

Via Giacomo Macrì, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it – PEC: domenico.bucca@ingpec.eu; Sito WEB: www.ingegneredomenicobucca.it

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999



TRIBUNALE DI MESSINA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Il Sezione Civile

Provincia di Messina

G.E. Dott. Danilo MAFFA

Procedimento R.G.Es. n° 448/1992

Creditore Procedente: ITALFONDIARIO SPA (ex BCP)

Debitore Principale: [REDACTED]

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Messina lì 12 Aprile 2018

IL C.T.U.

Ing. Domenico BUCCA

REPUBBLICA ITALIANA - TRIBUNALE DI MESSINA - SEZIONE CIVILE - ESECUZIONE IMMOBILIARE - PROCEDIMENTO R.G.Es. n. 448/1992 - C.T.U. ING. DOMENICO BUCCA



Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it - PEC: domenico.bucca@ingpec.eu; Sito WEB: www.ingegneredomenicobucca.it

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

INDICE DEGLI ARGOMENTI

- A. PREMESSA
- B. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI
- C. RELAZIONE TECNICA

ALLEGATI ALLA CTU

- 1) Copia Documenti forniti da U.N.E.I.M. di Messina;
- 2) Copia Documenti Accesso Atti Archivio Notarile di MESSINA;
- 3) Copia Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di GALLODORO (ME) terreni Lotto 1;
- 4) Copia Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di FORZA D'AGRO' (ME) terreni Lotto 3;
- 5) Copia Documentazione Tecnica Accesso Atti Comune di SANTA TERESA DI RIVA (ME);
- 6) Copia Visure Catastali terreni Lotto 1 + EDM Comune di GALLODORO (ME) + Ortofoto satellitare;
- 7) Copia Visure Catastali terreni Lotto 3 + EDM Comune di FORZA D'AGRO' (ME) + Ortofoto satellitare;
- 8) Copia Visura Catastale Immobile indicato al Foglio 10 Part.IIa 854, Sub. 16 + EDM del Comune di Santa Teresa di Riva (ME) + Ortofoto satellitare;
- 9) Copia Visura Planimetrica Catastale Immobile indicato al Foglio 10 Part.IIa 854, Sub. 16 del Comune di Santa Teresa di Riva (ME);
- 10) Copia Visure Catastali Immobili indicati al Foglio 10 Part.IIa 854, Sub. 13-14-15 + EDM del Comune di Santa Teresa di Riva (ME) + Ortofoto satellitare;
- 11) Copia Visure Planimetriche Catastali Immobili indicati al Foglio 10 Part.IIa 854, Sub. 13-14-15 del Comune di Santa Teresa di Riva (ME);
- 12) Copia Istanza richiesta proroga CTU ed autorizzazione stima nuovi immobili siti in S. Teresa di RIVA (ME);
- 13) Verbale di sopralluogo CTU e delegato [REDACTED];
- 14) Documentazione fotografica sopralluogo CTU del 28-02-2018;
- 15) Copia Ispezioni Ipotecarie [REDACTED];
- 16) Planimetria Generale locali deposito indicati al Foglio 10 Part.IIa 854, Sub. 13-14-15 del Comune di Santa Teresa di Riva (ME) + Sovrapposizione area verde planimetria atto [REDACTED];
- 17) Copia Ispezioni Ipotecarie immobili [REDACTED] catastalmente indicati al Foglio 10 P.IIa 854 Sub. 13, 14 e 15.

Emissione Da: BILIOA DOMENICO Emesso Da: ADIBIABEC S D A NIC CA 2 Caricato: ANE-ADM-00-448/1992-1066-70-19-1892 - Emesso Da: DEBFINO MARIA



Via Giacomo Macrì, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it - PEC: domenico.bucca@inqpec.eu; Sito WEB: www.ingegneredomenicobucca.it

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

A. PREMESSA

Il G.E. Dott. Ugo SCAVUZZO, alla data del **21 OTTOBRE 2010**, letta la nota del Notaio delegato del 19/10/2010, considerato che, con riferimento agli immobili indicati in seno alla nota in esame con le lettere a) e B), veniva disposta perizia di stima di natura integrativa finalizzata all'aggiornamento del valor e del bene alla luce del tenore dei certificati di destinazione urbanistica citati dal notaio. Nello specifico, considerato che, con riferimento al bene di cui al LOTTO n.8 deve darsi mandato affinché verifichi quanto richiesto dal Notaio C. CIAPPINA. Inoltre, qualora dovesse emergere che dall'accertamento demandato al C.T.U. che il bene di cui al Sub. 16 Part. 854 del Foglio 10 non sia stato trasferito in seno ad altra procedura esecutiva con decreto 7.3.2002 rep 1505, va onerato il C.T.U. di acquisire tutte le notizie urbanistiche relative alla costruzione del complesso in cui ricade il citato sub. 16.

A seguito di ciò, il Giudice Dott. SCAVUZZO dava mandato al CTU di portare a compimento gli accertamenti indicati in parte motiva sotto il vincolo del già prestato giuramento entro il 31/12/2010.

Successivamente, alla data del **23 NOVEMBRE 2017**, il G.E. Dott. Danilo MAFFA, letta la relazione depositata in data relazione depositata in data 2 NOVEMBRE 2017 dal professionista delegato notaio Claudio Ciappina; ritenuto che, avuto riguardo alle reiterate inadempienze del perito stimatore ing. [REDACTED] provvedeva pertanto alla sostituzione dello stesso consulente tecnico d'ufficio. A seguito di ciò, il G.E. Dott. Danilo MAFFA revocava la nomina dell'ing. [REDACTED] quale perito stimatore e nomina in sostituzione dello stesso il sottoscritto Ing. Domenico BUCCA il quale veniva invitato, previa prestazione in Cancelleria dell'impegno di rito, a rispondere entro il 28 febbraio 2018 al mandato formulato dal G.E. con provvedimento in data 26 ottobre 2010. Alla data del **28 NOVEMBRE 2017**, il sottoscritto effettuava il giuramento di rito presso la cancelleria preposta del Tribunale di Messina.

In tale sede, il sottoscritto CTU chiedeva in cancelleria di prendere visione del fascicolo cartaceo dell'esecuzione al fine di acquisire la documentazione necessaria all'espletamento del mandato.

A seguito di tale richiesta, il cancelliere Dott.ssa Maria BERTINO riferiva allo scrivente che tutta la



Via Giacomo Macrì, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it - PEC: domenico.bucca@inapec.eu; Sito WEB: www.ingegneredomenicobucca.it

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

documentazione inerente all'esecuzione giudiziaria era al momento in possesso della U.N.E.I.M. sita in MESSINA, Piazza Immacolata Di Marmo n.4.

Successivamente, il CTU provvedeva a fissare un appuntamento presso la sede dell'U.N.E.I.M. al fine di visionare e ricevere copia della documentazione utile a redigere la perizia di stima integrativa richiesta.

Alla data concordata del 30 NOVEMBRE 2017, il sottoscritto si recava presso gli uffici dell'U.N.E.I.M. presso i quali chiedeva informazioni riguardanti la procedura esecutiva oggetto di perizia. Nello specifico, la [REDACTED] dava inizialmente in visione al sottoscritto la corposa documentazione presente in atti e successivamente provvedeva a fornire copia fotostatica del mandato affidato al precedente CTU [REDACTED] e relativa nota del Notaio C. CIAPPINA (U.N.E.I.M.) al G.E. Dott. SCAVUZZO del 19/10/2010, copia Relazione Tecnica d'ufficio redatta dall'Ing. [REDACTED] copia C.D.U. terreni oggetto di esecuzione siti nei Comuni di GALLODORO e FORZA D'AGRO', copia della Nota di Trascrizione del 24 Aprile 1986 rep. N. 4177 in Notaio [REDACTED] e copia Nota di Trascrizione di Pignoramento n. RP 25271 del 1992 (cfr. *Copia Documenti forniti da U.N.E.I.M. di Messina – Allegato 01*).

Dalla disamina della documentazione fornita dalla [REDACTED] in particolare dalla nota del Notaio CIAPPINA del 19/10/2010, quanto richiesto al CTU in merito alla odierna integrazione di perizia.

Nel dettaglio, dalla predetta nota, si evince quanto di seguito riportato.

Con riferimento alle procedure esecutive in oggetto, la cui prosecuzione delle operazioni di vendita è stata delegata al Notaio Claudio Ciappina, associato U.N.E.I.M., limitatamente ai beni di cui ai Lotti 1 — 3 e 8, si fa presente quanto segue:

- a) per il **Lotto 1** consistente in un terreno in Gallodoro, C.da Castellacci Fg. 1, particelle 334, 335 e 336 e fg. 10, particelle 1, 2 e 10, si è provveduto a richiedere un certificato di destinazione urbanistica aggiornato, da cui è risultato che lo stesso, pur avendo mantenuto la destinazione di terreno agricolo risultante dalla perizia in atti, risulta assoggettato a

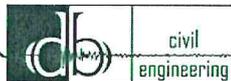


Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it – PEC: domenico.bucca@inapec.eu; Sito WEB: www.ingegneredomenicobucca.it

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999



vano destinato a deposito al rustico, a cui si accede dalla rampa di accesso al parcheggio a confini con terrapieno da due lati, rampa di accesso e corsia di scorrimento interna e spazio di manovra.

Detta unità immobiliare risulta meglio evidenziata per superficie, consistenza e confinazione nella Tavola n. 2 (due) dell'allegato progetto, ove appare contornata in colore verde.

Pertanto, va accertato, tramite C.T.U., a quale immobile corrisponde l'area trasferita al [REDACTED] con il citato atto in [REDACTED] qualora dovesse accertarsi che detto immobile corrisponde effettivamente al sub. 16 della part. 854 del fg. 10, va considerata l'opponibilità del citato decreto di trasferimento del 7.3.2002, ove trascritto, alla procedura in oggetto.

