

TRIBUNALE DI MESSINA

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

Relazione di consulenza tecnico estimativa disposta nel procedimento esecutivo
iscritto al n. 372/2011 R.G.E. promosso ad istanza di

M.P.S. (Gestione Crediti Banca S.p.A) rapp.e dif. Avv, Nicola Nastasi

Contro

G.E. DOTT. ssa Maria Carmela D'ANGELO

Dopo le motivate dimissioni del precedente C.T.U. Arch Umberto Giorgio, il Sig. Giudice dell'esecuzione con provvedimento depositato in cancelleria il 29 gennaio 2013 ha designato esperto e C.T. il sottoscritto con invito a comparire per il giuramento per il giorno 08/10/2013 differito al 14/01/2014.

Alla data fissata per l'udienza il sottoscritto si è portato nei locali del Tribunale di Messina aula delle udienza del Giudice dell'Esecuzione ed ivi alla Sua presenza e del legale dell'attore precedente ha prestato il giuramento di rito chiesto ed ottenendo termine per il deposito scritto della relazione di consulenza con conseguente differimento per l'udienza del 06.03.2015

Dopo gli adempimenti di rito, previa formale autorizzazione, il sottoscritto ha estrapolato copie di quanto ritenuto utile ai fini dell'espletamento del mandato e di seguito ha effettuato indagini e ricerche presso l'Agenzia del Territorio al fine di avere cognizione e dislocazione degli immobili sottoposti a procedura esecutiva.

Successivamente, ha stabilito la data di accesso ai luoghi di ciò dandone regolare e formale comunicazione a mezzo Raccomandate R.R. inviate a tutti i soggetti coinvolti nell'esecuzione ed anche al legale della  Avv. Salvatore Visalli costituitasi in giudizio successivamente al giuramento prestato dal sottoscritto.



Messina li 22/09/2014

Le missive, inviate con largo anticipo non sono state ritirate da tutti i destinatari e quelle inviate a [redacted] sono state restituite al mittente per compiuta giacenza,

Nonostante ciò alla data fissata per il sopralluogo, lo scrivente si è portato nell'abitato del Comune di Limina e qui dopo vari tentativi, informative presso il Comando dei Vigili Urbani e persone del luogo si è riusciti a trovare l'abitazione della [redacted] alla quale ho esposto il motivo della mia visita facendo presente che ad un suo diniego per l'accesso all'immobile avrebbe solamente sortito l'effetto di un rinvio temporaneo ma che successivamente poteva avvenire anche con un provvedimento di accesso coattivo.

Ciò ha convinto la [redacted] a concedere l'accesso all'immobile e di seguito con la stessa e sulla scorta dei mappali in precedenza acquisiti la stessa mi ha grossolanamente ove i beni agricoli si trovavano dislocati ma rifiutandosi di accompagnarmi, il tutto come risultante dal verbale di sopralluogo pedissequamente redatto e dalla stessa sottoscritto.

Completate le indagini in loco, mediante successivi accessi svolti autonomamente e con informazioni avute dai Vigili urbani e altri residenti per la individuazione dei fondi agricoli, lo scrivente è ora in grado di dare corso alla stesura della relazione di consulenza la quale per una migliore intelligenza ed esposizione di scinde in parti o argomenti.

PARTE PRIMA

Oggetto della controversia e conseguente mandato.

La Sig.ra [redacted] nella qualità di titolare di omonima impresa agricola ha chiesto e ottenuto ha ottenuto mutuo per € 140.000 (centoquarantamila) dall'Istituto Bancario Monte dei Paschi di Siena ~~di cui la Sig.ra [redacted] di tale mutuo oltre alla diretta beneficiaria ha concesso garanzia fideiussoria solidale il Sig. [redacted] (marito), il tutto come derivante dall'atto notarile stipulato il 2 settembre 2005 dal Notaio Sebastiano Micali di Mascali (CT).~~



Messina li 22/09/2014

Ulteriore garanzia alla restituzione della sorte capitale, interessi e quant'altro, hanno concesso garanzia a favore della Banca Mutuante Sig. [REDACTED] su beni di loro proprietà in atto regolarmente descritti ed individuati giusta iscrizione presso la conservatoria di Messina del 6 settembre 2005.

Da verifiche effettuate sulle proprietà immobiliari di cui agli atti de qua, si è accertato che i coniugi [REDACTED] hanno acquistato, con atto del Notaio Sebastiano Micali del 26 luglio 2007 alcune unità della [REDACTED]

[REDACTED] di beni ipotecari e precisamente quelli elencati nelle lettere sub E e H. Non avendo la parte mutuante adempiuti agli obblighi di pagamento dei ratei scaduti a far data dal 30^o ottobre 2008 con precetto del 30 luglio 2013 l'istituto erogante ha intimato il pagamento della somma di € 149.263,85 oltre interesse sino al soddisfo, spese legali e consequenziali.

Il medesimo atto è stato regolarmente notificato a tutti i soggetti terzi datori di ipoteca.

Nonostante il congruo tempo trascorso dalla notifica dell'atto di precetto ad oggi i debitori non hanno provveduto a corrispondere il dovuto, la Monte Paschi di Siena avvia il procedimento di esecuzione forzata sugli immobili concessi in garanzia, nell'atto puntualmente descritti e di cui lo scrivente ne omette la elencazione evitando inutile reiterazione dovendoli singolarmente e puntualmente trattare nelle parti successive.

