
TRIBUNALE DI MESSINA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Contro

N.Gen. Esec. 73/2013

Allegati

- 1) Verbali di sopralluogo;
- 2) Visure catastali e storiche;
- 3) Estratti di mappa;
- 4) Planimetria interne catastali;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Inserimento in mappa e docfa (immob. :/da Rocchenere);
- 7) Documentazione urbanistica;
- 8) Nota spese e competenze;
- 9) Ricevute delle spese;

Giudice Dott. Madia

ELABORATO PERITALE

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

Unità immobiliare a piano terzo (destinazione civile abitazione) – int.14 scala A-Corpo D- presso il Condominio "Le Terme" – Ali Terme (Me) – via Francesco Crispi

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (DESTINAZIONE CIVILE ABITAZIONE) SITA AL PIANO TERZO IN ALI' TERME (Me) OGGETTO DI VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare al piano terzo, int.14 scala A – corpo D, destinata a civile abitazione, (vedi foto n°1,7,8,9,10,11,12,13,14,15) in via F. Crispi (vedi foto n°1 -2), Ali Terme (Me), presso il

In particolare l'appartamento oggetto della presente procedura appartiene ad un fabbricato a più elevazioni f.t. (vedi foto n°1, 16 e 17) dotato di ascensore.

Il portone principale del palazzo è (vedi foto n°3 e 4) interno rispetto alla via F. Crispi e si giunge allo stesso, dalla via F. Crispi attraversando un cancello carrabile e il relativo sottopassaggio (vedi foto n°1 e 2). Quest'ultimo essendo di altezza modesta non permette a mezzi di trasporto alti di poter accedere all'interno del condominio, mentre il transito avviene tranquillamente con ogni tipo di automobile.

L'unità immobiliare (destinata a civile abitazione) è identificata al catasto **al foglio di mappa n°8 part. 399 sub.25**, del **Comune di Ali Terme (Me)**, avente **categoria catastale A/2**, **classe 5**, di consistenza catastale 2,5 vani valore di rendita 129,11, al piano terzo, interno 14, scala A, intestato al catasto al _____ on sede in Ali Terme.

Di seguito si procede ad una descrizione del bene oggetto di esecuzione:

La facciata del fabbricato (vedi foto n°1,16 e 17) che comprende tale unità immobiliare è in condizioni generali discrete talvolta tuttavia in alcuni punti mediocri, per problematiche locali. Tale unità è composta da un vano ingresso (vedi foto n°8), una cucina soggiorno (vedi foto n°9-10), una camera da letto (vedi foto n°11), un bagno (vedi foto n°12), un balcone vedi foto n°13. L'altezza utile interna è pari a 2,73m, la pavimentazione interna tipo ceramica, il rivestimento in ceramica nel w.c. fino h = 2,00m, porte interne tipo legno, infissi esterni in alluminio, porta d'ingresso blindata.

L'immobile si trova in uno stato generale discreto di manutenzione. Si rileva tuttavia qualche lesione su una parete interna per come si evince dalla foto n°14.

L'unità immobiliare in questione ha diritto ad un posto auto. Dalle indagini emerse, sentito l'amministratore pro-tempore, è risultato che in capo al debitore esecutato e alla società _____ vi sono due posti auto (vedi foto n°5-6) non assegnati distintamente tra il bene in oggetto ed altro bene immobiliare (destinato ad ufficio in seguito trattato al lotto n°2) in capo allo stesso debitore. Quindi risulterebbe che uno dei posti auto sia di tale immobile ma che di fatto al momento non è stato definito quale dei due visibili sia dell'immobile in questione e l'altro dell'immobile destinato ad ufficio. Considerato tuttavia che la superficie dei posti auto è equivalente all'incirca in 11,50 mq. si assegna all'appartamento (lotto n°1) di cui sopra il posto di destra, mentre il posto di sinistra sarà assegnato all'ufficio (lotto n°2).

In merito alle carature millesimali risulta che la quota condominiale standard per l'unità in questione è di circa 30 euro mensili.

Inoltre sempre da informazioni assunte vi sarebbe un debito nei confronti del condominio relativamente all'unità immobiliare di circa 1.500,00 – 2000,00 euro.

Per quanto concerne i confini l'unità immobiliare destinata a civile abitazione confina a nord-est con vano scala, a sud-est con altro appartamento, e a nord ovest con altro appartamento. In riferimento alla conformità tra la descrizione del bene contenuta nel pignoramento e quella attuale si ritiene che il bene è ben identificato in maniera univoca dagli atti prodotti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene di cui al primo lotto ed ovvero l'appartamento sito al piano terzo – presso il
– int.14 scala A corpo D – Ali Terme (Me) – via F. Crispi.

La zona in questione ha le seguenti caratteristiche :

Caratteristiche zona:	inizio paese – a traffico variabile (funzione della stagione, periodo estivo maggior traffico per via del mare,)
Servizi della zona (km):	nel raggio di un km circa si trovano i servizi necessari : negozi al dettaglio ; mentre l'ospedale è sito a Messina; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (6,00 km circa da Roccalumera); autobus ;

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene risulta nella disponibilità del custode giudiziario avv. Manlio Greco.
Per maggiori informazioni rivolgersi allo stesso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

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

Dagli atti di causa risulta :

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:*

Trascrizione nn.29801/24869 del 04/12/2001 nascente da atto di concessione rilasciata dal Comune di Ali Terme (Me) il 05/11/2001 n°6281 a favore di Comune di Ali Terme (Me) contro

srl con sede in Roccalumera (Me) avente per oggetto concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato sopra un bene in Ali Terme (Me) via F. Crispi in catasto fg. 8 part.54-55-64-65-233-360-63/1-63/3-66-67-68-200-214-221;

Trascrizione nn. 21156/17494 del 07/08/2002 nascente da atto di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Ali Terme (Me) il 18/07/2002 n°8 a favore di Comune di Ali Terme (Me) contro

srl con sede in Roccalumera (Me) avente per oggetto concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato sopra un bene futuro in Ali Terme (Me) via F. Crispi in catasto fg. 8 part. 54-55-64-65-233-360-63/1-63/3 - 66-67-68-200- 214-221.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

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*;

1) **Iscrizione nn.21014/7566 del 16/05/2006** nascente da atto di mutuo Not. Micali Sebastiano del 12/05/2006 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. p.a. con sede in Ragusa (domiciliato c/o sede di Ragusa Viale Europa n°65) contro la on sede in; capitale E.100.000,00 ipoteca E.150.000,00 in anni 10 sopra , tra l'altro :

- un abitazione A2 in Ali Terme (Me) via Francesco Crispi scala A al piano 3 interno 14 di vani 2,5 in catasto fg.8 part. 399 sub.25;

2) **Iscrizione nn. 28342/2654 del 09/11/2012** nascente da decreto ingiuntivo dal 10/10/2012 emesso dal Tribunale di Messina a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. p.a. con sede in Ragusa (domiciliato c/o Avv. Tommaso Masaudda via Nino Bixio n°89. Messina) contro società

..... capitale euro 897.405,07 ipoteca euro 1.250.000,00 sopra dei beni che sono tra gli altri per la società tra cui :

- un abitazione A2 in Ali Terme (Me) via F. Crispi di vani 2,5 in catasto fg.8 part. 399 sub.25.

4.2.2. Pignoramenti: *uno* ;

Trascrizione nn. 6331/4977 del 12/03/2013 nascente da verbale di pignoramento del 21/02/2013 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 Masaudda via Nino Bixio n°89, Messina) contro società e in

..... sopra dei beni che sono tra gli altri per la società tra cui :

- un abitazione A2 in Ali Terme (Me) via Francesco Crispi di vani 2,5 in catasto fg.8 part. 399 sub.25

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:

L'immobile di cui al lotto n°1 è dotato della concessione edilizia n°08/02 del 03/07/2002. Successivamente è stato ottenuto anche il certificato di abitabilità il n°16 del 17/04/2003 (vedi allegato n°7).

A seguito del sopralluogo effettuato dal confronto tra lo stato dei luoghi e quello di progetto si è appurato quanto segue :

- un leggero ampliamento nel balcone rispetto a quanto previsto progettualmente (vedi allegato n°7);

4.3.2. Conformità catastale:

L'appartamento è censito al foglio di mappa n° 8 part. 399 sub.25 del Comune di Ali Terme .

In visura risulta correttamente identificato e intestato alla

In merito alla corrispondenza tra la planimetria catastale interna (vedi allegato n°4) e lo stato dei luoghi sono state rilevate le seguenti difformità :

- Il balcone in pratica è un po più grande di quanto riportato nella planimetria interna catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: in base alle informazioni reperite le spese condominiali standard dovrebbero aggirarsi intorno a 30 euro mensili.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna informazione.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:
vi sarebbe un debito nei confronti del condominio relativamente all'unità immobiliare di circa 1.500,00 – 2000,00 euro.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente, in senso cronologico inverso, viene riportata la cronostoria ventennale del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare : stante la certificazione del Notaio Siracusano in atti risulta che alla *.....* con sede in Roccalumera (Me) *.....* gli immobili erano così pervenuti:

Trascrizione nn.42209/28182 del 02/12/2004 nascente da atto di vendita not. Fleres Lillo del 08/11/2004 a favore della società *.....* con sede in Roccalumera (Me) contro la società *.....* con sede in Roccalumera (Me) avente per oggetto : un abitazione A2 in Ali Terme (Me) via Francesco Crispi scala A al piano 3 interno 14 di vani 2,5 in catasto fg.8 part. 399 sub.25.; un abitazione A2 in Ali Terme (Me) via Francesco Crispi al piano 3 di vani 2,5 in catasto fg. 8 part. 399 sub.33.

Alla società suddetta gli immobili erano pervenuti per averli costruiti su un terreno e sedime di fabbricati così pervenuti:

A)
Trascrizione nn.24974/20731 del 19/10/1994 nascente da atto di vendita Not. Lillo Fleres del 22/09/1994 a favore della società *.....* srl con sede in Roccalumera (Me) contro *.....* nata a Messina il *.....* nato a Messina il 06/09/1928 e *.....*

Con predetto atto si dichiara in premessa che i sigg.ri *.....* erano proprietari di beni in Ali Terme contrada bagni Via Francesco Crispi esattamente : in catasto al fg. 8 part. 54 (terreno di are 6,80) , part. 55 (fab.rurale) part. 233 (terreno di are 4.20), part. 68 (fabbricato urbano) , part. 221(area urbana di mq. 64), part. 214 (area urbana di mq.500)part. 66 (area urbana di mq.500) , part. 66 (area urbana di mq. 344), part. 200 (area urbana di mq. 20), par. 66 sub.1-2-3-4-5-6 (fabbricato urbano) , part. 214 (spazio d'isolamento di mq. 58 e per la quota di ½) e part 64 (area urbana di mq. 22 ex scalinata per la quota di ½) e che i sig.ri *.....* cedono tutti gli immobili in premessa ed eccezione di un area di mq. 682 che ricade sulle part. 55-65-221-214-66-54 sulla quale è prevista la costruzione di un corpo di fabbrica denominato C e con l'obbligo di redigere atto di identificazione catastale una volta realizzato il fabbricato.

Trascrizione nn.7515/6326 del 30/03/2000 nascente da atto di identificazione catastale con scrittura privata autenticata Not. Lillo Fleres del 08/03/2000 a favore della società
con sede in Roccalumera (Me) contro

avente
per oggetto la identificazione dei beni venduti alla società con atto del 22/09/1994 Not. Fleres Lillo trascritto il 19/10/1994 n°20731 esattamente :

un terreno in Ali Terme (Me) via F. Crispi o quartiere Bagni di are 4.20 in catasto fg.8 part. 233; un appartamento A2 in Ali Terme (Me) via F. Crispi al piano T di vani 10 in catasto al fg. 8 part. 68; la quota di 1/2 di un ente urbano in Ali Terme (Me) via F. Crispi o quartiere Bagni di are 0.22 in catasto fg. 8 part. 64; un ente urbano in Ali Terme (Me) via F. Crispi di mq. 22 in catasto fg. 8 part. 200; un fondo servente in Ali Terme (Me) via F. Crispi o quartiere Bagni di are 5.00 in catasto fg.8 part. 385 (ex 54/B); un ente urbano in Ali Terme (Me) via F. Crispi o quartiere Bagni di are 0,56 in catasto fg. 8 part. 386 (ex 65/A); un ente urbano in Ali Terme (Me) via F. Crispi o quartiere Bagni di are 0.51 in catasto fg.8 part. 395 (ex 221/B); un ente urbano in Ali Terme (Me) via F. Crispi o quartiere Bagni di are 1.41 in catasto fg. 8 part. 390 (ex 214/A); un ente urbano in Ali Terme (Me) via F. Crispi o quartiere Bagni di are 0,24 in catasto fg. 8 part. 392 (ex 214/C); un fondo servente in Ali Terme (Me) via F. Crispi o quartiere Bagni di are 1.01 in catasto fg. 8 part. 393 (ex 214/D); un fondo servente in Ali Terme (Me) via F. Crispi o quartiere Bagni di are 2.19 in catasto fg. 8 part. 389 (ex 66/B);

Ai suddetti immobili erano così pervenuti :

Trascrizione nn.7298/7026 del 06/04/1978 nascente da atto di successione in morte di
enuncia n°35 vol.1416

Uff. Reg. Messina devoluta per legge a favore del coniug

(per la quota di 1/3) e dei figli (per la quota di 2/3):

a; la de cuius lascia tra l'altro :

un fondo in Ali Terme (Me) contrada Bagni di are 11.90 in catasto fg. 8 part 233-54-55;
un area di risulta di vecchio fabbricato in Ali Terme (Me) via Italo Balbo di mq. 230 in catasto fg. 8 part. 68 ; un vecchi fabbr. in Ali Terme (Me) via Italo Balbo in catasto fg. 8 part. 66 sub.1-2-3-4-5-6- e part. 200 ; un area di risulta di vecchio fabbricato in Ali Terme (Me) via Italo Balbo di mq. 130 in catasto fg. 8 part. 214 -65 (area di accesso al fabbricato).

Trascrizione nn. 28556/24312 del 09/11/1993 nascente da atto di successione in morte di
enuncia n°29 vol 1907

Uff. Reg. Messina devoluta per legge a favore del coniug

quota di 1/3) e dei figli (per la quota di 2/3) :

; la decuius lascia :

un fabbricato in Ali Terme (Me) via F. Crispi di mq. 64 in catasto fg. 8 part. 221;

Trascrizione nn.30910/25719 del 27/11/1989 nascente da atto di successione in morte di
ceduto il
18/09/1988 denuncia n.45 vol.1756 Uff. Reg. Messina devoluta per legge a favore dei figli

il de cuius lascia tra l'altro :

la quota di 1/3 di un fabbricato in Ali Terme (Me) via Italo Balbo in catasto fg. 8 part. 66 sub. 1-2-3-4; la quota di 1/3 di un fabbricato in Ali Terme (Me) via Italo Balbo in catasto fg. 8 part. 66 e part. 200 sub.5;

la quota di 1/3 di un fabbricato in Ali Terme (Me) via Italo Balbo in catasto fg. 8 part. 66 sub. 6; la quota di 1/3 di un fondo rustico in Ali Terme (Me) via Italo Balbo in catasto fg. 8 part. 66 sub.1 ; la quota di 1/3 di un terreno edificabile in Ali Terme (Me) in catasto fg. 8 part. 54 (di are 6.80) – part. 55(fab. rurale) e part. 233 (di are 4.20);

Trascrizione nn.28555/24311 del 09/11/1993 nascente da atto di successione in morte di
ceduto il
18/09/1988 denuncia n.17 vol.1908 Uff. Reg. Messina devoluta per legge a favore dei figli

de cuius lascia :

la quota di 1/3 di un fabbricato in Ali Terme (Me) via F. Crispi di mq. 230 in catasto fg.8 part. 68 ; la quota di 1/3 di un fabbricato in Ali Terme (Me) via F. Crispi di mq. 64 in catasto fg. 8 part. 221; la quota di 1/3 di un fabbricato in Ali Terme (Me) via F. Crispi di mq. 133 in catasto fg. 8 part. 214.