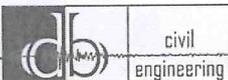
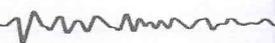
Al contrario, qualora dovesse accertarsi che trattasi di immobile diverso dovrebbe procedersi alle necessarie integrazioni ipo-catastali e peritali. (cfr. Copia Nota Notaio C. CIAPPINA del 19/10/2010 fornita da U.N.E.I.M. di Messina – Allegato 01).

B. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Operazioni Preliminari.

Il sottoscritto eseguiva le seguenti operazioni preliminari:

- Esaminava la documentazione presente in atti messa a disposizione dell'ufficio U.N.E.I.M. di Messina;
- Acquisiva copia fotostatica della documentazione tecnica e notarile fornitami dalla [REDACTED] [REDACTED] (cfr. Copia Documenti forniti da U.N.E.I.M. di Messina – Allegato 01);
- Effettuava accesso presso l'Archivio Notarile di Messina prendendo visione dell'Atto in Notar [REDACTED] e delle planimetrie ad esso allegate (cfr. Copia Documenti Accesso Atti Archivio Notarile di MESSINA – Allegato 02);
- Effettuava richiesta rilascio copia Certificato Destinazione Urbanistica a mezzo PEC presso Comune di GALLODORO (ME) beni di cui al "Lotto 1" indicati nella nota del Notaio C. CIAPPINA del 19/10/2010 (cfr. Copia Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di GALLODORO (ME) terreni Lotto 1 – Allegato 03);
- Effettuava richiesta copia a mezzo PEC presso Comune di FORZA D'AGRO' (ME) beni di



Via Giacomo Macrì, 10 - 98123 Messina (Me).

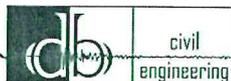
Mobile: +393476518934

e-mail studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it - PEC: domenico.bucca@inapec.eu; Sito WEB: www.ingegneredomenicobucca.it

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

cui al "Lotto 3" indicati nella nota del Notaio C. CIAPPINA del 19/10/2010 (cfr. *Copia Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di FORZA D'AGRO' (ME) terreni Lotto 3 – Allegato 04*);

- Acquisiva, previa richiesta a mezzo PEC, copia fotostatica Documentazione tecnica presso il Comune di SANTA TERESA di RIVA (ME) relativamente all'accertamento dell'immobile di cui al "Lotto 8" descritto nella nota del Notaio C. CIAPPINA del 19/10/2010 (cfr. *Copia Documentazione Tecnica Accesso Atti Comune di SANTA TERESA DI RIVA (ME) – Allegato 05*);
- Acquisiva telematicamente presso lo sportello telematico dell'ufficio del territorio della provincia di Messina, visure storiche per immobile e l'estratto di mappa dei terreni di cui al Lotto 1 oggetto di perizia ubicati nel Comune di GALLODORO (ME) (cfr. *Copia Visure Catastali terreni Lotto 1 + EDM Comune di GALLODORO (ME) - Allegato 06*);
- Acquisiva telematicamente presso lo sportello telematico dell'ufficio del territorio della provincia di Messina, visure storiche per immobile e l'estratto di mappa dei terreni di cui al Lotto 3 oggetto di perizia ubicati nel Comune di FORZA D'AGRO' (ME) (cfr. *Copia Visure Catastali terreni Lotto 3 + EDM Comune di FORZA D'AGRO' (ME) - Allegato 07*);
- Acquisiva telematicamente presso lo sportello telematico dell'ufficio del territorio della provincia di Messina, visure storiche per immobile, l'estratto di mappa immobile indicato al Foglio 10 Part.IIIa 854, Sub. 16 del Comune di Santa Teresa di Riva (ME) (cfr. *Copia Visure Catastali Immobile indicato al Foglio 10 Part.IIIa 854, Sub. 16 + EDM del Comune di Santa Teresa di Riva (ME) + Ortofoto Satellitare - Allegato 08*);
- Acquisiva telematicamente presso lo sportello telematico dell'ufficio del territorio della provincia di Messina, planimetria catastale e l'elaborato planimetrico immobile indicato al Foglio 10 Part.IIIa 854, Sub. 16 del Comune di Santa Teresa di Riva (ME) (cfr. *Copia Visura Planimetrica Catastale Immobile indicato al Foglio 10 Part.IIIa 854, Sub. 16 + EDM del Comune di Santa Teresa di Riva (ME) - Allegato 09*);
- Acquisiva telematicamente presso lo sportello telematico dell'ufficio del territorio della



Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it - PEC: domenico.bucca@ingpec.eu; Sito WEB: www.ingegneredomenicobucca.it

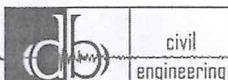
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

- provincia di Messina, visure storiche per immobile, beni immobili indicati al Foglio 10 Part.IIa 854, Sub. 13, 14 e 15 del Comune di Santa Teresa di Riva (ME) (cfr. *Copia Visure Catastali Immobili indicati al Foglio 10 Part.IIa 854, Sub. 13, 14 e 15 + EDM del Comune di Santa Teresa di Riva (ME) - Allegato 10*);
- Acquisiva telematicamente presso lo sportello telematico dell'ufficio del territorio della provincia di Messina, planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico immobili indicati al Foglio 10 Part.IIa 854, Sub. 13, 14 e 15 del Comune di Santa Teresa di Riva (ME) (cfr. *Copia Visura Planimetrica Catastale Immobile indicato al Foglio 10 Part.IIa 854, Sub. 16 + EDM del Comune di Santa Teresa di Riva (ME) - Allegato 11*);
 - Mediante istanza telematica, chiedeva al Giudice dell'Esecuzione Dott. D. MAFFA di essere autorizzato a periziare gli immobili indicati al Foglio 10 Part.IIa 854, Sub. 13, 14 e 15 del Comune di Santa Teresa di Riva (ME), al fine di dare riscontro alla planimetria allegata all'atto in Notar A [REDACTED] con la stessa chiedeva proroga di deposito perizia (cfr. *Copia Istanza richiesta proroga CTU ed autorizzazione stima nuovi immobili siti in S. Teresa di RIVA (ME) - Allegato 12*);
 - Effettuava ispezione ipotecaria sul debitore Sig. [REDACTED] (cfr. *Ispesioni Ipotecarie [REDACTED] - Allegato 15*);
 - Effettuava ispezione ipotecaria sugli immobili intestati alla Sig.ra [REDACTED] (cfr. *Ispesioni Ipotecarie immobili [REDACTED] catastalmente indicati al Foglio 10 P.IIa 854 Sub. 13, 14 e 15 - Allegato 17*).

UNICO SOPRALLUOGO: 28 FEBBRAIO 2018 alle ore **15,30** sui luoghi siti in S. TERESA DI RIVA (ME).

Alla data del 28 FEBBRAIO 2018, lo scrivente CTU unitamente all'Avv. [REDACTED] incaricato alle attività collegate alla custodia dal Notaio CIAPPINA (*custode nominato nella presente procedura esecutiva*), previo avviso del custode stesso dei beni a mezzo raccomandata A/R al debitore Sig. [REDACTED] si recavano sui luoghi siti in Santa Teresa di Riva (ME) Complesso GREEN HOUSE per dare espletamento al mandato affidatomi di cui in

Emissione Da: BILIOVA DOMENICO Emesso Da: ADIBABEC S D A NIC C A 3 Caricato: ANE44B000440140140662704944096 - Emesso Da: DEBTRINO MARIA Emesso Da: ANIBABABEC S D A NIC C A 3 Caricato: ANE44B000440140140662704944096



Via Giacomo Macrì, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it – PEC: domenico.bucca@inapec.eu; Sito WEB: www.ingegneredomenicobucca.it

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

premessa.

Nella comunicazione, il custode comunicava al debitore di consentire l'accesso agli immobili affinché il CTU potesse espletare il mandato affidatogli dall'Ill.mo sig. Giudice.

Nel giorno e nell'ora stabilita presso l'immobile oggetto di perizia, oltre lo scrivente ed al delegato alla custodia Avv. [REDACTED] nessuno era presente per il debitore esecutato.

Successivamente, il sottoscritto CTU e [REDACTED] previo accesso ai locali interrati del Complesso immobiliare, individuavano i beni facenti parte del compendio pignorato, oggetto dell'odierno accesso. I predetti beni di che trattasi, risultano essere numero 03 locali deposito allo stato "rustico", di cui due risultavano chiusi da saracinesca basculante metalliche ed uno con porta in legno. Nello specifico, quelli individuati catastalmente con i Sub.14 e Sub.15 risultavano chiusi con saracinesca basculante, mentre quello catastalmente indicato al Fg. 10 Part. 854 sub. 13 risultava chiuso con porta in legno.

Si fa rilevare altresì, che per l'individuazione dei beni oggetto di perizia, ci si è avvalsi della planimetria di progetto (Tavola n. 2 (due)) allegata all'atto rogato dal Notaio [REDACTED] del 24.04.1986, dalla quale si è desunto che gli immobili de quo risultavano ricadere all'interno dell'area verde della planimetria allegata meglio evidenziata per superficie, consistenza e confinazione (cfr. *Copia Documenti Accesso Atti Archivio Notarile di MESSINA – Allegato 02*).

A seguito di ciò, lo scrivente ha provveduto ad effettuare ampio repertorio fotografico dei locali deposito e rilievi tecnici esterni degli stessi (cfr. *Documentazione fotografica – Allegato 14*). Non potendosi però accedere al loro interno in quanto chiusi, il sottoscritto CTU, attraverso le grate in ferro poste nella parte soprastante le saracinesche dei locali indicati con i Sub. 14 e Sub. 15, effettuava preliminarmente repertorio fotografico delle parti interne "visibili" dalla griglia, appurando al loro interno la presenza di materiale di risulta e di altro genere comunque privo di valore (cfr. *Foto nn. 13, 14, 15 e 16 Documentazione fotografica – Allegato 14*).