In accoglimento all'istanza proposta dalla Monte Paschi di Siena il G.E. adito, dopo le udienze istruttorie di rito ha ritenuto utile e conducente, prima di ogni altra decisione di merito disporre consulenza tecnica al fine di *accettare, descrivere e valutare i beni oggetto del presente procedimento, giusto provvedimento emesso all'udienza del 9 aprile 2013, designando all'uopo il sottoscritto, fissando la data di comparizione per il giuramento per la successiva udienza dell'8/10/013, differita al 14 gennaio 2014 nella quale lo scrivente, ha adempiuto alla formalità di rito*



ed ottenuto termine per il deposito della relazione di consulenza con differimento della causa all'udienza del 6 marzo 2015.

Dagli atti di causa ed in particolare dall'atto di pignoramento risultano essere sottoposti ad esecuzione forzata i seguenti cespiti :

BENI INTESTATI A [REDACTED]

1) Fabbricato a due elevazioni F.T. sito in Limina Via Stormo

Di cui il piano terra composto da pranzo – soggiorno con
Angolo cottura, di altro vano e accessori e corte di pertinenza
Esclusiva e il piano primo da tre vani e accessori il tutto con-
finante con Via Giustizia, Via Stormo e coniugi [REDACTED]

[REDACTED] identificato al foglio 7 particella 1881 del Comune
di Limina.

BENI INTESTATI AL SIG. [REDACTED]

1) Fondo rustico dalla estensione complessiva di are 47,80

Confinante con strada pubblica, aventi causa di [REDACTED]
Aventi causa di [REDACTED] catastalmente censito al
Foglio 6 di Limina particelle 2,3,e 422 contrada Mandrazzi

BENI INTESTATI AL SIG. [REDACTED]

1) Fondo rustico in contrada Canali, esteso are 13,10 confinante

Con eredi [REDACTED] eredi [REDACTED]
Proprietà [REDACTED] in catasto al foglio 2 particella 531
di are 13,10 vigneto di 2^

BENI INTESTATI A [REDACTED]

1) Fondo rustico in C/da Mandrazzi esteso are 16,50 confinante
con via pubblica, proprietà eredi [REDACTED] eredi
[REDACTED] catasto identificato dalla particella 364 del
foglio 1 coltivato a nocciolo.

2) Fondo rustico in c/da Acqua Correnti avente estensione di



Are 13,00 confinante con [REDACTED] e
Proprietà [REDACTED] aventi causa in catasto riportato al
Foglio 10 particella 23 quereceto.

- 3) Fondo rustico in C/da Margi del Comune di Limina avente
Superficie di are 31,00 confinate con via pubblica. Noto
[REDACTED] burrone, in catasto foglio 2 particella 468
Coltivato a seminativo arborato

BENI INTESTATI A [REDACTED]

- 1) Fondo rustico in C/da Mandrazzi del comune di Limina esteso
Are 6,80 confinate con proprietà [REDACTED] eredi
[REDACTED] in catasto censito al foglio 1 part. 363 - vigneto.

- 2) Fondo rustico in C/da Mandrazzi di Limina esteso are 6,70
Confinante con [REDACTED]

[REDACTED] identificato al foglio 1 particella 322 - bosco ceduo.

- 3) Fondo rustico in C/da Cappello di Limina esteso are 48,50
confinante con burrone, proprietà eredi [REDACTED]
[REDACTED] in catasto riportato al foglio 6 particella 33
a destinazione seminativo.

BENI DI PROPRIETA' DI [REDACTED]

Fondo Rustico in C/da Portellà esteso are 3,10 confinate
con proprietà [REDACTED]
[REDACTED] in catasto riportato al foglio 8 particella
385 destinato a gelseto

BENI INTESTATI A [REDACTED]

Fondo rustico in Limina C/da Portella avente estensione
di are 3,70 confinante con [REDACTED]
e altri, in catasto censito alla particella 383 del foglio 8 fico india.

BENI COINTEGATI



[REDACTED] r ¼ della proprietà:

[REDACTED] per ¼ della proprietà

[REDACTED] (comunione legale) per ¼ della proprietà e ¼
nuda proprietà

[REDACTED] ¼ usufrutto

1) Fondo rustico frazionata dalla strada pubblica e ricadente

in C/da Bosco di Limina esteso are 34,80 confinante
nell'insieme con strada pubblica e con i mappali 403,404,
418 e 51 censito in catasto al foglio 4 particelle 39 di
are 14,90 e 412 di are 19,90 destinato a seminativo.

2) fondo rustico con fabbricato rurale , ricadente in Limina C/da Feliciazzi avente
consistenza complessiva di are 21,30 confinante con strada comunale e con le par-
ticelle 326, 27,31,32,33 e censito al foglio 4 comune di Limina e comprendente le
particelle 452 e part. 454 entrambe ad uliveto con all'interno la particella 453 F.R.
di mq. 50 circa

3)Fondo rustico in Limina C/da Feliciazzi, dalla consistenza complessiva di are
36,60 confinante con strada pubblica, proprietà eredi [REDACTED] o a-
venti causa, eredi [REDACTED] o aventi causa e con eredi [REDACTED] censito al
foglio 4 particelle 455 e 456 entrambe coltivati a uliveto.