B)

Trascrizione nn. 20975/20732 del 19/10/1994 nascente da atto di vendita Not. Fleres Lillo del 28/09/1994 a favore della società srl con sede in Roccalumera (Me) contro i coniugi:

nata ad Ali Terme (Me) il 14/10/1910 avente per oggetto : un fabbricato di vecchia costruzione in Ali Terme (Me) via Roma n°4 in catasto fg. 8 part. 63 sub.1-3 con la quota di ½ di un area urbana di mq. 0.58 in catasto fg. 8 part. 65.

Ai sig.ri suddetti gli immobili erano così pervenuti :

Trascrizione nn.14004/12798 del 15/12/1945 nascente da atto di vendita not. Giovanni Fleres del 27/11/1945 a favore di

vente per oggetto :

una casa terranea in Ali Marina via Roma n°4 consistente di vani 2 + acc. E corte in catasto all'art. 314.

C)

Trascrizione nn.6817/5898 del 07/03/1995 nascente da di vendita not. Fleres illo del 28/02/1995 a favore della società (

avente per oggetto :un fabbricato di vecchia costruzione in Ali Terme (Me) via F. Crispi in catasto fg.8 part.67 con la quota di ½ di un area urbana di area di mq. 22 in catasto fg.8 part. 64;

Al sig.ra suddetto gli immobili erano così pervenuti:

Trascrizione nn. 2950/2554 del 10/02/1961 nascente da testamento olografo del 10/07/1956 pubblicato con verbale not. Giovanni Monforte il 18/01/1961 in morte di l

favore di

....., avente per oggetto disposizioni testamentarie dove la decuius lascia erede universale il nipote l con l'impegno di devolvere lasciati a gli altri eredi.

Trascrizione nn.13131/11381 del 19/07/1961 nascente da atto di successione in morte di denuncia n 71 vol 120 Uff.Reg.

Ali Terme devoluta per testamento (testamento olografo pubblicato con verbale del 18/01/1961 Not. Monforte reg.to il 18/01/1961 n.4421 a favore del nipote

..... la de cuius lascia tra l'altro : un fabbricato in Ali Terme (Me) via F. Crispi in catasto fg. 8 part. 67

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile di cui al lotto n°1 è dotato della concessione edilizia n°08/02 del 03/07/2002. Successivamente è stato ottenuto anche il certificato di abitabilità il n°16 del 17/04/2003 (vedi allegato n°7).

A seguito del sopralluogo effettuato dal confronto tra lo stato dei luoghi e quello previsto in progetto si è appurato quanto segue :

- un leggero ampliamento nel balcone rispetto a quanto previsto progettualmente (vedi allegato n°7).

Descrizione di una unità immobiliare a piano terzo (destinazione civile abitazione) – int.14 scala A- Corpo D- presso il Condominio "Le Terme" – Ali Terme (Me) – via Francesco Crispi di cui al punto A – LOTTO N°1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare al piano terzo, int.14 scala A – corpo D, destinata a civile abitazione, (vedi foto n°1,7,8,9,10,11,12,13,14,15) in via F. Crispi (vedi foto n°1 -2) ,Ali Terme (Me), presso il

In particolare l'appartamento oggetto della presente procedura appartiene ad un fabbricato a più elevazioni f.t. (vedi foto n°1 , 16 e 17) dotato di ascensore.

Il portone principale del palazzo è (vedi foto n°3 e 4) interno rispetto alla via F. Crispi e si giunge allo stesso, dalla via F. Crispi attraversando un cancello carrabile e il relativo sottopassaggio (vedi foto n°1 e 2) . Quest'ultimo essendo di altezza modesta non permette a mezzi di trasporto alti di poter accedere all'interno del condominio, mentre il transito avviene tranquillamente con ogni tipo di automobile.

L'unità immobiliare (destinata a civile abitazione) è identificata al catasto **al foglio di mappa n°8 part. 399 sub.25**, del **Comune di Ali Terme (Me)**, avente **categoria catastale A/2 , classe 5**, di consistenza catastale 2,5 vani valore di rendita 129,11 , al piano terzo, interno 14 , scala A, intestato al catasto al con sede in Ali Terme.

Di seguito si procede ad una descrizione del bene oggetto di esecuzione:

La facciata del fabbricato (vedi foto n°1,16 e 17) che comprende tale unità immobiliare è in condizioni generali discrete talvolta tuttavia in alcuni punti mediocre, per problematiche locali. Tale unità è composta da un vano **ingresso di mq. 6,96 circa** (vedi foto n°8) , una **cucina soggiorno di mq. 20,41** circa (vedi foto n°9-10), una **camera da letto di mq. 14,69** circa (vedi foto n°11), un **bagno di mq. 4,85** circa (vedi foto n°12), un **balcone di mq.5,51** circa vedi foto n°13. L'altezza utile interna è pari a 2,73m, la pavimentazione interna tipo ceramica, il rivestimento in ceramica nel w.c. fino h = 2,00m, porte interne tipo legno , infissi esterni in alluminio, porta d'ingresso blindata. L'immobile si trova in uno stato generale discreto di manutenzione . Si rileva tuttavia qualche lesione su una parete interna per come si evince dalla foto n°14.

L'unità immobiliare in questione ha diritto ad un posto auto. Dalle indagini emerse , sentito l'amministratore pro-tempore , è risultato che in capo al debitore esecutato e alla società : vi sono due posti auto (vedi foto n°5-6) non assegnati distintamente tra il bene in oggetto ed altro bene immobiliare (destinato ad ufficio in seguito trattato al lotto n°2) in capo allo stesso debitore/ Quindi risulterebbe che uno dei posti auto sia di tale immobile ma che di fatto al momento non è stato definito quale dei due visibili sia dell'immobile in questione e l'altro dell'immobile destinato ad ufficio. Considerato tuttavia che la superficie dei posti auto è equivalente all'incirca in 11,50 mq. si assegna all'appartamento (lotto n°1) di cui sopra il posto di destra , mentre il posto di sinistra sarà assegnato all'ufficio (lotto n°2).

In merito alle carature millesimali risulta che la quota condominiale standard per l'unità in questione è di circa 30 euro mensili.

Inoltre sempre da informazioni assunte vi sarebbe un debito nei confronti del condominio relativamente all'unità immobiliare di circa 1.500,00 – 2000,00 euro.

Per quanto concerne i confini l'unità immobiliare destinata a civile abitazione confina a nord –est con vano scala , a sud-est con altro appartamento, e a nord ovest con altro appartamento. In riferimento alla conformità tra la descrizione del bene contenuta nel pignoramento e quella attuale si ritiene che il bene è ben identificato in maniera univoca dagli atti prodotti.

Destinazione urbanistica : Nel piano regolatore del Comune di Ali Terme l'unità immobiliare ricade in zona "B1" ;

Unità Immobiliare :

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
Ingresso	Sup. reale netta	6,96
Cucina - pranzo	Sup. reale netta	20,41

Camera da letto	Sup. reale netta	14,69	
Bagno	Sup. reale netta	4,85	
	Sup. reale netta	46,91	circa
	Sup. reale lorda	52,03	circa
Balcone	Sup.	5,51	

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali dell'edificio:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a..
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni visibili discrete
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in latero-cemento.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo;
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe, materiale: c.a.
<i>Strutture verticali :</i>	materiale :pilastri in c.a., condizioni visibili discrete

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone ingresso:</i>	note: il portone d'ingresso alla scala è in alluminio (vedi foto n°3-4)
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni, condizioni: discrete.
<i>Infissi interni dell'appart.</i>	tipologia: tipo legno , condizioni discrete
<i>Pavim. Interna appart.</i>	Note: La pavimentazione dell'appart. è tipo ceramica

Impianti :

<i>Elettrico:</i>	l'impianto si presenta in condizioni discrete;
<i>Gas:</i>	tipologia: alimentazione tramite bombole (rinvenute nel balcone);
<i>Idrico:</i>	condizioni: discrete.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N°1:

8.1. Criterio di Stima

Per determinare il valore venale o commerciale del bene si prende in esame un duplice metodo il primo detto a "Capitale di Reddito" e un secondo basato sulla "Superficie", quindi la media dei due metodi ci fornirà un valore attendibile per la stima.

In particolare il metodo detto a "Capitale di Reddito" consiste nel determinare il valore del bene calcolando il reddito lordo annuo, tenendo conto delle caratteristiche del bene, della destinazione e condizione degli ambienti interni, detraendo le passività (spese di manutenzione del bene , imposte e canoni ecc..) ottenendo così il reddito netto annuo e quindi applicando un saggio di capitalizzazione (3,5%) si può ottenere il valore venale del bene. Mentre il metodo di stima in funzione della superficie si basa sulle caratteristiche del bene tenuto conto delle indagini di mercato (locali, presso agenzie immobiliari, e presso l'osservatorio immobiliare) attribuendo un prezzo al mq. mediato funzione delle peculiarità del bene ,della destinazione urbanistica degli ambienti, e così come suddetto la media dei due metodi ci fornisce un sistema valido per la determinazione del valore del bene appartenente al lotto in questione.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari locali e osservatorio immobiliare (agenzia del territorio), indagini locali.

8.3. Valutazione

A. Appartamento

Metodo a Capitale di Reddito

Tenuto conto del mercato delle locazioni in detta località da indagini svolte per la ricerca del più probabile canone d'affitto per un immobile che presenta le stesse caratteristiche di destinazione urbanistica considerate le condizioni , i fitti mensili medi si aggirano intorno a 250,00 euro. Pertanto il canone annuo (ovvero il reddito lordo annuo) è pari a euro 250,00 x 12= 3.000,00 euro. Considerate le passività nella quantità del 5% si ha euro 150,00 e pertanto il reddito annuo netto presunto è di euro 3.000,00 -150,00 = 2.850,00 euro . Considerando un saggio di capitalizzazione del 3,50% otteniamo un valore del bene pari a $2.850,00 / 3,50 \% = 81.428,57$ euro .

Metodo di Stima in funzione della Superficie

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'appart., della destinazione urbanistica dei suoi ambienti, in base alle indagini di mercato locali, di quelle presso le agenzie immobiliari e tenuto conto dell'osservatorio immobiliare possiamo attribuire il seguente valore mediato di euro 1500,00 al mq.

Pertanto essendo la superficie lorda dell'appart. pari a 52,03 mq ed ancora tenendo conto il contributo del balcone di 5,51 mq ed ancora il contributo del posto auto di 11,50 mq. circa si ha il seguente valore complessivo del bene :

Valore = (52,03 mq. x 1500,00 euro/mq.) + (5,51 mq. x 1.500,00 x 0,30) + (11,50 x 1500,00 x 0,60) = **90.874,50 euro.**

Riepilogo

Valore dell'appart. con il metodo a Capitale di Reddito..... **euro 81.428,57**

Valore dell'appart. con il metodo della stima in funzione della Superficie **euro 90.874,50**

Valore medio dell'appartamento.....(81.428,57+90.874,50)/2 =euro 86.151,53

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	52,03 mq lordi circa + 5,51 mq circa di balcone + 11,50 mq. circa di posto auto esterno	euro (81.428,57+ 90.874,50)/2 = 86.151,53 euro	euro 86.151,53 (quota 100/100)

RIEPILOGO STIMA LOTTO N°1

Valore appartamento (fog.8 part. 399 sub.25, Ali Terme, quota 1/1)... euro 86.151,53

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

euro 12.922,72

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica : per regolarizzare la diversa estensione del balcone	euro 800,00
Spese tecniche per aggiornamento catasto : per aggiornamento docfa	euro 800,00
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°1

Valore dei beni (appartamento) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

euro 71.628,81

**Unità immobiliare a piano terzo (destinazione ufficio) – presso il Condominio "Le Terme" – Ali Terme (Me) – via Francesco Crispi
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (DESTINAZIONE UFFICIO) SITA AL PIANO TERZO IN ALI TERME (Me) OGGETTO DI VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare al piano terzo, destinata ad ufficio, (vedi foto n°18,19,20,21,22,23) in via F. Crispi (vedi foto n°1 -2) ,Ali Terme (Me), presso il _____ - corpo D.

In particolare l'ufficio oggetto della presente procedura appartiene ad un fabbricato a più elevazioni f.t. dotato di ascensore.

Il portone principale del palazzo è (vedi foto n°3 e 4) interno rispetto alla via F. Crispi e si giunge allo stesso, dalla via F. Crispi attraversando un cancello carrabile e il relativo sottopassaggio (vedi foto n°1 e 2) . Quest'ultimo essendo di altezza modesta non permette a mezzi di trasporto alti di poter accedere all'interno del condominio, mentre il transito avviene tranquillamente con ogni tipo di automobile.

L'unità immobiliare (destinata a ufficio) è identificata al catasto **al foglio di mappa n°8 part. 399 sub.33**, del **Comune di Ali Terme (Me)**, avente **categoria catastale A/2** , **classe 7**, di consistenza catastale 2,5 vani valore di rendita 187,22, al piano terzo, intestato al catasto al

Di seguito si procede ad una descrizione del bene oggetto di esecuzione:

La facciata del fabbricato che comprende tale unità immobiliare è in condizioni generali discrete talvolta tuttavia in alcuni punti mediocri, per problematiche locali. Tale unità è composta da un vano ingresso (vedi foto n°18 e 21) , una vano ufficio (vedi foto n°19), una vano ufficio (vedi foto n°21), un bagno (vedi foto n°22), un balcone vedi foto n°23. L'altezza utile interna è pari a 2,73m, la pavimentazione interna tipo ceramica, il rivestimento in ceramica nel w.c. , porte interne tipo legno , infissi esterni in alluminio, porta d'ingresso blindata.

L'ufficio si trova in uno stato generale discreto di manutenzione .

L'unità immobiliare in questione ha diritto ad un posto auto. Dalle indagini emerse , sentito l'amministratore pro-tempore , è risultato che in capo al debitore esecutato e alla società _____ vi sono due posti auto (vedi foto n°5-6) non assegnati distintamente tra il bene in oggetto ed altro bene immobiliare (destinato ad appart. già trattato al lotto n°1) in capo allo stesso debitore/_____ Quindi risulterebbe che uno dei posti auto sia di tale immobile ma che di fatto al momento non è stato definito quale dei due visibili sia dell'immobile in questione e l'altro dell'immobile destinato ad appartamento. Considerato tuttavia che la superficie dei posti auto è equivalente all'incirca in 11,50 mq. si assegna all'appartamento (lotto n°1) di cui sopra il posto di destra , mentre il posto di sinistra sarà assegnato all'ufficio (lotto n°2).

In merito alle carature millesimali risulta che la quota condominiale standard per l'unità in questione è di circa 30 euro mensili.

Inoltre sempre da informazioni assunte vi sarebbe un debito nei confronti del condominio relativamente all'unità immobiliare di circa 1.500,00 – 2000,00 euro.

Per quanto concerne i confini l'unità immobiliare destinata a ufficio confina a nord –est con altro appartamento , a sud-est con vano scala, e a nord ovest con altro appartamento. In riferimento alla conformità tra la descrizione del bene contenuta nel pignoramento e quella attuale si ritiene che il bene è ben identificato in maniera univoca dagli atti prodotti.

Tuttavia si ritiene, che la categoria catastale debba essere corretta in ufficio ovvero A/10 e non A/2 (attuale) poiché urbanisticamente l'immobile è un ufficio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene di cui al secondo lotto è un ufficio sito al piano terzo – presso il Condominio “Le Terme” – corpo D – Ali Terme (Me) – via F. Crispi.