Successivamente, provvedeva ad effettuare rilievo fotografico all'interno del locale, catastalmente indicato al Sub. 13 adiacente al vano scala, appurando all'interno dello stesso del materiale di risulta di vario genere privo comunque di valore (cfr. *Foto nn. 07, 08, 09 e 10*



Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it – PEC: domenico.bucca@inapec.eu; Sito WEB: www.ingegneredomenicobucca.it

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

Documentazione fotografica – Allegato 14). All'interno dello stesso locale, risultava presente una porta metallica a chiusura di un ulteriore vano al quale non si poteva accedere, all'interno del quale era presente materiale di risulta di varia natura di poco valore (cfr. Foto nn. 11 e 12 Documentazione fotografica – Allegato 14).

Si fa rilevare che il predetto vano indicato catastalmente Fg. 10 Part. 854 sub. 12, non risulta verosimilmente ricadere all'interno della c.d. “area contornata a verde” indicata nella planimetria di progetto allegata all'atto rogato dal Notaio [REDACTED] 24.04.1986.

Inoltre, la zona di accesso al locale Sub. 13 (compreso quello al Sub. 12 non oggetto di perizia) presentava difformità nella distribuzione delle tramezzature rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti. Nello specifico, dalla planimetria catastale in atti, risultavano due accessi distinti per i Sub. 12 e Sub. 13 latitante la rampa di scala condominiale.

Allo stato attuale, entrambe i locali indicati al Sub. 12 e Sub. 13 presentano invece un unico accesso mediante una porta in legno. Ne viene pertanto, che in caso di vendita dei beni si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi come da planimetria catastale presente in atti, separando gli accessi ai predetti locali deposito mediante nuove tramezzature.

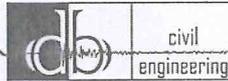
Una volta appurato la corrispondenza tra le planimetrie catastali e di progetto con lo stato dei luoghi, lo scrivente e [REDACTED] percorrevano la scala interna condominiale recandosi all'esterno del complesso immobiliare.

Si fa rilevare altresì, che la scala condominiale si presentava in stato di degrado con evidenti fenomeni infiltrativi sulle pareti (cfr. Foto nn. 07 e 08 Documentazione fotografica – Allegato 14).

Giunti nel cortile esterno del condominio, lo scrivente ha effettuato ulteriori scatti fotografici nella zona soprastante i locali oggetto di perizia, appurandone il pessimo stato conservativo e di manutenzione (cfr. Foto nn. 20, 21 e 22 Documentazione fotografica – Allegato 14).

Alle ore 16:45, [REDACTED] ed il sottoscritto CTU chiudevano le odierne operazioni peritali redigendo apposito verbale di sopralluogo (cfr. Copia Verbale di Sopralluogo Allegato 13).

C. RELAZIONE TECNICA



Via Giacomo Macrì ,10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it – PEC: domenico.bucca@inapec.eu; Sito WEB: www.ingegneredomenicobucca.it

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

Preliminarmente, il sottoscritto CTU risponde a quanto richiesto in riferimento al **punto a)** ed al **punto b)** indicati nella nota 19-10-2010 redatta dall'ufficio U.N.E.I.M. ed inoltrata al G.E. Dott. U. SCAVUZZO (cfr. Nota U.N.E.I.M. del 07-10-2010 – Allegato 01).

**Beni in GALLODORO (ME)
Riferimento LOTTO 001 (NOTA U.N.E.I.M. del 19-10-2010)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

In merito al **punto a)** per il “Lotto 1”, consistente in terreni ricadenti nel Comune di GALLODORO (ME), il sottoscritto ha provveduto a richiedere con PEC all'ufficio tecnico del predetto Comune, nuovo certificato di destinazione urbanistica dei terreni ricadenti catastalmente al foglio 1 part.lle nn. 334, 335 e 336 ed al foglio 10 part.lle nn. 01, 02 e 10 (cfr. Copia Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di GALLODORO (ME) terreni Lotto 1 – Allegato 03).

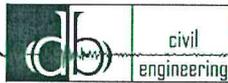
Dall'analisi del certificato rilasciato dal Comune di GALLODORO risulta che lo stesso ente certifica che i predetti terreni sono destinati:

1) NEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE COME SEGUE:

- Foglio 1, particella 334, con superficie pari a mq. 5.990, ricade in Verde agricolo per mq. 5990, ricade in Pericolosità geomorfologica molto elevata per mq. 5.079,8, ricade in Vincolo Idrogeologico per mq. 5.990;
- Foglio 1, particella 335, con superficie pari a mq. 68, ricade in Verde agricolo per mq. 68, ricade in Vincolo Idrogeologico per mq. 68;
- Foglio 1, particella 336, con superficie pari a mq. 1.320, ricade in Verde agricolo per mq. 1.320, ricade in Pericolosità geomorfologica molto elevata per mq. 87, ricade in Vincolo Idrogeologico per mq. 1.320;
- Foglio 10, particella 1, con superficie pari a mq. 6.050, ricade in Verde agricolo.

**2) NEL P.R.G. ADOTTATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N° 1
DEL 22101/2017 COME SEGUE:**

PUBBLICAZIONE DEL VERBALE DI ACCERTAMENTO DEL TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA - N. 448/1992 R.G.ES. - P. 10



Via Giacomo Macrì, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it – PEC: domenico.bucca@ingpec.eu; Sito WEB: www.ingegneredomenicobucca.it

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

- Foglio 1, particella 334, con superficie pari a mq. 5.990, ricade zona **F1** per mq. 5.990, ricade in Pericolosità geomorfologica molto elevata per mq. 5.079,8, ricade in Vincolo Idrogeologico per mq. 5.990;
- Foglio 1, particella 335, con superficie pari a mq. 68, ricade in zona **F1** per mq. 68, ricade in Vincolo Idrogeologico per mq. 68;
- Foglio 1, particella 336, con superficie pari a mq. 1320, ricade in zona **F1** per mq. 1320, ricade in Pericolosità geomorfologica molto elevata per mq. 87, ricade in Vincolo Idrogeologico per mq. 1320;
- Foglio 10, particella 1, con superficie pari a mq. 6.050, ricade in zona **F1** per mq. 6050, ricade in Pericolosità geomorfologica molto elevata per mq. 4.234,3, ricade in Vincolo Idrogeologico per mq. 3.176,4;
- Foglio 10, particella 2, con superficie pari a mq. 6.830, ricade in zona **F1** per mq. 6.830, ricade in Pericolosità geomorfologica molto elevata per mq. 2.122,7, ricade in Vincolo Idrogeologico per mq. 5.213,9;
- Foglio 10, particella 10, con superficie pari a mq. 19.340, ricade in zona **F1** per mq. 19.340, ricade in Pericolosità geomorfologica molto elevata per mq. 2.320,3, ricade in Vincolo Idrogeologico per mq. 4.360,6.

Si precisa altresì, che ai sensi dell'art. 78 del P.R.G. adottato con delibera comunale del 2017, con la ZONA "F1" si indica "Parco pubblico di interesse ambientale e storico archeologico".

Inoltre, secondo le c.d. misure di salvaguardia, in virtù dell'art.1 della L. 03/11/1952 n.1902 e s.m. e i. allo stato vige la norma più restrittiva tra i due strumenti Urbanistici (Vigente e Adottato).

A seguito di ciò, alla luce dello stato attuale dei terreni de quo, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche (comprese le attuali destinazioni urbanistiche) nonché per la loro estensione complessiva pari a **mq 39.508,00** (cfr. *Copia Visure Catastali terreni Lotto 1 + EDM Comune di GALLODORO (ME) + Ortofoto satellitare – Allegato-06*), lo scrivente ritiene che



Via Giacomo Macri ,10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it – PEC: domenico.bucca@inapec.eu; Sito WEB: www.ingegneredomenicobucca.it

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

Nello specifico, considerato che il valore di vendita dell'ultima asta dei terreni di cui alla lettera b) del Lotto 3 (riferito alla sola superficie terreni di mq 4.406,00) risulta essere stato pari ad € 90.000,00, considerato che dallo stesso si perviene ad un valore di stima dei terreni pari ad €/mq 20,00 ca., che lo stesso bene è stato valutato dal precedente consulente Ing. E [REDACTED] in €/mq 31,00, a seguito di indagini di mercato presso il Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Forza d'Agrò, Agenzie immobiliari (Grimaldi, Immobiliare, ecc...) ed osservatori del mercato di zona, il sottoscritto CTU è pervenuto ad un valore di stima unitario medio pari ad **€/mq 25,00**, riferito a terreni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli di stima.

Nel dettaglio, considerando la superficie complessiva del Lotto 3 pari a mq 6.310,00, il valore unitario di stima ricavato pari ad **€/mq 25,00**, risulta che il nuovo valore di vendita dei terreni del Lotto 3 è pari a:

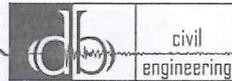
$$\text{mq } 6.310,00 \times \text{€/mq } 25,00 = \text{€ } 157.750,00$$

Ne perviene pertanto, che possa procedersi alla vendita dei predetti beni ricadenti nel Comune di FORZA D'AGRO' con ribassi di legge al nuovo prezzo di stima pari ad € 157.750,00 e non € 90.000,00 come invece risultato da ultima asta.