PARTE SECONDA

Descrizione generale dei beni ed accertamenti della loro consistenza

Dalla superiore elencazione risulta chiaramente che la maggior parte dei beni sot-
toposti ad esecuzione forzata essenzialmente si costituiscono di aree libere o me-
glio di terreni agricoli dislocati in varie e diverse zone dell'entroterra del centro a-
bitato di Limina e solamente uno, cioè la particella 1881 del foglio 7 ha destina-
zione residenziale, costituendo l'abitazione dei coniugi [REDACTED]

[REDACTED]



STUDIO di PROGETTAZIONE

di Domenico e Salvatore PANTANO

Via G. Cesareo Is.185/A n.26 tel.Fax 090.771541

98123 MESSINA

Messina li 22/09/2014

Sulle condizioni intrinseche ed estrinseche di detti beni agricoli, evitando inutile reiterazione si dirà meglio nella fase di attribuzione dei valori correnti di mercato.

Il cespite a destinazione residenziale, la cui consistenza è riprodotta dagli allegati planimetrici ed è illustrato da documentazione fotografica alla presente allegata, si compone di un piano terra e primo con corte di pertinenza esclusiva sulla quale insiste la scala esterna scoperta la quale oltre ad avere la funzione di consentire l'accesso al piano primo ed al terrazzo di copertura, ha l'altra funzione di mettere in collegamento il fabbricato con le vie pubbliche Via Stormo e Via Giustizia attraverso una passerella di collegamento.

Il fabbricato, nella consistenza attuale proviene dalla demolizione di precedente fabbricato censito con la particella 1319 sub 2 che con procedura regolarmente denunciata al N.T.E.U. nell'aprile del 1999 viene dichiarato in demolizione totale e, a seguito della riedificazione assume la particella attuale 1881 (vedi certificazione storica catastale) e lo stesso è stato regolarmente edificato giuste autorizzazioni amministrative e C.E. che si allegano.

Per mancato allineamento, il nuovo fabbricato non risulta ancora oggi riprodotto nei fogli di mappa ma al foglio 7 esiste ancora la vecchia particella, anche se è stato regolarmente censito al N.C.E.U. di Limina.

Accertate le condizioni, si esprime il giudizio di essere in presenza di un immobile di tipo economico popolare e ciò non tanto per il grado di rifiniture ma soprattutto per la suddivisione interna; il giudizio negativo viene essenzialmente espresso con riferimento al piano terra il quale, a fronte di una valida superficie utile abitabile di circa mq. 100 è stato suddiviso in modo da ricavare un ampio ingresso soggiorno dal quale si accede ad un ampio vano pranzo soggiorno con angolo cottura dal quale direttamente si accede al vano WC e ad altra camera oggi destinata a letto.

Tale sistemazione e/o distribuzione comporta che per fruire del bagno per chi si trova nella camera da letto è costretto ad attraversare completamente il pranzo soggiorno, unico vano per l'accoglienza di eventuali visitatori.



Il primo piano ha una suddivisione alquanto più razionale avendo suddiviso la superficie in modo da avere tre comodi ed ampi ambienti e due vani rispettivamente destinati a Wc. - doccia e Wc. – bagno, manca il vano cucina.

La descrizione, corrispondente allo stato di fatto fa presupporre che nelle intenzioni del progettista e/o dei committenti era quella di destinare il piano terra a locali di accoglienza o a giorno ed il piano primo a zona notte ed ciò giustifica la distribuzione del piano terra e la mancanza del vano cucina a piano primo.

La seconda elevazione o piano primo, ha maggiore consistenza abitativa in quanto sul fronte EST il muro di tampona è stato realizzato sull'aggetto del balcone il quale a sua volta per il tratto di maggiore ampiezza, vedi planimetria e foto qui di seguito riprodotte, è stato chiuso con struttura precaria la cui intelaiatura è costituita da elementi in alluminio anodizzato e vetri.



Foto n.1 = per documentare la parte di prospetto secondario e la parziale chiusura con struttura precarie della porzione di balcone di maggiore ampiezza



Rispetto alla Via Stormo, il fabbricato resta parzialmente interrato e per poter praticare l'accesso tra la via ed il ballatoio del piano primo è stata realizzata una rampa di scala che collegandolo consente alternativamente di scendere al piano terra e salire verso il terrazzo di copertura il quale mancando di idonea perimetrazione e/o di parapetto deve classificarsi quale lastrico solare non praticabile e ciò per come meglio si può verificare dall'esame della successiva sottostante riprodotta foto. La copertura piana del terrazzo è idoneamente impermeabilizzata e pavimentata con mattonelle in pressato di cemento di cm. 25 x 25.