La zona in questione ha le seguenti caratteristiche :

Caratteristiche zona:	inizio paese – a traffico variabile (funzione della stagione, periodo estivo maggior traffico per via del mare,)
Servizi della zona (km):	nel raggio di un km circa si trovano i servizi necessari : negozi al dettaglio ; mentre l’ospedale è sito a Messina; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (6,00 km circa da Roccalumera); autobus ;

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene risulta nella disponibilità del custode giudiziario avv. Manlio Greco.
Per maggiori informazioni rivolgersi allo stesso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

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

Dagli atti di causa risulta :

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:*

Trascrizione nn.29801/24869 del 04/12/2001 nascente da atto di concessione rilasciata dal Comune di Ali Terme (Me) il 05/11/2001 n°6281 a favore di Comune di Ali Terme (Me) contro

_____ srl con sede in Roccalumera (Me) avente per oggetto concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato sopra un bene in Ali Terme (Me) via F. Crispi in catasto fg. 8 part.54-55-64-65-233-360-63/1-63/3-66-67-68-200-214-221;

Trascrizione nn. 21156/17494 del 07/08/2002 nascente da atto di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Ali Terme (Me) il 18/07/2002 n°8 a favore di Comune di Ali Terme (Me) contro

_____ srl con sede in Roccalumera (Me) avente per oggetto concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato sopra un bene futuro in Ali Terme (Me) via F. Crispi in catasto fg. 8 part. 54-55-64-65-233-360-63/1-63/3 - 66-67-68-200- 214-221.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

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*;

1) **Iscrizione nn.21014/7566 del 16/05/2006** nascente da atto di mutuo Not. Micali Sebastiano del 12/05/2006 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. p.a. con sede in Ragusa (domiciliato c/o sede di Ragusa Viale Europa n°65) contro la società n sede in Santa Teresa di Riva (Me); capitale E.100.000,00 ipoteca E.150.000,00 in anni 10 sopra , tra l'altro :

- un abitazione A2 in Ali Terme (Me) via Francesco Crispi di vani 2,5 in catasto fg.8 part. 399 sub.33;

2) **Iscrizione nn. 28342/2654 del 09/11/2012** nascente da decreto ingiuntivo dal 10/10/2012 emesso dal Tribunale di Messina a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. p.a. con sede in Ragusa (domiciliato c/o Avv. Tommaso Magaudda via Nino Bixio n°89, Messina) contro società

on sede in Roccalumera (Me) e

capitale euro 897.405,07 ipoteca euro 1.250.000,00 sopra dei beni che sono tra gli altri per la società, tra cui :

- un abitazione A2 in Ali Terme (Me) via Francesco Crispi di vani 2,5 in catasto fg.8 part. 399 sub.33;

4.2.2. Pignoramenti: *uno* ;

Trascrizione nn. 6331/4977 del 12/03/2013 nascente da verbale di pignoramento del 21/02/2013 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 società

con sede in Roccalumera (Me) e

..... nato a sopra dei beni che sono tra gli altri per la società M....., tra cui :

- un abitazione A2 in Ali Terme (Me) via Francesco Crispi di vani 2,5 in catasto fg.8 part. 399 sub.33;

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:

L'immobile di cui al lotto n°2 è dotato della concessione edilizia n°08/02 del 03/07/2002. Successivamente è stato ottenuto anche il certificato di abitabilità il n°16 del 17/04/2003 (vedi allegato n°7).

A seguito del sopralluogo effettuato dal confronto tra lo stato dei luoghi e quello di progetto si è appurato quanto segue :

- un leggero ampliamento nel balcone rispetto a quanto previsto progettualmente (vedi allegato n°7);

4.3.2. Conformità catastale:

L'unità immobiliare (ufficio) è censito al foglio di mappa n° 8 part. 399 sub.33 del Comune di Alì Terme .

In visura risulta intestato alla l correttamente , tuttavia la categoria catastale A/2 si ritiene errata in quanto trattasi urbanisticamente di ufficio (vedi allegato n°7) e pertanto la categoria corretta era A/10 . D'altro canto nella planimetria interna catastale del bene risulta ufficio. In merito alla corrispondenza tra la planimetria catastale interna (vedi allegato n°4) e lo stato dei luoghi sono state rilevate le seguenti difformità :

- Il balcone in pratica è un po più grande di quanto riportato nella planimetria interna catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: in base alle informazioni reperite le spese condominiali standard dovrebbero aggirarsi intorno a 30 euro mensili.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna informazione.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
vi sarebbe un debito nei confronti del condominio relativamente all'unità immobiliare di circa 1.500,00 – 2000,00 euro.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente, in senso cronologico inverso, viene riportata la cronostoria ventennale del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare : stante la certificazione del Notaio Siracusano in atti risulta che alla società con sede in Roccalumera (Me) c.f.02756640831 gli immobili erano così pervenuti:

Trascrizione nn.42209/28182 del 02/12/2004 nascente da atto di vendita not. Fleres Lillo del 08/11/2004 a favore della società contro la società l con sede in Roccalumera (Me) avente per oggetto : un abitazione A2 in Alì Terme (Me) via Francesco Crispi scala A al piano 3 interno 14 di vani 2,5 in catasto fg.8 part. 399 sub.25.; un abitazione A2 in Alì Terme (Me) via Francesco Crispi al piano 3 di vani 2,5 in catasto fg. 8 part. 399 sub.33.

Alla società suddetta gli immobili erano pervenuti per averli costruiti su un terreno e sedime di fabbricati così pervenuti:

A)

Trascrizione nn.24974/20731 del 19/10/1994 nascente da atto di vendita Not. Lillo Fleres del 22/09/1994 a favore della società srl con sede in Roccalumera (Me) contro (

..... Con predetto atto si dichiara in premessa che i erano proprietari di beni in Alì Terme contrada bagni Via Francesco Crispi esattamente : in catasto al fg. 8 part. 54 (terreno di are 6,80) , part. 55 (fab.rurale) part. 233 (terreno di are 4.20), part. 68 (fabbricato urbano) , part. 221(area urbana di mq. 64), part. 214 (area urbana di mq.500)part. 66 (area urbana di mq.500) , part. 66 (area urbana di mq. 344), part. 200 (area urbana di mq. 20), par. 66 sub.1-2-3-4-5-6 (fabbricato urbano) , part. 214 (spazio d'isolamento di mq. 58 e per la quota di ½) e part 64 (area urbana di mq. 22 ex scalinata per la quota di ½) e che i sig.ri vedono tutti gli immobili in premessa ed eccezione di un area di mq. 682 che ricade sulle part. 55-65-221-214-66-54 sulla quale è prevista la costruzione di un corpo di fabbrica denominato C e con l'obbligo di redigere atto di identificazione catastale una volta realizzato il fabbricato.

Trascrizione nn.7515/6326 del 30/03/2000 nascente da atto di identificazione catastale con scrittura privata autenticata Not. Lillo Fleres del 08/03/2000 a favore della società () con sede in Roccalumera (Me) contro

l'acquirente nato a Messina il 08/07/1928 e l'acquirente nato a Messina il 07/03/1931, avente per oggetto la identificazione dei beni venduti alla società con atto del 22/09/1994 Not. Fleres Lillo trascritto il 19/10/1994 n°20731 esattamente:

un terreno in Ali Terme (Me) via F. Crispi o quartiere Bagni di are 4.20 in catasto fg.8 part. 233; un appartamento A2 in Ali Terme (Me) via F. Crispi al piano T di vani 10 in catasto al fg. 8 part. 68; la quota di 1/2 di un ente urbano in Ali Terme (Me) via F. Crispi o quartiere Bagni di are 0.22 in catasto fg. 8 part. 64; un ente urbano in Ali Terme (Me) via F. Crispi di mq. 22 in catasto fg. 8 part. 200; un fondo servente in Ali Terme (Me) via F. Crispi o quartiere Bagni di are 5.00 in catasto fg.8 part. 385 (ex 54/B); un ente urbano in Ali Terme (Me) via F. Crispi o quartiere Bagni di are 0,56 in catasto fg. 8 part. 386 (ex 65/A); un ente urbano in Ali Terme (Me) via F. Crispi o quartiere Bagni di are 0.51 in catasto fg.8 part. 395 (ex 221/B); un ente urbano in Ali Terme (Me) via F. Crispi o quartiere Bagni di are 1.41 in catasto fg. 8 part. 390 (ex 214/A); un ente urbano in Ali Terme (Me) via F. Crispi o quartiere Bagni di are 0,24 in catasto fg. 8 part. 392 (ex 214/C); un fondo servente in Ali Terme (Me) via F. Crispi o quartiere Bagni di are 1.01 in catasto fg. 8 part. 393 (ex 214/D); un fondo servente in Ali Terme (Me) via F. Crispi o quartiere Bagni di are 2.19 in catasto fg. 8 part. 389 (ex 66/B);

Ai suddetti immobili erano così pervenuti:

Trascrizione nn.7298/7026 del 06/04/1978 nascente da atto di successione in morte di () denuncia n°35 vol.1416

Uff. Reg. Messina devoluta per legge a favore del coniuge () (per la quota di 1/3) e dei figli (per la quota di 2/3): () ; la de cuius lascia tra l'altro:

un fondo in Ali Terme (Me) contrada Bagni di are 11.90 in catasto fg. 8 part 233-54-55; un area di risulta di vecchio fabbricato in Ali Terme (Me) via Italo Balbo di mq. 230 in catasto fg. 8 part. 68 ; un vecchi fabbr. in Ali Terme (Me) via Italo Balbo in catasto fg. 8 part. 66 sub.1-2-3-4-5-6- e part. 200 ; un area di risulta di vecchio fabbricato in Ali Terme (Me) via Italo Balbo di mq. 130 in catasto fg. 8 part. 214 -65 (area di accesso al fabbricato).

Trascrizione nn. 28556/24312 del 09/11/1993 nascente da atto di successione in morte di () denuncia n°29 vol 1907

Uff. Reg. Messina devoluta per legge a favore del coniuge () nato a () (per la quota di 1/3) e dei figli (per la quota di 2/3): () la decuius lascia:

un fabbricato in Ali Terme (Me) via F. Crispi di mq. 64 in catasto fg. 8 part. 221;

Trascrizione nn.30910/25719 del 27/11/1989 nascente da atto di successione in morte di () deceduto il 18/09/1988 denuncia n.45 vol.1756 Uff. Reg. Messina devoluta per legge a favore dei figli

() de cuius lascia tra l'altro:

la quota di 1/3 di un fabbricato in Ali Terme (Me) via Italo Balbo in catasto fg. 8 part. 66 sub. 1.-2-3-4; la quota di 1/3 di un fabbricato in Ali Terme (Me) via Italo Balbo in catasto fg. 8 part. 66 e part. 200 sub.5;

la quota di 1/3 di un fabbricato in Ali Terme (Me) via Italo Balbo in catasto fg. 8 part. 66 sub. 6; la quota di 1/3 di un fondo rustico in Ali Terme (Me) via Italo Balbo in catasto fg. 8 part. 66 sub.1 ; la quota di 1/3 di un terreno edificabile in Ali Terme (Me) in catasto fg. 8 part. 54 (di are 6.80) – part. 55(fab. rurale) e part. 233 (di are 4.20);

Trascrizione nn.28555/24311 del 09/11/1993 nascente da atto di successione in morte di () deceduto il 18/09/1988 denuncia n.17 vol.1908 Uff. Reg. Messina devoluta per legge a favore dei figli

() de cuius lascia:

la quota di 1/3 di un fabbricato in Ali Terme (Me) via F. Crispi di mq. 230 in catasto fg.8 part. 68 ; la quota di 1/3 di un fabbricato in Ali Terme (Me) via F. Crispi di mq. 64 in catasto fg. 8 part. 221; la quota di 1/3 di un fabbricato in Ali Terme (Me) via F. Crispi di mq. 133 in catasto fg. 8 part. 214.

B)

Trascrizione nn. 20975/20732 del 19/10/1994 nascente da atto di vendita Not. Fleres Lillo del 28/09/1994 a favore della società _____ srl con sede in Roccalumera (Me) contro i coniugi:

nata ad Ali Terme (Me) il _____ avente per oggetto : un fabbricato di vecchia _____ in Ali Terme (Me) via Roma n°4 in catasto fg. 8 part. 63 sub.1-3 con la quota di ½ di un area urbana di mq. 0.58 in catasto fg. 8 part. 65.

Ai sig.ri suddetti gli immobili erano così pervenuti :

Trascrizione nn.14004/12798 del 15/12/1945 nascente da atto di vendita not. Giovanni Fleres del 27/11/1945 a favore di _____

_____ avente per oggetto :

una casa terranea in Ali Marina via Roma n°4 consistente di vani 2 + acc. e corte in catasto all'art. 314.

C)

Trascrizione nn.6817/5898 del 07/03/1995 nascente da di vendita not. Fleres Lillo del 28/02/1995 a favore della società _____ con sede in Roccalumera (Me) contro] _____

_____ avente per oggetto :un fabbricato di vecchia costruzione in Ali Terme (Me) via F. Crispi in catasto fg.8 part.67 con la quota di ½ di un area urbana di area di mq. 22 in catasto fg.8 part. 64;

Al sig.ra suddetto gli immobili erano così pervenuti:

Trascrizione nn. 2950/2554 del 10/02/1961 nascente da testamento olografo del 10/07/1956 pubblicato con verbale not. Giovanni Monforte il 18/01/1961 in morte di] _____

_____ fu _____ si a favore di _____ fu nato ad Ali Terme i _____ fu _____ avente per oggetto

disposizioni testamentarie dove la decuius lascia erede universale il nipote] _____ con l'impegno di devolvere lasciati a gli altri eredi.

Trascrizione nn.13131/11381 del 19/07/1961 nascente da atto di successione in morte di _____ eceduta il 15/01/1961 denuncia n 71 vol 120 Uff.Reg.

Ali Terme devoluta per testamento (testamento olografo pubblicato con verbale del 18/01/1961 Not. Monforte reg.to il 18/01/1961 n.4421 a favore del nipote] _____ fu _____ ; la de cuius lascia tra l'altro : un fabbricato in Ali Terme (Me) via F. Crispi in catasto fg. 8 part. 67

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile di cui al lotto n°2 è dotato della concessione edilizia n°08/02 del 03/07/2002. Successivamente è stato ottenuto anche il certificato di abitabilità il n°16 del 17/04/2003 (vedi allegato n°7).

A seguito del sopralluogo effettuato dal confronto tra lo stato dei luoghi e quello previsto in progetto si è appurato quanto segue :

- un leggero ampliamento nel balcone rispetto a quanto previsto progettualmente (vedi allegato n°7).

**Descrizione di una unità immobiliare a piano terzo (destinazione ufficio) –
Corpo D- presso il Condominio "Le Terme" – Ali Terme (Me) – via Francesco
Crispi di cui al punto A – LOTTO N°2**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare al piano terzo, destinata ad ufficio, (vedi foto n°18,19,20,21,22,23) in via F. Crispi (vedi foto n°1 -2), Ali Terme (Me), presso il Condominio Le Terme – corpo D.

In particolare l'ufficio oggetto della presente procedura appartiene ad un fabbricato a più elevazioni f.t. dotato di ascensore.

Il portone principale del palazzo è (vedi foto n°3 e 4) interno rispetto alla via F. Crispi e si giunge allo stesso, dalla via F. Crispi attraversando un cancello carrabile e il relativo sottopassaggio (vedi foto n°1 e 2). Quest'ultimo essendo di altezza modesta non permette a mezzi di trasporto alti di poter accedere all'interno del condominio, mentre il transito avviene tranquillamente con ogni tipo di automobile.

L'unità immobiliare (destinata a ufficio) è identificata al catasto **al foglio di mappa n°8 part. 399 sub.33**, del **Comune di Ali Terme (Me)**, avente **categoria catastale A/2**, **classe 7**, di consistenza catastale 2,5 vani valore di rendita 187,22, al piano terzo, intestato al catasto al con sede in Ali Terme.

Di seguito si procede ad una descrizione del bene oggetto di esecuzione:

La facciata del fabbricato che comprende tale unità immobiliare è in condizioni generali discrete talvolta tuttavia in alcuni punti mediocre, per problematiche locali. Tale unità è composta da un **vano ingresso di mq. 6,26 circa** (vedi foto n°18 e 21), un **vano ufficio di mq. 13,45 circa** (vedi foto n°19), un **vano ufficio di mq. 19,47 circa** (vedi foto n°20), un **bagno di mq. 4,78 circa** (vedi foto n°22), un **balcone di mq. 6,67 circa** vedi foto n°23. L'altezza utile interna è pari a 2,73m, la pavimentazione interna tipo ceramica, il rivestimento in ceramica nel w.c., porte interne tipo legno, infissi esterni in alluminio, porta d'ingresso blindata. L'ufficio si trova in uno stato generale discreto di manutenzione.

