una palazzina abusiva a tre elevazioni f.t. e piano di copertura a terrazza praticabile. Il piano terra è destinato a garage e deposito, mentre i due piani superiori sono destinati a civile abitazione. Uno di questi appartamenti, precisamente quello ubicato al I° piano, è abitato da uno dei debitori esecutati. Esso è rifinito in ogni sua parte e può classificarsi di tipo economico. L'appartamento all'ultimo piano internamente è incompleto. Il fabbricato esternamente è stato completato e presenta uno stile architettonico assai ricorrente nell'edilizia dell'ultimo ventennio (vedi foto allegate). Il fabbricato copre una superficie stimata in mq 150 circa, mentre la sua altezza misura m 9 circa, il suo volume, pertanto, misura mc

1350 circa.

Per quanto riguarda l'aspetto estimativo si rileva che l'immobile in parola è abusivo, pertanto, a mio parere non è da stimare perchè al momento non è vendibile. Salvo ad approfondire quanto disposto dalla L. 28.2.1985 n.47, che all'art.17 così recita: "... L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trova nelle condizioni di cui all'art.13 della presente legge dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria". Tuttavia, nel caso in cui la mia interpretazione è errata, a titolo prudenziale, procederò ad una valutazione complessiva dell'immobile, per lasciare poi al sig. giudice di stabilire il da farsi. Al momento, quindi, il fabbricato non verrà considerato tra i lotti che formeranno l'asta giudiziaria.

-Valutazione.

PER IL TERRENO.

Nella zona in cui si opera predomina la piccola proprietà coltivatrice, con frequenti trasferimenti per divisioni, successioni, compravendite. Tale mobilità nei trasferimenti di proprietà consente di valutare il fondo in esame utilizzando il metodo sintetico-comparativo.



Da informazioni assunte nella zona per terreni aventi la stessa ubicazione, uguali caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed uguale potenzialità produttiva, si è giunti a stabilire per il parametro di raffronto, il metro quadro, il valore di £ 8.000/mq. Pertanto il più probabile valore venale del fondo in esame ammonta:

$$4.000 \times 2570 = £ 10.280.000$$

PER IL FABBRICATO.

Nella zona non vi sono costruzioni simili a quella oggetto di stima in quanto si tratta di una zona agricola, mentre si rileva la presenza di qualche costruzione a villa, Pertanto la comparazione non è praticabile. Tuttavia, conoscendo i costi nel settore delle costruzioni edili, tenuto conto della zona estremamente periferica rispetto al centro del paese e facendo ricorso alla mia personale esperienza è possibile prevedere un costo unitario per metro cubo di £ 290.000 per cui si ha:

$$mc 1.350 \times £/mc 290.000 = £ 391.500.000.$$

8b) fondo in Contrada Bevacqua.

In catasto è descritto al foglio 7 con i mappali 668-666-664-868 (vedi alleg.n.14). Si tratta di un fondicello esteso mq 1580 catastalmente consistente in seminativo irriguo, gelseto. Il fondo è

costituito da quattro particelle catastali contigue, ricade in zona collinare e quindi lontana dal centro abitato. Il terreno risulta terrazzato ed allo stato è incolto. Per quanto riguarda l'accessibilità si riferisce che la zona è fornita di una strada comunale e di stradelle secondarie che consentono una discreta accessibilità.

Valutazione.

Richiamando quanto già riferito in precedenza circa la scelta del criterio di valutazione (sintetico-comparativo) dalle informazioni assunte sui luoghi e considerando tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima, si attribuisce al parametro di raffronto scelto, il metro quadro, il valore di £ 1.800/mq per cui si ha:

$1.800 \times 1.580 = \text{£ } 2.844.000$, che si arrotonda a lire
2.800.000.

8c) Fondo in Contrada Malozzo.

Trattasi di un piccolo terreno con destinazione colturale a castagneto formato da un solo mappale.

Il fondo è descritto sul foglio 11 part.679 ed ha una superficie di mq 730 circa, è ubicato in zona montuosa (vedi alleg. n.12). La destinazione urbanistica è di zona agricola. Il terreno che



risulta terrazzato in quanto in pendenza è abbandonato. L'accessibilità al fondo è agevolata dalla presenza di una strada su uno dei suoi confini.

Valutazione.

Dalle informazioni raccolte sui luoghi per terreni simili a quello in oggetto per ubicazione, giacitura, consistenza, fertilità, ecc...è possibile prevedere un valore unitario per metro quadro di superficie di lire 900, per cui si ha:

$900 \times 730 = \text{£ } 657.000$, che si arrotonda a $\text{£ } 660.000$.

8d) Terreno in Contrada Vernia.

Si tratta di un terreno ricadente in zona montagnosa, ricadente in zona agricola. Il fondo è esteso mq 1130 ed è terrazzato, catastalmente risulta con destinazione colturale a seminativo di fatto però è incolto. Risulta censito al foglio n.4 con i mappali n.127-150-219 (vedi alleg. n.13). L'accessibilità al fondo è difficoltosa per mancanza di vere e proprie strade.

Valutazione.