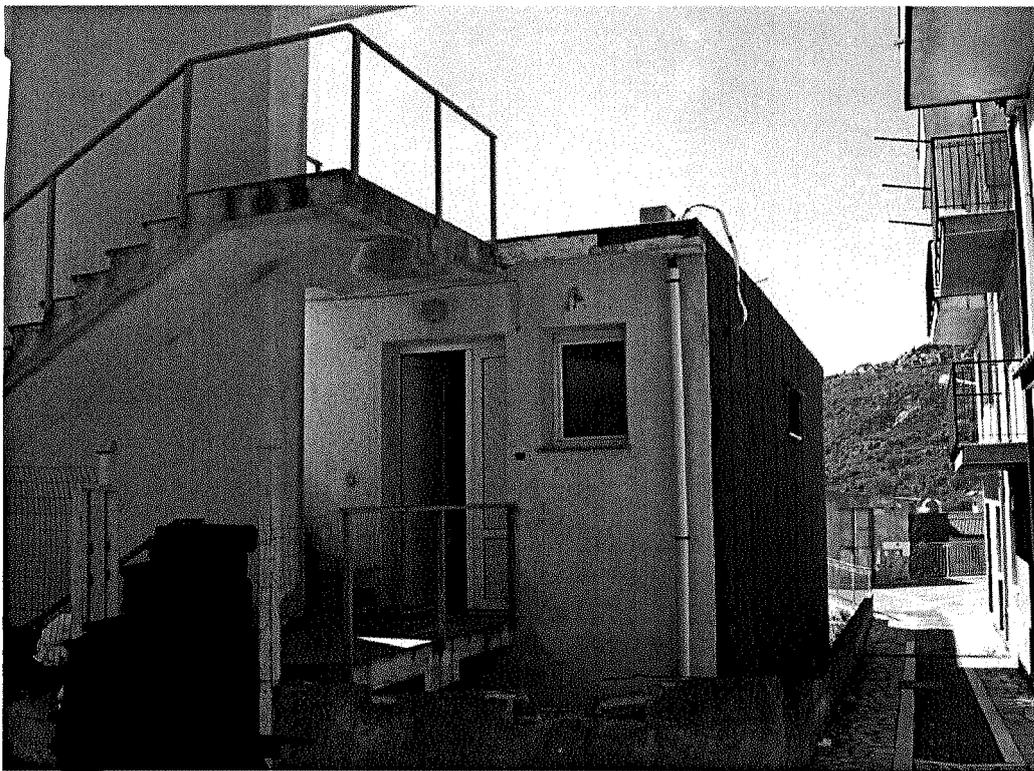


Foto n. 2 = per documentare il prospetto confinante con il Vico Stormo e l'altra porzione con scala a giorno sulla Via Stormo.

Dalla documentazione acquisita nonché dalla verifica in loco risulta che l'immobile è stato realizzato mediante ricorso al sistema delle struttura intelaiata con opere portanti (travi e pilastri) in cemento armato e con tamponature in muratura costituiti da mattoni forati posti per lo spessore di cm. 30; per le tramezzature si sono utilizzati mattoni forati porti per lo spessore di cm. 8.



Esaminando l'interno dell'immobile si è accertato:

PIANO TERRA

Ha pavimentazione a tappeto esteso dall'ingresso al soggiorno pranzo e camera da letto con piastrelle in gres ceramico dalle dimensioni di cm. 40 x 40 colore grigio sfumato; ad angolo con la parete sud è predisposto l'angolo cottura con le pareti rivestite da mattonelle in ceramica smaltate di cm. 20 x 20 e per altezza di mt. 1,80. L'angolo cottura è totalmente fruibile in quanto dotato di lavello, di scarichi e adduzione d'acqua sia fredda che calda.

Sulla destra del vano ingresso e subito dopo avere varcato la porta di accesso all'ampio soggiorno - tinello, si ha il locale WC-Bagno con antibagno (quest'ultimo obbligatorio stante la diretta comunicazione con il pranzo), ed entrambi presentano le pareti rivestite con mattonelle di ceramica smaltata per altezza di mt. 2,00. Nell'antibagno vi è il lavello; mentre gli altri pezzi igienici sono stati opportunamente predisposti e collocati nel successivo ambiente (vano WC).

Tutti gli ambienti sono opportunamente accessoriati da impianto di illuminazione sotto traccia, le pareti sono tutte intonacate per civile abitazione e rifiniti con pitture sintetiche lavabili con colori accostati tra pareti e soffitti.

Le porte interne sono del tipo industriale in tamburato di mogano; gli infissi costituiti da elementi monoblocco in alluminio anodizzato a doppia anta con vetri semidoppi.

Abbandonando il piano terra e accedendo alla scala esterna a cielo libero si perviene sul ballatoio posto a quota del piano primo il quale, come per il piano terra, dispone di un primo ambiente destinato ad ingresso con sulla parete frontale all'accesso altra porta che immette nel corridoio il quale disimpegna tutti i vani utili dell'unità abitativa che nel senso orario sono costituiti da ripostiglio, Wc – doccia e successivamente sfruttando la parte terminale del corridoio in Wc. bagno; si ha quindi il vano pranzo soggiorno e a seguire le due camere da letto separati da altro corridoio che consente l'accesso al balcone veranda posto sul confine EST.



Tutti gli ambienti sono direttamente ed autonomamente aerati ed illuminati da adeguate bucaure (porte e finestre) di sufficiente dimensioni ad eccezione del locale ripostiglio.

La porzione di balcone chiuso con strutture precarie costituite da telai di alluminio e vetri, è legittimo base alle vigenti norme e leggi urbanistiche che consentono la chiusura di verande e balconi purché non prospettanti su strade e/o pubbliche piazze.

Tutti gli ambienti hanno una pavimentazione a tappeto (escluso i bagni) costituita da mattonelle in gres ceramico di cm. 40 x 40 di colore rosa venato con zocchetto battiscopa della stessa tipologia; le porte interno in legno tamburato impellicciate di colore mogano; gli infissi esterni in monoblocco di alluminio anodizzato.

