

# TRIBUNALE DI MESSINA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU: ing. ALESSIO PASSANITI

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa IVANA ACACIA**

PROCEDIMENTO N. 475/92 e 104/93 RE

Promosso da: - CREDITO SICILIANO S.P.A.  
- CROSS FACTOR S.P.A.

Contro 

*Ing. Alessio Passaniti – via XXVII Luglio 121, 98122 Messina – tel. 347/3243005 studio 090/718314  
Fax 090/713754 e-mail: [studioripas@libero.it](mailto:studioripas@libero.it)  
Iscritto all'Ordine Ingegneri della Provincia di Messina al n. 557  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al n. 463  
C.F.: PSS LSS 45M22 F158M*

**PREMESSA:**

Con disposizione del 30.05.2012 il G.E. dr.ssa Ivana Acacia richiamava quale Esperto il sottoscritto ing. Alessio Passaniti, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n° 557 e parimenti iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Messina, nel procedimento riunito di esecuzione immobiliare promosso da Credito Siciliano S.p.A. legalmente rappresentato dall'avv. Cardella Renato e Cross Factor S.p.A. legalmente rappresentato dall'avv. Giovanni Arena contro [REDACTED] (Proc. N. 475/92 e 104/93).

Nel dispositivo del G.E. il c.t.u. è tenuto a stimare, sotto il vincolo del giuramento già prestato, nuovi cespiti dell'esecutato nonché all'aggiornamento ed integrazione di due immobili in parte oggetto della perizia di stima del 05.05.1997, tenendo conto dei rilievi formulati dal notaio Penna, associato UNEIM.

**Quesito 1** - verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali sentenze dichiarative di fallimento; acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti);

**Quesito 2** - descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

**Quesito 3** - accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero

civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

**Quesito 4** - proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

**Quesito 5** - indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**Quesito 6** - indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno dichiarazione di agibilità

**Quesito 7-** dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**Quesito 8** - dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.557 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078;

**Quesito 9** - accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante, il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino registrati presso l'Ufficio del registro

degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59, convertito in L.18 maggio 1978,n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

**Quesito 10-** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o all'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

**Quesito 11-** indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità ; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**Quesito 12-** determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Nella stessa udienza il Giudice disponeva inoltre che l'esperto:

**a)** *restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti :*

**b)** *invii, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato , almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza*

di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

**c)** intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

**d)** depositi, almeno dieci giorni prima all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su supporto cd redatto in formato PDF;

**e)** alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi);

**f)** alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

**g)** segnali tempestivamente al custode(o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso

**h)** provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

**i)** verificare se il debitore, persona fisica, sia o meno coniugato e nel caso in cui sia sposato accertare il regime patrimoniale adottato (comunione o separazione dei beni);

**l)** predisporre un riepilogo dei dati catastali attribuiti al bene pignorato nel ventennio anteriore dell'inizio del giudizio.

## **OPERAZIONI PERITALI**

In osservanza alle disposizioni della S.V. lo scrivente ha preliminarmente esaminato la documentazione allegata agli atti reputandola sufficiente allo svolgimento del mandato, fissando successivamente l'inizio delle operazioni peritali alle ore 10,00 del 03/10/2012 sui luoghi in Valdina, via Nemi n. 35, dando comunicazione all'avv. Cardella, legale del Credito Siciliano S.p.A e all'avv. Arena, legale della Cross Factor S.p.A. e all'esecutato sig. [REDACTED] [REDACTED] con lettera raccomandata.

Nel giorno e nell'ora stabilita il perito si recava sui luoghi dove ha avuto la presenza del sig. [REDACTED]. Con l'assistenza di un collaboratore, si è proceduto ad effettuare rilievi metrici e fotografici. Ci si è trasferiti inoltre in località Fondachello per visionare e procedere a misurazioni ed effettuare fotografie nella bottega dell'esecutato, concludendo le operazioni alle ore 12,30.

In data 10/10/2012 alle ore 10,00 lo scrivente insieme al collaboratore di fiducia e al sig. [REDACTED] si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valdina per accertare la ricadenza urbanistica degli immobili e successivamente in località Vigna Vecchia per prendere visione del terreno oggetto di stima.