Richiamando quanto già riferito in precedenza circa la scelta del criterio di valutazione (sintetico-comparativo), sulla base delle informazioni assunte sui luoghi per terreni simili a

quello oggetto di stima ricadenti nella stessa zona e con uguale indice di edificabilità e considerando tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima, si attribuisce al parametro di raffronto scelto, il metro quadro, il valore di £ 900/mq per cui si ha:

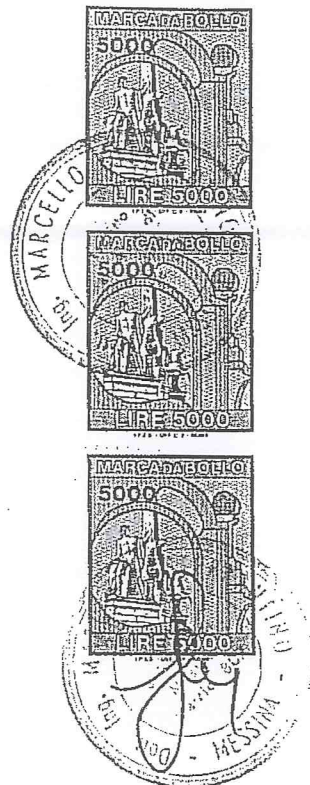
$mq\ 1.130 \times 900 = £\ 1.017.000$ che si arrotonda a lire 1.020.000.

8e) Fondo in Contrada Bruno.

Si tratta di un terreno costituito da una sola particella catastale ricadente in zona di montagna in prossimità del confine con il territorio del Comune di Ali Superiore. La giacitura del terreno è in pendenza e ha destinazione colturale a castagneto. Il fondo è provvisto di un piccolissimo fabbricato rurale, presenta normali caratteristiche di produttività. In catasto è descritto al foglio 10 con il mappale 195 ed ha una superficie di mq. 1320 (vedi alleg. n.13).

Valutazione.

Sulla scorta delle informazioni di natura economica raccolte sui luoghi per terreni della medesima ubicazione, consistenza, indirizzo colturale, ecc... è possibile prevedere un valore unitario per metro quadro di superficie di lire 900 per cui si ha:



$mq\ 1320 \times 900 = \text{€ } 1.188.000$ che si arrotonda a $\text{€ } 1.190.000$.

8f) Fondo in Contrada Portella.

Si tratta di un fondicello della estensione complessiva di mq 620 coltivato a seminativo arborato allo stato è però incolto. Il fondo è costituito da una particella catastale e ricade in zona di montagna a confine con il territorio di Ali Superiore. L'accessibilità è facilitata dalla presenza della strada Comunale Itala. In catasto il fondo è descritto al foglio 14 part. 22 (vedi alleg. n.15).

Valutazione.

Dalle informazioni raccolte sui luoghi per terreni simili a quelli in oggetto per ubicazione, giacitura, consistenza, indirizzo colturale ecc...è possibile prevedere un valore unitario per metro quadro di superficie di lire 1200, per cui si ha:

$mq\ 620 \times 1.200 = \text{€ } 744.000$ che si arrotonda a $\text{€ } 740.000$.

8g) Fondo in Contrada Mariolo.

Si tratta di un fondo con giacitura in parte in leggero declivio ed in parte scoscesa con indirizzo colturale a vigneto e castagneto. In catasto è descritto al foglio 11 con i mappali n. 1427-890 tra

loro confinanti così da formare un fondo unico, per una consistenza complessiva di mq. 1090 (vedi alleg. n. 16). Il terreno è collegato da strade comunali per cui è facilmente raggiungibile.

Valutazione.

Sulla scorta delle informazioni di natura economica raccolte sui luoghi per terreni della medesima ubicazione, consistenza, giacitura, ecc... è possibile prevedere un valore unitario per metro quadro di superficie di lire 2.500, per cui si ha:

$\text{mq } 1.090 \times 2.500 = \text{€ } 2.725.000$, che si arrotonda a lire 2.700.000

8h) Casa in Via Molino.

Trattasi di una casa di vecchia costruzione a due elevazioni f.t. e copertura a terrazza recentemente ristrutturata (vedi foto allegate). L'immobile ricade nel vecchio centro abitato di Itala, precisamente nel Rione Borgo in prossimità della Piazza Garibaldi, esattamente in Via Molino. Il tessuto viario della zona è costituito da un dedalo di vie molto strette che sono percorribili solo a piedi.

Si rileva che il fabbricato con la realizzazione delle opere di ristrutturazione è stato unificato alla limitrofa particella 739, costituendo così un'unità immobiliare unica sotto il profilo



funzionale ed abitativo. La particella 739 appartiene a parenti della sig.ra [redacted] che vivono in America. L'immobile pertanto sarà valutato considerando solo la porzione di pertinenza della debitrice esecutata. L'immobile, nella intera consistenza, si compone di un vano cucina, un vano deposito, un ingresso che comprende la scala che dà accesso ai piani superiori. Al piano I° vi sono due vani e i servizi. La superficie coperta misura mq 55 circa per piano. Al N.C.E.U. risulta censito alla partita 49 foglio 9 part.738 (vedi alleg. n.8-17).

Valutazione.

Dalle informazioni raccolte sui luoghi per costruzioni simili a quella in oggetto per ubicazione, epoca di costruzione, stato di conservazione, consistenza, ecc...è possibile prevedere un valore unitario per metro quadro di superficie di lire 900.000, per cui si ha:

$$110 \times 600.000 = \text{E } 66.000.000$$

9) CONCLUSIONI.

