

22.11.2017

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURA ESECUTIVA**  
**BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA**  
**SOC.COOP.PER AZIONI**

Contro

**E**

N.Gen. Esec. 73/2013

**Allegati**

- 1) Mandato iniziale – istanze e provvedimenti emessi - mandato finale;
- 2) Estratto di mappa fg.17 Pagliara;
- 3) Pregeo ex part. 636 oggi 1036 fg 17 Pagliara;
- 4) Docfa ex part.636 oggi 1036 fg.17 Pagliara;
- 5) Estratto di mappa fg15 Pagliara
- 6) Destinazione Urbanistica Comune di Pagliara;
- 7) Stralcio progetto urbanistica (lottizzazione Pagliara);
- 8) Visure storiche fg.15 partt.1173,1175,1177;
- 9) Nota spese e competenze;
- 10) Ricevute delle spese;

**Giudice Dott. Maffa**

**ELABORATO PERITALE N° 2**

Tecnico incaricato: **Ing. Rodolfo Urbani**  
Iscritto all'Albo della provincia di Messina al n°2097  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al n°1410  
c.f. RBNRLF70S04F158S – P.Iva 02126920830

con studio in Messina – via Nuova Panoramica 480 – Eden Park  
telefono : 090356474  
cellulare : 3498452084  
fax : 090356474  
email : [rodolfourbani@virgilio.it](mailto:rodolfourbani@virgilio.it)

---

## PREMESSA e MANDATO

In data 23/06/2014 lo scrivente ctu ing. Rodolfo Urbani depositava la prima perizia riguardante la procedura esecutiva in questione n°73/2013 vertente tra Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per azioni contro [REDACTED] e [REDACTED] realizzando n°6 lotti (vedi precedente ctu in atti di causa).

Successivamente con nota del 03/12/2015 il delegato alla vendita Notaio Dott. Andrea Zucarello Marcoli depositava in Tribunale n°2 richieste in particolare con il punto 1- si chiedeva in riferimento al lotto n°4 che si procedesse alla catastazione dei beni ivi indicati con la **part. 201, part. 636 e la part.162;**

Quindi al punto 2- chiedeva di procedere alla stima , nel lotto 5 , dei beni di cui alle partt. 1173,1175 e 1177.

Successivamente con ordinanza del giudice dott. Maffa del 08/05/2017 lo scrivente ctu veniva incaricato a svolgere il seguente mandato :

*“provvedere alla catastazione dei n°3 manufatti di cui al punto 1 della predetta relazione ed ancora andavano stimati i beni identificati con le partt.1173, 1175, 1177 di cui al foglio di mappa n°15 giuridicamente appartenenti alla [REDACTED] in quanto mai formalmente trasferite in proprietà del Comune di Pagliara in forza dell’approvata lottizzazione;*

Con missiva datata 24/05/2017 la Banca Agricola Popolare di Ragusa presentava a mezzo proprio legale atto di rinuncia parziale in riferimento ai beni di cui alle part. 1173,1175 e 1777 .

In seguito con comunicazione del 18/06/2017 lo scrivente informava la s.v. Ill.mo signor giudice della volontà della Banca Agricola di rinunciare alla stima dei beni citati (come da comunicazione della stessa Banca ) , quindi rappresentavo che ai sensi dell’art.3 comma 3 del d.m. 02.01.1998 n°28 la vasca identificata con la part.201 non poteva essere inventariata per come previsto dall’art. di legge citato in quanto trattasi di vasca per l’irrigazione dei terreni.

Con provvedimento del 20/06/2017 il signor Giudice *“dispensava il perito dal solo accatastamento della vasca di cui alla part. 201 invitandolo ad espletare per il resto l’incarico come già conferito.”*

A tal punto conducevo le operazioni peritali effettuando rilievo sui luoghi come da ultimo mandato conferitomi.

Quindi in data 12/08/2017 inviavo una missiva alla s.v. Ill.mo giudice rappresentando che :*“ lo scrivente si è dapprima recato sui luoghi(impervi) per effettuare il rilievo strumentale ai fini della catastazione necessaria da condurre, quindi ho effettuato la richiesta della mappa digitale per il pregeo presso il Catasto di Messina, lo stesso ufficio ha rilevato (impedendo la prosecuzione della procedura)l’assenza di alcuni passaggi intermedi mancanti ovvero in particolare mancava la registrazione in catasto dell’atto di compravendita del 21/02/1992 rep.7887 n°di raccolta n°1711 del notaio [REDACTED] tra [REDACTED] [REDACTED] (atto che riguardava tra l’altro la part. 162 oggetto di intervento).”*

In seguito lo scrivente faceva presente alla s.v. Ill.ma nella medesima missiva che *“mi sono dovuto recare presso l’archivio notarile non essendo in esercizio più il predetto notaio , quindi successivamente dietro pagamento ho ritirato la copia del citato atto. Esibito al catasto risultava non volturato.”*



Rappresentavo altresì nella istanza che prima di procedere altresì dovevo correggere i passaggi intermedi (riguardanti la part.162) volturando anche l'atto citato con esborso ulteriore di spese. Infine rappresentavo che nel catastare i fabbricati rurali verosimilmente il catasto avrebbe chiesto di pagare una sanzione ridotta (legge 214/2001 il salva Italia) che così recita sul punto: *“ha previsto l'obbligo per i proprietari di fabbricati rurali di dichiararli al catasto urbano e che i proprietari possono ancora presentare la dichiarazione di aggiornamento usufruendo dell'istituto di ravvedimento operoso”*.

Per tali motivi lo scrivente chiedeva di essere autorizzato a proseguire l'esecuzione immobiliare provvedendo a correggere i passaggi intermedi della part. 162 risultati non corretti in catasto e necessari per il rilascio della mappa digitale al fine di poter eseguire il pregeio e docfa. Quindi chiedevo di volturare l'atto citato non risultante in catasto in riferimento alla part.162 ed infine se richiestomi di versare quanto dovuto per il ravvedimento operoso per il fatto che i fabbricati rurali ormai devono essere catastati.

Con provvedimento del 12/08/2017 la s.v. signor Giudice dispensava lo scrivente dall'effettuazione della docfa della part. 162 invitando semplicemente lo scrivente a stimare le spese all'uopo necessarie.

**Di conseguenza il mandato alla luce di quanto su riportato consisteva in via definitiva:**

- 1- Inserire in mappa e catastare la part.636 del lotto n°4 e quindi riformulare il lotto relativo;
- 2- Stimare i beni di cui alla partt. partt.1173, 1175, 1177 di cui al foglio di mappa n°15 del Comune di Pagliara.

N.B. I terreni di cui al fg. 15 partt.1173,1175, 1177 contrariamente a quanto sostenuto dal notaio Andrea Zuccarello Marcolini non appartengono al lotto n°5 della perizia depositata ma erano stati semplicemente riportati in perizia a pag. 57 (vedi prima ctu) in maniera autonoma, di seguito si creerà un nuovo lotto il n°6 che comprenderà anche tali 3 particelle, in quanto appartengono tutte ad un'unica lottizzazione.