Con tale adempimento sono state chiuse le operazioni sui luoghi.

Al fine di avere una più esatta documentazione degli immobili, il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia del Territorio per acquisire le visure catastali aggiornate, l'estratto di mappa e la planimetria catastale; si fa presente che la planimetria della bottega non è stata possibile ottenerla in quanto risulta illeggibile nella banca dati del catasto; lo scrivente ha richiesto la busta contenente la documentazione originaria, riscontrando che la planimetria risultava rovinata e scarsamente leggibile a causa di una inondazione che l'archivio aveva subito negli anni precedenti. Lo scrivente ha ritenuto opportuno fotografare ciò che era visibile nella planimetria deteriorata al fine di ricostruire in studio con questi dati l'originario contorno e pertinenze dell'immobile.

Si è recato, inoltre, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per effettuare ispezioni ipotecarie aggiornate e ha ritenuto opportuno reperire atto di acquisto della bottega che si allega alla presente consulenza.

In ottemperanza ai rilievi formulati dal Notaio Penna, i beni ipotecati sono stati suddivisi in n. 3 lotti:

**Lotto 1** – Immobili siti in Valdina, via Nemi ricadenti al foglio 3 part. 196 sub.1 e sub. 2 part. 194 sub. 2 e sub. 3;

**Lotto 2** – Bottega sita in Valdina località Fondachello ricadente al foglio 1 part. 56 sub. 8;

**Lotto 3** – Terreno in Valdina ricadente al foglio 2 part. 671.

[REDACTED]

[REDACTED] TA  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

Trattasi di una bottega adibita a salone di parrucchiere per uomo sita in Valdina, località Fondachello via Nazionale 77, (si precisa che nell'atto di proprietà che si allega è riportato il numero civico 89) censita in catasto al foglio 1 part. 56 sub. 8.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrata una notevole difformità con quanto riportato nell'atto di proprietà nonché dalla planimetria catastale e dalla visura per immobile.

In particolare non corrispondono sia il metraggio della superficie coperta che il contorno del fabbricato.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

A – Il negozio di parrucchiere per uomo ricade in un contesto urbano centrale.

Nell'intera zona sono concentrate attività commerciali e residenziali di un certo pregio. Si affaccia sulla via Nazionale che rappresenta l'asse viario principale che attraversa l'intera frazione di Fondachello. È sufficientemente servito da mezzi pubblici sia in seno al paese che con i centri abitati limitrofi oltre al collegamento con la città di Messina.

Esternamente si presenta con ampia vetrina di ottima fattura che permette la vista globale dell'interno e consente inoltre al locale di essere sufficientemente illuminato.

**3. STATO DI POSSESSO**

La proprietà del locale è del sig. [REDACTED] Si fa presente che allo stato attuale risulta occupato dal sig. [REDACTED] che vi esercita l'attività di parrucchiere per uomo.

**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:**

- **Cross Factor ex Banco di Sicilia S.p.A.**
- **Pignoramento del 28/10/92 a favore di [REDACTED]**
- **Ipoteca volontaria derivante da contratto di finanziamento (Rep. N. 52816) a favore della CRIAS sede di Catania**

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

**Nessuna**

**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:**

**Nessuno**



**DESCRIZIONE BOTTEGA DI CUI PUNTO 2**

La bottega adibita a salone di parrucchiere per uomo è sita in Valdina, località Fondachello via Nazionale 77, (si precisa che nell'atto di proprietà che si allega è riportato il numero civico 89) censita in catasto al foglio 1 part. 56 sub. 8.

Il locale acquistato con atto del 11/10/1988 in notar [REDACTED] era composto da un vano oltre i seguenti accessori: bagno, antibagno, disimpegno, ed una terrazzina a livello di pertinenza esclusiva. Confina a Nord ed ad Ovest con proprietà [REDACTED] ad est con proprietà della società venditrice, a sud con via Nazionale.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrata una notevole difformità con quanto riportato nell'atto di proprietà.