A conclusione del presente giudizio di stima si passa a presentare un riepilogo dei probabili valori di stima dei beni oggetto di pignoramento divisi per lotti. I beni indicati sono frazionabili in tredici lotti. Per ogni lotto sono indicati i riferimenti

catastali.

I beni sotto riportati ricadono nel territorio del
Comune di Ali Terme.

LOTTO N. 1.

Unità immobiliare non censita al
N.C.E.U. appartamento al P. III° lato sud-ovest €
140.000.000

LOTTO N. 2.

Unità immobiliare non censita al
N.C.E.U. appartamento al P. III° lato nord-est €
132.000.000

LOTTO N. 3.

PARTITA 828 del N.C.E.U. - ditta: [REDACTED]

[REDACTED] Foglio 9 part. 592 intero fabbricato con
eccezione del 3° piano perchè abusivo, destinato ad
albergo, in cifra tonda € 759.000.000

LOTTO N. 4

PARTITA 370 - ditta: [REDACTED]

usufruttuaria; [REDACTED]

[REDACTED], comproprietari. Foglio 9 part. 305 di
4.60 are € 82.800.000

LOTTO N. 5

PARTITA 4134 - ditta: [REDACTED]

[REDACTED] a-Foglio 9 part. 279 di are
3.50 are € 52.500.000



Immobili ricadenti nel Comune di

Itala

LOTTO N.6

PARTITA 4335 - ditta: [REDACTED]

12 part. 473-634 di are 25.70 are £ 10.280.000

LOTTO N.7

PARTITA 4335 - ditta: [REDACTED] Foglio

7 part. 668 di are 6.40 e PARTITA 4647 - ditta:

[REDACTED] - Foglio 7 part. 666-664-868

di are 9.40, complessivamente 15.80 are £ 2.800.000

LOTTO N.8

PARTITA 4647 - ditta: [REDACTED] - Foglio

11 part. 679 di 7.30 are £ 660.000

LOTTO N.9

PARTITA 4647 - ditta: [REDACTED] - Foglio

4 part. 127-150-219 di 11.30 are £ 1.020.000

LOTTO N.10

PARTITA 4647 - ditta: [REDACTED] - Foglio

10 part. 195 di 13.20 are £ 1.190.000

LOTTO N.11

PARTITA 3857 - ditta: [REDACTED] Foglio 14 part.

22 di 6.20 are £ 740.000

LOTTO N.12

PARTITA 3857 - ditta: [REDACTED] Foglio 11 part.

1427-890 di 10.90 are £ 2.700.000

LO:

PAI

Fog

Su.

ri

be

co

1..

un

am

Me

LOTTO N. 13

PARTITA 49 del N.C.E.U. - ditta: - [REDACTED]

Foglio 9 part. 738 -casa in Via Molino- E 66.000.000

Sulla base di quanto fin qui esposto, è possibile ritenere che, dalla vendita giudiziaria d'asta dei beni pignortati si può ricavare un valore complessivo presunto a base d'asta di lire 1.251.790.000 (diconsi lire unmiliardoduecentocinquantunomilionesettecentonovantamila).

Messina 27 ottobre 1992



Depositato in Cancelleria oggi 2 NOV. 1992

Il Collaboratore di Cancelleria
(B. P. M. M. M.)

Alleg. 7

UFFICIO TECNICO CATASTRALE DI : MESSINA
COMUNE CENSUARIO DI : ALI' TERME
DATA : 22/10/92 ORA : 12:43:13 NUMERO : 662

- CATASTO TERRENI -

CONSULTAZIONE PER PARTICELLA
AMPLIATA

Foglio : 9 Numero : 450

PARTICELLA

Foglio : 9 Numero : 450 Stadio : 1 Partita : 1
Superficie : 00.03.13
Qualita' : ENTE URBANO
Reddito Dominicale : 0 Reddito Agrario : 0

MUTAZIONE

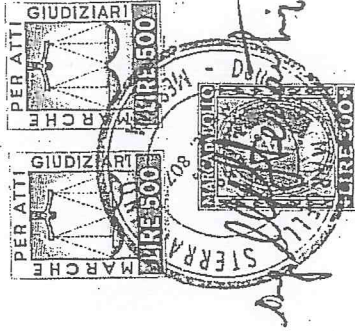
Dati della nota : impianto meccanografico del 08/06/71