Beni in SANTA TERESA DI RIVA (ME)
Riferimento LOTTO 008 (NOTA U.N.E.I.M. del 19-10-2010)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale deposito allo stato rustico N.C.E.U. Fg. 10 P.IIa 854 SUB 15 sito in Santa Teresa Di Riva (Messina) frazione Santa Teresa di Riva Complesso GREEN HOESE, Via Fiorentino, n.11. Composto da Un vano deposito allo stato rustico, chiuso da una saracinesca basculante in ferro. Posto al piano S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **49,00**.
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 10 mappale 854 subalterno 15, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 49,00, consistenza catastale 40,00, posto al piano S1, - rendita: 136,34.
Coerenze: Confinante ad EST con SUB. 14
Note: Allo stato del sopralluogo del 28/02/2018 si trovava allo stato rustico.



Via Giacomo Macrì, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it - PEC: domenico.bucca@inapec.eu; Sito WEB: www.ingegneredomenicobucca.it

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale deposito allo stato rustico N.C.E.U. Fg. 10 P.IIa 854 SUB 14 sito in Santa Teresa Di Riva (Messina) frazione Santa Teresa di Riva Complesso GREEN HOESE, Via Fiorentino, n.11.
Composto da Un vano deposito allo stato rustico, chiuso da una saracinesca basculante in ferro. Posto al piano S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **139,00**.
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 10 mappale 854 subalterno 14, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 139, consistenza catastale 120,00, posto al piano S1, - rendita: 347,06.
Coerenze: Confinante ad EST con SUB. 13 ed a OVEST con SUB. 15
Note: Allo stato del sopralluogo del 28/02/2018 si trovava allo stato rustico.
- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale deposito allo stato rustico N.C.E.U. Fg. 10 P.IIa 854 SUB 13 sito in Santa Teresa Di Riva (Messina) frazione Santa Teresa di Riva Complesso GREEN HOESE, Via Fiorentino, n.11.
Composto da Un vano deposito allo stato rustico, chiuso da una porta in legno. Si precisa altresì, che all'interno del predetto vano deposito, vi è la presenza di una porta in ferro chiusa al momento del sopralluogo del 28 FERRBAIO 2018. Tale accesso, risulta essere quello relativo al vano indicato catastalmente al Fg. 10 P.IIa 854 SUB. 12 del Comune di Santa Teresa di Riva (ME) di proprietà di [REDACTED] e non ricadente verosimilmente all'interno della c.d. area contornata a verde della planimetria di progetto allegata all'atto del Notar N. I. [REDACTED] del 24 Aprile 1986. Posto al piano S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **35,00**.
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 10 mappale 854 subalterno 13, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 35, consistenza catastale 29,00, posto al piano S1, - rendita: 98,85.
Coerenze: Confinante ad EST con SUB. 14 ed a OVEST con SUB. 12
Note: Allo stato del sopralluogo del 28/02/2018 si trovava allo stato rustico.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

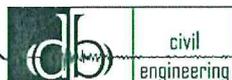
- Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: negozio al dettaglio (sufficiente), farmacie (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali le attrazioni storiche presenti sono: Torre Saracena.
- Collegamenti pubblici (km): ferrovia (1,5), autostrada (2,2).

3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente i beni oggetto di perizia risultano in stato di rustico ed abbandono, con presenza di materiale di vario genere di risulta e di poco valore. Inoltre i predetti beni risultano essere intestati in Ditta [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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



Via Giacomo Macrì, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail studiotecnico@inqueqneredomenicobucca.it – PEC: domenico.bucca@inquepec.eu; Sito WEB: www.inqueqneredomenicobucca.it

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

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:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Domanda Giudiziale - Revoca Donazione a favore di **TRIBUNALE DI MESSINA**, con atto iscritto a Conservatoria Registri Immobiliari Messina in data 07/11/2008 ai nn. 42559

Riferito limitatamente a: Immobile indicato catastalmente al Fg. 10 P.IIa 854 Sub. 13

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo a favore di **TRIBUNALE DI MESSINA**, con atto iscritto a Conservatoria Registri Immobiliari Messina in data 01/03/2011 ai nn. 6701

Riferito limitatamente a: Immobile indicato catastalmente al Fg. 10 P.IIa 854 Sub. 13

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo a favore di **TRIBUNALE DI MESSINA**, con atto iscritto a Conservatoria Registri Immobiliari Messina in data 01/03/2011 ai nn. 6703

Riferito limitatamente a: Immobile indicato catastalmente al Fg. 10 P.IIa 854 Sub. 13

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo a favore di **TRIBUNALE DI MESSINA**, con atto iscritto a Conservatoria Registri Immobiliari Messina in data 03/03/2011 ai nn. 6954

Riferito limitatamente a: Immobile indicato catastalmente al Fg. 10 P.IIa 854 Sub. 13

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo a favore di **TRIBUNALE DI MESSINA**, con atto iscritto a Conservatoria Registri Immobiliari Messina in data 06/03/2012 ai nn. 6061

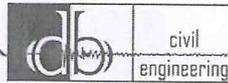
Riferito limitatamente a: Immobile indicato catastalmente al Fg. 10 P.IIa 854 Sub. 13

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo a favore di **TRIBUNALE DI MESSINA**, con atto iscritto a Conservatoria Registri Immobiliari Messina in data 06/03/2012 ai nn. 6062

Riferito limitatamente a: Immobile indicato catastalmente al Fg. 10 P.IIa 854 Sub. 13

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Atto esecutivo o Cautelare - Trascrizione in rinnovazione di verbale di pignoramento a favore di **TRIBUNALE DI MESSINA**, con atto iscritto a Conservatoria Registri Immobiliari Messina in data 09/10/2012 ai nn. 25254

Riferito limitatamente a: Immobile indicato catastalmente al Fg. 10 P.IIa 854 Sub. 13



Via Giacomo Macrì, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it – PEC: domenico.bucca@inapec.eu; Sito WEB: www.ingegneredomenicobucca.it

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Domanda Giudiziale - Revoca Donazione a favore di **TRIBUNALE DI TAORMINA**, con atto iscritto a Conservatoria Registri Immobiliari Messina in data 16/01/2004 ai nn. 1547 Riferito limitatamente a: Immobile indicato catastalmente al Fg. 10 P.IIa 854 Sub. 14

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Domanda Giudiziale - Revoca Donazione a favore di **TRIBUNALE DI MESSINA**, con atto iscritto a Conservatoria Registri Immobiliari Messina in data 07/11/2008 ai nn. 42559

Riferito limitatamente a: Immobile indicato catastalmente al Fg. 10 P.IIa 854 Sub. 14

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo a favore di **TRIBUNALE DI MESSINA**, con atto iscritto a Conservatoria Registri Immobiliari Messina in data 01/03/2011 ai nn. 6701

Riferito limitatamente a: Immobile indicato catastalmente al Fg. 10 P.IIa 854 Sub. 14

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo a favore di **TRIBUNALE DI MESSINA**, con atto iscritto a Conservatoria Registri Immobiliari Messina in data 01/03/2011 ai nn. 6703

Riferito limitatamente a: Immobile indicato catastalmente al Fg. 10 P.IIa 854 Sub. 14

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo a favore di **TRIBUNALE DI MESSINA**, con atto iscritto a Conservatoria Registri Immobiliari Messina in data 03/03/2011 ai nn. 6954

Riferito limitatamente a: Immobile indicato catastalmente al Fg. 10 P.IIa 854 Sub. 14

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo a favore di **TRIBUNALE DI MESSINA**, con atto iscritto a Conservatoria Registri Immobiliari Messina in data 06/03/2012 ai nn. 6061

Riferito limitatamente a: Immobile indicato catastalmente al Fg. 10 P.IIa 854 Sub. 14

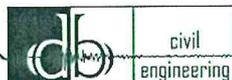
Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo a favore di **TRIBUNALE DI MESSINA**, con atto iscritto a Conservatoria Registri Immobiliari Messina in data 06/03/2012 ai nn. 6062

Riferito limitatamente a: Immobile indicato catastalmente al Fg. 10 P.IIa 854 Sub. 14

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Atto esecutivo o Cautelare - Trascrizione in rinnovazione di verbale di pignoramento a favore di **TRIBUNALE DI MESSINA**, con atto iscritto a Conservatoria Registri Immobiliari Messina in data 09/10/2012 ai nn. 25254

Riferito limitatamente a: Immobile indicato catastalmente al Fg. 10 P.IIa 854 Sub. 14

Emilia No. 211004 DOMENICO Emmece No. 481184820 C D A NIC CA 2 Carin.it. ANEPI/0000040401006667001041006 Emmece No. 481184820 C D A NIC CA 2 Carin.it. ANEPI/0000040401006667001041006 Emmece No. 481184820 C D A NIC CA 2 Carin.it. ANEPI/0000040401006667001041006



Via Giacomo Macrì, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it – PEC: domenico.bucca@ingpec.eu; Sito WEB: www.ingegneredomenicobucca.it

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Domanda Giudiziale - Revoca Donazione a favore di **TRIBUNALE DI TAORMINA**, con atto iscritto a Conservatoria Registri Immobiliari Messina in data 16/01/2004 ai nn. 1547 Riferito limitatamente a: Immobile indicato catastalmente al Fg. 10 P.IIa 854 Sub. 15

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Domanda Giudiziale - Revoca Donazione a favore di **TRIBUNALE DI MESSINA**, con atto iscritto a Conservatoria Registri Immobiliari Messina in data 07/11/2008 ai nn. 42559

Riferito limitatamente a: Immobile indicato catastalmente al Fg. 10 P.IIa 854 Sub. 15

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo a favore di **TRIBUNALE DI MESSINA**, con atto iscritto a Conservatoria Registri Immobiliari Messina in data 01/03/2011 ai nn. 6701

Riferito limitatamente a: Immobile indicato catastalmente al Fg. 10 P.IIa 854 Sub. 15