Di seguito pertanto si riporta il lotto n°4 con le integrazioni richieste (ovvero la catastazione della part. 636 fg 17 (Pagliara) e gli oneri per correggere la part. 162) e il lotto n°6 comprensivo anche della stima delle partt. 1173,1175 e 1177 del fg. 15 del Comune di Pagliara appartenendo ad un'unica lottizzazione.

Pertanto la presente perizia alla luce di quanto suddetto **sostituisce di fatto i vecchi lotti n°4 e 6 della prima ctu depositata con nuovi lotti n°4 e 6 che seguono riportando quanto richiesto nell'ultimo mandato conferito.**

Quota di 1/1 di terreni in Pagliara (Me) -Rocchenere - fg. n°17 partt. 264, 950,952,955,956,211,257,946,951,953,954,957,258,621,636(oggi 1036),639,105,197, 198, 199, 200, 201,203,205,206,214,848,849,850, 159,160,161,162,847.

Quota di 1/3 di terreno in Pagliara (Me) -Rocchenere - fg. n°17 part. 158.

**Lotto n°004**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI TERRENI OGGETTO DELLA VENDITA APPARTENENTE AL LOTTO N°4:**

**Premessa**

I beni appartenenti al quarto lotto si trovano in Pagliara - Rocchenere, zona in parte chiamata contrada Carrubbara.

Di seguito si identificano i terreni oggetto di vendita:

Proprietà in vendita pari alla quota di 1/1 dei seguenti beni siti in Pagliara (Messina) identificati al catasto in visura (vedi allegato n°2 ctu n°1 già depositata il 23/06/2014), come segue:

A. A1) foglio di mappa n°17 part 264, qualità Pascolo classe 1, superficie 100 mq., reddito dominicale euro 0,10; agrario euro 0,03; Intestato in visura a [REDACTED]

A2) foglio di mappa n°17 part. 950, qualità Agrumeto classe 3, superficie 1.181 mq., reddito dominicale 47,57 euro, reddito agrario 13,42; Intestato in visura a [REDACTED]

A3) foglio di mappa n°17 part. 952, qualità Agrumeto classe 3, superficie 2.641 mq., reddito dominicale 102,30 euro, agrario 30,01; Intestato in visura a [REDACTED]

A4) foglio di mappa n°17 part. 955, qualità Ficodindia classe 3, superficie 44 mq., reddito dominicale 0,10 euro, agrario 0,02; Intestato in visura a [REDACTED]

A5) foglio di mappa n°17 part. 956, qualità Agrumeto classe 3, superficie 260 mq., reddito dominicale 10,07 euro, agrario 2,95; Intestato in visura a [REDACTED]

A6) foglio di mappa n°17 part. 953, qualità Agrumeto classe 3, superficie 289 mq., reddito dominicale 11,19 euro, agrario 3,28; Intestato in visura a [REDACTED] con sede [REDACTED]

A7) foglio di mappa n°17 part. 954, qualità Ficodindia classe 3, superficie 1.736 mq., reddito dominicale 4,03 euro, agrario 0,63; Intestato in visura a [REDACTED] con sede in [REDACTED]

A8) foglio di mappa n°17 part. 957, qualità Agrumeto classe 3, superficie 120 mq., reddito dominicale 4,65 euro, agrario 1,36; Intestato in visura a [REDACTED]

A9) foglio di mappa n°17 part. 951, qualità Agrumeto classe 3, superficie 1.487 mq., reddito dominicale 59,90 euro, agrario 16,90; Intestato in visura a [REDACTED] con sede [REDACTED]



A10) foglio di mappa n°17 part. 639 , qualità semin. arbor. classe 2 , superficie 265 mq., reddito dominicale 1,16 euro , agrario 0,48; Intestato in visura a

A11) foglio di mappa n°17 part. 621 , qualità semin. arbor. classe 3 , superficie 205 mq., reddito dominicale 0,74 euro , agrario 0,32; Intestato in visura a

A12) foglio di mappa n°17 part. 848 , qualità semin. arbor. classe 3 , superficie 6.000 mq., reddito dominicale 21,69 euro , agrario 9,30; Intestato in visura a

A13) foglio di mappa n°17 part. 849 , qualità semin. arbor. classe 3 , superficie 160 mq., reddito dominicale 0,58 euro , agrario 0,25; Intestato in visura a

A14) foglio di mappa n°17 part. 850 , qualità semin. arbor. classe 3 , superficie 180 mq., reddito dominicale 0,65 euro , agrario 0,28; Intestato in visura a

A15) foglio di mappa n°17 part. 847 , qualità semin. arbor. classe 3 , superficie 520 mq., reddito dominicale 1,88 euro , agrario 0,81; Intestato in visura a

A16) foglio di mappa n°17 part. 162 , qualità semin. arbor. classe 3 , superficie 11.670 mq., reddito dominicale 42,19 euro , agrario 18,08; Intestato in visura a

A17) foglio di mappa n°17 part. 214 , qualità ficodindia classe 2 , superficie 5.380 mq., reddito dominicale 20,84 euro , agrario 5,56; Intestato in visura a

A seguito degli accertamenti condotti si è appurato che i terreni di cui alla lettera "A" sono incolti ed abbandonati , gli stessi sono stati documentati per il tramite delle foto n°92,93,94 e 95 (vedi allegato n°5 della prima ctu dep. il 23/06/2014). Nella part. 162 (vedi estratto di mappa 2 della presente) vi un fabbr. tipo rurale di modeste dimensioni circa 16mq. Si rammenta che a seguito del provvedimento del giudice del 12/08/2017 il ctu è stato dispensato dall'accatastamento del medesimo.

B. B1) foglio di mappa n°17 part. 257 , qualità incolt.prod. classe U , superficie 360 mq., reddito dominicale 0,06 euro , agrario 0,04; Intestato in visura a

B2) foglio di mappa n°17 part. 211 , qualità incolt.prod. classe U , superficie 220 mq., reddito dominicale 0,03 euro , agrario 0,02; Intestato in visura a

B3) foglio di mappa n°17 part. 258 , qualità semin. arbor. classe 2 , superficie 90 mq., reddito dominicale 0,40 euro , agrario 0,16; Intestato in visura a

B4) foglio di mappa n°17 ex part. 636 (oggi 1036), deposito categ. C/2 classe 1 cons. 8 sup.cat. 21 rendita 15,70; Intestato in visura a on sed  
vedi pregeio nell'allegato n°3 della presente, nonché il docfa nell'allegato n°4)

A seguito degli accertamenti condotti si è appurato che i terreni di cui alla lettera "B" sono incolti ed abbandonati, gli stessi sono stati documentati per il tramite delle foto n°96,97 (vedi allegato n°5 della prima ctu). Inoltre nella ex part. 636 oggi part. 1036 catastata, vi è un deposito, vedi foto n°98 della prima ctu nonché l'estratto di mappa nell'allegato n°2 della presente, il pregeco e il docfa nell'allegato n°3 e 4 della presente a cui per ogni si rimanda.