PARTITA n. : 1

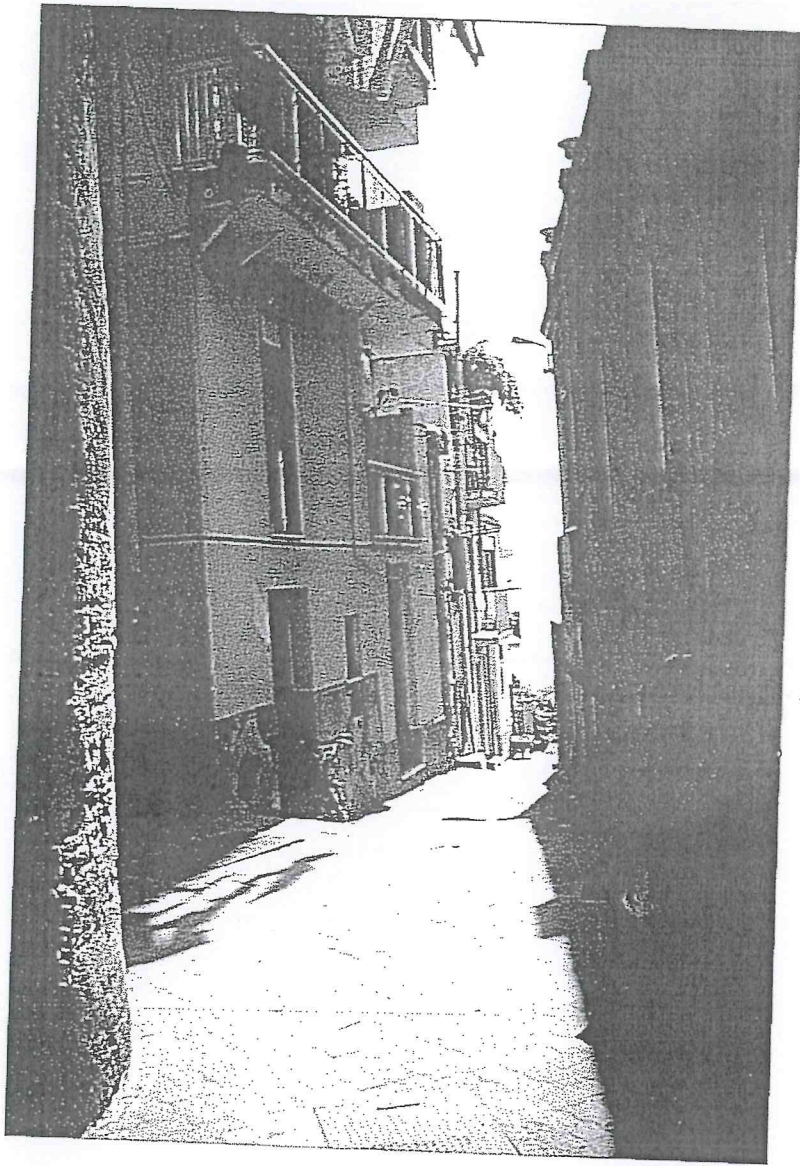
INTESTAZIONE - TITOLO

. AREE DI ENTI URBANI E PROMISCUI

C. F.



Comune di IIALA
fabbricato ristrutturato F. 9 part. 738





UFFICIO TECNICO CATASTALE DI MESSINA
NUOVO CATASTO TERRENI

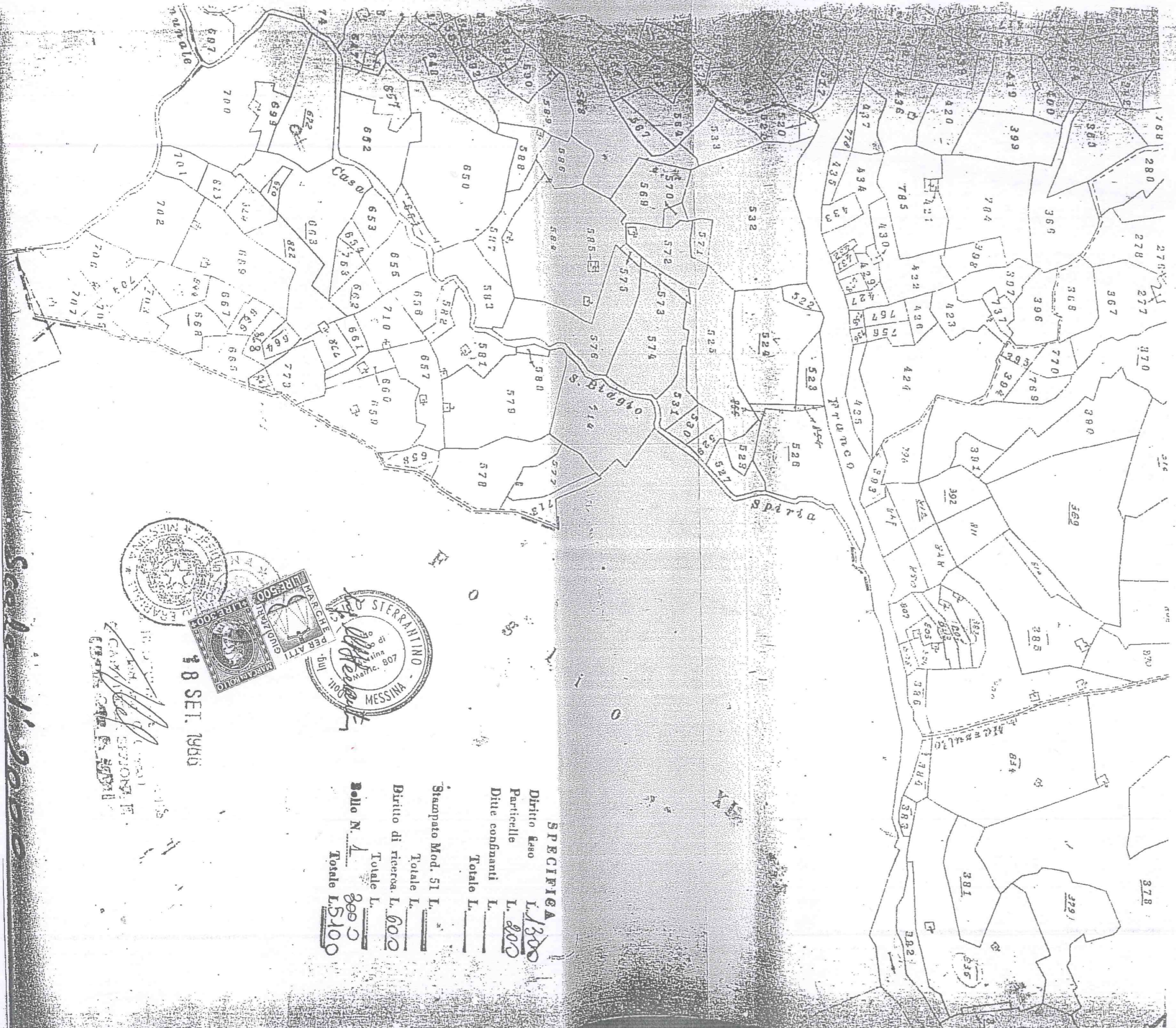
Rot. Mod. 8 N° 90601
 Alleg. 4

Stratto autentico di Mappa da servire per uso
 COMUNE DI Stola

Foglio N. 4 Scala 1: 2000

Richiedente Sig. SI CONVALEDDANO LE PARTICELLE: 664, 666 >> 868

MINISTERO REGIONALE DEL TERRITORIO
 E DELL'AMBIENTE
 DIREZIONE REGIONALE DEL TERRITORIO
 E DELL'AMBIENTE DI MESSINA
 N. 15544 del 21. di marzo 1977



SPECIFICA

Diritto Esso	L. 1300
Particelle	L. 200
Ditte confinanti	L. _____
Totale L.	_____
Stampato Mod. 51 L.	_____
Totale L.	_____
Diritto di ricerca L.	600
Totale L.	800
Bollo N. 1	_____
Totale L.	15100

18 SET. 1980



Scale 1:2000



UFFICIO TECNICO CATASTRALE DI MESSINA

NUOVO CATASTO TERRENI

Prot. Mod. 8^{NE}

Alleg. 15

Estratto autentico di Mappa da servire per uso legale

pagina N. 14

Scala 1: 2000

COMUNE DI Stale

Richiedente Sig. _____

SI-COMVALIDANO - LE-PARTICELLE: 3222

MINISTERO DELL'INTERNO
DIREZIONE GENERALE DEL REGISTRO
E DEL CATASTRO
M. 1029
M. 1030