Presso l'Agenzia del Territorio sono stati acquisiti il certificato catastale e l'estratto di mappa, mentre per quanto concerne la planimetria catastale si sono eseguite delle foto sulla busta storica originaria fortemente deteriorata a causa di un allagamento dell'archivio. Sulla scorta di tale foto è stato possibile ricostruire l'originaria planimetria (si allega foto).

La bottega rispetto all'originaria superficie è stata ampliata mediante l'eliminazione del bagno, antiwc e del disimpegno.

Nel cortile di pertinenza sono stati ricavati un anti - wc ed un wc, un piccolo ufficio ed un armadio - ripostiglio, lasciando la parte residua come spazio d'isolamento largo circa ml. 1,00. La bottega fa parte di un edificio con struttura portante in c.a. formata da pilastri e travi e solai del tipo misto in c.a. e laterizi.

Le rifiniture sono del tipo medio, con pavimenti in monocottura, pareti tinteggiate a ducotone, infissi interni in legno, con ampia finestratura in alluminio anodizzato e vetri sulla parete prospettante su via Nazionale che permette una ampia illuminazione all'ambiente di lavoro.

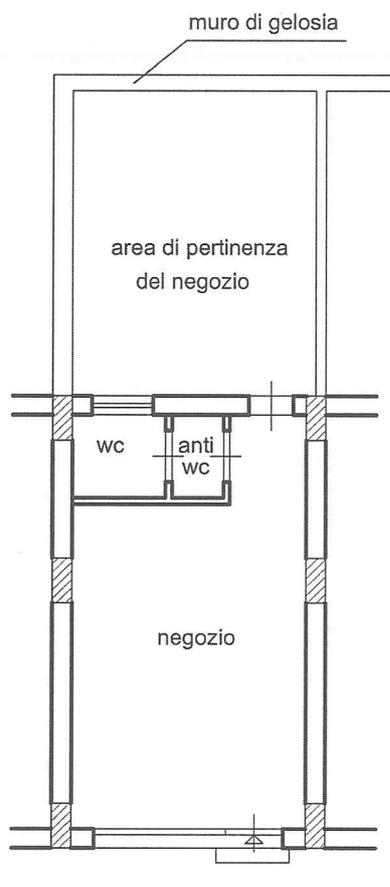
Il locale risulta controsoffittato in cartongesso con elementi decorativi di discreta fattura. I servizi igienici risultano pavimentati e rivestiti in ceramica, gli impianti idrico ed elettrico sono stati realizzati secondo le norme vigenti.

Il locale si presenta abbastanza elegante con arredi di ottima qualità.

Nella pagina seguente è riportata la planimetria originaria ricavata dalle foto eseguite all'Agenzia del Territorio e ricostruita grazie ai riferimenti strutturali rilevati sui luoghi, nonché la planimetria dello stato di fatto riprodotta a seguito di rilievi metrici.