- C. C1) foglio di mappa n°17 part. 200, qualità semin. arbor. classe 2, superficie 420 mq., reddito dominicale 1,84 euro, agrario 0,76; Intestato in visura a
- C2) foglio di mappa n°17 part. 201, qualità uliveto classe 1, superficie 810 mq., reddito dominicale 5,23 euro, agrario 5,23; Intestato in visura a  
con sede in
- C3) foglio di mappa n°17 part. 203, qualità semin arbor classe 2, superficie 280 mq., reddito dominicale 1,23 euro, agrario euro 0,51; Intestato in visura a
- C4) foglio di mappa n°17 part. 205, qualità uliveto classe 1, superficie 420 mq., reddito dominicale 2,71 euro, agrario euro 2,71; Intestato in visura a  
con sede in
- C5) foglio di mappa n°17 part. 206, qualità uliveto classe 1, superficie 340 mq., reddito dominicale 2,19 euro, agrario euro 2,19; Intestato in visura a
- C6) foglio di mappa n°17 part. 197, qualità semin. arbor. classe 2, superficie 130 mq., reddito dominicale 0,57 euro, agrario euro 0,23; Intestato in visura a
- C7) foglio di mappa n°17 part. 198, qualità uliveto classe 1, superficie 360 mq., reddito dominicale 2,32 euro, agrario euro 2,32; Intestato in visura a
- C8) foglio di mappa n°17 part. 199, qualità uliveto classe 1, superficie 180 mq., reddito dominicale 1,16 euro, agrario euro 1,16; Intestato in visura a
- C9) foglio di mappa n°17 part. 159, uliveto classe 2, superficie 300 mq., reddito dominicale 1,55 euro, agrario euro 1,55; Intestato in visura a
- C10) foglio di mappa n°17 part. 160, uliveto classe 3, superficie 230 mq., reddito dominicale 0,83 euro, agrario euro 1,01; Intestato in visura a
- C11) foglio di mappa n°17 part. 161, seminativo arbor. classe 3, superficie 1.490 mq., reddito dominicale 5,39 euro, agrario euro 2,31; Intestato in visura a

A seguito degli accertamenti condotti si è appurato che i terreni di cui alla lettera "C" sono abbandonati ed incolti in alcuni di essi, è stato riscontrato qualche albero di ulivo. Gli stessi sono stati documentati tramite le foto 107,108,109 in atti della prima ctu depositata nel 2014. Nella particella catastale 201 vi è una vasca. N.B. Ai sensi dell'art.3 comma 3 del d.m. 02.01.1998 n°28 la vasca identificata con la part.201 non poteva essere inventariata per come previsto dall'art. di legge citato in quanto trattasi di vasca per l'irrigazione dei terreni quindi il giudice a seguito di mia istanza dispensava lo scrivente dal procedere.



D. D1) foglio di mappa n°17 part. 105 , qualità uliveto classe 1 , superficie 550 mq., reddito dominicale 3,55 euro , agrario 3,55; Intestato in visura a [REDACTED]

E. E1) foglio di mappa n°17 part. 946 , qualità Agrumeto classe 3 , superficie 1795 mq., reddito dominicale 72,31 euro , agrario 20,39; Intestato in visura a [REDACTED]

A seguito degli accertamenti condotti si è appurato che il terreno di cui alla part. 946 di fatto altro non è che una strada vedi foto n°99-100-101-102-103-104-105 e 106 (vedi ctu n°1 già in atti depositata nel 2014.

Trattasi di strada privata che permette l'accesso ai fabbricati che si sviluppano lungo il suo percorso , altresì la stessa consente il collegamento con i terreni di monte. E' una strada asfaltata , di fatto gli abitanti dei fabbricati contigui alla stessa , hanno la servitù di passaggio, ed altresì si ritiene che possano aver il diritto a posteggiare anche l'auto nella stessa strada come di fatto già avviene

-----  
Proprietà in vendita pari alla quota di 1/3 dei seguenti beni siti in Pagliara (Messina) identificati al catasto in visura , come segue :

F) foglio di mappa n°17 part. 158 , ficodindia classe 3 , superficie 2010 mq., reddito dominicale 4,67 euro , agrario euro 0,73; Intestato in visura a [REDACTED]





- La **part. 197** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 196,198,199;
- La **part. 198** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 197,199,201;
- La **part. 199** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 196,197,198;
- La **part. 158** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 200,202,159;
- La **part. 159** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 158,160,161;
- La **part. 160** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 159,161,158;
- La **part. 161** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 159,160,214;
- La **part. 105** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 104,100,110;
- La **part. 946** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 950,912, strada ecc...

**Note:** In merito alla conformità tra la descrizione dei beni suddetti e quella contenuta nel pignoramento non sono da rilevare difformità. Quindi i dati indicati nel pignoramento corrispondono esattamente a quelli attuali ed identificano i beni oggetto della presente procedura in maniera univoca. Tuttavia è da rilevare che la part. 946 è di fatto una strada ove si transita per accedere sia ad unità immobiliari ivi esistenti estranee all'esecuzione e sia a terreni ubicati a monte .

## 2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

I terreni appartenenti al quarto lotto si trovano in Pagliara – Rocchenere - parte della zona chiamata Carrubbara - nella zona a monte della strada che conduce a Rocchenere per come meglio visibile nell'estratto di mappa relativo. (vedi allegato n°2 della presente ).

Caratteristiche zona: terreni a volte a terrazze a volte non con pendenza più o meno accentuata.

Servizi della zona (km): Nella zona vi è strada che conduce a Rocchenere . Ivi nel paese vi sono i servizi consueti.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (2,0) km circa.

## 3.STATO DI POSSESSO :

I terreni si trovavano al momento del sopralluogo abbandonati , pertanto si ritiene che gli stessi siano liberi . Per qualsiasi ulteriore informazione si può contattare il custode avv. Greco.

## 4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

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

Dagli atti di causa (ed in particolare dalla certificazione notarile del notaio Enrico Siracusano datata 03/05/2013 ) risulta:

#### 4.2.1. *Iscrizioni: due;*

Iscrizione n° [REDACTED] nascente da ipoteca concessione a garanzia di residuo presso not. [REDACTED] favore di [REDACTED]

[REDACTED] o a [REDACTED] domicilio c/o loro residenza via Lungo mare n° [REDACTED] (Me) contro la società [REDACTED] capitale E.220.000,00 ipoteca E.220.000,00 sopra [REDACTED]

un terreno in Pagliara contrada Carrubbara in catasto fg 17 part. 105,214,162,847, 848,849,850,159,160,161,197,198,199,200,201,203,205,206.

La quota di 1/3 di un terreno in Pagliara (Me) contrada Carrubbara in catasto fg. 17 part. 158.

Iscrizione [REDACTED] nascente da decreto ingiuntivo del 10/10/2012 emesso dal Tribunale di Messina a favore della Banca Agricola popolare di Ragusa soc. coop.p.a. con sede in Ragusa (domicilio c/o Avv. Tommaso Magaudo via Nino Bixio n°89 Messina) contro società [REDACTED]

[REDACTED] capitale E.89/405,07 ipoteca E.1.250.000,00 sopra dei beni che sono tra gli altri per la [REDACTED] esattamente : terreni a Pagliara (Me) fraz. Rocchenere fg. 17 part. 264,950,952,955,956,211,



257,946,951,953,954,957,258,621,636,639,105,197,198,199,200,201,203,205,206,  
214,848,849,850,159,160,161,162.847.