L'unità immobiliare in questione ha diritto ad un posto auto. Dalle indagini emerse, sentito l'amministratore pro-tempore, è risultato che in capo al debitore esecutato e alla società vi sono due posti auto (vedi foto n°5-6) non assegnati distintamente tra il bene in oggetto ed altro bene immobiliare (destinato ad appart. già trattato al lotto n°1) in capo allo stesso debitore. Quindi risulterebbe che uno dei posti auto sia di tale immobile ma che di fatto al momento non è stato definito quale dei due visibili sia dell'immobile in questione e l'altro dell'immobile destinato ad appartamento. Considerato tuttavia che la superficie dei posti auto è equivalente all'incirca in 11,50 mq. si assegna all'appartamento (lotto n°1) di cui sopra il posto di destra, mentre il posto di sinistra sarà assegnato all'ufficio (lotto n°2).

In merito alle carature millesimali risulta che la quota condominiale standard per l'unità in questione è di circa 30 euro mensili.

Inoltre sempre da informazioni assunte vi sarebbe un debito nei confronti del condominio relativamente all'unità immobiliare di circa 1.500,00 – 2000,00 euro.

Per quanto concerne i confini l'unità immobiliare destinata a ufficio confina a nord-est con altro appartamento, a sud-est con vano scala, e a nord ovest con altro appartamento. In riferimento alla conformità tra la descrizione del bene contenuta nel pignoramento e quella attuale si ritiene che il bene è ben identificato in maniera univoca dagli atti prodotti.

Tuttavia si ritiene, che la categoria catastale debba essere corretta in ufficio ovvero A/10 e non A/2 (attuale) poiché urbanisticamente l'immobile è un ufficio.

Destinazione urbanistica : Nel piano regolatore del Comune di Ali Terme l'unità immobiliare ricade in zona "B1";

Unità Immobiliare :

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
Ingresso	Sup. reale netta	6,26
Vano ufficio	Sup. reale netta	13,45

Vano Ufficio	Sup. reale netta	19,47	
Bagno	Sup. reale netta	4,78	
	Sup. reale netta	43,96	circa
	Sup. reale lorda	49,32	circa
Balcone	Sup.	6,67	

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali dell'edificio:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a..
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni visibili discrete
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in latero-cemento.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo;
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe, materiale: c.a.
<i>Strutture verticali :</i>	materiale :pilastri in c.a., condizioni visibili discrete

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone ingresso:</i>	note: il portone d'ingresso alla scala è in alluminio (vedi foto n°3-4)
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni, condizioni: discrete.
<i>Infissi interni dell'appart.</i>	tipologia: tipo legno , condizioni discrete
<i>Pavim. Interna appart.</i>	Note: La pavimentazione dell'appart. è tipo ceramica

Impianti :

<i>Elettrico:</i>	l'impianto si presenta in condizioni discrete;
<i>Idrico:</i>	condizioni: discrete.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N°2:

8.1. Criterio di Stima

Per determinare il valore venale o commerciale del bene si prende in esame un duplice metodo il primo detto a "Capitale di Reddito" e un secondo basato sulla "Superficie", quindi la media dei due metodi ci fornirà un valore attendibile per la stima.

In particolare il metodo detto a "Capitale di Reddito" consiste nel determinare il valore del bene calcolando il reddito lordo annuo, tenendo conto delle caratteristiche del bene, della destinazione e condizione degli ambienti interni, detraendo le passività (spese di manutenzione del bene , imposte e canoni ecc..) ottenendo così il reddito netto annuo e quindi applicando un saggio di capitalizzazione (3,5%) si può ottenere il valore venale del bene. Mentre il metodo di stima in funzione della superficie si basa sulle caratteristiche del bene tenuto conto delle indagini di mercato (locali, presso agenzie immobiliari, e presso l'osservatorio immobiliare) attribuendo un prezzo al mq. mediato funzione delle peculiarità del bene ,della destinazione urbanistica degli ambienti, e così come suddetto la media dei due metodi ci fornisce un sistema valido per la determinazione del valore del bene appartenente al lotto in questione.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari locali e osservatorio immobiliare (agenzia del territorio), indagini locali.

8.3. Valutazione

A. Appartamento

Metodo a Capitale di Reddito

Tenuto conto del mercato delle locazioni in detta località da indagini svolte per la ricerca del più probabile canone d'affitto per un immobile che presenta le stesse caratteristiche di destinazione urbanistica considerate le condizioni , i fitti mensili medi si aggirano intorno a 250,00 euro. Pertanto il canone annuo (ovvero il reddito lordo annuo) è pari a euro 250,00 x 12= 3.000,00 euro. Considerate le passività nella quantità del 5% si ha euro 150,00 e pertanto il reddito annuo netto presunto è di euro 3.000,00 - 150,00 = 2.850,00 euro . Considerando un saggio di capitalizzazione del 3,50% otteniamo un valore del bene pari a $2.850,00 / 3,50 \% = 81.428,57$ euro .

Metodo di Stima in funzione della Superficie

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'ufficio, della destinazione urbanistica dei suoi ambienti, in base alle indagini di mercato locali, di quelle presso le agenzie immobiliari e tenuto conto dell'osservatorio immobiliare possiamo attribuire il seguente valore mediato di euro 1500,00 al mq.

Pertanto essendo la superficie lorda dell'ufficio pari a 49,32 mq ed ancora tenendo conto il contributo del balcone di 6,67 mq ed ancora il contributo del posto auto di 11,50 mq. circa si ha il seguente valore complessivo del bene :

Valore = (49,32 mq. x 1500,00 euro/mq.) + (6,67 mq. x 1.500,00 x 0,30) + (11,50 x 1500,00 x 0,60) = **87.331,50 euro.**

Riepilogo

Valore dell'ufficio. con il metodo a Capitale di Reddito..... **euro 81.428,57**

Valore dell'ufficio con il metodo della stima in funzione della Superficie **euro 87.331,50**

Valore medio dell'ufficio.....(81.428,57+ 87.331,50)/2 =euro 84.380,03

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	ufficio	49,32 mq lordi circa + 6,67 mq circa di balcone + 11,50 mq. circa di posto auto esterno	euro (81.428,57+ 87.331,50,)/2 = 84.380,03euro	euro 84.380,03 (quota 100/100)

RIEPILOGO STIMA LOTTO N°2

Valore ufficio (fog.8 part. 399 sub.33, Ali Terme, quota 1/1)..... euro 84.380,03

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

euro 12.657,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica : per regolarizzare la diversa estensione del balcone	euro 800,00
Spese tecniche per aggiornamento catasto : per aggiornamento docfa (categoria e balcole)	euro 800,00
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°2

Valore dei beni (ufficio) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

euro 70.123,03

Villa – in Nizza di Sicilia (Me) – contrada Palmara – strada provinciale Nizza di Sicilia – Fiumedinisi – fg. 8 part. 2251 sub.1 e 2
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (DESTINAZIONE CIVILE ABITAZIONE E GARAGE) DI FATTO TRATTASI DI UNA VILLA CON ANNESSO TERRENO CIRCOSTANTE – SITA IN C/DA PALMARA - NIZZA DI SICILIA (ME) – SULLA STRADA PROVINCIALE NIZZA DI SICILIA – FIUMEDINISI – IDENTIFICATA ALL'N.C.E.U. AL FOGLIO DI MAPPA N°8 PART. 2251 SUB. 1 – 2.

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una villa ubicata nel Comune di Nizza di Sicilia (Me) – c/da Palmara – sulla strada provinciale di collegamento tra Nizza di Sicilia e Fiumedinisi. Trattasi di una villa (vedi foto n°25 e 26) composta da un piano seminterrato (destinato a garage), un piano terra (prima elev.f.t.) destinato a civile abitazione, un piano primo (seconda elev.f.t.) destinato a civile abitazione. A seguito delle indagini svolte sui luoghi si è appurata l'esistenza anche di un sottotetto che tuttavia al momento del mio sopralluogo non era accessibile in quanto la zona d'accesso presunta del solaio (dove poteva essere realizzata una scala retrattile, zona vano scala) era al momento murata e rifinita con intonaco, quindi inaccessibile.

Alla villa in questione si giunge direttamente dalla strada provinciale di collegamento tra Nizza di Sicilia e Fiumedinisi. L'immobile all'N.C.E.U è identificato al foglio n°8 part. 2251 sub.1 (garage), sub. 2 (il piano terra e il piano primo) mentre il sottotetto (in atto inaccessibile) non è censito. Nello specifico in visura risulta :

- **fg. 8 part. 2251 sub.1 categoria C/6 – classe 7 – consistenza 179 mq. rendita 489,96; indirizzo: c/da Palmara n.SN piano:S1; intestata a con sede in Alì Terme;**
- **fg.8 part. 2251 sub. 2 categoria A/2 – classe 8 – consistenza 11 vani rendita 568,10; indirizzo : c/da Palmara n.SN piano :T-1; intestata a con sede in Alì Terme;**

Di seguito si procede ad una descrizione del bene oggetto di esecuzione:

La facciata della villa (vedi foto n°25,26,27,28,29,30,31) è in condizioni generali buone. La villa è attornata da terreno appartenente alla stessa particella 2251 che funge da corte. Al garage al piano seminterrato si accede o da una rampa (vedi foto n°28) o da una scala interna alla villa (vedi foto n°51).

Nel garage vi è **un grande ambiente unico di mq. 130 circa** (vedi foto n°66,67,68), **un sottoscala di 4,21mq circa**, **un w.c. di 3,04 mq circa** (vedi foto n°68) ed **un vano adibito a cantina di mq. 18,46 circa** (vedi foto n°69). L'altezza utile interna è pari a 2,53m, la pavimentazione interna tipo ceramica, l'accesso carrabile è dotato di saracinesca (vedi foto n°67).

Il **piano terra** (prima elev. f.t.) è in realtà un pò rialzato infatti l'accesso dalla corte avviene per il tramite di una breve scalinata (vedi foto n°26), quindi è così composto : **un balcone di mq. 31,60 circa** (vedi foto n°26 e 33), **un ingresso 11,96 mq. circa** (vedi foto n°40), **un salone di mq. 57,40 circa** (vedi foto n°35,36,37) **con balconcino di mq. 3,11 circa**, **una cucina di mq. 31,80 circa** (vedi foto n°38,39) , **un piccolo disimpegno di 1,57 mq. circa** (vedi foto n°41), **un w.c. di mq. 4,20 circa** (vedi foto n°42), **un secondo disimpegno di mq. 2,52 circa** (vedi foto n°43), **uno vano –studio di mq. 18,56 circa** (vedi foto n° 45), **un vano (oggi adibito a camera da giochi per bimbo) di mq. 19,12 circa** vedi foto n°46, **un secondo bagno** (vedi foto n°44) **di mq. 4,79 circa**; L'altezza utile interna rilevata era pari a h=2,78 m circa. La pavimentazione è del tipo gres , i bagni hanno pavimentazione e rivestimenti a parete in ceramica.

Il **piano primo** (seconda elev.f.t.) è così composto : un vano ampio che funge da **disimpegno di mq. 16,55** (vedi foto n°52) a cui si giunge per il tramite del vano scala interno, una **camera (bambini) di mq. 16,49** circa (vedi foto n°53), **una seconda camera di mq. 18,15** circa (vedi foto n°54), **un balconcino di mq. 4,27** circa, **una camera da letto di mq. 23,49** circa (vedi foto n°56) , un **w.c. di mq.7,08** circa (vedi foto n°57), **due rip. per complessivi mq. 7,08** circa (vedi foto 58 e 59), **un w.c. di mq. 6,81** circa (vedi foto n°55), una **camera di mq.12,56** circa (vedi foto n°60), **un w.c. di mq. 4,74** circa (vedi foto n°61), **un balcone circolare mq. 20,50** circa (vedi foto 62), **un grande balcone su tre lati di mq. 57,21** circa (vedi foto n°63,64 e 65).

L'altezza utile interna rilevata era pari a $h = 2,79$ m circa. La pavimentazione è del tipo gres , i bagni hanno pavimentazione e rivestimenti a parete in ceramica.

Il collegamento interno tra i piani è garantito mediante una scala interna dell'ingombro circa pari a 11,07 mq. Intorno al piano terra su tutti i quattro lati vi è terreno/corte di proprietà (racchiuso all'interno della recinzione perimetrale) ed appartenente alla stessa particella 2251. La superficie al netto dell'ingombro del piano terra è pari a circa **551 mq.** Quindi risulta in base ai dati catastali (part. 2251) estratto di mappa e planimetria p.t. appartenente alla part.2251 anche un pezzo di **corte esterna alla recinzione per mq. 83,40** circa Per quanto riguarda il sottotetto si ribadisce che questi al momento del mio sopralluogo non era accessibile in quanto la zona d'accesso presunta del solaio (dove poteva essere realizzata una scala retrattile, zona vano scala) era al momento murata e rifinita con intonaco, quindi inaccessibile.

Per quanto concerne i confini della villa destinata a civile abitazione questa confina con terreno di proprietà intorno il quale a sua volta confina a sud-ovest con strada provinciale di collegamento Nizza di Sicilia - Fiumedinisi , a nord-ovest e a sud-est con altre ville. In riferimento alla conformità tra la descrizione del bene contenuta nel pignoramento e quella attuale si ritiene che il bene è ben identificato in maniera univoca dagli atti prodotti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene di cui al terzo lotto ed ovvero villa sita in c/da Palmara – Nizza di Sicilia (Me) strada Provinciale Nizza di Sicilia – Fiumedinisi identificata all'N.C.E.U. al foglio di mappa n°8 part. 2251 sub.1 e 2

La zona in questione ha le seguenti caratteristiche :

Caratteristiche zona:	periferica , sulla strada provinciale di collegamento Nizza di Sicilia - Fiumedinisi – a traffico limitato
Servizi della zona (km):	nel raggio di un km circa si trovano i servizi necessari : negozi al dettaglio ; mentre l'ospedale è sito a Messina; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (4,00 km circa da Roccalumera); autobus ;

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento della stesura della presente nell'immobile risiede il sig. _____ con la sua famiglia. Questi dichiarava che la madre sig.ra J _____ aveva fatto la permuta per la realizzazione della villa in questione. Si riservava di presentare documentazione in possesso mai di fatto resa allo scrivente .Si è a conoscenza altresì che l'avv. Manlio Greco (custode giudiziario) ha preso contatti con il _____ al fine di capire a che titolo questi occupa l'immobile. Per quanto di mia conoscenza , considerato che lo stesso sig. _____ nulla ha prodotto, verosimilmente non esistono atti interruttivi o ostantivi alla vendita, comunque per maggiori informazioni bisogna rivolgersi al custode giudiziario.