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo a favore di **TRIBUNALE DI MESSINA**, con atto iscritto a Conservatoria Registri Immobiliari Messina in data 01/03/2011 ai nn. 6703

Riferito limitatamente a: Immobile indicato catastalmente al Fg. 10 P.IIa 854 Sub. 15

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo a favore di **TRIBUNALE DI MESSINA**, con atto iscritto a Conservatoria Registri Immobiliari Messina in data 03/03/2011 ai nn. 6954

Riferito limitatamente a: Immobile indicato catastalmente al Fg. 10 P.IIa 854 Sub. 15

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo a favore di **TRIBUNALE DI MESSINA**, con atto iscritto a Conservatoria Registri Immobiliari Messina in data 06/03/2012 ai nn. 6061

Riferito limitatamente a: Immobile indicato catastalmente al Fg. 10 P.IIa 854 Sub. 15

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo a favore di **TRIBUNALE DI MESSINA**, con atto iscritto a Conservatoria Registri Immobiliari Messina in data 06/03/2012 ai nn. 6062

Riferito limitatamente a: Immobile indicato catastalmente al Fg. 10 P.IIa 854 Sub. 15

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Atto esecutivo o Cautelare - Trascrizione in rinnovazione di verbale di pignoramento a favore di **TRIBUNALE DI MESSINA**, con atto iscritto a Conservatoria Registri Immobiliari Messina in data 09/10/2012 ai nn. 25254

Riferito limitatamente a: Immobile indicato catastalmente al Fg. 10 P.IIa 854 Sub. 15

4.2.2. *Pignoramenti:* -----

4.2.3. *Altre trascrizioni:*



Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it - PEC: domenico.bucca@inapec.eu; Sito WEB: www.ingegneredomenicobucca.it

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

Coerenze: Confinante ad EST con SUB. 14, ad OVEST con rampa esterna di accesso locali ed a SUD con area di manovra accesso ai vari locali.

Note: Al momento del sopralluogo del 28/02/2018 si trovava allo stato rustico con all'interno la presenza di materiale di risulta vario di poco valore.

L'edificio è stato costruito nel 1992.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,10 mt.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito	Sup. reale lorda	49,00	0,20	9,80
	Sup. reale lorda	49,00		9,80

Accessori:

Descrizione **Locale deposito allo stato rustico N.C.E.U. Fg. 10 P.IIa 854 SUB 14 di cui al punto B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale deposito allo stato rustico N.C.E.U. Fg. 10 P.IIa 854 SUB 14 sito in Santa Teresa Di Riva (Messina) frazione Santa Teresa di Riva Complesso GREEN HOESE, Via Fiorentino, n.11.

Composto da Un vano deposito allo stato rustico, chiuso da una saracinesca basculante in ferro. Posto al piano S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **139,00**. Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 10 mappale 854 subalterno 14, categoria C/2, classe 2, superficie catastale mq 139,00, consistenza pari a mq 120,00, posto al piano S1, - rendita: 347,06.

Coerenze: Confinante ad SUD con SUB. 13, ad OVEST con SUB. 15, a NORD ed EST con terrapieno.

Note: Al momento del sopralluogo del 28/02/2018 si trovava allo stato rustico con all'interno la presenza di materiale di risulta vario di poco valore.

L'edificio è stato costruito nel 1992.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,10.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito	Sup. reale lorda	139,00	0,20	27,80
	Sup. reale lorda	139,00		27,80

Accessori:

Descrizione **Locale deposito allo stato rustico N.C.E.U. Fg. 10 P.IIa 854 SUB 13 di cui al punto C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale deposito allo stato rustico N.C.E.U. Fg. 10 P.IIa 854 SUB 13 sito in Santa Teresa Di Riva (Messina) frazione Santa Teresa di Riva Complesso GREEN HOESE, Via Fiorentino, n.11.

Composto da Un vano deposito allo stato rustico, chiuso da una porta in legno.



Via Giacomo Macrì, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it – PEC: domenico.bucca@ingpec.eu; Sito WEB: www.ingegneredomenicobucca.it

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

Si precisa altresì, che all'interno del predetto vano deposito, vi è la presenza di una porta in ferro chiusa al momento del sopralluogo del 28 FERRBAIO 2018 ed al quale non è stato possibile accedervi.

Tale accesso, risulta essere quello relativo al vano indicato catastalmente al Fig. 10 P.IIa 854 SUB. 12 del Comune di Santa Teresa di Riva (ME) di proprietà di [REDACTED] e non ricadente verosimilmente all'interno della c.d. area contornata a verde della planimetria di progetto allegata all'atto del Notaio [REDACTED] del 24 Aprile 1986. Posto al piano S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **35,00**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 10 mappale 854 subalterno 13, categoria C/2, classe 3, superficie catastale mq 35,00, consistenza pari a mq 29,00, posto al piano S1, - rendita: 98,85.

Coerenze: Confinante ad NORD con SUB. 14, a SUD con SUB. 12, ad EST con vano scala ed a OVEST con terrapieno.

Note: Al momento del sopralluogo del 28/02/2018 si trovava allo stato rustico con all'interno la presenza di materiale di risulta vario di poco valore.

L'edificio è stato costruito nel 1992.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,10.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito	Sup. reale lorda	35,00	0,20	7,00
	Sup. reale lorda	35,00		7,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO

Il metodo di stima sintetico comparativo mira a determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, mediante l'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro ed un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità.

Si ritiene utile eseguire la ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento estimativo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del prezzo in comune commercio, paragonando il bene in oggetto con immobili di pari caratteristiche ed appetibilità, apportando altresì le opportune aggiunte e/o detrazioni del caso, individuando come parametro il metro quadro e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente).

La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzera delle pareti confinanti con le altre proprietà, inglobando le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi di pertinenza.



Via Giacomo Macrì, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it - PEC: domenico.bucca@inqpec.eu; Sito WEB: www.ingegneredomenicobucca.it

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

Nel presente metodo valutativo si prende in esame altresì la zona di ubicazione dell'immobile, la tipologia costruttiva, le caratteristiche e lo stato di conservazione dell'immobile, la tipologia delle finiture, che sia stato realizzato in normali contrattazioni di compravendita, ecc...

Questa indagine ha inoltre fornito, per costruzioni ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di età e stato di manutenzione simile a quelle degli immobili oggetto di perizia, un **valore unitario al metro quadro pari ad € 400,00 (Euro Quattrocento/00)**.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina (ME), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Santa Teresa di Riva, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia GRIMALDI Immobiliare, Agenzia IMMOBILIARE Prov. di Messina, Agenzia LA TARTARUGA immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, utilizzando un coefficiente di pertinenza per la tipologia DEPOSITO pari a 0,2:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Locale deposito allo stato rustico n.c.e.u. fg. 10 p.IIa 854 sub 15	9,80	€ 2.800,00	€ 3.920,00
B	Locale deposito allo stato rustico n.c.e.u. fg. 10 p.IIa 854 sub 14	27,80	€ 11.120,00	€ 11.120,00
C	Locale deposito allo stato rustico n.c.e.u. fg. 10 p.IIa 854 sub 13	7,00	€ 2.800,00	€ 2.800,00
			€ 17.840,00	€ 17.840,00

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:

€ 2.676,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

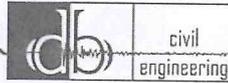
€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna



Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it - PEC: domenico.bucca@inapec.eu; Sito WEB: www.ingegneredomenicobucca.it

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 15.164,00Detto de quo, il compendio pignorato di cui al Lotto 8 (Rif. Nota U.N.E.I.M.) è costituito da:

- 1)
- Locale deposito
- ubicato in Santa Teresa di Riva, Via Fiorentino n.9, Complesso

"Condominio Green House", in catasto al foglio di mappa 10 di Santa Teresa di Riva, particella 854 sub 13, Categoria C/2, Superficie Catastale mq 35,00.

Si precisa altresì, che tale locale deposito alla data odierna risulta essere intestato a**[REDACTED] nella quota di 1/1, giusto Atto di Donazione n. 367224 del 05/12/2002 rogante [REDACTED]**

- 2) Locale deposito ubicato in Santa Teresa di Riva, Via Fiorentino n.9, Complesso

"Condominio Green House", in catasto al foglio di mappa 10 di Santa Teresa di Riva, particella 854 sub 14, Categoria C/2, Superficie Catastale mq 139,00.

Si precisa altresì, che tale locale deposito alla data odierna risulta essere intestato a**[REDACTED] nella quota di 1/1, giusto Atto di Donazione n. 367224 del 05/12/2002 rogante Notaio [REDACTED]**

- 3) Locale deposito ubicato in Santa Teresa di Riva, Via Fiorentino n.9, Complesso

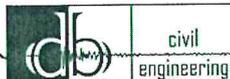
"Condominio Green House", in catasto al foglio di mappa 10 di Santa Teresa di Riva, particella 854 sub 15, Categoria C/2, Superficie Catastale mq 49,00.

Si precisa altresì, che tale locale deposito alla data odierna risulta essere intestato a**[REDACTED] nella quota di 1/1, giusto Atto di Donazione n. 367224 del 05/12/2002 rogante Notaio [REDACTED]**

Pertanto, l'importo complessivo relativamente ai debitori, derivante dalla nuova stima beni di cui al **Lotto 8** (Rif. Nota U.N.E.I.M. DEL 19-10-2010) ricadenti nel comune di SANTA TERESA DI RIVA (ME) è risultato essere di **€ 17.840,00** escluso ribassi di legge.

Si precisa infine, che per il "**Lotto 1**" di cui alla lettera a) della nota notarile dell'U.N.E.I.M.