Ed ancora su quota di 1/3 di un terreno identif. fg.17 part. 158 – Pagliara.

#### 4.2.2. Pignoramenti: uno ;

Trascrizione [redacted] scente da verbale di pignoramento del [redacted] emesso dal Tribunale di Messina a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. p.a. con sede in Ragusa (domicilio c/o Avv. Tommaso Magaudda via Nino Bixio n°89 Messina) contro societ [redacted] c [redacted] sede in [redacted]

sopra i seguenti beni , tra l'altro :

terreni a Pagliara (Me) fraz. Rocchenere fg. 17 partt. 264,950,952,955,956,211,  
257,946,951,953,954,957,258,621,636,639,105,197,198,199,200,201,203,205,206,  
214,848,849,850,159,160,161,162.847.

Ed ancora su quota di 1/3 di un terreno identif. fg.17 part. 158 – Pagliara.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

#### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

### 4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Nei terreni in questione non vi sono unità immobiliari . Uniche strutture sono una vasca nella partt. 201, e due modesti fabbr. di cui uno nella ex part. 636 oggi 1036 (deposito) e l'altro nella part. 162, verosimilmente tutti di fattura originaria anteriore al 1967.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Preliminarmente si ribadisce che i terreni appartenenti al quarto lotto , vedi estratto di mappa allegato, si trovano in Rocchenere – Pagliara. A seguito degli accertamenti condotti non sono state rinvenute difformità degne di rilievo in particolare infatti le visure risultano correttamente intestate e nell'estratto di mappa relativo le particelle sono state tutte rinvenute. La part. 162 (fabbr.rurale ) come da provvedimento del 12/08/2017 del magistrato non è stata catastata di seguito nella stima si considereranno gli oneri presunti (intesi come spese) per rettificare quanto necessario.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: Trattandosi sostanzialmente di terreni non vi sono spese ordinarie annue di gestione immobili;

Spese straordinarie di gestione immobile : Trattandosi sostanzialmente di terreni non vi sono spese straordinarie annue di gestione immobili; Per quanto riguarda invece le spese di cui alla part. 162 (per rettifiche catastali, aggiornamento, volture, pregero e docfa nonché probabili sanzioni per mancato accatastamento f.rurale) si stima l'importo comprensivo di oneri professionali nell'importo di euro 3.000,00 circa.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Nessuna spesa condominiale non essendoci un condominio , trattandosi di terreni.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente, in senso cronologico inverso, viene riportata la cronostoria ventennale del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare:

Alla società [REDACTED] (C.F. 02730040851) gli immobili erano così pervenuti :

A)

Trascrizione [REDACTED] nascente da atto di vendita Not. [REDACTED] a favore della società [REDACTED] con sede [REDACTED] contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] avente per oggetto :

un terreno in Pagliara (Me) fraz. Rocchenere in catasto fg. 17 part. 264 (di are 100) part. 950 (di are 1181 ex part. 943) , part. 952 (di are 2641 ex part. 844), part. 955 ( di are 0,44 ex part. 222) e part. 956 ( di are 260 ex part. 843 ex 266).

B)

Trascrizione [REDACTED] nascente da atto di vendita [REDACTED] a favore della società [REDACTED] con sede [REDACTED] di Riva (Me) contro la [REDACTED] sede in [REDACTED] avente per oggetto : un terreno in Pagliara (Me) frazione Rocchenere contrada Belardo in catasto fg.17 part. 211(di are 2,20) , part. 257 (di are 3,60), part. 946 (di are 17.95 ex part. 260), part. 951 (di are 14.87 ex part. 260), part. 953 ( di are 2.89 ex part. 260), part. 954 (di are 17.36 ex part. 222) part. 957 ( di are 1.20 ex part. 260), part. 258 (di are 0,90), part. 621 ( di are 2.05) , part. 636 (di are 0,10) e part. 639 ( di are 2.65).

Alla società [REDACTED] di immobili A+B erano così pervenuti:

Trascrizione nn. [REDACTED] nascente da atto di vendita Not. [REDACTED] a favore della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] avente per oggetto :

un terreno con fabbricati rurali in Pagliara contrada Madonna Monaci o Belardo di ha 1.44.40 in catasto fg.17 part. 211 ( di are 2.20) , part. 222 ( di are 18.30), part. 257 ( di are 3.60), part. 260 ( di ha 1.19.30) e part. 264 ( di are 1.00).

Ai sig.re suddetti eli immobili erano così pervenuti :

Trascrizione [REDACTED] nascente da atto di vendita Not. [REDACTED] del [REDACTED] a favore di [REDACTED] o a [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] avente per oggetto : un terreno con fabbricati rurali in Pagliara contrada Madonna o Belardo in catasto fg.17 part. 211 ( di are 2.20) , part. 222 (di are 18.30), part. 257 (di are 3.60), part. 260 (di ha 1.19.30) e part. 264 ( di are 1.00).







Trascrizione [redacted] nascente da atto di vendita Not. [redacted]  
[redacted] nato a [redacted]  
contro [redacted] nato a [redacted] avente per oggetto : un  
terreno in Pagliara (Me) contrada Carrubbara di are 5.50 in catasto fg. 17 part. 105 la quota di 1/3  
di un terreno in Pagliara (Me) contrada Carrubbara di are 20.10 in catasto fg. 17 part. 158.

Trascrizione [redacted] nascente da atto di vendita N. [redacted]  
[redacted] favore di [redacted] a S. [redacted]  
contro [redacted] avente per oggetto :  
un terreno in Pagliara (Me) località Gianni in catasto fg. 17 part. 205 (di are 4.20) e part. 206 (di  
are 3.40).

Trascrizione [redacted] nascente da atto di vendita N. [redacted]  
del [redacted] favore di [redacted] nato a [redacted]  
contro [redacted] nato a [redacted] avente per oggetto :  
un terreno in Pagliara (Me) località Gianni o Cavaliere in catasto fg. 17 part. 197 ( di are 1.30),  
part. 199 ( di are 1.80) , part. 200 ( di are 4.20) e part. 203 ( di are 2.80).

Trascrizione [redacted] 2 nascente da atto di vendita [redacted]  
del [redacted] favore di [redacted] a [redacted]  
contro [redacted] nata a [redacted] nata a [redacted]  
il [redacted] avente per oggetto : un terreno in Pagliara (Me) località Gianni in catasto fg. 17 part.  
198 (di are 3,60) e part. 201 ( di are 8.10).

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Nei terreni in questione non vi sono unità immobiliari . Uniche strutture sono una vasca nella  
part. 201, e due modesti fabbr. di cui uno nella ex part. 636 oggi 1036 (deposito) e l'altro nella  
part. 162, verosimilmente tutti di fattura originaria anteriore al 1967.

Quota di 1/1 di terreni in Pagliara (Me) –Rocchenere - fg. n°17 part. 264,  
950,952,955,956,211,257,946,951,953,954,957,258,621,ex636(oggi1036),639,105, 197,  
198,199, 200, 201,203,205,206,214,848,849,850, 159,160,161,162,847.