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;*

1) Iscrizione nn.12261/3262 del 20/03/2007 nascente da atto di mutuo Not. Micali Sebastiano del 16/03/2007 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. p.a. con sede in Ragusa (domiciliato c/o sede di Ragusa Viale Europa n°65) contro la società _____ con sede in Santa Teresa di Riva (Me); capitale E.1.200.000,00 ipoteca E.1.800.000,00 in anni 20 sopra :
- un lotto edificabile in Nizza di Sicilia (Me) contrada Palmara di are 35.67 su cui insiste un complesso residenziale denominato Palmara costituito da cinque fabbricati a due elevazioni f.terra oltre piano semicantinato e sottotetto in corso di costruzione in catasto fg.8 part. 2192 (di are 8.60), part. 2195 (di are 4.09) part. 2194 (di are 3.62) part. 2191 (di are 2.57), part. 2177 (di are 0,88), part. 2176 (di are 3.06), part.2175 (di are 3.12) , part. 2173 (di are 3.05), part. 2171 (di are 0.05), part. 2186 (di are 0.96), part. 2182 (di are 1.90), part. 2183 (di are 0,93) e part. 2179 (di are 2,84); **Annotata** di annotamento di frazionamento in quota ai nn.25597/3507 del 23/07/2009 nascente da atto Not. Micali Sebastiano del 24/06/2009 dove viene frazionato il mutuo in n.7 quote ricadenti sui fabbricati edificati sul terreno e tra le quali la quota n°7 per un capitale di E.267.000,00 e ipoteca E.400.500,00 sopra :
-un locale C6 in Nizza di Sicilia (Me) contrada Palmara di mq. 179 al piano S1 in catasto fg.8 part. 2251 sub.1;
- un abitazione A2 in Nizza di Sicilia (Me) contrada Palmara al piano T-1 di vani 11 in catasto fg. 8 part. 2251 sub.2

2) Iscrizione nn. 28342/2654 del 09/11/2012 nascente da decreto ingiuntivo dal 10/10/2012 emesso dal Tribunale di Messina a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. p.a. con sede in Ragusa (domiciliato c/o Avv. Tommaso Magaudda via Nino Bixio n°89, Messina) contro società _____

capitale euro 897.405,07 ipoteca euro 1.250.000,00 sopra dei beni che sono tra gli altri per la società _____, tra cui :
- un locale C6 in Nizza di Sicilia (Me) contrada Palmara di mq. 179 al piano S1 in catasto fg.8 part. 2251 sub.1;
- un abitazione A2 in Nizza di Sicilia (Me) contrada Palmara al piano T-1 di vani 11 in catasto fg. 8 part. 2251 sub.2

4.2.2. *Pignoramenti:uno ;*

Trascrizione nn. 6331/4977 del 12/03/2013 nascente da verbale di pignoramento del 21/02/2013 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 società _____ on sede in Roccalumera (Me) e _____) a _____ sopra dei beni che sono tra gli altri per la società _____ costruzioni , tra cui :
- - un locale C6 in Nizza di Sicilia (Me) contrada Palmara di mq. 179 al piano S1 in catasto fg.8 part. 2251 sub.1;
- un abitazione A2 in Nizza di Sicilia (Me) contrada Palmara al piano T-1 di vani 11 in catasto fg. 8 part. 2251 sub.2

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:

L'immobile di cui al lotto n°3 è dotato della concessione edilizia n°1267 pratica edile n°2559 del 15/09/2006 pubblicata il 16/10/2006.(vedi allegato n°7). Risulta in atti una DIA (vedi allegato n°7) del 28/10/2008 in Variante. Non vi è abitabilità. Dagli accertamenti condotti presso il Comune risulterebbero dovuti verosimilmente maggiori oneri al Comune di quelli in passato versati pertanto vi sarebbe un debito di circa 10.000,00 euro (quota villa in questione). Il valore del debito è approssimativo.

A seguito del sopralluogo effettuato dal confronto tra lo stato dei luoghi e quello di progetto si è appurato quanto segue :

- che il balcone al p.t. rappresentato graficamente riporta progettualmente la dicitura di mq. 8,40 di fatto si capisce che trattasi di una svista probabilmente di un reflusso in quanto l'estensione è ben più ampia come è facile notare e per come su riportato.
- Al piano primo il vano riportato in progetto come letto (mq. 4,85) in realtà a seguito dell'accesso sui luoghi è risultato un w.c.;
- sono state notate alcune differenze (lievi) metriche tra quanto rinvenuto e quanto progettato;
- verosimilmente il vano scala trattandosi di ambiente interno doveva essere considerato nella cubatura. Tuttavia nonostante tutto l'immobile ha ottenuto la citata concessione edilizia e successivamente è stata presentata la citata DIA.
- Il sottotetto (in atto non raggiungibile da scale) sul prospetto principale presenta una finestra non rinvenuta nel progetto. Ed ancora il parapetto del prospetto principale sui luoghi non è conforme a quello rappresentato in progetto.

4.3.2. Conformità catastale:

La villa è censita al foglio di mappa n° 8 part. 2251 sub.1 (piano seminterrato), sub.2 (piano terra e primo) del Comune di Nizza di Sicilia , mentre il piano sottotetto (in atto e in progetto non è accessibile), non risulta censito.

In visura il bene risulta correttamente intestato alla _____ In merito alla corrispondenza tra la planimetria catastale interna (vedi allegato n°4) e lo stato dei luoghi sono state rilevate le seguenti difformità :

- il balcone al p.t. rappresentato graficamente riporta la dicitura di mq. 8,40 di fatto si capisce che trattasi di una svista probabilmente di un reflusso in quanto l'estensione è ben più ampia come è facile notare e per come in precedenza riportato;
- al piano primo il vano riportato in planimetria come letto (mq. 4,85) in realtà a seguito dell'accesso sui luoghi è risultato un w.c.;

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: nessuna informazione . Per ogni ed eventuale rivolgersi al custode giudiziario.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna informazione in possesso. Per ogni ed eventuale rivolgersi al custode giudiziario.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: nessuna informazione . Per ogni ed eventuale rivolgersi al custode giudiziario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente, in senso cronologico inverso, viene riportata la cronostoria ventennale del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare : stante la certificazione del Notaio Siracusano in atti risulta che alla società l'immobile era così pervenuto:

A)

Trascrizione nn.25667/14290 del 07/07/2005 nascente da atto di vendita not. Micali Sebastiano del 28/06/2005 a favore della società

avente per oggetto :

un terreno in Nizza di Sicilia (Me) contrada Palmara part. 2197 (ex 961), part. 2198 (ex 961);

Al sig.re suddetto gli immobili erano così pervenuti :

Trascrizione nn.14155/11612 del 13/06/1986 nascente da atto di vendita Not. Fleres Lillo del 24/05/1986 a favore di

avente per oggetto :

-un terreno in Nizza di Sicilia (Me) contrada Olivarella o Palmara di are 6.65 in catasto fg. 8 part. 961.

B)

Trascrizione nn.25668/14291 del 07/07/2005 nascente da atto di vendita Not. Micali Sebastiano del 28/06/2005 a favore della società con sede in Ali Terme (Me) contro

avente per oggetto :

- un terreno in Nizza di Sicilia contrada Palmara in catasto fg. 8 part. 2192 (ex 88), part. 2195 (ex 88), part. 2194 (ex 88), part. 2191 (ex 88), part. 2177 (ex 85), part. 2176 (ex 85), part. 2175 (ex 85), part. 2173 (ex 85), part. 2171 (ex 84), part. 2186 (ex 1001), part. 2182 (ex 1464), part. 2183 (ex 1464), part. 2179 (ex 73), part. 2170 (ex 84), part. 2174 (ex 85), part. 2180 (ex 73), 2184 (ex 1464), part. 2187 (1001), part. 2189 (ex 1466), part. 2193 (ex 88);

Alla sig.ra suddetta gli immobili erano così pervenuti:

Trascrizione nn.10662/9435 del 25/05/1981 nascente da atto di vendita Not. Fleres Lillo del 27/04/1981 a favore di

- un terreno in Nizza Sicilia (Me) contrada Pano Morgante in catasto fg.8 part. 86 (di are 1.20), part. 88 (di are 58.50), part. 1531 (di are 1.20) e part. 1532 (di are 0.30).

Trascrizione nn.9760/8321 del 28/03/1991 nascente da atto di vendita not. Fleres Lillo del 04/03/1991 a favore di

avente per oggetto :

un terreno in Nizza Sicilia (Me) contrada Palmara in catasto fg. 8 part. 78 (di re 1.90), part. 73 (di are 10.80), part. 1001 (di are 6.60), part. 1464 (di are 9.50), part. 1465 (di are 3.10) , part. 1466 (di are 7.70).

Trascrizione nn.16684/14008 del 14/06/1991 nascente da atto di vendita Not. Fleres Lillo del 24/05/1991 a favore di

- un terreno in Nizza Sicilia (Me) contrada Palmara o Olivarella di are 42.29 in catasto fg.8 part. 85.

Trascrizione nn. 27736/23820 del 25/10/1991 nascente da atto di vendita not. Fleres Lillo del 04/10/1991 a favore di

avente per oggetto:

- un terreno in Nizza Sicilia (Me) contrada Palmara o Olivarella di are 16.15 in catasto fg.8 part. 84.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile di cui al lotto n°3 è dotato della concessione edilizia n°1267 pratica edile n°2559 del 15/09/2006 pubblicata il 16/10/2006.(vedi allegato n°7). Risulta in atti una DIA (vedi allegato n°7) del 28/10/2008 in Variante. Non vi è abitabilità.

Per ulteriori informazioni si rimanda al punto 4.3.1.

Villa – in Nizza di Sicilia (Me) – contrada Palmara – strada provinciale Nizza di Sicilia – Fiumedinisi – fg. 8 part. 2251 sub.1 e 2

Lotto 003

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una villa ubicata nel Comune di Nizza di Sicilia (Me) – c/da Palmara – sulla strada provinciale di collegamento tra Nizza di Sicilia e Fiumedinisi. Trattasi di una villa (vedi foto n°25 e 26) composta da un piano seminterrato (destinato a garage), un piano terra (prima elev.f.t.) destinato a civile abitazione, un piano primo (seconda elev.f.t.) destinato a civile abitazione. A seguito delle indagini svolte sui luoghi si è appurata l'esistenza anche di un sottotetto che tuttavia al momento del mio sopralluogo non era accessibile in quanto la zona d'accesso presunta del solaio (dove poteva essere realizzata una scala retrattile, zona vano scala) era al momento murata e rifinita con intonaco, quindi inaccessibile.

Alla villa in questione si giunge direttamente dalla strada provinciale di collegamento tra Nizza di Sicilia e Fiumedinisi. L'immobile all'N.C.E.U è identificato al foglio n°8 part. 2251 sub.1 (garage), sub. 2 (il piano terra e il piano primo) mentre il sottotetto (in atto inaccessibile) non è censito. Nello specifico in visura risulta :

- **fg. 8 part. 2251 sub.1 categoria C/6 – classe 7 – consistenza 179 mq. rendita 489,96; indirizzo: c/da Palmara n.SN piano:S1; intestata a [] in sede in Ali Terme;**
- **fg.8 part. 2251 sub. 2 categoria A/2 – classe 8 – consistenza 11 vani rendita 568,10; indirizzo : c/da Palmara n.SN piano :T-1; intestata a [] con sede in Ali Terme;**

Di seguito si procede ad una descrizione del bene oggetto di esecuzione:

La facciata della villa (vedi foto n°25,26,27,28,29,30,31) è in condizioni generali buone. La villa è attornata da terreno appartenente alla stessa particella 2251 che funge da corte. Al garage al piano seminterrato si accede o da una rampa (vedi foto n°28) o da una scala interna alla villa (vedi foto n°51).

Nel garage vi è un grande ambiente unico di mq. 130 circa (vedi foto n°66,67,68), un sottoscala di 4,21mq circa, un w.c. di 3,04 mq circa (vedi foto n°68) ed un vano adibito a cantina di mq. 18,46 circa (vedi foto n°69). L'altezza utile interna è pari a 2,53m, la pavimentazione interna tipo ceramica, l'accesso carrabile è dotato di saracinesca (vedi foto n°67).

Il piano terra (prima elev. f.t.) è in realtà un pò rialzato infatti l'accesso dalla corte avviene per il tramite di una breve scalinata (vedi foto n°26), quindi è così composto : un balcone di mq. 31,60 circa (vedi foto n°26 e 33), un ingresso 11,96 mq. circa (vedi foto n°40), un salone di mq. 57,40 circa (vedi foto n°35,36,37) con balconcino di mq. 3,11 circa, una cucina di mq. 31,80 circa (vedi foto n°38,39) , un piccolo disimpegno di 1,57 mq. circa (vedi foto n°41), un w.c. di mq. 4,20 circa (vedi foto n°42), un secondo disimpegno di mq. 2,52 circa (vedi foto n°43), uno vano –studio di mq. 18,56 circa (vedi foto n° 45), un vano (oggi adibito a camera da giochi per bimbo) di mq. 19,12 circa vedi foto n°46, un secondo bagno (vedi foto n°44) di mq. 4,79 circa; L'altezza utile interna rilevata era pari a h=2,78 m circa. La pavimentazione è del tipo gres , i bagni hanno pavimentazione e rivestimenti a parete in ceramica.

Il piano primo (seconda elev.f.t.) è così composto : un vano ampio che funge da disimpegno di mq. 16,55 (vedi foto n°52) a cui si giunge per il tramite del vano scala interno, una camera (bambini) di mq. 16,49 circa (vedi foto n°53), una seconda camera di mq. 18,15 circa (vedi foto n°54), un balconcino di mq. 4,27 circa, una camera da letto di mq. 23,49 circa (vedi foto n°56) , un w.c. di mq.7,08 circa (vedi foto n°57), due rip. per complessivi mq. 7,08 circa (vedi foto 58 e 59), un w.c. di mq. 6,81 circa (vedi foto n°55), una camera di mq.12,56 circa (vedi foto n°60), un w.c. di mq. 4,74 circa (vedi foto n°61), un balcone circolare mq. 20,50 circa (vedi foto 62), un grande balcone su tre lati di mq. 57,21 circa (vedi foto n°63,64 e 65).

L'altezza utile interna rilevata era pari a $h = 2,79$ m circa. La pavimentazione è del tipo gres , i bagni hanno pavimentazione e rivestimenti a parete in ceramica.

Il collegamento interno tra i piani è garantito mediante una scala interna dell'ingombro circa pari a 11,07 mq. Intorno al piano terra su tutti i quattro lati vi è terreno/corte di proprietà (racchiuso all'interno della recinzione perimetrale) ed appartenente alla stessa particella 2251. La superficie al netto dell'ingombro del piano terra è pari a circa **551 mq**. Quindi risulta in base ai dati catastali (part. 2251) estratto di mappa e planimetria p.t. appartenente alla part.2251 anche un pezzo di **corte esterna alla recinzione per mq. 83,40 circa**. Per quanto riguarda il sottotetto si ribadisce che questi al momento del mio sopralluogo non era accessibile in quanto la zona d'accesso presunta del solaio (dove poteva essere realizzata una scala retrattile, zona vano scala) era al momento murata e rifinita con intonaco, quindi inaccessibile.

Per quanto concerne i confini della villa destinata a civile abitazione questa confina con terreno di proprietà intorno il quale a sua volta confina a sud-ovest con strada provinciale di collegamento Nizza di Sicilia - Fiumedinisi , a nord-ovest e a sud-est con altre ville. In riferimento alla conformità tra la descrizione del bene contenuta nel pignoramento e quella attuale si ritiene che il bene è ben identificato in maniera univoca dagli atti prodotti.

Destinazione urbanistica : Nel piano regolatore del Comune di Nizza di Sicilia la villa ricade in zona "C2" – piano di lottizzazione ;

Unità Immobiliare :

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
Ingresso (p.t.)	Sup. reale netta	11,96
Salone (p.t.)	Sup. reale netta	57,40
Cucina (p.t.)	Sup. reale netta	31,80
Disimp.(p.t.)	Sup. reale netta	1,57
Bagno (p.t.)	Sup. reale netta	4,20
Disimp.(p.t.)	Sup. reale netta	2,52
Studio (p.t.)	Sup. reale netta	18,56
Vano (p.t.)	Sup.reale netta	19,12
Bagno (p.t.)	Sup.reale netta	4,79
Superficie utile complessiva (p.t.)	Sup. reale netta totale p.t.	151,92
Superficie lorda complessiva (p.t.)	Sup. lorda p.t.	184,48
Balcone piccolo (p.t.)	Sup.	3,11
Balcone grande (p.t.)	Sup.	31,60
Corte interna (recintata) al netto ingombro fabbr.	Sup.	551,00
Corte esterna	Sup.	83,40
Disimp. (p.I.)	Sup. reale netta	16,55
Camera (bambini, p.I.)	Sup.reale netta	16,49
Camera (p.I.)	Sup.reale netta	18,15
Camera da letto (p.I.)	Sup.reale netta	23,49
w.c. (p.I.)	Sup.reale netta	7,08
due rip. (p.I.)	Sup.reale netta	7,08
Bagno (p.I.)	Sup.reale netta	6,81
Camera (p.I.)	Sup.reale netta	12,56
Bagno (p.I.)	Sup.reale netta	4,74
Superficie utile complessiva (p.I.)	Sup.reale netta totale p.I.	112,95
Superficie lorda complessiva (p.I.)	Sup. lorda p.I.	144,00
Balcone piccolo (p.I.)	Sup.	4,27
Balcone circolare (p.I.)	Sup.	20,50
Balcone grande (p.I.)	Sup.	57,21
Garage (p.semint.)	Sup.reale netta	130,00
Sottoscala (p.semint.)	Sup.reale netta	4,21
w.c. (p.semint.)	Sup.reale netta	3,04
Cantina (p.semint.)	Sup.reale netta	18,46
Superficie utile complessiva (p.semint.)	Sup. reale netta totale p.semint.	155,71
Superficie lorda complessiva (p.semint.)	Sup. lorda p.semint.	179,28

Caratteristiche descrittive :

Caratteristiche strutturali dell'edificio:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a..
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni visibili discrete
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in latero-cemento.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a tetto;
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe, materiale: c.a.
<i>Strutture verticali :</i>	materiale :pilastri in c.a., condizioni visibili discrete

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone ingresso:</i>	note: il portone d'ingresso è tipo blindato condizioni sufficienti (un po' danneggiato per via del cane che lo ha graffiato);
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni, condizioni: discrete.
<i>Infissi interni dell'immob.</i>	tipologia: alluminio , condizioni discrete
<i>Pavim. Interna appart.</i>	Note: La pavimentazione dell'appart. è tipo gres e ceramica

Impianti riscontrati :

<i>Elettrico:</i>	l'impianto si presenta in condizioni discrete;
<i>Idrico:</i>	condizioni: discrete.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N°3:

8.1. Criterio di Stima

Per determinare il valore venale o commerciale del bene si prende in esame un duplice metodo il primo detto a "Capitale di Reddito" e un secondo basato sulla "Superficie", quindi la media dei due metodi ci fornirà un valore attendibile per la stima.