I due bagni hanno pavimentazione in gres ceramico e rivestimenti alle pareti in cotto smaltato a decoro per altezza di mty. 2,00. Entrambi sono corredati di tutti i pezzi igienico sanitari, con linee di adduzione idrica e scarichi sotto intonaco o sotto pavimento e ciò conformemente ai normali criteri per le costruzioni destinati a civile abitazione.

Tutti gli ambienti sono rifiniti di intonaco rifinito con tonachino e successivamente trattati con applicazione di pitture sintetiche lavabili con colori accostati tra soffitti e pareti.

Si è accertato l'adeguato impianto elettrico, anch'esso verosimilmente a norma, e comunque totalmente realizzato sotto traccia.

Dagli accertamenti, pur escludendo qualunque tipologia costruttiva di elevata qualità, si deve affermare che l'intero immobile versa in condizione di ordinaria manutenzione ma senza alcun elemento di pregio ne architettonico ne per le rifiniture interne.

PARTE TERZA

CRITERI DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE CORRENTE DI LIBERO MERCATO.



Prima ancora di affrontare l'aspetto specifico e quindi l'indagine e l'attribuzione degli singoli valori, lo scrivente ritiene utile qui riferire che il Comune di Limina è un piccolo centro montano, di cui oggi la popolazione è di circa 996 abitanti, raggiungibile o dal Comune di Santa Teresa di Riva o dalla strada che si dirama dalla strada statale 114 Messina –Catania all'altezza del bivio di Letoianni, e ciò dopo un percorso di circa 50 Km in strada tortuosa e impervia.

Limina, verosimilmente secondo la traduzione letteraria del termine latino è così definita in quanto, ab origine, si trovava al confine tra i fondi feudali di Messina e quelli di Taormina lungo la fascia montana ed ancor meglio lungo il dorsale dei "Monti Mandrazzi"

I terreni agricoli, come si può osservare facilmente dalle cartografie catastali (estratti di mappa) sono dislocati in diverse zone del territorio comunale con delle consistenze per nulla importanti e solamente alcuni di essi hanno comodità di accesso da strade pubbliche mentre gli altri restano accessibili mediante strade interpoderali e o viottoli campestri.

Da una attenta indagine dei luoghi e dalle verifiche fatte unilateralmente in quanto la [REDACTED] ha solamente dato la disponibilità alla verifica e rilievi del fabbricato urbano costituente la sua residenza, lo scrivente, al di là della elencazione data nell'atto di citazione, ai fini valutativi ritiene opportuno raggruppare i cespiti che hanno tra di loro continuità o comunque dislocati a brevissima distanza.

In particolare, ai fini di una corretta valutazione per i cespiti ricadenti nel foglio di mappa n.4 è opportuno che gli stessi vengano raggruppati in due lotti di **cui il primo** costituito dalle particelle **455 e 456** entrambe a destinazione agraria uliveto rispettivamente di are 17,00 e 19,60 nell'insieme are 36,60 (mq. 3.360) nonché dalle particelle **452,453** (fabb. rurale) e **454** e il **secondo** dalle particelle 39 e 412 uliveti con piccola porzione della 39 a seminativo erborato.

Con riferimento al primo lotto è necessario far presente che a seguito delle indagini catastali eseguite dal sottoscritto si è accertato che per effetto di frazionamenti



avvenuti nel 2008 le particelle 452 e 454 sono state soppresse (vedi visure aggiornate) originando la ex 452 la nuova particella 514 fabbricato categoria C/6 (porcilaio) di mq. 121, di cui si allega planimetria, e 513 uliveto di are 09,08; dalla ex 454 derivano la particella 516 fabbricato in corso di costruzione e la 515 uliveto di are 08,02

. Sapendo che la particella 554 aveva in origine superficie di are 8,80 e oggi, a seguito della realizzazione di fabbricato in corso di costruzione, la stessa ha superficie di are 8,02 si ha che il manufatto ha superficie di mq. 78.

DI CONSEGUENZA questo lotto, oggi è costituito dalla particella originaria 453 e dalle aggiornate 513,514,515,516 nel quale ricadono un fabbricato rurale di mq. 50, un porcilaio di mq. 121, un fabbricato in corso di costruzione di mq. 78 e aree libere agricole (ma forse meglio aree cortilizie pertinentziali) di are 880 +8.02 a cui vanno collegati perché vicinissimi e collegati dalla stessa strada comunale Ferraina le particelle 455 e 456 rispettivamente di are di are 17,00 e 19,60 per cui nell'insieme e complessivamente si ha una consistenza agricola di are (8,80 + 8,02 +17,00 + 19,60) = **are 53,42 (pari a mq. 5.342)** oltre fabbricati per una superficie coperta di (50,00+121+78) per un totale di **mq.249,00.**

Di dette unità immobiliari lo scrivente non ha potuto prendere visione diretta in quanto le stesse sono state individuate mediante informazioni in loco, attinte dai residenti e in assenza dei proprietari mai intervenuti.

Dovendo, comunque, dare una valutazione, se pur con tutte le riserve del caso, ma quanto più possibile vicino alla realtà, lo scrivente oltre ad avvalersi dalle pubblicazioni ufficiali regionali delle valutazioni agricole della provincia di Messina e di cui il territorio di Limina viene raggruppato nella Regione Agraria n. 3 *"DELL'ALTO FANTINA E ALTRO MELA"* si è avvalso delle informazioni assunti presso tecnici e colleghi della zona e opportunamente apprezzando la dislocazione dei singoli beni rispetto alle vie di accesso e la possibilità di essere raggiunti o meno anche con automezzi, si esprime il seguente giudizio di stima:



PRIMO CESPITE

Costituito dall'originaria particella 453 e dalle aggiornate particelle 513,514,515,516 oltre 455 e 456 il tutto esteso **are 53,42** costituiti da terreno agricolo, essenzialmente ad uliveto e piccola porzione a seminativo arborato oltre fabbricati per una superficie coperta di **mq.249,00**.