Quota di 1/3 di terreno in Pagliara (Me) –Rocchenere - fg. n°17 part. 158.

#### Lotto n°004

#### Premessa

I beni appartenenti al quarto lotto si trovano in Pagliara – Rocchenere , zona in parte chiamata  
contrada Carrubbara.

Di seguito si identificano i terreni oggetto di vendita :

Proprietà in vendita pari alla quota di 1/1 dei seguenti beni siti in Pagliara (Messina)  
identificati al catasto in visura , come segue :

A A1) foglio di mappa n°17 part 264 , qualità Pascolo classe 1, superficie 100 mq.,  
reddito dominicale euro 0,10; agrario euro 0,03; Intestato in visura a [redacted]

A2) foglio di mappa n°17 part. 950, qualità Agrumeto classe 3, superficie 1.181  
mq.,reddito dominicale 47,57 euro, reddito agrario 13,42; Intestato in visura a [redacted]

A3) foglio di mappa n°17 part. 952 , qualità Agrumeto classe 3 , superficie 2.641 mq.,  
reddito dominicale 102,30 euro . agrario 30,01; Intestato in visura a [redacted]



A4) foglio di mappa n°17 part. 955 , qualità Ficodindia classe 3 , superficie 44 mq.,  
reddito dominicale 0,10 euro , agrario 0,02; Intestato in visura a [REDACTED]  
[REDACTED]

A5) foglio di mappa n°17 part. 956 , qualità Agrumeto classe 3 , superficie 260 mq.,  
reddito dominicale 10,07 euro , agrario 2,95; Intestato in visura a [REDACTED]  
[REDACTED]

A6) foglio di mappa n°17 part. 953 , qualità Agrumeto classe 3 , superficie 289 mq.,  
reddito dominicale 11,19 euro , agrario 3,28; Intestato in visura a [REDACTED]  
[REDACTED]

A7) foglio di mappa n°17 part. 954 , qualità Ficodindia classe 3 , superficie 1.736 mq.,  
reddito dominicale 4,03 euro , agrario 0,63; Intestato in visura a [REDACTED]  
[REDACTED]

A8) foglio di mappa n°17 part. 957 , qualità Agrumeto classe 3 , superficie 120 mq.,  
reddito dominicale 4,65 euro , agrario 1,36; Intestato in visura a [REDACTED]  
[REDACTED]

A9) foglio di mappa n°17 part. 951 , qualità Agrumeto classe 3 , superficie 1.487 mq.,  
reddito dominicale 59,90 euro , agrario 16,90; Intestato in visura a [REDACTED]  
[REDACTED]

A10) foglio di mappa n°17 part. 639 , qualità semin. arbor. classe 2 , superficie 265  
mq., reddito dominicale 1,16 euro , agrario 0,48; Intestato in visura a [REDACTED]  
[REDACTED]

A11) foglio di mappa n°17 part. 621 , qualità semin. arbor. classe 3 , superficie 205  
mq., reddito dominicale 0,74 euro , agrario 0,32; Intestato in visura a [REDACTED]  
[REDACTED]

A12) foglio di mappa n°17 part. 848 , qualità semin. arbor. classe 3 , superficie 6.000  
mq., reddito dominicale 21,69 euro , agrario 9,30; Intestato in visura a [REDACTED]  
[REDACTED]

A13) foglio di mappa n°17 part. 849 , qualità semin. arbor. classe 3 , superficie 160  
mq., reddito dominicale 0,58 euro , agrario 0,25; Intestato in visura a [REDACTED]  
[REDACTED]

A14) foglio di mappa n°17 part. 850 , qualità semin. arbor. classe 3 , superficie 180  
mq., reddito dominicale 0,65 euro , agrario 0,28; Intestato in visura a [REDACTED]  
[REDACTED]

A15) foglio di mappa n°17 part. 847 , qualità semin. arbor. classe 3 , superficie 520  
mq., reddito dominicale 1,88 euro , agrario 0,81; Intestato in visura a [REDACTED]  
[REDACTED]

A16) foglio di mappa n°17 part. 162 , qualità semin. arbor. classe 3 , superficie 11.670  
mq., reddito dominicale 42,19 euro , agrario 18,08; Intestato in visura a [REDACTED]  
[REDACTED]

A17) foglio di mappa n°17 part. 214 , qualità ficodindia classe 2 , superficie 5.380 mq.,  
reddito dominicale 20,84 euro , agrario 5,56; Intestato in visura a [REDACTED]  
[REDACTED]

A seguito degli accertamenti condotti si è appurato che i terreni di cui alla lettera "A"  
sono incolti ed abbandonati , gli stessi sono stati documentati per il tramite delle foto

n°92,93,94 e 95 (vedi allegato n°5 della prima ctu dep. il 23/06/2014). Nella part. 162 (vedi estratto di mappa 2 della presente) vi un fabbr. tipo rurale di modeste dimensioni circa 16mq. Si rammenta che per provvedimento del giudice del 12/08/2017 il ctu è stato dispensato dall'accatastamento del medesimo.

**B** B1) foglio di mappa n°17 part. 257 , qualità incolt.prod. classe U , superficie 360 mq., reddito dominicale 0,06 euro , agrario 0,04; Intestato in visura a [REDACTED]

B2) foglio di mappa n°17 part. 211 , qualità incolt.prod. classe U , superficie 220 mq., reddito dominicale 0,03 euro , agrario 0,02; Intestato in visura a [REDACTED]

B3) foglio di mappa n°17 part. 258 , qualità semin. arbor. classe 2 , superficie 90 mq., reddito dominicale 0,40 euro , agrario 0,16; Intestato in visura a [REDACTED]

B4) foglio di mappa n°17 ex part. 636 (oggi 1036), deposito categ. C/2 classe 1 cons. 8 sup.cat. 21 rendita 15,70; Intestato in visura a [REDACTED] in sede in [REDACTED] di pregeio nell'allegato n°3 della presente, nonché il docfa nell'allegato n°4)

A seguito degli accertamenti condotti si è appurato che i terreni di cui alla lettera "B" sono incolti ed abbandonati , gli stessi sono stati documentati per il tramite delle foto n°96,97 (vedi allegato n°5 della prima ctu). Inoltre nella ex part. 636 (oggi 1036) ricade un deposito, vedi foto n°98 della prima ctu nonché l'estratto di mappa nell'allegato n°2 della presente, il pregeio e il docfa nell'allegato n°3 e 4 della presente a cui per ogni si rimanda.