M. 1031
M. 1032
M. 1033
M. 1034
M. 1035
M. 1036
M. 1037
M. 1038
M. 1039
M. 1040
M. 1041
M. 1042
M. 1043
M. 1044
M. 1045
M. 1046
M. 1047
M. 1048
M. 1049
M. 1050
M. 1051
M. 1052
M. 1053
M. 1054
M. 1055
M. 1056
M. 1057
M. 1058
M. 1059
M. 1060
M. 1061
M. 1062
M. 1063
M. 1064
M. 1065
M. 1066
M. 1067
M. 1068
M. 1069
M. 1070
M. 1071
M. 1072
M. 1073
M. 1074
M. 1075
M. 1076
M. 1077
M. 1078
M. 1079
M. 1080
M. 1081
M. 1082
M. 1083
M. 1084
M. 1085
M. 1086
M. 1087
M. 1088
M. 1089
M. 1090
M. 1091
M. 1092
M. 1093
M. 1094
M. 1095
M. 1096
M. 1097
M. 1098
M. 1099
M. 1100



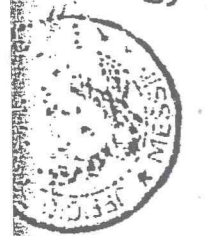
SPECIFICA

Distretto Anso. L. 6.000
Particelle. 1.300
Ditte-contraenti L. 200
Totale L. _____

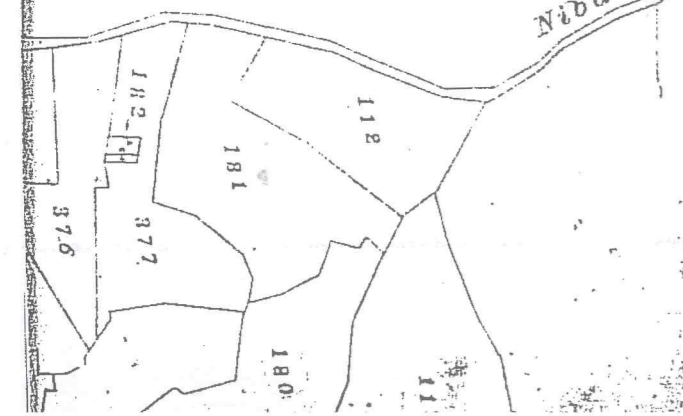
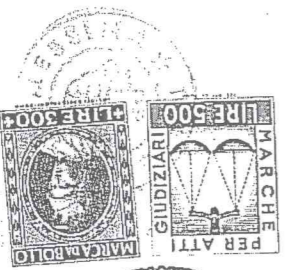
Giampate Mod. 51 L. _____
Totale L. _____
Distretto di ricerca L. _____
Totale L. _____

Bollo N. 1. _____
Totale L. 5000

17 NOV 1986



U. DI DIRIGENTE SUPERIORE
(Bollo N. 1. C. 5000)
Il C.A.O. di _____





Reg. 1750/8 N. 90599

UFFICIO TECNICO ERARIALE DI MESSINA

NUOVO CATASTO TERRENI

Alleg. 16

Estratto autentico di Mappa da servire per uso

890, 1124, 27

COMUN. di *Stole*

Foglio N. 11

Scala 1:2000

Richiedente Sig.