Mediando i valori delle aree agricole si attribuisce alle stesse il valore medio di € 22.000/ettaro pari a € 2,20/mq. da cui ne consegue:

VALORE DEL TERRENO mq. 5.342 x € 2,20 = € 11.752,40

VALORE DEGLI INSEDIAMENTI mq. 249 x € € 29.400,00

Ammontare complessivo del cespite € 41.152,40

Andando ad esaminare e valutare gli altri beni, nell'ottica di ottenere beni tra di loro il più vicino possibile e comunque finalizzati ad uno sfruttamento produttivo e appetibile nella commercializzazione, questi sono stati raggruppati in base alla loro dislocazione e vicinanza ottenendo i seguenti gruppi o associazione di particelle.

PRIMO GRUPPO: ricadente **nel foglio 6** e costituito dalle particelle **2** destinato a pascolo, **3** vigneto, **422** bosco ceduo, **33** seminativo, nell'insieme avente superficie di **are 96,30**

La consistenza di questo primo cespite e la possibilità di essere raggiunti a mezzo di strade comunali, consentono equamente di attribuire il valore mediato delle diverse colture di € 18.000/per ettaro corrispondente ad € 1,80/mq. e quindi

VALORE VENALE CORRENTE = MQ. 9.630 x € 1,80 = € **17.334,00**

SECONDO GRUPPO composto dalla particelle **531** vigneto e **468** seminativo arborato tutte ricadenti nel **foglio 2 di mappa** complessivamente **esteso are 44,40**

Questo cespite è dislocato in zone alquanto impervie, raggiungibile mediante trazzere ed il vigneto non esiste più, pertanto il valore medio di mercato attribuibile è quello del seminativo erborato pari ad € 5.800 per ettaro corrispondente ad € 0,58 da cui si ottiene il

VALORE VENALE CORRENTE MQ. 4440 x € 0,58 = € **2.575,20**



TERZO GRUPPO composto dalle particelle comprese *nel foglio 1* e contraddistinto dalle particelle **363 e 364** entrambe a nocciolo e **la 322** bosco ceduo per una estensione complessiva **di are 30,00**

Anche questo cespite è in stato di abbandono e da molti anni carente di normale conduzione ma ha il vantaggio di essere comodamente raggiungibile da strada comunale carrozzabile e quindi il suo valore medio, maggiore a quanto dato dalle pubblicazioni regionali si può tranquillamente attribuire in € 6.000 per ettaro e quindi pari ad € 0,60/mq. da cui si ottiene

VALORE VENALE CORRENTE mq. 3000 x € 0,60 = **€ 1.800,00**

QUARTO GRUPPO costituito dalle particelle ricadenti *nel foglio 8* e precisamente dalle particelle **385** gelseto e **383** fico india complessivamente esteso **are 6,80**

Il tutto in stato di vegetazione spontanea e quindi con un valore medio per ettaro di € 3.500 pari ad € 0,35 per mq. e di conseguenza il suo

VALORE VENALE CORRENTE = mq. 680 x € 0,35 = **€ 238,00**

QUINTO GRUPPO costituito dalla sola **particella 23 del foglio 10** querceto estesa **are 13,00** posto località alquanto impervia e in assoluto stato di abbandono; gli si attribuisce il valore medio dato dalle pubblicazioni ufficiali e cioè di € 5.500 per ettaro e quindi di 0,50/mq. da cui si ricava il

VALORE VENALE CORRENTE = mq. 1.300 x € 0,50 = **€ 650,00**

VALUTAZIONE DEL FABBRICATO URBANO

Ricadente in Limina Via Stormo e ad angolo con Via Giustizia ed in catasto censito alla particella 1881 del foglio di mappa 7 Categoria A/2 per la consistenza di vani 9 composto da piano terra, primo e secondo (quest'ultimo solamente lastrico solare) con annessa corte di pertinenza esclusiva di mq.

Tenuto conto della predente descrizione, dei prezzi di riferimento attinti dal mercato locale, tenuto conto che l'immobile ricade in un centro nebroideo, in territorio interno ed alquanto disagiato, accessibile mediante strade provinciali extra urbane



e ben distanti dai maggiori centri socio – culturali e commerciali, attentamente valutando lo stato di vetustà e le qualità e tipologia dei materiali di finitura impiegati, si attribuiscono i seguenti valori:

Per il piano terra, prezzo unitario di € 600/mq di superficie coperta

Per il piano primo € 750/ mq. di superficie coperta;

Per la pertinenza scoperta € 80/mq.

Ricavando le corrispondenti superfici dalla allegata planimetria si determina il

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

Piano terra mq. 98,93 x € 600,00 =	€ 59.358,00
Piano primo mq. mq. 104,88 x € 750,00 =	€ 78.660,00
Pertinenza scoperta mq. mq 226,18 x € 80 =	€ 18.094,40
Balcone mq. 25,02 x € 150,00	€ <u>2.753,00</u>

VALORE COMPLESSIVO = 158.865,40

Lo scrivente ha in precedenza formato dei lotti, che a proprio parere consente di effettuare delle vendite all'asta in modo più veritiero e razionale; qualora invece si dovesse adottare il criterio di procedere alla vendita complessiva di tutti i terreni agricoli e separatamente del solo immobile urbano i valori sono così composti.