**C.** C1) foglio di mappa n°17 part. 200 , qualità semin. arbor. classe 2 , superficie 420 mq., reddito dominicale 1,84 euro , agrario 0,76; Intestato in visura a [REDACTED]

C2) foglio di mappa n°17 part. 201 , qualità uliveto classe 1 , superficie 810 mq., reddito dominicale 5,23 euro , agrario 5,23; Intestato in visura a [REDACTED]

C3) foglio di mappa n°17 part. 203 , qualità semin arbor classe 2 , superficie 280 mq., reddito dominicale 1,23 euro , agrario euro 0,51; Intestato in visura a [REDACTED]

C4) foglio di mappa n°17 part. 205 , qualità uliveto classe 1 , superficie 420 mq., reddito dominicale 2,71 euro , agrario euro 2,71; Intestato in visura a [REDACTED]

C5) foglio di mappa n°17 part. 206 , qualità uliveto classe 1 , superficie 340 mq., reddito dominicale 2,19 euro , agrario euro 2,19; Intestato in visura a [REDACTED]

C6) foglio di mappa n°17 part. 197 , qualità semin. arbor. classe 2 , superficie 130 mq., reddito dominicale 0,57 euro , agrario euro 0,23; Intestato in visura a [REDACTED]

C7) foglio di mappa n°17 part. 198 , qualità uliveto classe 1 , superficie 360 mq., reddito dominicale 2,32 euro , agrario euro 2,32; Intestato in visura a [REDACTED]

C8) foglio di mappa n°17 part. 199 , qualità uliveto classe 1 , superficie 180 mq., reddito dominicale 1,16 euro , agrario euro 1,16; Intestato in visura a [REDACTED]



C9) foglio di mappa n°17 part. 159 , uliveto classe 2 , superficie 300 mq., reddito dominicale 1,55 euro , agrario euro 1,55; Intestato in visura a [REDACTED]

C10) foglio di mappa n°17 part. 160 , uliveto classe 3 , superficie 230 mq., reddito dominicale 0,83 euro , agrario euro 1,01; Intestato in visura a [REDACTED]

C11) foglio di mappa n°17 part. 161 , seminativo arbor. classe 3 , superficie 1.490 mq., reddito dominicale 5,39 euro , agrario euro 2,31; Intestato in visura a [REDACTED]

A seguito degli accertamenti condotti si è appurato che i terreni di cui alla lettera "C" sono abbandonati ed incolti in alcuni di essi, è stato riscontrato qualche albero di ulivo. Gli stessi sono stati documentati tramite le foto 107,108,109 in atti della prima ctu depositata nel 2014. Nella particella catastale 201 vi è una vasca. N.B. Ai sensi dell'art.3 comma 3 del d.m. 02.01.1998 n°28 la vasca identificata con la part.201 non poteva essere inventariata per come previsto dall'art. di legge citato in quanto trattasi di vasca per l'irrigazione dei terreni quindi il giudice a seguito di mia istanza dispensava lo scrivente dal procedere .

D. D1) foglio di mappa n°17 part. 105 , qualità uliveto classe 1 , superficie 550 mq., reddito dominicale 3,55 euro , agrario 3,55; Intestato in visura a [REDACTED]

E. E1) foglio di mappa n°17 part. 946 , qualità Agrumeto classe 3 , superficie 1795 mq., reddito dominicale 72,31 euro , agrario 20,39; Intestato in visura a [REDACTED]

A seguito degli accertamenti condotti si è appurato che il terreno di cui alla part. 946 di fatto altro non è che una strada vedi foto n°99-100-101-102-103-104-105 e 106 (già in atti della prima mia perizia depositata nel 2014).

Trattasi di strada privata che permette l'accesso ai fabbricati che si sviluppano lungo il suo percorso , altresì la stessa consente il collegamento con i terreni di monte. E' una strada asfaltata , di fatto gli abitanti dei fabbricati contigui alla stessa , hanno la servitù di passaggio, ed altresì si ritiene che possano aver il diritto a posteggiare anche l'auto nella stessa strada come di fatto già avviene.

Proprietà in vendita pari alla quota di 1/3 dei seguenti beni siti in Pagliara (Messina) identificati al catasto in visura , come segue :

F) foglio di mappa n°17 part. 158 , ficodindia classe 3 , superficie 2010 mq., reddito dominicale 4,67 euro , agrario euro 0,73; Intestato in visura a [REDACTED]

Destinazione urbanistica : In base al certificato di destinazione urbanistica (prot. 4750 del 16/10/2013) ed ad un accertamento presso il Comune i terreni in questione:

- part. 105, 158,159,160,161,162,197,198,199,200,201,203,205,206,211,214,258,621,636,639,847, 848,849,850,951,953,954,957,257 del foglio di mappa n°17 del Comune di Pagliara (Me) ricadono in zona E- Agricola;

- part. 264,950,952,955,956 del foglio di mappa n°17 ricadono in zona "C1- Residenziale e Commerciale";

- la part. 946 (strada di accesso ai fabbricati) del foglio di mappa n°17 ricade in zona B1 Residenziale e Commerciale e parte in zona E " Agricola".

Trattasi di strada privata che permette l'accesso ai fabbricati che si sviluppano lungo il suo percorso , altresì la stessa consente il collegamento con i terreni di monte. E' una strada asfaltata ,

di fatto gli abitanti dei fabbricati contigui alla stessa , hanno la servitù di passaggio, ed altresì si ritiene che possano aver il diritto a posteggiare anche l'auto nella stessa strada come di fatto già avviene.

Di seguito viene riportata la superficie catastale dei terreni ( così come da visura al lordo degli eventuali manufatti ove esistenti quali due modesti fabbr. e vasca ). Quindi successivamente sarà determinato il valore del terreno in questione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova compreso ogni ed eventuale accessorio.

Identificazione dei beni (lotto n°4) in Pagliara	Parametro	Valore reale/potenziale
foglio di mappa n°17 part 264	Sup. catastale	100 mq.
foglio di mappa n°17 part. 950	Sup. catastale	1.181 mq.
foglio di mappa n°17 part. 952	Sup. catastale	2.641mq.
foglio di mappa n°17 part. 955	Sup. catastale	44 mq.
foglio di mappa n°17 part. 956	Sup. catastale	260 mq.
foglio di mappa n°17 part. 953	Sup. catastale	289 mq.
foglio di mappa n°17 part. 954	Sup. catastale	1.736 mq.
foglio di mappa n°17 part. 957	Sup. catastale	120 mq.
foglio di mappa n°17 part. 951	Sup. catastale	1.487 mq.
foglio di mappa n°17 part. 639	Sup. catastale	265 mq.
foglio di mappa n°17 part. 621	Sup. catastale	205 mq.
foglio di mappa n°17 part. 848	Sup. catastale	6.000 mq.
foglio di mappa n°17 part.849	Sup. catastale	160 mq.
foglio di mappa n°17 part. 850	Sup. catastale	180 mq.
foglio di mappa n°17 part. 847	Sup. catastale	520 mq.
foglio di mappa n°17 part. 162	Sup. catastale	11.670 mq.
foglio di mappa n°17 part. 214	Sup. catastale	5.380 mq.
foglio di mappa n°17 part. 257	Sup. catastale	360 mq.
foglio di mappa n°17 part. 211	Sup. catastale	220 mq.
foglio di mappa n°17 part. 258	Sup. catastale	90 mq.
foglio di map. n°17expart.636 (oggi 1036)	Sup. catastale	110 mq.
foglio di mappa n°17 part. 200	Sup. catastale	420 mq.
foglio di mappa n°17 part. 201	Sup. catastale	810 mq.
foglio di mappa n°17 part. 203	Sup. catastale	280 mq.
foglio di mappa n°17 part. 205	Sup. catastale	420 mq.
foglio di mappa n°17 part. 206	Sup. catastale	340 mq.