SI DONALDINO LE PARTICELLE 890, 1124, 27.

UFFICIO TECNICO ERARIALE - ME 5904
 IMPOSTA DI BOLLO ASSOLUTA
 IN 4000 VIRTUALE
 AUTOREGOLAZIONE DELL'INTERENZA
 RI. F. 1222/91
 2. 1. 1991



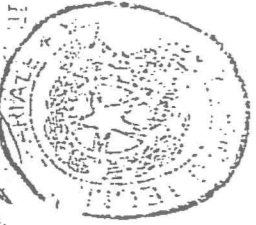
18 SET. 1906

SPECIFICA
 Diritto fuso L. 1300
 Particelle L. 200
 Dille confinanti L. _____
 Totale L. _____

Stampato Mod. 51 L.
 Totale L. _____
 Diritto di ricerca L. 600
 Totale L. _____

Bollo N. L. 3000
 Totale L. 5100

DE CAPO DELLA SEZIONE II
 M. Geom. *Capo di Spina*





Prot. Mod. 8 N° 90598

UFFICIO TECNICO CATASTRALE DI MESSINA

NUOVO CATASTO TERRENI

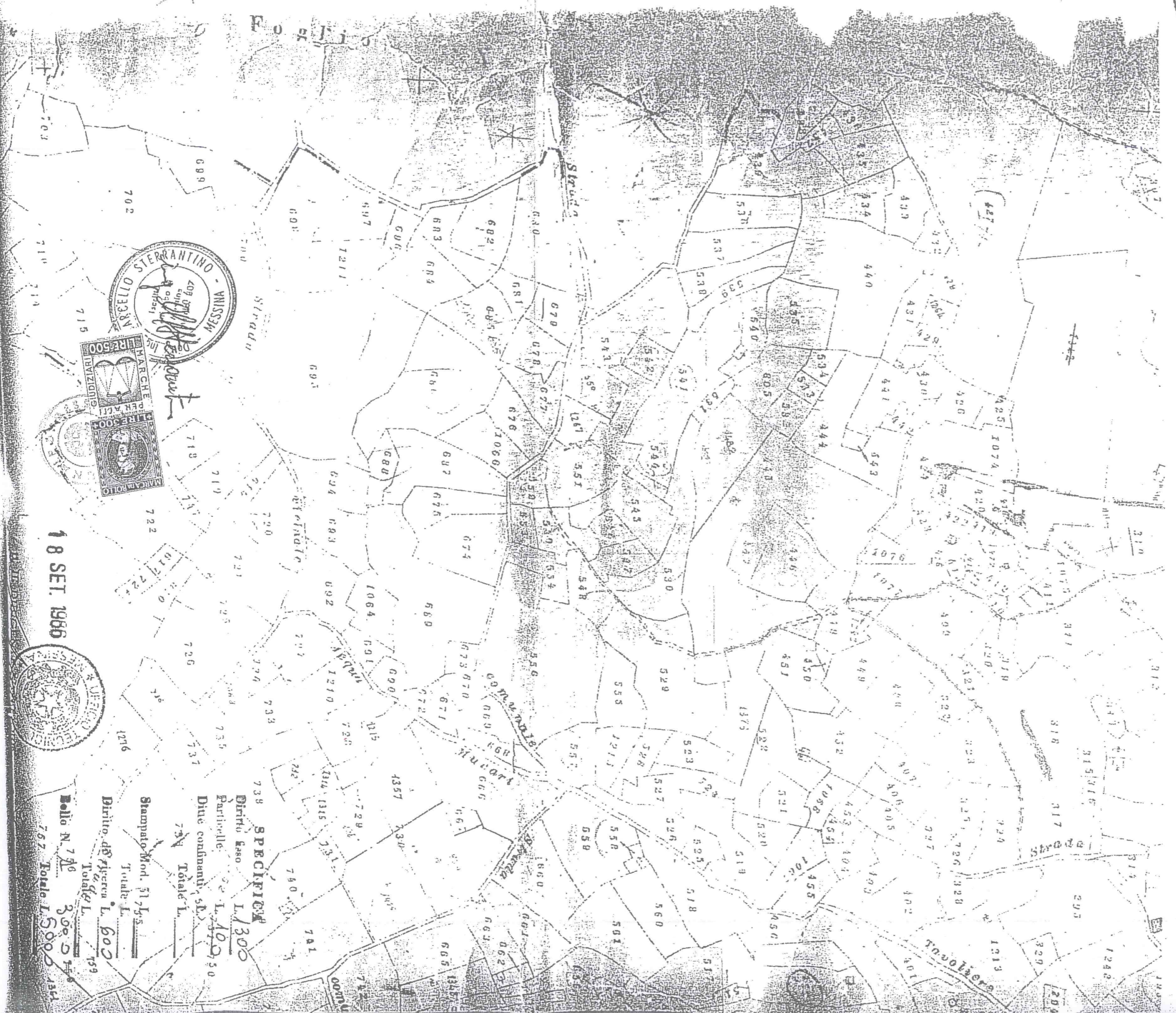
Alleg. 12

Estratto autentico di Mappa da servire per uso *Leg. 1°*
COMUNE DI *Rhoda* Foglio N. *11* Scala 1: *2000*