**1) TERRENI AGRICOLI UNITAMENTE A FABBRICATI RURALI SITI
IN LIMINA E NELL'INSIEME RICADENTI NEI FOGLI DI MAPPA**

foglio 1 particelle 364,363,322;

foglio 2 particelle 531 e 468;

foglio 4 particelle 39,412,453, 513,514,415, 416, 455, 456 ;

foglio 6 particelle 2, 3, 422, 33 ;

foglio 8 particella 385, 383;

foglio 10 particella 23.

VALORE COMPLESSIVO A BASE D'ASTA € **64.249,60**

2) FABBRICATO URBANO

Ricadente in Limina, posto sulla Via Stormo angolo Via Giustizia



ed in Catasto meglio identificato dalla particella 1881 del foglio 7
di mappa, composto da piano terra e primo per complessivi vani
catastali 9 oltre corte di pertinenza esclusiva di mq. 226,18 oltre
lastrico solare

VALORE COMPLESSIVO A BASE D'ASTA IN CIFRA TONDA € 158.865,00

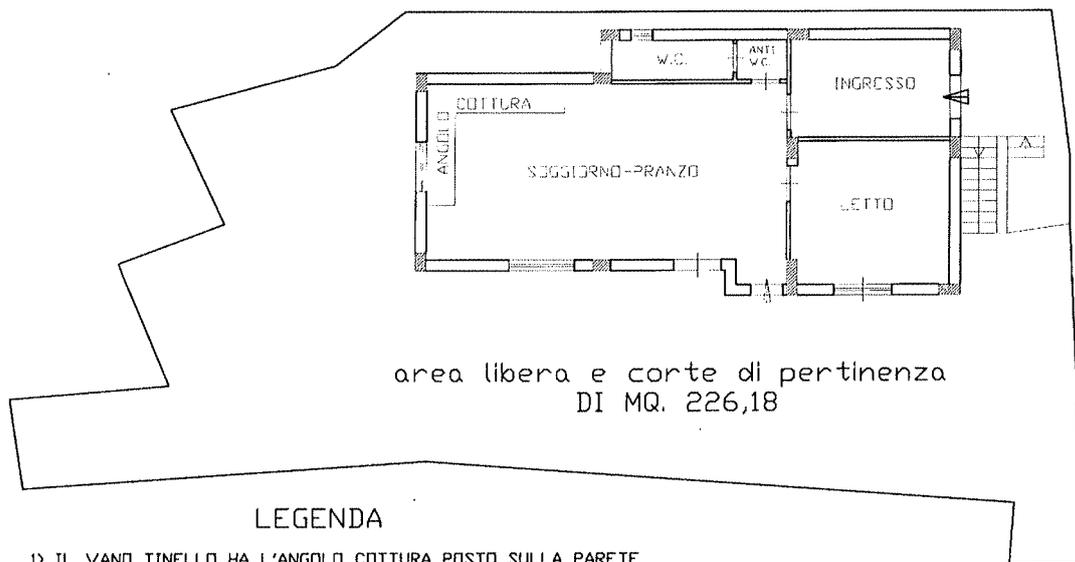
Tutto quanto sopra, a conclusione del mandato ricevuto, con sereno giudizio e
tranquillità d'animo, il sottoscritto si onora di rassegnare alla S.S.Ill.ma per ogni
Sua valutazione e decisione consequenziale.

Il Consulente d'Ufficio.

Geom. Domenico Pantano



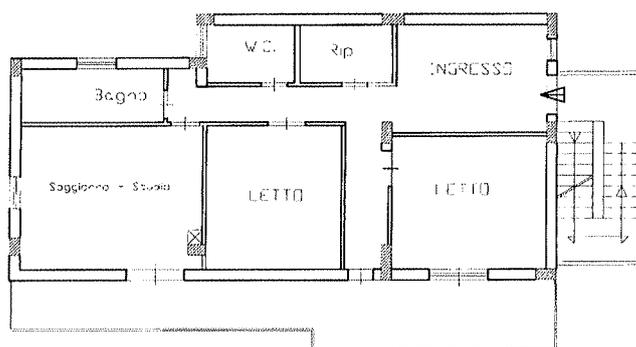
PIANTA PIANO TERRA



- 1) IL VANO TINELLO HA L'ANGOLO COTTURA POSTO SULLA PARETE ORIENTATA A SUD E LE RELATIVI PARETI SONO PIASTRELLATE PER ALTEZZA DI MT. 1,80
- 2) IL W.C.-BAGNO HA PAVIMENTAZIONE CON MATTONELLE CERAMICHE DI CM. 20X20 DI IDENTICHE DIMENZIONI DEL RIVESTIMENTO PER ALTEZZA DI MT.2,00.
- 3) I RIMANENTI VANI HANNO PAVIMENTAZIONE A TAPPETO CON MATTONELLE IN GRES CERAMICO DI CM.40X40 DI COLORE GRIGIO SFUMATO.
- 4) GLI INFISSI ESTERNI IN ALLUMINIO ANODIZZATO E LE PORTE INTERNE IN LEGNO TAMBURATO.