foglio di mappa n°17 part. 197	Sup. catastale	130 mq.
foglio di mappa n°17 part. 198	Sup. catastale	360 mq.
foglio di mappa n°17 part. 199	Sup. catastale	180 mq.
foglio di mappa n°17 part. 159	Sup. catastale	300 mq.
foglio di mappa n°17 part. 160	Sup. catastale	230 mq.
foglio di mappa n°17 part. 161	Sup. catastale	1.490 mq.
foglio di mappa n°17 part. 105	Sup. catastale	550 mq.
foglio di mappa n°17 part. 946	Sup. catastale	1.795 mq.
foglio di mappa n°17 part. 158	Sup. catastale	2.010 mq.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N°4 :

### 8.1. Criterio di Stima

Per la stima dei terreni appartenenti al lotto n°4 si è preso in esame il metodo basato sulla "Superficie". In particolare il metodo di stima in funzione della superficie si basa sulle caratteristiche del terreno tenuto conto di una campagna di indagini di mercato (presso agenzie immobiliari, informazioni locali) attribuendo infine un prezzo al mq. in funzione proprio delle peculiarità, intrinseche ed estrinseche, del terreno stesso, della sua destinazione urbanistica, della morfologia dello stesso, della vicinanza a strade e autostrade, ai servizi ecc...degli eventuali manufatti (fabbricati e vasche) rinvenuti di ogni e quant'altro utile per stabilire il più probabile valore di mercato.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari, informazioni locali

### 8.3. Valutazione del lotto n°4

Come su riferito al fine di valutare il lotto n°4 si è preso in esame il metodo di stima in funzione della superficie basandosi sulle caratteristiche del terreno tenuto conto di una campagna di indagini di mercato (presso agenzie immobiliari, informazioni locali) attribuendo infine un prezzo al mq. in funzione proprio delle peculiarità, intrinseche ed estrinseche, del terreno stesso, della sua destinazione urbanistica, della morfologia, della vicinanza a strade e autostrade ai servizi ecc..., dei manufatti rinvenuti (depositi e vasca) di ogni e quant'altro utile a stabilirne il più probabile valore di mercato.

**VALORE DEL LOTTO N°4 – (Terreni Pagliara)**

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche e di quanto riportato al punto 8.3 (a cui per brevità si rimanda) in base alle indagini di mercato il valore mediato più probabile di stima dei terreni è risultato pari a :

- euro 2,00 al mq. per i terreni che ricadono totalmente in zona E (agricola) ovvero per le particelle 105,159,160,161,162,197,198,199,200,201,203,205,206,211,214,257,258,621, ex 636 (oggi 1036) ,639,847,848,849,850,951,953,954,957 del foglio di mappa n°17 del Comune di Pagliara, estesi per complessivi mq. 34.302;
  - euro 2,00 al mq. su di 1/3 di mq.2010 (part. 158 oggetto di esecuzione per l'appunto per una quota di 1/3);
  - euro 65,00 al mq. per i terreni che ricadono in zona "C1- Residenziale e Commerciale" ovvero per le particelle 264,950,952,955,956 per complessivi mq.4.226;
- euro 30,00 al mq. per la strada privata identificata con la part. 946 del foglio di mappa n°17 del Comune di Pagliara ricadente in zona B1 Residenziale e Commerciale e parte in zona E "Agricola", per una estensione catastale di 1795 mq.  
Trattasi di strada privata che permette l'accesso ai fabbricati che si sviluppano lungo il suo percorso , altresì la stessa consente il collegamento con i terreni di monte. E' una strada asfaltata , di fatto gli abitanti dei fabbricati contigui alla stessa , hanno la servitù di passaggio, ed altresì si ritiene che possano aver il diritto a posteggiare anche l'auto nella stessa strada.

**VALORE DEL LOTTO n°4**

Valore complessivo = (euro 2,00/mq x mq. 34.302) + 1/3 x (euro 2,00/mq x 2010 mq) + (euro 65/mq x mq. 4.226) + (euro 30,00/mq. x 1795) = euro 68.604,00 + euro 1.340 + euro 274.690,00 + 53.850,00 euro = .....398.484,00 euro

**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 o similari insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

euro 59.772,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica : gli unici manufatti sono la ex part.636 oggi 1036 (deposito), il fabb.rurale part 162 e la vasca part. 201. Tali manufatti sono tutti verosimilmente antecedenti al 1967.

euro 0,00

Spese tecniche per aggiornamento catasto : La part. 162 è un fabb.rurale come da provvedimento del 12/08/2017 del magistrato lo scrivente è stato esonerato da catastare il bene.

Nella stima tuttavia necessita considerare gli oneri presunti (intesi come spese) per effettuare quanto necessario (voltura, pregeo, docfa e quant'altro sarà opportuno compreso eventuale pagamento sanzioni per la questione fabb.rurale) si stimano le spese in circa 3.000,00 euro

euro 3000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna



8.5. Prezzo base d'asta del lotto n°4

Valore della quota di 1/1 delle seguenti particelle 105,159,160,161,162,197,198,199,200,201,203,205,206,211,214,258,257,621, ex 636 (oggi 1036) ,639,847,848,849,850,951,953,954,957 del foglio di mappa n°17 del Comune di Pagliara, oltre al valore della quota di 1/3 della part. 158 del medesimo foglio di mappa, oltre al valore della quota di 1/1 delle seguenti particelle 264,950,952,955,956, 946 sempre ricadenti nel foglio di mappa n°17 del Comune di Pagliara al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

euro 335.711,40





## ALLEGATO N°2

Estratto di mappa fg.17 Comune di Pagliara





20-Nov-2017 10:8:41  
ProL. n. T57829/2017

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 334.000 x 378.000 metri

Comune: PAGLIARA/A  
Foglio: 17





# ALLEGATO N°4

DOCFA EX PART.636 OGGI 1036- COMUNE PAGLIARA

## Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbricato Urbano

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: ME0178697	Comune di PAGLIARA (Codice: U6CV)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Riscontro: 000A6X06P		Intestati n.: 1
Operatore: RCCGTN	Tipo Mappale n.: 161656/2017	Unità a destinazione ordinaria n.: 1
		Unità a dest.speciale e particolare n.: -
	Causale: COSTITUZIONE	Unità in costituzione n.: 1

### INTESTAZIONE - TITOLO

Dati Anagrafici		C.F.
	..... con sede in .....	.....
	Proprietà per 1/1	

### UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale						Dati di classamento proposti							
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	C		17	1036		VIA CARRUBBARA (ROCCHENERE) n. SNC, p. T	U	C02	01	8	21	15,70	







**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA**

mod. 1NB - parte I

**A | Riferimenti Catastali del Fabbricato**  
C.T. Sez. \_\_\_\_\_ foglio 17 ple. 1036  
C.E.U. Sez. \_\_\_\_\_ foglio 17 ple. 1036