In particolare il metodo detto a "Capitale di Reddito" consiste nel determinare il valore del bene calcolando il reddito lordo annuo, tenendo conto delle caratteristiche del bene, della destinazione e condizione degli ambienti interni, detraendo le passività (spese di manutenzione del bene , imposte e canoni ecc..) ottenendo così il reddito netto annuo e quindi applicando un saggio di capitalizzazione (3,5%) si può ottenere il valore venale del bene. Mentre il metodo di stima in funzione della superficie si basa sulle caratteristiche del bene tenuto conto delle indagini di mercato (locali, presso agenzie immobiliari, e presso l'osservatorio immobiliare) attribuendo un prezzo al mq. mediato funzione delle peculiarità del bene ,della destinazione urbanistica degli ambienti, e così come suddetto la media dei due metodi ci fornisce un sistema valido per la determinazione del valore del bene appartenente al lotto in questione.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari locali e osservatorio immobiliare (agenzia del territorio), indagini locali.

8.3. Valutazione

A. Villa

Metodo a Capitale di Reddito

Tenuto conto del mercato delle locazioni in detta località da indagini svolte per la ricerca del più probabile canone d'affitto per un immobile che presenta le stesse caratteristiche di destinazione urbanistica considerate le condizioni, i fitti mensili medi si aggirano intorno a 1.650,00 euro. Pertanto il canone annuo (ovvero il reddito lordo annuo) è pari a euro 1.650,00 x 12 = 19.800,00 euro. Considerate le passività nella quantità del 5% si ha euro 990,00 e pertanto il reddito annuo netto presunto è di euro 19.800,00 - 990,00 = 18.810,00 euro. Considerando un saggio di capitalizzazione del 3,50% otteniamo un valore del bene pari a $18.810,00 / 3,50\% = 537.428,57$ euro

Metodo di Stima in funzione della Superficie

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche della villa, della destinazione urbanistica dei suoi ambienti, in base alle indagini di mercato locali, di quelle presso le agenzie immobiliari e tenuto conto dell'osservatorio immobiliare possiamo attribuire il seguente valore mediato di euro 1200,00 al mq.

Pertanto essendo la superficie lorda del p.t. mq. 184,48, del p.I mq. 144,00, del p.semint. (garage ecc.) mq. 179,28 ed ancora tenendo conto dei balconi tutti e del terreno libero appartenente alla part. 2251 si ha:

Valore = $(184,48 \times 1.200,00) + (144,00 \times 1.200,00) + 0,6 \times (179,28 \times 1.200,00) + 0,30 \times (3,11 \times 1.200,00) + 0,30 \times (31,60 \times 1.200,00) + 0,10 \times (551,00 \times 1.200,00) + 0,05 \times (83,40 \times 1.200,00) + 0,30 \times (4,27 \times 1.200,00) + 0,30 \times (20,50 \times 1.200,00) + 0,30 \times (57,21 \times 1.200,00) = 636.390,00$ euro

Riepilogo

Valore dell'appart. con il metodo a Capitale di Reddito..... **euro 537.428,57**

Valore dell'appart. con il metodo della stima in funzione della Superficie **euro 636.390,00**

Valore medio della villa.... $(537.428,57+636.390,00)/2 = \dots\dots\dots$ euro 586.909,28

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villa	Vedi pag. 29	euro $(537.428,57+636.390,00)/2 = 586.909,28$ euro	euro 586.909,28 (quota 100/100)

RIEPILOGO STIMA LOTTO N°3

Valore villa (fog.8 part. 2251 sub.1e 2, Nizza di Sicilia, quota 1/1)... euro 586.909,28

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

euro 88.036,39

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica : per regolarizzazione oneri si stima circa

euro 10.000,00

Spese tecniche per aggiornamento catasto : per aggiornamento
docfa

euro 800,00

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°3

Valore dei beni (villa) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova:

euro488.072,89

TERRENI IN NIZZA DI SICILIA
(da escludere dall'esecuzione)

Preliminarmente si fa presente che nell'atto di pignoramento dell'avv. Tommaso Magaudda al punto 9 vi sono riportati alcuni terreni siti in Nizza ed identificati al foglio di mappa n°8 partt. 2170 (h 0.00.99), 2174 (h 0.01.15), 2180 (h 0.00.31), 2184 (h. 0.00.30), 2187 (h 0.00.04), 2189 (h 0.02.25), 2193 (h 0.01.80), 2198 (h 0.01.72).

Stante gli atti dell'esecuzione (certificazione notarile del notaio Siracusano) risulta che tali terreni erano già del Comune di Nizza in data 12/09/2006 (ovvero prima della procedura esecutiva) con atto della dott.ssa Francesca Micali trascrizione nn. 41867/22733 del 05/10/2006, pertanto come anche confermato dalla missiva di risposta resami dall'avv. Magauda , questi devono essere esclusi dalla procedura.

Quota di 1/1 di terreni in Pagliara (Me) –Rocchenere - fg. n°17 partt. 264, 950,952,955,956,211,257,946,951,953,954,957,258,621,636,639,105,197,198,199, 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 , 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 s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva ;
- 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 con sede in Santa Teresa di Riva ;
- 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 con sede in Santa Teresa di Riva;
- 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 con sede in Santa Teresa di Riva;
- 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 con sede in Santa Teresa di Riva;
- 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 con sede in Santa Teresa di Riva;
- 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 con sede in Santa Teresa di Riva;
- 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 con sede in Santa Teresa di Riva;
- 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 con sede in Santa Teresa di Riva;
- 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 s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva;

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 s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva;

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 s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva;

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 s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva;

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 s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva;

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 s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva;

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 s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva;

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 s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva;

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). Nella part. 162 (vedi estratto di mappa) vi un fabbr. (tipo rurale) di modeste dimensioni circa 4 m x 4 m .

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 s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva;

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 s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva;

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 s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva;

B4) foglio di mappa n°17 part. 636 , qualità semin. arbor. classe 2 , **superficie 110 mq.**, reddito dominicale 0,48 euro , agrario 0,20; Intestato in visura a s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva;

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). Inoltre nella part. 636 ricade un fabbr. (tipo rurale) di modeste dimensioni (3,50 m x 2,50 m circa) , vedi foto n°98.

- 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 con sede in Santa Teresa di Riva;
- 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 Santa Teresa di Riva;
- 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 s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva;
- 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 s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva;
- 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 s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva;
- 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 s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva;
- 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 s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva;
- 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 s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva;
- 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 sede in Santa Teresa di Riva;
- 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 sede in Santa Teresa di Riva;
- 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 l s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva;

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. Nella particella catastale 201 vi è una vasca.

- 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 con sede in Santa Teresa di Riva;
- 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 con sede in Santa Teresa di Riva;

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.

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] con sede in Santa Teresa di Riva;

CONFINI (si indicano , ove possibile , tre confini)

- La **part. 264** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 952 , 992, 990 e strada.
- La **part. 950** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 956,951,944.
- La **part. 952** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 264 , 956, 953;
- La **part. 955** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 954, con canale pietraccia, 650.
- La **part. 956** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 950,952,957 e strada.
- La **part. 953** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 957,canale pietraccia, 952;
- La **part. 954** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 848,canale pietraccia, 955;
- La **part. 957** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 953, 951,956;
- La **part. 951** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 950, part. 957, 639;
- La **part. 639** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 638, 951, canale pietraccia;
- La **part. 621** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 619,canale pietraccia, 221;
- La **part. 848** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 847, 954, 224;
- La **part. 849** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 850,162,304;
- La **part. 850** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 849, 895, 163;
- La **part. 847** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 162,848,855;
- La **part. 162** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 214,161,847;
- La **part. 214** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 162,161,159;
- La **part. 257** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part.258,946,canale pietraccia;
- La **part. 211** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. canale pietraccia, 212,210;
- La **part. 258** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 636,257,951;
- La **part. 636** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part.258,951,637;
- La **part. 200** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 201,158,156;
- La **part. 201** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 200,203,198;
- La **part. 203** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 201,206,204;
- La **part. 205** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 204,206,207;
- La **part. 206** del foglio di mappa n° 17 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 201,203,205;

- 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°3).

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 nn.54830/16852 del 30/12/2006 nascente da ipoteca concessione a garanzia di residuo presso not. Micali Sebastiano del 27/02/2006 a favore di

(domicilio c/o loro residenza
via Lungo mare n.149 Santa Teresa di Riva (Me) contro la società
capitale E.220.000,00

ipoteca E.220.000,00 sopra :

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 nn.28342/2654 del 09/11/2012 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 Magaudda via Nino Bixio n°89 Messina) contro società

on sede in Roccalumera e nato a Messina il 07/08/1961 ; capitale E.897405,07 ipoteca E.1.250.000,00 sopra dei beni che sono tra gli altri per la società sattamente :
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.

4.2.2. Pignoramenti: uno ;

Trascrizione nn.6331/4977 nascente da verbale di pignoramento del 21/02/2013 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

con sede in Roccalumera (Me) e
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.(tipo rurali) di cui uno nella part. 636 e l'altro nella part. 162, verosimilmente 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.

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;

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 cronistoria ventennale del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare :

Alla società con sede in Santa Teresa di Riva (Me) c.f. gli immobili erano così pervenuti :

A)

Trascrizione nn.20493/10410 del 11/05/2006 nascente da atto di vendita Not. Micali Sebastiano del 28/04/2006 a favore della società con sede in Santa Teresa di Riva (Me) contro la società con sede in Mandanici (Me) 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 nn.54828/31011 del 30/12/2006 nascente da atto di vendita Not. Micali Sebastiano del 27/12/2006 a favore della società con sede in Santa Teresa di Riva (Me) contro la società I con sede in Mandanici (Me) 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 Belardo gli immobili A+B erano così pervenuti:

Trascrizione nn. 27446/22872 del 11/11/1994 nascente da atto di vendita Not. Torrenova Grazia Maria Rita del 27/10/1994 a favore della società con sede in Santa Teresa di Riva (Me) contro la società I con sede in Mandanici (Me) 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 gli immobili erano così pervenuti :

Trascrizione nn.2504/2249 del 18/01/1992 nascente da atto di vendita Not. Mangiò Vincenzo del 30/10/1991 a favore di

14/01/1898 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).

C)

Trascrizione nn.2998/2622 del 04/02/1999 nascente da atto vendita Not. Terranova Grazia Maria Rita del 22/01/1999 a favore della società con sede in Santa Teresa di Riva (Me) contro i coniugi :

avente per oggetto :

un terreno in Pagliara (Me) contrada Belardo in catasto fg. 17 part. 258 (di are 0,90), part. 636 (di are 1.10), part. 621 (di are 2.05) e part. 639 (di are 2.65).

Ai sig.ri suddetti gli immobili erano così pervenuti :

1)

Trascrizione nn.24292/20360 del 15/09/1989 nascente da atto di vendita Not. Vincenzo Gregorio del 30/08/1989 a favore di il 02/07/1937(coniugato in regime di comunione dei beni) contro MASUCCI Antonina Maria nata avente per oggetto :

un terreno in Pagliara (Me) contrada Costa Madonna in catasto fg.17 part. 212 (di are 2.85) , part. 213 (di are 3.90) e part. 258 (di are 0,90).

2)

Trascrizione nn. 16217/13721 del 21/06/1995 nascente da atto di vendita Not. Fleres Lillo del 16/06/1995 a favore di coniugato in regime di comunione dei beni) contro

:un terreno in Pagliara (Me) località Rocchenere contrada Palma in catasto fg. 17 part. 621 (di are 2.05), part. 639 (di are 2.65) e part. 636 (di are 1.10);

Ai sig.ri suddetti gli immobili erano così pervenuti :

Trascrizione nn.31099/26419 del 11/12/1995 nascente da atto di successione in morte di 6 denuncia n°45 vol. 2000 Uff. Reg. Messina devoluta per legge a favore del coniuge nata a Catania il 18/10/1940 (per la quota di 5/15) e dei figli (per la quota di 2/15 ciascuno):

28/04/1956,

il de cuius lascia :

un terreno in Pagliara (Me) in catasto fg.17 part. 621 (di are 2.05), part. 639 (di are 2.65) e part. 636 (di are 1.10).

D)

Trascrizione nn.54829/31012 del 30/12/2006 nascente da atto di vendita not. Micali Sebastiano del 27/12/2006 a favore della società con sede in Santa Teresa di Riva (Me) il 27/05/1937 e nata a Sant'Alessio Siculo il 06/02/1940 avente per oggetto:

un terreno in Pagliara (Me) contrada Carrubbara in catasto fg. 17 part. 105 (di are 5.50) ,part. 214 (di are 53.80), part. 162 (di are 16.70),part. 847 (di are 5.20 ex part. 162), part. 848 (di are 60.00 ex part. 162) , part. 849 (di are 1.60 ex part. 162), part. 850 (di are 1.80 ex part. 162), part. 159 (di are 3.00), part. 160 (di are 2.30), part. 161(di are 14.90), part. 197 (di are 4.30), part. 198 (di are 3.60), part. 199 (di are 1.80), part. 200 (di are 4.20), part. 201 (di are 8.10), part. 203 (di are 2.80), part. 205 (di are 4.20), part. 206 (di are 3.40).

la quota di 1/3 di un terreno in Pagliara (Me) contrada Carrubbara di are 20.15 in catasto fg. 17 part. 158.

Ai coniugi gli immobili erano così pervenuti :

Trascrizione nn. 7548/6551 del 02/03/1992 nascente da atto di vendita Not. Vincenzo Mangiò del 21/02/1992 a favore di

avente per oggetto

: un terreno in Pagliara (Me) località Pietre Bianche o Cavaliere in catasto fg.17 part. 162 (di are 1.85.30) e part. 214 (di are 53.60).

Trascrizione nn.8752/7506 del 14/03/1992 nascente da atto di vendita Not. Vincenzo Mangiò del 06/03/1992 a favore di il 27/05/1937 contro

avente per oggetto : un terreno in Pagliara (Me) località Pietrabianca in catasto fg. 17 part. 159 (di are 3.00) , part. 160 (di are 2.30) e part. 161 (di are 14.90).

Trascrizione nn.8755/7509 del 14/03/1992 nascente da atto di vendita Not. Vincenzo Mangiò del 11/03/1992 a favore di _____ nato a Santa Teresa di Riva (Me) il 27/05/1937 contro _____ 2 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 nn. 8756/7510 del 14/03/1992 nascente da atto di vendita Not. Vincenzo Mangiò del 11/03/1992 a favore di _____ nato a Santa Teresa di Riva (Me) il 27/05/1937 contro _____ 2 avente per oggetto : un terreno in Pagliara (Me) località Gianni in catasto fg. 17 part.t. 205 (di are 4.20) e part. 206 (di are 3.40).