Estratto dal: BILANCIO NOMENCLICO Emesso dal: ADIBIADBECA e B A NIC CA 9 Contabil: ANEAD46-nr-044101-066670-4244026. Firmato dal: REDTINO MADIA Emesso dal: ADIBIADBECA e B A NIC CA 9 Contabil: ANEAD46-nr-044101-066670-4244026.



Via Giacomo Macrì, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it – PEC: domenico.bucca@inapec.eu; Sito WEB: www.ingegneredomenicobucca.it

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

(Rif. Nota U.N.E.I.M. DEL 19-10-2010), consistente in terreni ricadenti nel Comune di GALLODORO (ME), lo scrivente ritiene che per i suddetti terreni oggetto di esecuzione possa procedersi a fissare una nuova vendita con relativi ribassi di legge, il cui valore di vendita risultato dall'ultima asta è pari ad € 44.000,00.

In riferimento al valore di stima di vendita aggiornato dei beni del “Lotto 3” di cui alla lettera b) della nota notarile dell'U.N.E.I.M. (Rif. Nota U.N.E.I.M. DEL 19-10-2010), ricadenti nel comune di FORZA D'AGRO' (ME), risulta essere pari ad € 157.750,00 escluso ribassi di legge.

Messina, lì 12/04/2018

Il C.T.U.
Ing. Domenico Bucca



Direzione Provinciale di Messina Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore TOMMASO PRIOLO

Vis. tel. (0.90 euro)

Firmato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 405d48ca9ed40f421a966e70a43d4836 - Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUI

Comune: GALLODORO
 Foglio: 1
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 13-Feb-2018 11:4:36
 Prot. n. T141280/2018

1 Particella: 336

E-26600

N=14400



Firmato Da: BUCCA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 405d48ca9ed40f421a966e70a43d4836 - Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUI

Comune: GALLODORO
Foglio: 10
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
3-Apr-2018 11:28:38
Prot. n. T96051/2018

Firmato Da: BUCCA DOMENICO Emesso Da: ARUBAREC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 405d48ca9ed401421a966e70a43d4836 - Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARU

Comune: GALLODORO Foglio: 10 Scala originale: 1:2000 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri 3-Apr-2018 11:30:53 Prot. n. T97535/2018

N=14200

Strada

10

Castellaccio
4
2

4

5

8

17

18

19

22

7

9

16

15

21

131



N=16100

E=30600

I Particella: 91

Firmato Da: BUCCA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 405d48ca9ed40f421a966e70a43d4836 - Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUI

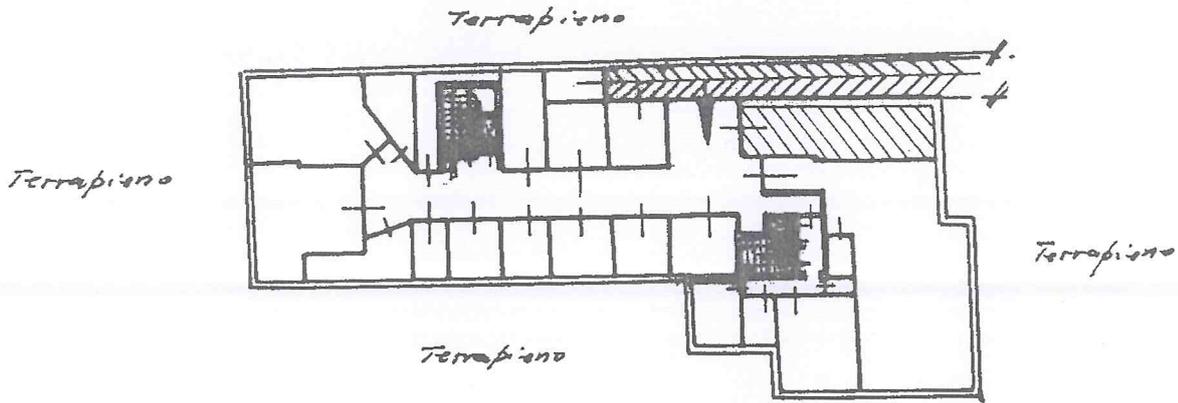
Comune: FORZA D'AGRO Foglio: 20 Scala originale: 1:2000 Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri 13-Feb-2018 11:5:38 Prot. n. T142123/2018



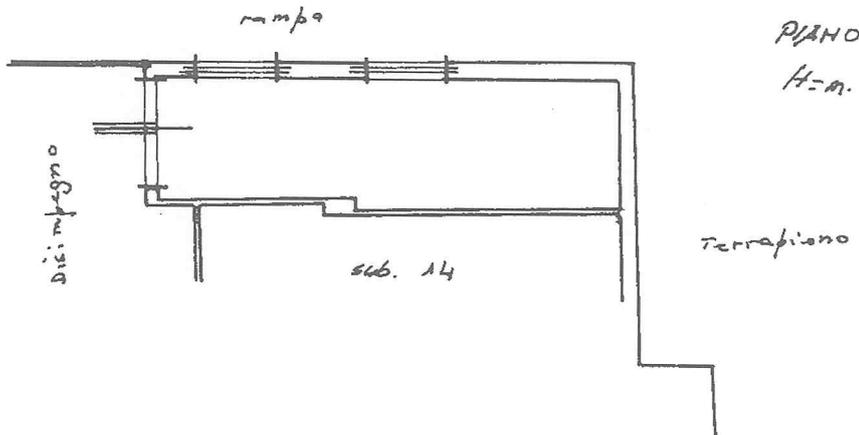
Firmato Da: BUCCA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 405d8ca93d4014212956e70a43d44836 - Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUI



Planimetria di u.i.u. in Comune di S. TERESA di RIVA via FIORENTINO civ.



1:500

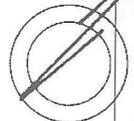


0098584



0098584

ORIENTAMENTO



sub

SCALA DI 1:200

RISERVATO ALLO UFFICIO

27 MAG. 1992

PROI. N.

DIREZIONE

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.v.

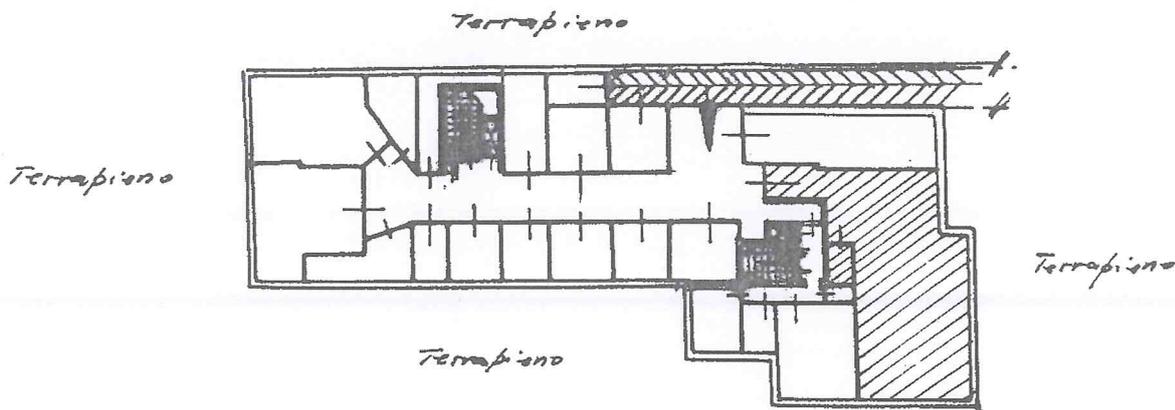
in un foglio al 27/02/2018 - Comune di SANTA TERESA DI RIVA (311) - < Foglio: 10 - Particella: 854 - Subalterno: 15 >
Catasto Edilizio Urbano - Mod. BN (CEU) - Edizione: 1992 - Direzione Regionale del Catasto - Ufficio Provinciale di Santa Teresa di Riva

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Data presentazione: 27/05/1992 - Data: 27/02/2018 - n. T.147876 - Richiedente: BCCDNC74E12F206P
Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
F.
n. sub

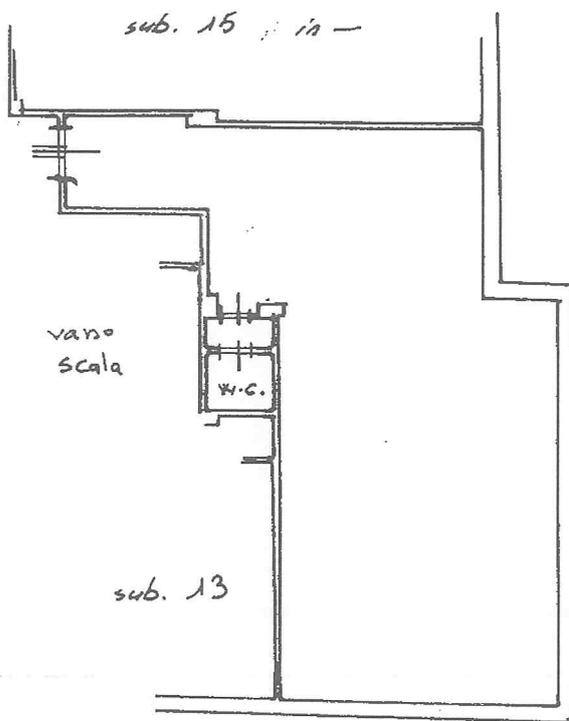
Compilata dal GRON.
(Titolo, cognome e nome)
PREVITI DOMENICO
Iscritto all'albo de Geometri
della provincia di ME
029.1407



Planimetria di u.i.u. in Comune di S. TERESA d. RIVA via FIORENTINO civ.

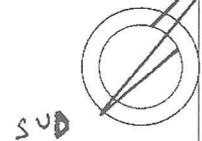


1:500



PIANO S/i
H = m.