Il Consulente d'ufficio
Geom. Domenico Pantano

PIANTA PIANO PRIMO

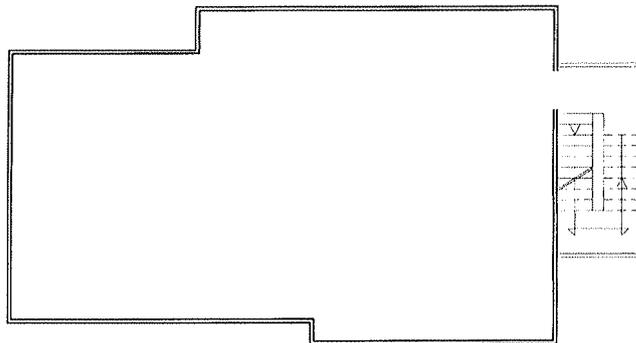


LEGENDA

- 1) TUTTI I VANI HANNO PAVIMENTAZIONE A TAPPETO COSTITUITI DA MATTONELLE IN GRES CERAMICO CM. 40X40 COLORE ROSA VENATO
- 2) I VANI WC E BAGNO HANNO RIVESTIMENTO ALLE PARETI PER H= MT.2,00 E SONO DOTATI, RISPETTIVAMENTE, OLTRE AI PEZZI IGIENICI L'UNO DEL PIATTO DOCCIA E L'ALTRO DELLA VASCA DA BAGNO.
- 3) PORTE E INFISSI COME PER IL PIANO TERRA
- 4) IL BALCONE E STATO CHIUSO CON STRUTTURA PRECARIA IN VETRO E ALLUMINIO.
LA SCALA A CIELO LIBERO HA PEDATE ED ALZATE RIVESTITE CON MATTONELLE IN CLINCHER COLOR CUDID.

Il Consulente d'ufficio
Geom. Domenico Pantano

PIANTA TERRAZZO DI COPERTURA



LEGENDA

- 1) IL TERRAZZO DI COPERTURA, ACCESSIBILE MA NON PRATICABILE, HA ADEGUATA IMPERMEABILIZZAZIONE E PAVIMENTAZIONE CON MATTONELLE DI CEMENTO E SCAGLIE DI MARMO. (vedi documentazione fotografica)
LA SUPERFICIE COINCIDENTE CON IL PIANO PRIMO E COMPRENDE L'AGGETTO DEL BALCONE

Il Consulente d'ufficio
Geom. Domenico Pantano

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/03/2014 - Comune di LIMINA (E594) - < Foglio 7 Particella 188 > - Sub.
 VIA STORNO SNC piano T-1-2.
 Data trascrizione: 13/04/1999 - Data: 25/03/2014 - n. ME/0145797 - Richiedente PANTANO DOMENICO
 Via: STORNO di mq. 10.000 (10.000) - Fm. di scala: 1:1
 Firma: Pantano Domenico in via

MOD. 400
 1. 10. 1988

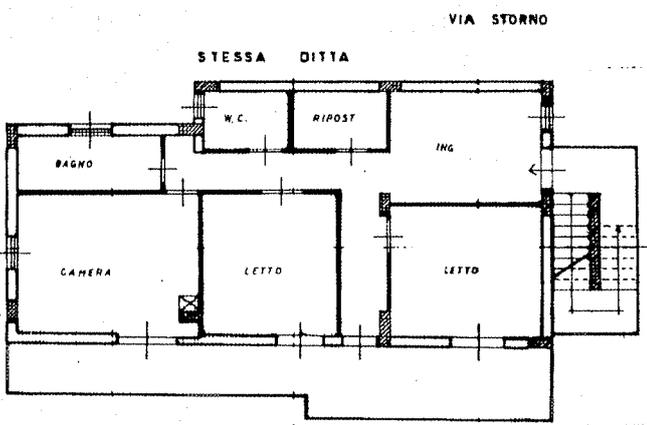


MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1939, n. 852)

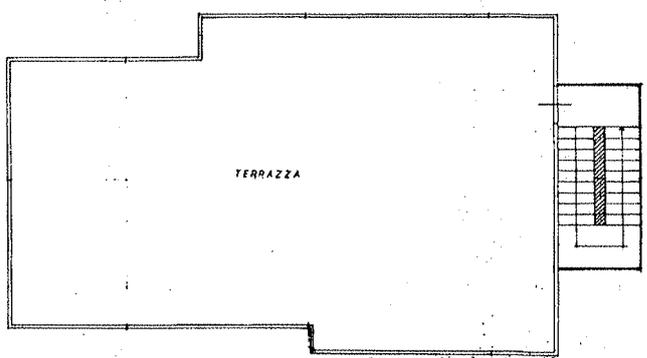
MOD. AN (CEU)
 LIRE
 400

Planimetria di u.i.u. in Comune di LIMINA via STORNO civ.

CORTILE STESSA DITTA



PIANO PRIMO
 H = 2.80



PIANO SECONDO

ORIENTAMENTO



Dichiarazione di R.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Completata dall' ING. RUSSO FILIPPO <small>(Firma, cognome e nome)</small>	UFFICIO DEL TERRITORIO MESSINA INVIATO ALL'UFFICIO 3 APR. 1959 PROT. N. 1564
F. n. identificativi catastali n. 1881 sub.	Iscritto all'albo degli INGEGNERI della provincia di MESSINA n. 5064 <small>19/1/1954</small>	