Trascrizione nn.16600/13943 del 04/06/1992 nascente da atto di vendita Not. Vincenzo Mangiò del 01/06/1992 a favore di _____ nato a Santa Teresa di Riva (Me) il 27/05/1937 contro _____ 3 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 nn.16601/13944 del 04/06/1992 nascente da atto di vendita Not. Vincenzo Mangiò del 01/06/1992 a favore di _____) il 27/05/1937 contro _____ il 11/05/1948 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 partt. 201, e due modesti fabbr.(tipo rurali) di cui uno nella part. 636 e l'altro nella part. 162, verosimilmente di fattura originaria anteriore al 1967.

Quota di 1/1 di terreni in Pagliara (Me) –Rocchenere - fg. n°17 partt. 264, 950,952,955,956,211,257,946,951,953,954,957,258,621,636,639,105,197,198,199, 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 _____ s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva ;

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 _____ con sede in Santa Teresa di Riva ;

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 _____ con sede in Santa Teresa di Riva;

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] con sede in Santa Teresa di Riva;

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] con sede in Santa Teresa di Riva;

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 in Santa Teresa di Riva;

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 Santa Teresa di Riva;

A8) foglio di mappa n°17 part. 957 , qualità Agrumeto classe 3 . **superficie 120 ma.**, reddito dominicale 4,65 euro , agrario 1,36; Intestato in visura a [redacted] con sede in Santa Teresa di Riva;

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 in Santa Teresa di Riva;

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] s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva;

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] s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva;

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] s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva;

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] s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva;

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] s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva;

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] s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva;

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] con sede in Santa Teresa di Riva;

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] con sede in Santa Teresa di Riva;

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). Nella part. 162 (vedi estratto di mappa) vi un fabbr. tipo rurale di modeste dimensioni circa 4 m x 4 m .

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
con sede in Santa Teresa di Riva;

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
con sede in Santa Teresa di Riva;

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
con sede in Santa Teresa di Riva;

B4) foglio di mappa n°17 part. 636 , qualità semin. arbor. classe 2 , **superficie 110 mq.**, reddito dominicale 0,48 euro , agrario 0,20; Intestato in visura a
s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva;

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). Inoltre nella part. 636 ricade un fabbr. (tipo rurale) di modeste dimensioni (3,50 m x 2,50 m circa) , vedi foto n°98.

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
con sede in Santa Teresa di Riva;

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 Santa Teresa di Riva;

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
s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva;

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
s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva;

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
s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva;

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
s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva;

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
s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva;

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
s.r.l. con sede in Santa Teresa di Riva;

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 con sede in Santa Teresa di Riva;

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 : con sede in Santa Teresa di Riva;

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 con sede in Santa Teresa di Riva;

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. Nella particella catastale 201 vi è una vasca.

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 con sede in Santa Teresa di Riva;

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 con sede in Santa Teresa di Riva;

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. 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 con sede in Santa Teresa di Riva;

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. rurali 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 mappa n°17 part. 636	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 rurali 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..., degli eventuali manufatti rurali rinvenuti 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, 636,639,847,848,849,850,951,953,954,957 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 : non vi sono unità immobiliari, ad esclusione di due fabb. rurali e una vasca il tutto presente in mappa catastale, pertanto trattandosi di terreni sostanzialmente non vi è alcuna spesa da sostenere. **euro 0,00**

Spese tecniche per aggiornamento catasto : nessuna **euro 0,00**

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, 636,639,847,848,849,850,951,953,954,957 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 338.711,40**

Quota di 1/1 di terreni in Fiumedinisi (Me) - fg. n°20 partt. 207 (h.0.18.00)
Lotto n°005

**1. IDENTIFICAZIONE DEL TERRENO OGGETTO DELLA VENDITA
APPARTENENTE AL LOTTO N°5:**

Premessa

Il terreno appartenente al quinto lotto si trova nel Comune di Fiumedinisi.
Di seguito si è identificato il terreno oggetto di vendita :

Proprietà in vendita pari alla quota di 1/1 del seguente terreno sito in **Fiumedinisi (Messina)** identificato al catasto in visura , come segue :

A A1) foglio di mappa n°20 part 207 , qualità seminativo arbor classe 3, **superficie 1800 mq.** reddito dominicale euro 3,72; agrario euro 2,32; Intestato in visura a [redacted] nato a Messina il (

A seguito degli accertamenti condotti si è appurato che il terreno di cui alla lettera "A" è in zona impervia in un vallone ed è abbandonato con presenza di vegetazione spontanea. Per accedervi lo scrivente è giunto dapprima al paese di Fiumedinisi quindi ha imboccato una stradella comunale per diversi km , successivamente ha percorso una strada sterrata , lasciato l'auto e attraversato la proprietà dei genitori del sig. [redacted] chiedendone il permesso fino a giungere sui luoghi (vedi foto n°110). Il terreno in un compluvio è pendente e in esso verosimilmente si troverebbe una vena d'acqua usata nel passato dai genitori del ([redacted] per alimentare gli altri terreni di proprietà degli stessi. Oggi tale sistema in base alla dichiarazione resa dai [redacted] (genitori) è abbandonato e non in funzione per assenza di manutenzione.

CONFINI (si indicano , ove possibile , tre confini)

La **part. 207** del foglio di mappa n° 20 del Comune di Fiumedinisi , confina catastalmente con la part. 206,208 e 462.

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 il bene, oggetto del presente lotto, in maniera univoca.

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il terreno appartenente al quinto lotto si trova in Fiumedini - in una zona collinare impervia - vedi estratto di mappa relativo. (allegato n°3).

Caratteristiche zona: zona collinare distante dal paese di Fiumedinisi
Servizi della zona (km): Nella zona vi è stradella sterrata che conduce ad una asfaltata per poi dopo diversi km arrivare al paese di Fiumedinisi. Qui vi sono i servizi.

Collegamenti pubblici (km): autobus (a km 3 circa) ovvero in paese a Fiumedinisi

3.STATO DI POSSESSO :

Il terreno si trova al momento del sopralluogo abbandonato, pertanto si ritiene che lo stesso sia 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: uno;

Iscrizione nn.28342/2654 del 09/11/2012 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 Magaudda via Nino Bixio n°89 Messina) contro società _____ con sede in Roccalumera e Cacciorni Michele nato a Messina il 07/08/1961 ; capitale E.897405,07 ipoteca E.1.250.000,00 sopra dei beni che sono tra gli altri per la società _____ esattamente : un terreno in Fiumedinisi (Me) di are 18.00 in catasto fg.20 part. 207.

4.2.2. Pignoramenti:uno ;

Trascrizione nn.6331/4977 del 12/03/2013 nascente da verbale di pignoramento del 21/02/2013 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 società

nato a

Messina il 07/08/1961 sopra i seguenti beni , tra l'altro :

- un terreno in Fiumedinisi (Me) di are 18.00 in catasto fg.20 part. 207.

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1.Conformità urbanistico edilizia:

Nel terreno in questione non vi sono unità immobiliari .

4.3.2.Conformità catastale:

Non vi sono difformità

Di seguito viene riportata la superficie catastale del terreno. 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 .

Identificazione del bene (lotto n°5) in Fium.	Parametro	Valore reale/potenziale
foglio di mappa n°20 part 207	Sup. catastale	1800 mq.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N°5 :

8.1. Criterio di Stima

Per la stima del terreno appartenente al lotto n°5 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.... 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°5

Come su riferito al fine di valutare il lotto n°5 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..., di ogni e quant'altro utile a stabilirne il più probabile valore di mercato.

VALORE DEL LOTTO N°5 – (Terreno Fiumedinisi)

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 del terreno è risultato pari a :
- euro 0,50 al mq. per il terreno ricadente nel fg. 20 del Comune di Fiumedinisi part. 207 di 1800 mq.

VALORE DEL LOTTO n°5

Valore complessivo = (euro 0,50/mq x mq. 1800) =**900,00 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 135,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica : nessuna **euro 0,00**

Spese tecniche per aggiornamento catasto : nessuna **euro 0,00**

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°5

Valore della quota di 1/1 della particella 207 del foglio di mappa n°20 del Comune di Fiumedinisi al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **euro 765,00**

TERRENI IN PAGLIARA (da escludere dall'esecuzione)

Preliminarmente si fa presente che nell'atto di pignoramento dell'avv. Tommaso Magaudo al punto 8 vi sono riportati alcuni terreni siti in **Pagliara – Rocchenere - via Piccolo Torrente - identificati al foglio di mappa n°15**, tra cui : **la part. 1173, part. 1177 e la part. 1175** oltre ad altre partt. di cui al successivo lotto.

Dal certificato di destinazione urbanistica in atti rilasciato dal Comune di Pagliara prot. 4719 del 16/10/2013 si legge testualmente *“che la **particella n.1173** di mq. 277 del foglio di mappa n°15 del Comune di Pagliara è destinata ad area parcheggio e verde pubblico, che la **part.1175** di mq. 474 del foglio di mappa n°15 del Comune di Pagliara è destinata ad allargamento strada, che la **particella n°1177** di mq. 440 del foglio di mappa n°15 del Comune di Pagliara è destinata ad area per opere di urbanizzazione secondaria , che le suddette particelle **risultano di proprietà del Comune , giusto frazionamento prot. n.2010/Me0103463 approvato dall'agenzia del territorio di Messina in data 12/04/2010”**.*

Tra l'altro tale situazione rappresentata dal Comune di Pagliara è stata riscontrata nella planimetria progettuale della lottizzazione presentata . Infatti per come si evince dagli elaborati di cui all'allegato n°7 nella planimetria progettuale le citate aree , identificate con le part. 1173, 1177 e 1175 erano rispettivamente destinate :

- part. 1173 ad parcheggio pubblico e parte a verde pubblico (vedi foto n°87 e 88);
- part. 1177 ad opere di urbanizzazione secondaria (parte della foto 89);
- part. 1175 ad allargamento strada (vedi foto 71 e 72);

Ed originariamente tale particelle appartenevano alla ex part. 524 del foglio 15.

Ed ancora sulla part. 524 ricadono (in base agli atti del notaio Siracusano) le seguenti :

Trascrizione nn, 21757/15719 del 11/06/2008 : nascente da atto di convenzione amministrativa rilasciata dal Comune di Pagliara il 14/05/2008 n 438 a favore del Comune di Paoliara contro

avente per

oggetto : un terreno in Pagliara (Me) contrada Rocchenere via Piccolo Torrente in catasto fg.15 part. 524.

Trascrizione nn.26277/17736 del 06/08/2010 nascente da atto di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Pagliara il 05/08/2010 n°6 a favore del Comune di Pagliara contro società [redacted] con sede in Roccalumera (Me) avente per oggetto concessione edilizia sopra:
un terreno in Pagliara (Me) frazione Rocchenere in catasto fg. 15 part. 524

Per i suddetti motivi ritenendo che le citate partt. 1173-1175-1177 siano di fatto del Comune (in quanto aree cedute con la lottizzazione) , le stesse debbano essere escluse dalla presente procedura esecutiva.

Quota di 1/1 di : un terreno identificato con la part.1176, un terreno identificato con la part. 1207 (ex porzione della 1174) e di un fabbricato in costruzione identificato con la part. 1206 (ex restante porzione della part. 1174) il tutto sito in Pagliara (Me) contrada Rocchenere – via Piccolo Torrente Pagliara - del foglio di mappa n°15.

Lotto n°006

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA APPARTENENTE AL LOTTO N°6:

I beni appartenenti al sesto lotto si trovano in Pagliara – Rocchenere - zona via Piccolo Torrente Pagliara , ed in particolare :

Proprietà in vendita pari alla quota di 1/1 dei seguenti **beni** siti in **Pagliara – Rocchenere – via Piccolo Torrente Pagliara** identificati al catasto in visura , come segue :

A A1) foglio di mappa n°15 part 1176 , qualità agrumeto classe 1, superficie **267 mq**, reddito domenicale euro 12,27, reddito agrario 4,83 euro, intestato al catasto a con sede in Roccalumera ;

A seguito degli accertamenti condotti si è appurato che il suddetto terreno appartiene ad una lottizzazione in corso di costruzione, e tale particella è stata documentata per il tramite della foto n°89 (porzione dell'area visibile) e nel progetto (vedi allegato n°7) risulta giardino privato. La part. 1176 confina con la part. 1177, 1207, 1175 e 890.

A2) foglio di mappa n°15 part. 1207 di mq. 1692 (ex porzione della part. 1174 oggetto di esecuzione) , qualità agrumeto classe 1, intestato al catasto a con sede in Roccalumera ;

A seguito degli accertamenti condotti si è appurato che il suddetto terreno appartiene ad una lottizzazione in corso di costruzione, tale particella è **stata creata in corso di consulenza** per separare la parte attualmente edificata dal terreno intorno (vedi foto n°77 e 80) , il tutto ricadente nella ex part. 1174.

Pertanto lo scrivente ha dato incarico al topografo geom. Andrea Rabbone, previa autorizzazione del giudice, ad eseguire l'inserimento in mappa del fabbricato in costruzione così facendo la ex part. 1174 è stata divisa di fatto in due la part. 1207 (terreno libero) e part. 1206 sub.1 e 2 (parte edificata) come meglio si può vedere dal confronto tra le mappe catastali del foglio 15 (prima e dopo inserimento in mappa) presenti nell'allegato n°3 (vedi anche procedura eseguita per l'inserimento in mappa prodotta nell'allegato n°6).

La part.1207 confina con la part. 1173, 1175,1206,1176 , 890,899,887.

A3) foglio di mappa n°15 part. 1206 sub 1 e sub. 2 (ex porzione della part. 1174 oggetto di esecuzione) di fatto trattasi di un fabbricato in corso di costruzione appartenente ad una lottizzazione.

Tale particella è stata quindi creata dal Geom. Andrea Rabbone (ausiliario topografo del c.t.u.) in corso di consulenza per separare la parte attualmente edificata (part. 1206) dal terreno intorno (part. 1207) , l'insieme (ovvero la part. 1206 e 1207) costituiscono la ex part. 1174. Nello specifico il piano interrato dell'immobile , part. 1206, (vedi foto n°82,83,84,85 e 86) è stato censito con la part. 1206 sub.1 e così esce in visura : categoria in corso di costruzione intestato a

A seguito degli accertamenti condotti si è appurato che il piano interrato (appartenente al cosiddetto corpo B , di progetto), è costituito da muri in c.a. perimetrali, pilastri e travi in c.a. e soletta di copertura, privo di intonaco e pavimentazione, infine all'ingresso vi è un cancello e una saracinesca.

Mentre il piano terra del fabbricato , part. 1206 sub.2 , (vedi foto n° 70,73,74,75,78 e 79) è composto da pilastri , travi in.c.a e solaio senza murature perimetrali ovvero è completamente aperto.

In visura quest'ultimo esce , per l'appunto con il sub. 2, categoria in corso di costruzione intestato a

Il fabbr. in costruzione ovvero la part. 1206 confina con part. 1207 e part. 1175.

N.B.In riferimento alla conformità tra la descrizione dei beni contenuti nel pignoramento e quella attuale si ritiene che i beni sono identificati in maniera univoca dagli atti prodotti. Bisogna precisare tuttavia quanto segue :

- la ex. part. 1174 è stata fraz. (come citato) in due part. 1207 (terreno) e part. 1206 (fabbr.). Tale operazione è stata effettuata dal topografo ausiliario dello scrivente c.t.u. a seguito autorizzazione del magistrato .

- le part. 1173, 1175 e 1177 come descritto a pag. 57 e 58 della presente si ritengono dover essere escluse dalla esecuzione perché con la lottizzazione sono di fatto aree comunali.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni di cui al sesto lotto ed ovvero : la part. 1176 (terreno) la part. 1207 (terreno) e la part. 1206 (fabbr. in costruzione) si trovano in Pagliara – Rocchenere – via Piccolo Torrente Pagliara
La zona in questione ha le seguenti caratteristiche :

Caratteristiche zona: zona periferica del paese Rocchenere – a basso flusso di traffico

Servizi della zona (km): nel raggio di un km circa si trovano i servizi necessari : negozi al dettaglio ; mentre l'ospedale più vicino è sito a Messina;

Collegamenti pubblici (km): autostrada (3,00 km circa da Roccalumera);

3. STATO DI POSSESSO:

Il piano cantinato in base a quanto asserito dal custode giudiziario avv. Manlio Greco è in comodato d'uso gratuito al sig. con decorrenza dal 01/01/2013 fino a 31/12/2017.