Richiedente Sig. _____

SI CONVALIDANO LE PARTICELLE 64955

UFFICIO TECNICO CATASTRALE - MESSINA
IN ADDEBITO VIRTUALE
AUTOMATIZZATE DELL'INTERENZA
IN DATA DEL 21 GIUGNO 1977
N. 12584



18 SET. 1966



SPECIFICHE
Diritto Esso L. 1300
Particelle L. 100
Ditte confinanti L. 50
Totale L. _____

Stampato Mod. 5175
Totale L. _____
Diritto di ricerca L. 600
Totale L. _____

Bollo N. 798 300
767 Totale L. 5000

UFFICIO TECNICO ENERALE - MESSINA
 IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA
 IN MODO VIRTUALE
 AUTORIZZAZIONE DELL'INTENDENZA
 DI FIRANZA DI MESSINA
 N. 12389 del 21 giugno 1977

UFFICIO TECNICO ENERALE DI MESSINA
NUOVO CATASTO TERRENI
 Alleg. 13

Prot. Mod. B N. 90608

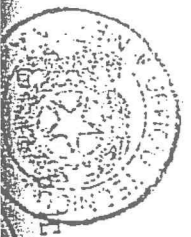
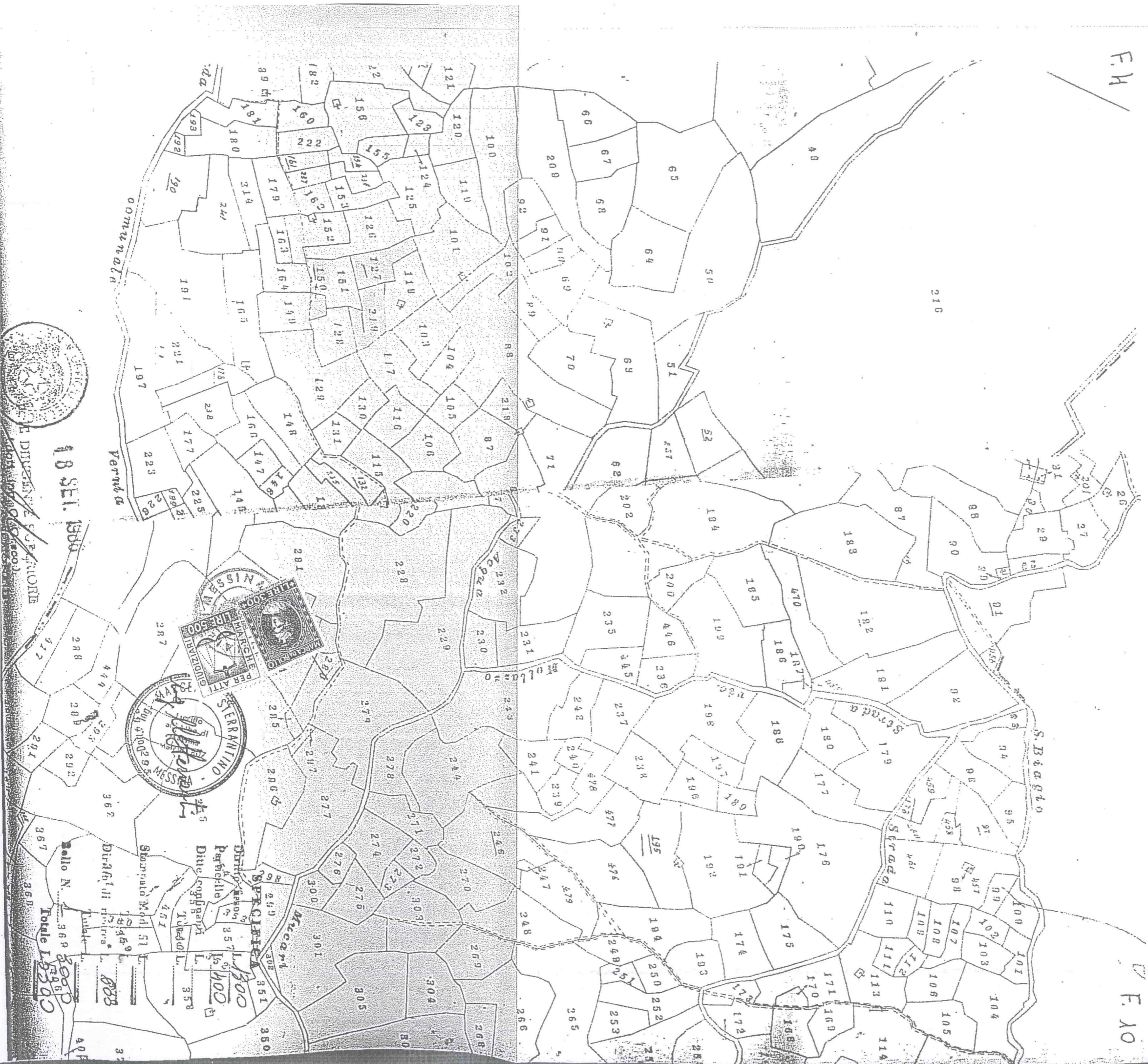
Estratto autentico di Mappa da servire per uso *Legale*
 COMUNE DI *Blode*
 Foglio N. *10* Serie I: *2000*

Richiedente Sig.