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria autorizzata

Compilata dal Geom. PREVITI DOMENICO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 27/05/1992 - Data: 27/02/2018 - n. T147878 - Richiedente: BCCDNC74E12F206P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

iscritto all'albo dei Geom. della provincia di ME

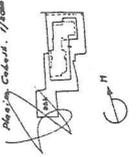
Catasto dei Fabbricati - Sezione al 27/02/2018 - Comune di SANTA TERESA DI RIVA (311) - < Foglio: 10 - Particella: 854 - Subalterno: 14 >

NUM. PROT. / ANNO	NUM. CATASTRALE	DESCRIZIONE	VALORE	STATO	REMARKS
1/92	10/001	...	...	...	...
2/92	10/002	...	...	...	...
3/92	10/003	...	...	...	...
4/92	10/004	...	...	...	...
5/92	10/005	...	...	...	...
6/92	10/006	...	...	...	...
7/92	10/007	...	...	...	...
8/92	10/008	...	...	...	...
9/92	10/009	...	...	...	...
10/92	10/010	...	...	...	...
11/92	10/011	...	...	...	...
12/92	10/012	...	...	...	...
13/92	10/013	...	...	...	...
14/92	10/014	...	...	...	...
15/92	10/015	...	...	...	...
16/92	10/016	...	...	...	...
17/92	10/017	...	...	...	...
18/92	10/018	...	...	...	...
19/92	10/019	...	...	...	...
20/92	10/020	...	...	...	...
21/92	10/021	...	...	...	...
22/92	10/022	...	...	...	...
23/92	10/023	...	...	...	...
24/92	10/024	...	...	...	...
25/92	10/025	...	...	...	...
26/92	10/026	...	...	...	...
27/92	10/027	...	...	...	...
28/92	10/028	...	...	...	...
29/92	10/029	...	...	...	...
30/92	10/030	...	...	...	...
31/92	10/031	...	...	...	...
32/92	10/032	...	...	...	...
33/92	10/033	...	...	...	...
34/92	10/034	...	...	...	...
35/92	10/035	...	...	...	...
36/92	10/036	...	...	...	...
37/92	10/037	...	...	...	...
38/92	10/038	...	...	...	...
39/92	10/039	...	...	...	...
40/92	10/040	...	...	...	...
41/92	10/041	...	...	...	...
42/92	10/042	...	...	...	...
43/92	10/043	...	...	...	...
44/92	10/044	...	...	...	...
45/92	10/045	...	...	...	...
46/92	10/046	...	...	...	...
47/92	10/047	...	...	...	...
48/92	10/048	...	...	...	...
49/92	10/049	...	...	...	...
50/92	10/050	...	...	...	...

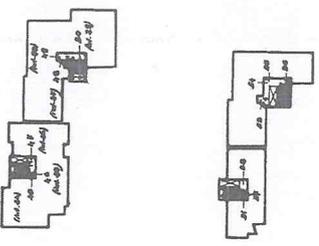
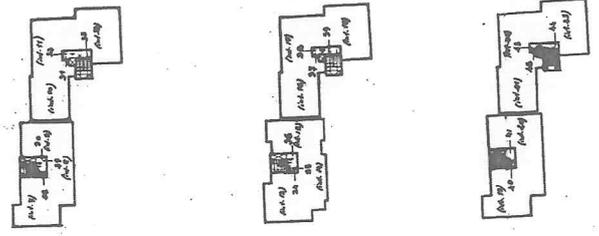
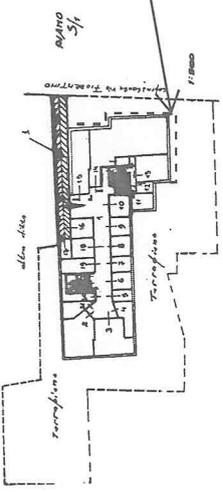
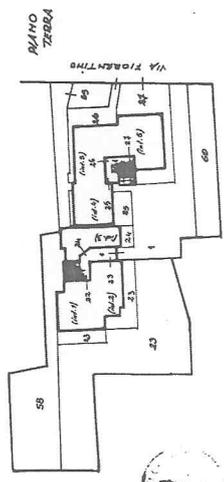
UFFICIO REGIONALE
CATASTRO
N. C. E. C. A.
M. T. N. D. 27/05/1992
L. 13/02/2018



COMUNE di SANTA TERESA DI RIVA
Elaborato Planimetrico
3/00/10
R. S. 7.2. 00001/90



Locali deposito Fig. 10
Pila 854 Sub. 13-14 e
15 Piano S1



13/02/2018

Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it - PEC: domenico.bucca@inpec.eu; Sito WEB: www.ingegneredomenicobucca.it