**B | Riferimenti Temporal del Fabbricato**  
Anno:  
Di costruzione 1960 Di ristrutturazione totale \_\_\_\_\_

**C | Elementi Descrittivi del Fabbricato**

**1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI**  
 Isolato     Contiguo     A schiera  
Fa parte di un complesso immobiliare  NO  SI  
Se SI specificare: fabbricati n. \_\_\_\_\_

**2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO**

Abitazioni n. \_\_\_\_\_     Negozi n. \_\_\_\_\_  
 Laboratori n. \_\_\_\_\_     Magazzini n. 1  
 Uffici n. \_\_\_\_\_     Box, posto auto n. \_\_\_\_\_  
 Autorimesse collettive n. \_\_\_\_\_  
 Locali per attività sportive n. \_\_\_\_\_  
 Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B' n. \_\_\_\_\_

**3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. \_\_\_\_\_ SCALE CON ACCESSO**

Unico Esterno     Plurimo Esterno     Dal cortile Interno

**4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO**

Piani fuori terra n. 1 Ovvero minimo \_\_\_\_\_ Massimo \_\_\_\_\_  
Piani entro terra n. \_\_\_\_\_ Ovvero minimo \_\_\_\_\_ Massimo \_\_\_\_\_

**5. DENSITA' FONDIARIA**

Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto \_\_\_\_\_  
Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto \_\_\_\_\_

**6. CORPI ACCESSORI** n. 1    n. 2    n. 3    n. 4

Piani fuori terra n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
Piani entro terra n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

**7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO**  NO  SI

**D | Destinazione degli Spazi ad Uso Comune**

**1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO**

Guardiola   
Alloggio custode   
Sala riunioni (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)   
Atrio (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)   
Porticato - Piloty (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)   
Lavatoio (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)   
Piscina (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)   
Altra destinazione \_\_\_\_\_

**2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO**

Terrazza (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)   
Cortile e camminamenti (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)   
Verde (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)   
Parcheggio auto (posti n. \_\_\_\_\_)   
Tennis (campi n. \_\_\_\_\_)   
Piscina (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)   
Altra destinazione \_\_\_\_\_

**E | Posizione del Fabbricato**

TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE

	FACCIATA			
	(*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4
Su strada larga oltre 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su strada larga fino 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su piazza, largo o simile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Facciata in aderenza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(\*) Dell' accesso principale



mod. INB - parte I

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA**

**F | Caratteristiche Costruttive del Fabbricato**

**1. STRUTTURE PORTANTI VERTICALI**

Muratura

Cemento armato

Ferro

Prefabbricate

Altre o tipiche del luogo \_\_\_\_\_

**2. COPERTURA**

A terrazza praticabile

A terrazza non praticabile

A tetto

**3. TAMPONATURE**

Muratura

Muratura con intercapedine isolante

Pannelli prefabbricati

Facciate continue in vetro e metallo

Altro o tipiche del luogo \_\_\_\_\_

**I | Finiture delle Parti Esterne del Fabbricato**

**1. TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA**

	facc. princ. / altre	
Tinteggiatura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Resino-plastica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Piastrelle di klinker, cotto o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pannelli in metallo, materiali plastici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Solo intonaco	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altre o tipiche del luogo _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**2. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI ACCESSI AL FABBRICATO**

	portone / altri accessi	
Legno	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Metallo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**3. FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO**

Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale \_\_\_\_\_

**G | Dotazioni di Impianti nel Fabbricato**

**IMPIANTO**

Idrico

Elettrico

Gas

Telefonico

Fognario

Riscaldamento centralizzato

Acqua Calda centralizzata

Condizionamento centralizzato

Citofonico

Video - Citofono

Antenna TV centralizzata

Ascensore : (impianti n. \_\_\_\_\_)

Montacarichi

Altro \_\_\_\_\_

Fonti energetiche alternative \_\_\_\_\_

**L | Finiture delle Parti interne del Fabbricato**

**1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE DI ATRIO E SCALE**

	atrio	scale
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Piastrelle in ceramica, cotto gres e simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Moquette e altri tessuti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Materiali plastici e simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro o tipiche del luogo _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**2. TIPO PREVALENTE DI FINITURA DELLE PARETI DI ATRIO E SCALE**

Idropittura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Resino - plastica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Smalto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laminati plastici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro o tipiche del luogo _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**H | Recinzioni**

INDICARE LA PRESENZA DI RECINZIONI

Muratura

Metalli lavorati

Maglie metalliche

Elementi prefabbricati

Altro \_\_\_\_\_

**M | Vincoli Artistici e Storici**

L'IMMOBILE E' SOGGETTO A VINCOLI ARTISTICI O STORICI AI SENSI DELLA LEGGE 1/6/1939/ N.1089 : NO  SI

Specificare il tipo di vincolo \_\_\_\_\_

**IL TECNICO** data \_\_\_\_\_ **IL DICHIARANTE** data \_\_\_\_\_

Firma e timbro  firma \_\_\_\_\_

Riservato all' Ufficio Partita n. \_\_\_\_\_

Prot. n. \_\_\_\_\_ Busta n. \_\_\_\_\_


L'incaricato \_\_\_\_\_







ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

E   Caratteristiche Costruttive di Finitura	F   Destinazione d'uso e Osservazioni																																
<p>1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE</p> <table border="1"><thead><tr><th></th><th>Camere o stanze</th><th>Cucina o bagno</th><th>Altri accessori</th></tr></thead><tbody><tr><td>Marmo o pietra naturale</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Piastrelle in ceramica, cotto o gres</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Piastrelle in scaglie marmo</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Moquette o simili</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Gomme o sintetici</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Parquet</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Altro _____</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr></tbody></table>		Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori	Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>1. DESTINAZIONE D'USO</p> <p><b>LOCALE DI DEPOSITO</b> _____</p> <p>2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>
	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori																														
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
<p>2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI</p> <table border="1"><thead><tr><th></th><th>Porte d'ingresso</th><th>Porte interne</th></tr></thead><tbody><tr><td>Legno</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Legno tamburato</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Metallo</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Altro _____</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr></tbody></table>		Porte d'ingresso	Porte interne	Legno	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Legno tamburato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Metallo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Riservato all'Ufficio</p> <p>Prot. n. _____ Partita n. _____</p> <p>Busta n. _____</p> <p>L' incaricato _____</p>																	
	Porte d'ingresso	Porte interne																															
Legno	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																															
Legno tamburato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																															
Metallo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																															
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																															
<p>IL TECNICO</p> <p>data _____</p> <p>Firma e timbro </p>	<p>IL DICHIARANTE</p> <p>data _____</p> <p>Firma _____</p>																																





**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Elenco Subalterni

		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale del:	
			17	1036	n. 161656 22/08/2017	
CARRUBBARA		n° civ.	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
CARRUBBARA via/piazza						
CARRUBBARA (rocchenere)		SNC T		CF1		LOCALE DI DEPOSITO
						data
FIRMA						
FENCO Geom. RABBONE ANDREA						
DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MESSINA n. 02883						
Fiscale: RBBNDR75A10F158W						
						firma e timbro







Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 17  
Particella: 1036  
Subalterno:

Compilata da:  
Rabbone Andrea  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Messina

N. 02883

ada n. 1

Scala 1:100

# PIANO TERRA

H= ml. 2.20