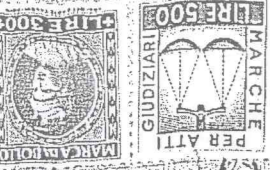
SI CONVALIDANO LE PARTICELLE: F.H. <<127,150, 219>>
 F.10 <<195>>.

F.H

F.10

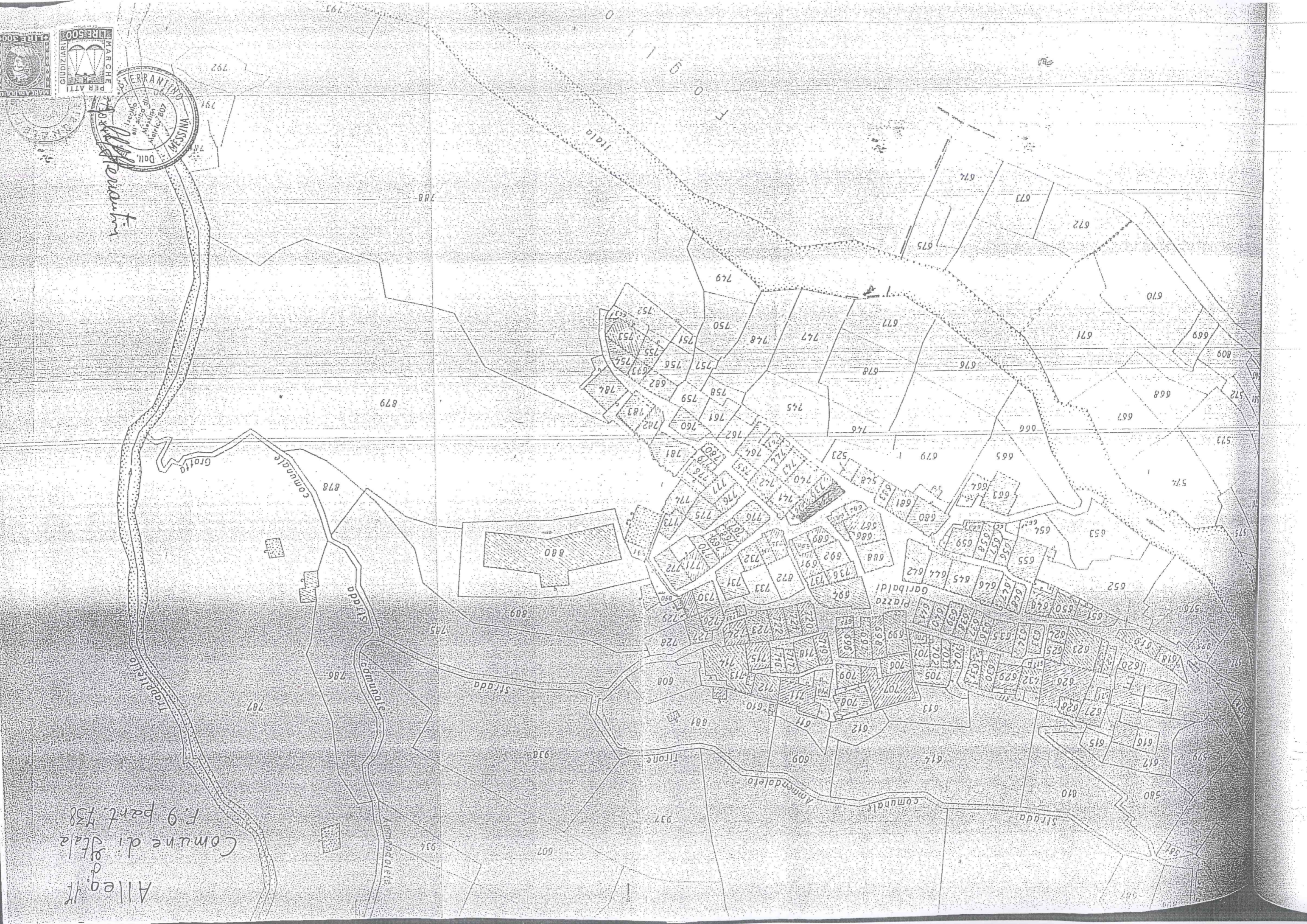


18 SET. 1980



Stamp: TERRANTINO
Stamp: MESSINA
Stamp: GIUDIZIARI
Stamp: MARCHI
Stamp: PER ATTI

Alleg. 4
Comune di Stala
F. 9 part. 438



Alleg. 4
Comune di Stala
F. 9 part. 438

UFFICIO TERRE E RAGIONE - MESSINA
IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA
IN MODO VIRTUALE
AUTORIZZAZIONE DELL'INTERENZA
DI MESSINA DEL 21 GIUGNO 1977
N. 12345

UFFICIO TECNICO IRPANTIAE ET TERRAZZANO
NUOVO CATASTO TERRENI

Estratto autentico di Mappa da servire per uso
COMUNE DI *Rivolo*

Richiedente Sig. *SI CONVALERANO EE PARTIGLIANO* : 443, 634, 638

reg. n. 19 del 2000

Alleg. 11

Aut. N. 90005



Stampa circolare: **OSTERANTINO - MESSINA**
Stampa rettangolare: **MARCHE PER ATTI**
Stampa rettangolare: **MARCA BOLLO**

18 SET 1986

IL DIRIGENTE *GIUSEPPE*
IL CAPO DELLA SEZIONE II