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

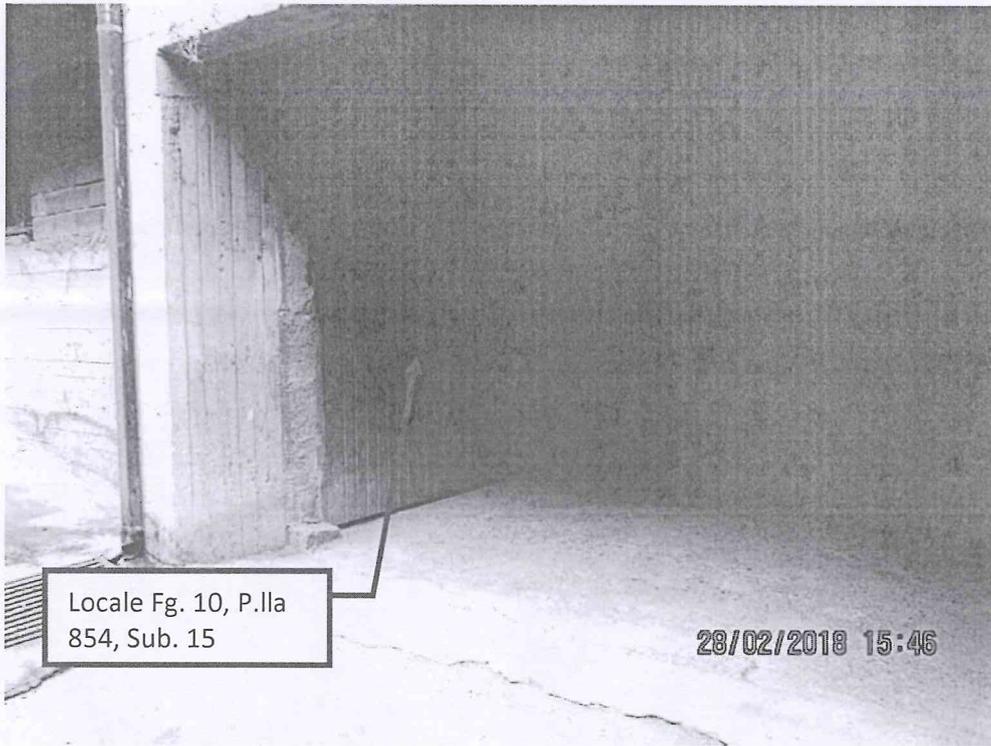


FOTO 05

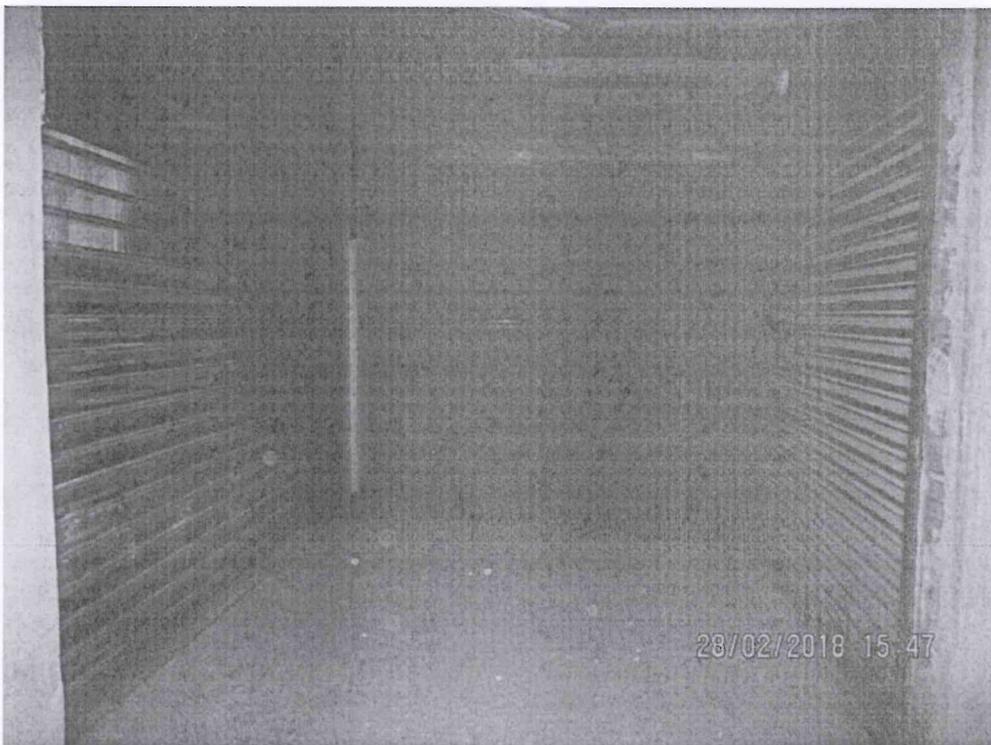


FOTO 06

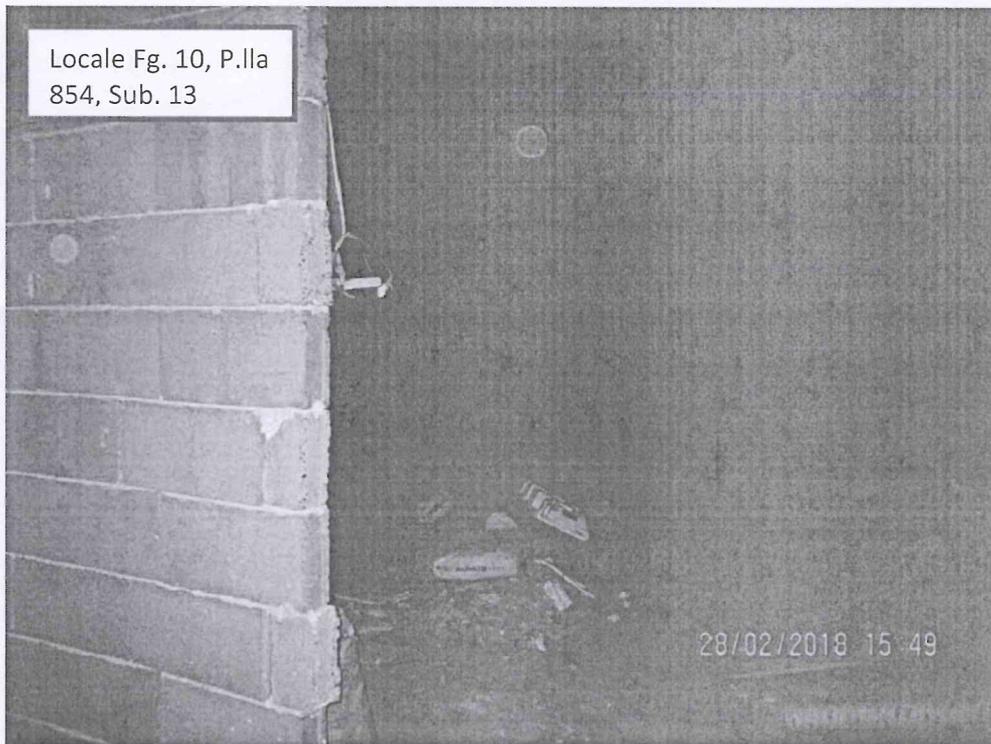


Via Giacomo Macrì, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

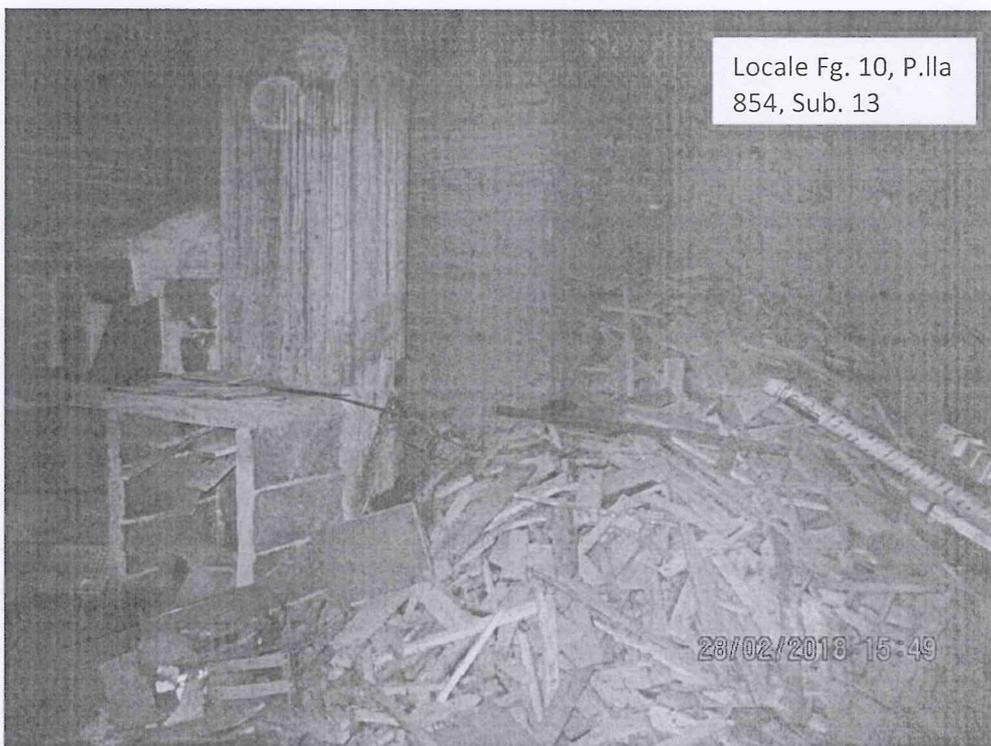
e-mail studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it - PEC: domenico.bucca@ingpec.eu; Sito WEB: www.ingegneredomenicobucca.it

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999



Locale Fg. 10, P.IIa
854, Sub. 13

FOTO 09



Locale Fg. 10, P.IIa
854, Sub. 13

FOTO 10

Via Giacomo Macrì, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it - PEC: domenico.bucca@ingpec.eu; Sito WEB: www.ingegneredomenicobucca.it

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

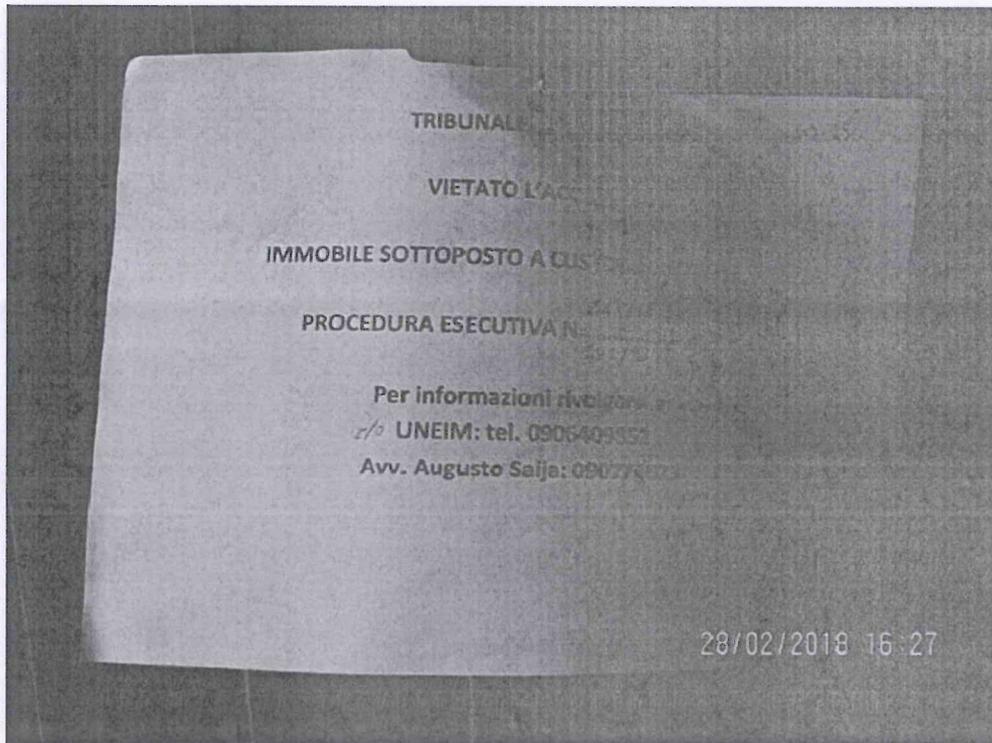


FOTO 17

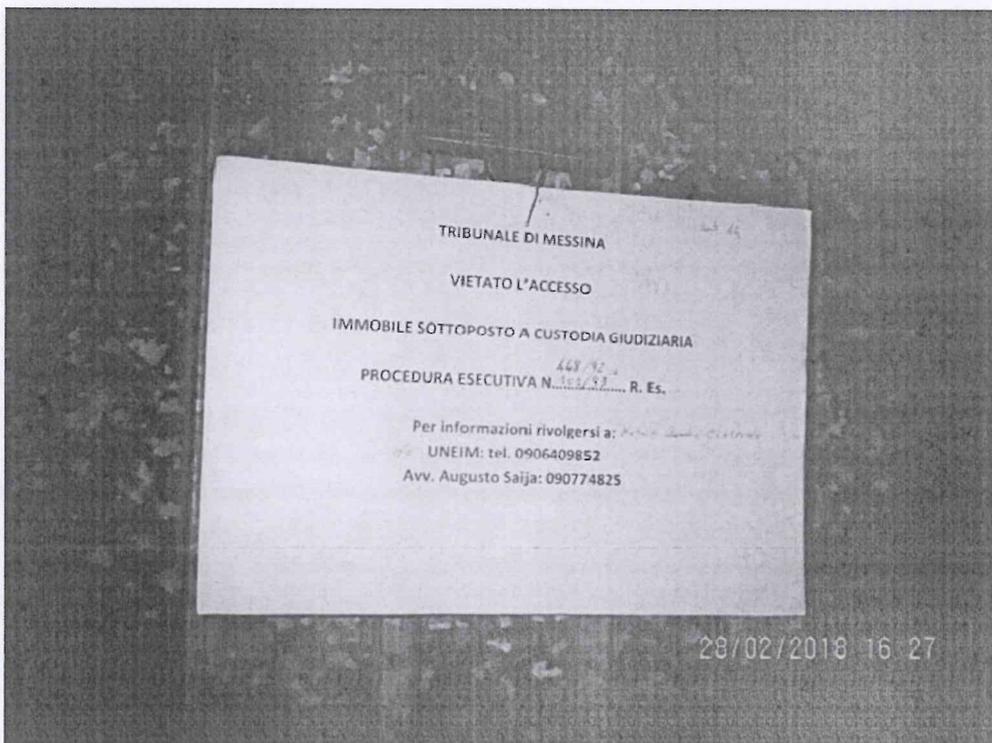


FOTO 18