### Planimetria catastale originaria

rapp. 1:100

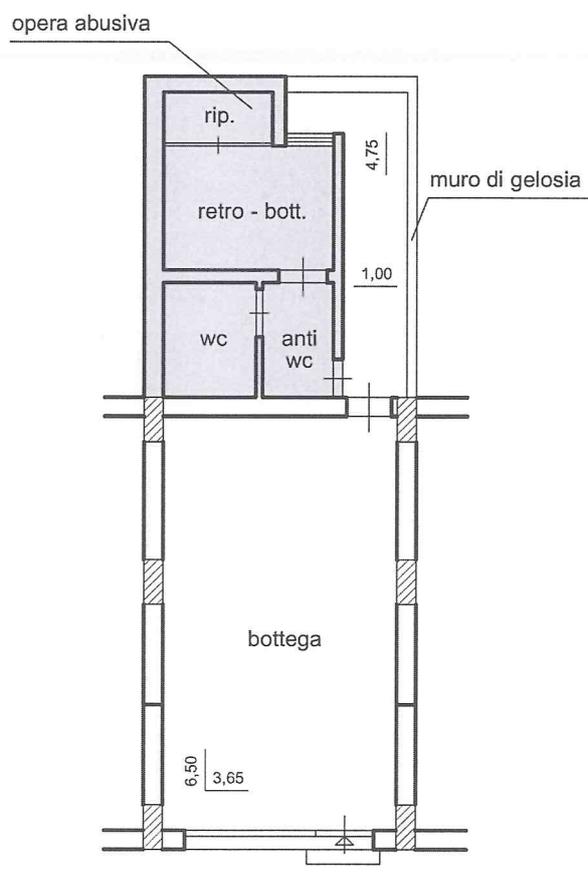


PA ← via Nazionale → ME

Bottega = sup. lorda mq. 28,05  
 Terreno di pertinenza = sup. mq. 21,46

### Planimetria stato di fatto

rapp. 1:100



PA ← via Nazionale → ME

Bottega = sup. lorda mq. 42,89  
 = sup. calp. mq. 34,85  
 Sup. lorda abusiva = mq. 14,85  
 Terreno di pertinenza = mq. 6,62

## DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nello strumento urbanistico vigente del Comune di Valdina, l'immobile ricade in zona B1 di mantenimento.

### Art. 29 - Zona B1 di mantenimento

- *Definizione:* si tratta di zone del centro urbano delle tre frazioni, complete di opere di urbanizzazione, con caratteristiche tipologiche e di conservazione disomogenee, ma comunque compiute e che hanno saturato il lotto urbano.
- *Attività edilizia consentita:* straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione salvo per le aree soggette a vincolo di fascia costiera giusto quanto all'art. 43.

Per gli edifici ad una sola elevazione, al momento dell'approvazione del Piano, è consentita la sopraelevazione di un solo piano estesa all'intera unità edilizia, anche in deroga alla volumetria consentita. Nella realizzazione della sopraelevazione è fatto obbligo di intervenire sull'intero edificio con il recupero e la riqualificazione del manufatto, oggetto di un'unica concessione. Sono ammessi i cantinati purchè non adibiti ad abitazione.

- *Strumento di attuazione:* Concessione Edilizia.
- *Indice di fabbricabilità fondiaria massima:* 3,5 mc/mq altezza massima mt. 7, con due piani massimo fuori terra.

Nella frazione Fondachello, nell'area compresa tra la via Libertà ed il Lungomare,

nel tratto più settentrionale della via Mare che presenta fronti con altezza da 3 a 5 piani, è consentito per le unità edilizie a due sole elevazioni facenti parte di fronti continui a più elevazioni, l'allineamento a tre elevazioni.

- Rapporto di copertura max: l'80%.
- *Prescrizioni particolari:* per qualsiasi tipo di copertura è obbligatorio il tetto a falde inclinato con tegole a coppi o alla marsigliese in cotto, ed occorre rispettare le norme architettoniche contenute negli articoli 45 e seguenti delle presenti Norme. Nella sola Frazione Fondachello sono ammesse le coperture piane.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A - Bottega	Sup. reale lorda	42,89	1,00	42,89
Terr. di pert.	Sup. reale	6,62	0,30	1,99
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>49,51</b>		<b>44,88</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO :

### 8.1. Criterio di stima

Si è proceduto ad una stima sintetica comparativa, svolgendo indagini presso vari studi professionali, agenzie immobiliari oltre alla consultazione sul web del borsino immobiliare di Valdina.

Da tali informazioni si è desunto un valore medio di mercato per immobili di tipologia simile pari a € 1.200,00/mq.

### 8.2 Fonti di informazione

Le agenzie immobiliari presso le quali ci si è rivolti sono Tecnocasa, Diemme

Immobiliare, Fincasa, Toscano, CIA, oltre vari studi tecnici privati oltre alla consultazione sul web del borsino immobiliare di Valdina.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Bottega	44,88	€ 53.856,00	€ 53.856,00
			<u>€ 53.856,00</u>	<u>€ 53.856,00</u>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 8.078,40

Spese tecniche e oneri comunali per condono edilizio e per idoneità sismica e rettifiche catastali	€	10.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€	0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0,00

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€	45.777,60
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€	35.777,60

#### N.B.

Si fa presente al G.E. Dott.ssa Acacia (come riportato al punto 4.1.1.) che la bottega del sig. [REDACTED] è gravata:

- 1) da un'ipoteca di primo grado a garanzia di un finanziamento della CRIAS (Vedi documentazione ipocatastale Reg. Part. n. 2365 del 28/10/1988)
- 2) pignoramento a seguito di un decreto ingiuntivo del sig. [REDACTED] (Vedi documentazione ipocatastale Reg. Part. n. 29633 del 27/11/1992)

**RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.**

**Quesito 1-** La documentazione risulta sufficiente.

e

o

e

**Lotto 2:** L'immobile è sito in Valdina località Fondachello in via Nazionale n. 77. E' censito al catasto al foglio 1 part. 56 sub. 8. Misura una superficie calpestabile di mq. 34,85. L'immobile risulta ben rifinito ed è in ottimo stato di conservazione.

**Lotto 3:** Il terreno è sito in Valdina

**Quesito 3-** I dati indicati nel pignoramento permettono l'individuazione degli immobili.

**Quesito 4-**

**Lotto 2:** Necessita di aggiornamenti catastali a causa dell'ampliamento abusivo.

**Quesito 5-** L'immobile è sito in Valdina

L.R.G.

**Lotto 2:** Necessita di aggiornamenti catastali a causa dell'ampliamento abusivo.

**Quesito 6**

**Lotto 2:** L'edificio di cui fa parte l'immobile originariamente è stato costruito con regolare licenza edilizia.  
Successivamente la bottega oggetto di stima è stata ampliata abusivamente per cui non è conforme urbanisticamente. Necessita di sanatoria edilizia.

**Quesito 7-** Si è proceduto alla formazione di n. 3 lotti funzionali dei beni pignorati che non necessitano né di frazionamento né di identificazione di nuovi confini.

**Quesito 8-**

**Lotto 2:** L'immobile risulta pignorato per l'intero.

**Quesito 9-**

**Lotto 2:** L'immobile risulta attualmente utilizzato dal sig. [REDACTED] che vi esercita l'attività di parrucchiere.

**Quesito 10-** Non ricorre alcuna delle ipotesi prospettate.

**Quesito 11-** Gli immobili pignorati non hanno vincoli artistici, né storici, né alberghieri di inalienabilità, né vincoli di natura condominiale.

Non esistono diritti demaniali o usi civici.

**Quesito 12-** E' stato adottato un criterio di stima sintetico-comparativo che ha portato ai seguenti importi.

**Importo a base d'asta "lotto 2"**

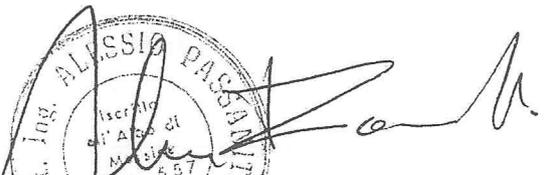
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€	<b>45.777,60</b>
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€	<b>35.777,60</b>

Il tutto dovuto in merito al mandato conferitomi.

Messina, lì 08/01/2013

Il C.T.U.

Ing. Alessio Passaniti


# ESTRATTO DI MAPPA LOTTO 2

Foglio 1 part. 56



**CERTIFICATO CATASTALE LOTTO 2**  
Foglio 1 part. 56 sub. 8



Data: 25/07/2012 - Ora: 13.14.19  
Visura n.: ME0178453 Pag: 1

Fine

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 25/07/2012

Dati della richiesta	Comune di VALDINA ( Codice: L561) Provincia di MESSINA Foglio: 1 Particella: 56 Sub.: 8 Dati relativi all'immobile selezionato
Catasto Fabbricati	
Unità immobiliare	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		1	56	8			C/1	3	29 m <sup>2</sup>	Euro 862,69 L. 1.670,400	VARIAZIONE del 19/11/1987 n. 23162. I/1987 in atti del 22/07/1999 CLS
Indirizzo - VIA NAZIONALE piano: T;											
Notifica - Partita 1000333 Mod.58 25											

**INTESTATO**

N.	1	ANAGRAFICI	DIRITTI ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/10/1988 Voltura Registrazione: n. [REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 [REDACTED] pagante: [REDACTED] Sede: CATANIA

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MESSINA Richiedente: S

FOTO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 2

Foglio 1 part. 56 sub. 8