Per maggiori informazioni rivolgersi allo stesso custode giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

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

Dagli atti di causa risulta :

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:

Trascrizione nn. 21757/15719 del 11/06/2008 : nascente da atto di convenzione amministrativa rilasciata dal Comune di Pagliara il 14/05/2008 n.438 a favore del Comune di Pagliara contro

avente per oggetto : un terreno in Pagliara (Me) contrada Rocchenere via Piccolo Torrente in catasto fg.15 part. 524.

Trascrizione nn.26277/17736 del 06/08/2010 nascente da atto di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Pagliara il 05/08/2010 n°6 a favore del Comune di Pagliara contro società con sede in Roccalumera (Me)

avente per oggetto concessione edilizia sopra:

un terreno in Pagliara (Me) frazione Rocchenere in catasto fg. 15 part. 524

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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 : **una**;

1) Iscrizione nn. 28342/2654 del 09/11/2012 nascente da decreto ingiuntivo dal 10/10/2012 emesso dal Tribunale di Messina a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. p.a. con sede in Ragusa (domiciliato c/o Avv. Tommaso Magaudda via Nino Bixio n°89. Messina) contro società]

....., capitale euro 897.405,07 ipoteca euro 1.250.000,00 sopra dei beni che sono tra gli altri per la società] , tra cui :
- un terreno in Pagliara (Me) di are 20.22 in catasto fg. 15 part. 1174 e part. 1176;

4.2.2. Pignoramenti: **uno** ;

Trascrizione nn. 6331/4977 del 12/03/2013 nascente da verbale di pignoramento del 21/02/2013 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 società con sede in Roccalumera (Me) e le nato a Messina il 07/08/1961 sopra dei beni che sono tra gli altri per la società , tra cui :
- un terreno in Pagliara (Me) di are 20.22 in catasto fg. 15 part. 1174 e part. 1176 (are 2.67);

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:

L'immobile di cui alla part. 1206 sub.1 e 2 è dotato della concessione edilizia prot. gen 2478 del 21/06/2010 , prot. n.458/U.T.C. del 21/06/2010 rilasciata dal Comune di Pagliara relativa al Corpo B (lotto B) .

Tale concessione veniva fornita nel contesto di un progetto esecutivo dei lotti del piano di lottizzazione convenzionata ai sensi della L.R. n°71/78 , di un fondo rustico sito in frazione Rocchenere , censito all'epoca all'N.C.T. foglio n°15 part. 524 , denominata

Di fatto essendo l'opera incompleta , si ritiene alla luce del tempo trascorso, che la concessione sia oramai scaduta e pertanto prima di ogni eventuale ripresa necessiterà rinnovarla.

4.3.2. Conformità catastale:

In riferimento alla conformità tra la descrizione dei beni contenuti nel pignoramento e quella attuale si ritiene che i beni sono identificati in maniera univoca dagli atti prodotti.

Bisogna precisare tuttavia quanto segue :

- la ex. part. 1174 è stata fraz. (come citato) in due part. 1207 (terreno) e part. 1206 (fabb.). Tale operazione è stata effettuata dal topografo ausiliario dello scrivente c.t.u. a seguito autorizzazione del magistrato . Il fabb. 1206 sub. 1 e 2 è in fase di costruzione.

- le part. 1173, 1175 e 1177 come descritto a pag. 57 e 58 della presente si ritengono dover essere escluse dalla esecuzione perché con la lottizzazione sono di fatto aree comunali..

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: Nessuna informazione;
Per maggiori informazioni rivolgersi al custode giudiziario avv. Greco.

Spese straordinarie di gestione immobile : Nessuna informazione; Per
maggiori informazioni rivolgersi al custode giudiziario avv. Greco.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Nessuna informazione; Per maggiori informazioni rivolgersi al custode giudiziario avv. Greco.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

Alla società _____ srl con sede in Roccalumera (Me) c.f.02756640831 gli immobili erano così pervenuti:

Trascrizione nn.49645/33142 del 02/12/2008 nascente da atto di vendita Not. Micali Sebastiano del 02/12/2008 a favore della società _____ srl con sede in Roccalumera (Me) contro

avente per oggetto :

- un terreno in Pagliara (Me) contrada Piana Rocchenere o Belardo di are 34.80 in casto fg. 15 part. 524.

Ai sig.re suddetto l'immobile era così pervenuto :

Trascrizione nn.15719/13246 del 25/05/1992 nascente da atto di vendita del 28/04/1992 a favore di _____

contro _____

avente per oggetto : un terreno in Pagliara (Me) contrada Piana Rocchenere o Belardo di are 34.80 in catasto fg. 15 part. 524;

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile di cui alla part. 1206 sub.1 e 2 è dotato della concessione edilizia prot. gen 2478 del 21/06/2010 , prot. n.458/U.T.C. del 21/06/2010 rilasciata dal Comune di Pagliara relativa al Corpo B (lotto B) .

Tale concessione veniva fornita nel contesto di un progetto esecutivo dei lotti del piano di lottizzazione convenzionata ai sensi della L.R. n°71/78 , di un fondo rustico sito in frazione Rocchenere , censito all'epoca all'N.C.T. foglio n°15 part. 524 , denominata "_____".

Di fatto essendo l'opera incompleta , si ritiene alla luce del tempo trascorso, che la concessione sia oramai scaduta e pertanto prima di ogni eventuale ripresa necessiterà rinnovarla.

Quota di 1/1 di : un terreno identificato con la part.1176, un terreno identificato con la part. 1207 (ex porzione della 1174) e di un fabbricato in costruzione identificato con la part. 1206 (ex restante porzione della part. 1174) il tutto sito in Pagliara (Me) contrada Rocchenere – via Piccolo Torrente Pagliara - del foglio di mappa n°15.

Lotto n°006

I beni appartenenti al sesto lotto si trovano in Pagliara – Rocchenere - zona via Piccolo Torrente Pagliara , ed in particolare :

Proprietà in vendita pari alla quota di 1/1 dei seguenti **beni** siti in **Pagliara – Rocchenere – via Piccolo Torrente Pagliara** identificati al catasto in visura , come segue :

A1) foglio di mappa n°15 part 1176 , qualità agrumeto classe 1, superficie **267 mq**, reddito domenicale euro 12,27, reddito agrario 4,83 euro, intestato al catasto :
con sede in Roccalumera ;

A seguito degli accertamenti condotti si è appurato che il suddetto terreno appartiene ad una lottizzazione in corso di costruzione, e tale particella è stata documentata per il tramite della foto n°89 (porzione dell'area visibile) e nel progetto (vedi allegato n°7) risulta giardino privato. La part. 1176 confina con la part. 1177, 1207, 1175 e 890.

A2) foglio di mappa n°15 part. 1207 di mq. 1692 (ex porzione della part. 1174 oggetto di esecuzione) , qualità agrumeto classe 1 , intestato al catasto a _____ con sede in Roccalumera (vedi visura allegata) ;

A seguito degli accertamenti condotti si è appurato che il suddetto terreno appartiene ad una lottizzazione in corso di costruzione, tale particella è **stata creata in corso di consulenza** per separare la parte attualmente edificata dal terreno intorno (vedi foto n°77 e 80) , il tutto ricadente nella ex part. 1174.

Pertanto lo scrivente ha dato incarico al topografo geom. Andrea Rabbone, previa autorizzazione del giudice, ad eseguire l'inserimento in mappa del fabbricato in costruzione così facendo **la ex part. 1174 è stata divisa di fatto in due la part. 1207 (terreno libero) e part. 1206 sub.1 e 2 (parte edificata)** come meglio si può vedere dal confronto tra le mappe catastali del foglio 15 (prima e dopo inserimento in mappa) presenti nell'allegato n°3 (vedi anche procedura eseguita per l'inserimento in mappa prodotta nell'allegato n°6).

La part.1207 confina con la part. 1173, 1175,1206,1176 , 890,899,887.

A3) foglio di mappa n°15 part. 1206 sub 1 e sub. 2 (ex porzione della part. 1174 oggetto di esecuzione) di fatto trattasi di un fabbricato in corso di costruzione appartenente ad una lottizzazione.

Tale particella è stata quindi creata dal Geom. Andrea Rabbone (ausiliario topografo del c.t.u.) in corso di consulenza per separare la parte attualmente edificata (part. 1206) dal terreno intorno (part. 1207) , l'insieme (ovvero la part. 1206 e 1207) costituiscono la ex part. 1174. Nello specifico il piano interrato dell'immobile , part. 1206, (vedi foto n°82,83,84,85 e 86) è stato censito con la part. 1206 sub.1 e così esce in visura : categoria in corso di costruzione intestato a _____.

A seguito degli accertamenti condotti si è appurato che il piano interrato (appartenente al cosiddetto corpo B , di progetto), è costituito da muri in c.a. perimetrali, pilastri e travi in c.a. e soletta di copertura, privo di intonaco e pavimentazione, infine all'ingresso vi è un cancello e una saracinesca.

Mentre il piano terra del fabbricato , part. 1206 sub.2 , (vedi foto n° 70,73,74,75,78 e 79) è composto da pilastri , travi in.c.a e solaio senza murature perimetrali ovvero è completamente aperto.

In visura esce , per l'appunto con il sub. 2, categoria in corso di costruzione intestato a MA.C. Costruzioni s.r.l. .

Il fabb. in costruzione ovvero la part. 1206 confina con part. 1207 e part. 1175.

N.B.In riferimento alla conformità tra la descrizione dei beni contenuti nel pignoramento e quella attuale si ritiene che i beni sono identificati in maniera univoca dagli atti prodotti. Bisogna precisare tuttavia quanto segue:

- la ex. part. 1174 è stata fraz. (come citato) in due part. 1207 (terreno) e part. 1206 (fabbr.). Tale operazione è stata effettuata dal topografo ausiliario dello scrivente c.t.u. a seguito autorizzazione del magistrato.
- le part. 1173, 1175 e 1177 come descritto a pag. 57 e 58 della presente si ritengono dover essere escluse dalla esecuzione perché con la lottizzazione sono di fatto aree comunali.

Destinazione urbanistica: In base al certificato di destinazione urbanistica (prot.4749 del 16/10/2013) il terreno in questione:

- partt. 1174 (oggi 1206 e 1207) e la part. 1176 del foglio di mappa n°15 del Comune di Pagliara ricade in zona C1 Residenziale e Commerciale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N°6:

8.1. Criterio di Stima

Per la stima dei beni appartenenti al lotto n°6 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 e di quanto su di esso esistente e realizzato (quindi nel caso in esame vi è sia il terreno libero rappresentato dalle part. 1207 e 1176 che un fabbricato in corso di costruzione individuato dalla part. 1206) 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 bene (terreno o edificio) stesso, della sua destinazione urbanistica, della morfologia dello stesso, della vicinanza a strade e autostrade ai servizi, ecc.... 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°6

Come su riferito al fine di valutare il lotto n°6 si è preso in esame il metodo di stima in funzione della superficie basandosi sulle caratteristiche del terreno e di quanto su di esso esistente e realizzato, tenendo conto di una campagna di indagini di mercato 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..., di quanto presente in esso ovvero di quanto realizzato e rinvenuto al momento delle operazioni peritali, di ogni e quant'altro utile a stabilirne il più probabile valore di mercato.

VALORE DEL LOTTO N°6 – (Terreno/fabbr. nel Comune di 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 è risultato pari a:

- euro 65,00 al mq. per il terreno ricadente nel fg. 15 del Comune di Pagliara part. 1176 di 267 mq.
- euro 65,00 al mq. per il terreno ricadente nel fg. 15 del Comune di Pagliara part.1207 di 1692 mq.
- Il piano interrato del fabbr. ricade nel fg.15 part. 1206 sub. 1 del Comune di Pagliara;

La superficie netta complessiva del piano interrato è di circa 301 mq mentre quella lorda è pari a circa 330 mq. ed ha h int. = 2,76 m.

Il valore di stima più probabile (tenuto conto delle sue caratteristiche, destinazione, condizioni interne ecc..) è pari a circa 350,00 euro/mq.;

- Il piano terra del fabbr. ricade nel fg. 15 part. 1206 sub.2 del Comune di Pagliara ;

La superficie del p.t. comprensiva dei pilastri e del vano scala (si ricordi non esserci le pareti perimetrali) è pari a circa 305 mq. oltre lo spazio esterno (non coperto) di circa 25 mq. di area che funge da copertura all'accesso del sottostante piano interrato.

L'altezza interna rilevata al p.t. è pari a 2,87m.

Il valore di stima più probabile (tenuto conto delle sue caratteristiche, destinazione e condizioni interne , ovvero del fatto che è al rustico senza anche le pareti perimetrali) si aggira a euro 300,00 euro/mq.

VALORE DEL LOTTO n°6

Valore complessivo = (euro 65,00/mq x 267 mq) + (euro 65,00/mq x 1692 mq) + (350 euro/mq x 330 mq) + (300 euro/mq x 305 mq) + (0,10 x 300 euro/mq. x 25mq) =**335.085,00 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 50.262,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica : bisogna rinnovare la concessione edilizia scaduta per poter proseguire i lavori , verificare lo stato strutturale in particolare del p.t. ed eventualmente rinnovare se ricorre/se scadute anche le autorizzazioni ulteriori dei vari enti. Tuttavia nella valutazione del prezzo attribuito si è tenuto conto dello stato dei luoghi e di tale situazione pertanto nessuna ulteriore detrazione è opportuno fare.

euro 0,00

Spese tecniche per aggiornamento catasto : nessuna

euro 0,00

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°6

Quota di 1/1 di : un terreno identificato con la part.1176, un terreno identificato con la part. 1207 (ex porzione della 1174) e di un fabbricato in costruzione identificato con la part. 1206 (ex porzione della part. 1174) il tutto sito in Pagliara (Me) contrada Rocchenere – via Piccolo Torrente Pagliara - del foglio di mappa n°15, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

euro 284.822,25

RIEPILOGO GENERALE

Lotto n°1 : Unità immobiliare a piano terzo (destinazione civile abitazione) – int.14 scala A- Corpo D- presso il ' – Alì Terme (Me) – via Francesco Crispi .

Prezzo a base d'asta dell'appartamento (fg.8 part. 399 sub.25, Alì Terme, quota 1/1) alla luce dei contenuti della consulenza a cui si rimanda **euro 71.628,81**

Lotto n°2 : Unità immobiliare a piano terzo (destinazione ufficio) – presso il – Alì Terme (Me) – via Francesco Crispi .

Prezzo a base d'asta dell'ufficio (fg.8 part. 399 sub.33, Alì Terme, quota 1/1) alla luce dei contenuti della consulenza a cui si rimanda **euro 70.123,03**

Lotto n°3 : Villa – in Nizza di Sicilia (Me) – contrada Palmara – strada provinciale Nizza di Sicilia – Fiumedinisi .

Prezzo a base d'asta della villa (fg.8 part. 2251 sub.1e 2, Nizza di Sicilia, quota 1/1) alla luce dei contenuti della consulenza a cui si rimanda **euro 488.072,89**

Lotto n°4 :

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

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

Prezzo a base d'asta dei citati terreni nelle suddette quote alla luce dei contenuti della consulenza a cui si rimanda **euro 338.711,40**

Lotto n°005

Quota di 1/1 di terreni in Fiumedinisi (Me) - fg. n°20 partt. 207 (h.0.18.00). **Prezzo a base d'asta del citato terreno alla luce dei contenuti della consulenza a cui si rimandaeuro 765,00**

Lotto n°006

Quota di 1/1 di : un terreno identificato con la part.1176, un terreno identificato con la part. 1207 (ex porzione della 1174) e di un fabbricato in costruzione identificato con la part. 1206 (ex porzione della part. 1174) il tutto sito in Pagliara (Me) contrada Rocchenere – via Piccolo Torrente Pagliara - del foglio di mappa n°15.

Prezzo a base d'asta dei citati beni alla luce dei contenuti della consulenza a cui si rimandaeuro 284.822,25

Quindi alla luce di quanto riportato in consulenza il sottoscritto ing. Rodolfo Urbani ritiene, con la presente relazione , di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione della s.v. Ill.mo Giudice Dott. Madia per qualsiasi chiarimento e per quant'altro voglia eventualmente disporre.

Messina, lì

Il C.T.U.
Ing. Rodolfo Urbani