

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), e delle partt. 1173,1175 e 1177 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 [REDACTED];

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 [REDACTED]

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. [REDACTED] [REDACTED] 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. [REDACTED] (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 [REDACTED]

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 [REDACTED]



- Il fabbr. in costruzione ovvero la part. 1206 confina con part. 1207 e part. 1175.
- A4) foglio di mappa n°15 part. 1173 – Comune di Pagliara - Rocchenere (qualità catastale agrumeto classe 1) di mq. 277 deduz. C1 reddito dominicale 12,73 agrario 5,01 intestata alla [REDACTED]
- A5) foglio di mappa n°15 part. 1175 – Comune di Pagliara – Rocchenere (qualità catastale agrumeto classe 1) di mq. 474 deduz. C1 reddito dominicale 21,79 reddito agrario 8,57- intestata alla [REDACTED]
- A6) foglio di mappa n°15 part. 1177 – Comune di Pagliara – Rocchenere (qualità catastale agrumeto classe 1) di mq. 440 deduz. C1 reddito dominicale 20,22 reddito agrario 7,95- intestata alla [REDACTED]

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 .

- dal certificato di destinazione urbanistica in atti rilasciato dal Comune di Pagliara prot.4749 del 16/10/2013 (vedi allegato 6 della presente) si legge testualmente :

“ che la part. 1173 di mq. 277 del foglio di mappa n°15 del Comune di Pagliara è destinata ad area di parcheggio e verde pubblico; che la particella 1175 di mq. 474 del foglio di mappa n°15 del Comune di Pagliara è destinata ad allargamento stradale; che la particella 1177 di mq. 440 del foglio di mappa n°15 del Comune di Pagliara è destinata ad aree per opere di urbanizzazione secondaria;

Si rappresenta che il Comune di Pagliara nel certificato di destinazione urbanistica dichiarava “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. Si rammenta a tal uopo che il notaio Andrea Zuccarello Marcolini rilevava che non vi era in effetti alcun atto di trasferimento in favore del Comune di Pagliara e pertanto di fatto tali beni dovevano considerarsi oggetto di esecuzione per come anche autorizzato dalla s.v. signor Giudice.

Per completezza di descrizione la situazione citata dal Comune di Pagliara è rappresentata nella planimetria progettuale della lottizzazione e coincide con la stessa (vedi allegato 7 della presente ctu).A seguito del sopralluogo si è appurato che la part. 1173 si presentava vedi foto n°87 e 88 (nella prima ctu da me redatta) come un area in parte da adibire a parcheggio pubblico (già asfaltata) e in parte a verde pubblico, quindi la part. 1175 si presentava vedi foto n°71 e 72 della prima ctu cartacea in atti come un ‘area già parte della esistente strada pubblica, infine la part. 1177 (destinata a opere di urbanizzazione secondaria) si presentava come un terreno incolto pianeggiante.

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), la part. 1173,1175 e 1177 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. [REDACTED] con decorrenza dal 01/01/2013 fino a 31/12/2017, i restanti beni erano liberi.
 Per maggiori informazioni rivolgersi allo stesso custode giudiziario.

Confini (si indicano , ove possibile , tre confini)

La particella 1173 del foglio di mappa n°15 del Comune di Pagliara , confine catastalmente con la part. 1027,771 e 1775;
 La particella 1175 del foglio di mappa n°15 del Comune di Pagliara , confina catastalmente con la part. 1173,1027, 1177;
 La part. 1177 del foglio di mappa n°15 del Comune di Pagliara, confina catastalmente con la part. 1176,1175,523.
 La part. 1176 del foglio di mappa n°15 del Comune di Pagliara, confina catastalmente con la part. 1177, 1175,1207;
 La part. 1206 del foglio di mappa n°15 del Comune di Pagliara confina catastalmente con la part.1175 e 1207;
 La part. 1207 del foglio di mappa n°15 del Comune di Pagliara confina catastalmente con la part. 1173,1175 e 1206

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. [REDACTED] : nascente da atto di convenzione amministrativa rilasciata dal Comune di Pagliara il 14/05/2008 n.438 a favore del Comune di Pagliara contro [REDACTED]
 [REDACTED] avente per oggetto : un terreno in Pagliara (Me) contrada Rocchenere via Piccolo Torrente in catasto fg.15 part. 524.

Trascrizione nn. [REDACTED] 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]
 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. [REDACTED] 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 Magaudo via Nino Bixio n°89, Messina) contro società [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] capitale euro 897.405,07 ipoteca euro 1.250.000,00 sopra dei beni che sono tra gli altri per la società [REDACTED] tra cui :
 - un terreno in Pagliara (Me) in catasto fg. 15 part. 1173,1174,1175,1176 e 1177;



4.2.2. Pignoramenti: uno ;

Trascrizione nn. [REDACTED] 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 [REDACTED] sopra dei beni che sono tra gli altri per la società [REDACTED] tra cui :
 - un terreno in Pagliara (Me) in catasto fg. 15 part. 1173,1174,1175,1176 e part. 1177;

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 "Le Zagare".
 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 fabbr. 1206 sub. 1 e 2 è in fase di costruzione.

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 cronostoria ventennale del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare :

Alla società [REDACTED] gli immobili erano così pervenuti:

Trascrizione [REDACTED] nascente da atto di vendita Not. [REDACTED] del 02/12/2008 a favore della società [REDACTED] [REDACTED] avente per oggetto :

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

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

Trascrizione [REDACTED] nascente da atto di vendita [REDACTED] del 28/04/1992 a favore di [REDACTED] [REDACTED] 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 "Le Zagare".

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) e delle part.1173,1175 e 1177 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 a [REDACTED] ;

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 [REDACTED] ;



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. [REDACTED] 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. [REDACTED] (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 [REDACTED]. 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 [REDACTED]

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

A4) foglio di mappa n°15 part. 1173 – Comune di Pagliara - Rocchenere (qualità catastale agrumeto classe 1) di mq. 277 deduz. C1 reddito dominicale 12,73 agrario 5,01 intestata alla [REDACTED]

A5) foglio di mappa n°15 part. 1175 – Comune di Pagliara – Rocchenere (qualità catastale agrumeto classe 1) di mq. 474 deduz. C1 reddito dominicale 21,79 reddito agrario 8,57- intestata alla [REDACTED]

A6) foglio di mappa n°15 part. 1177 – Comune di Pagliara – Rocchenere (qualità catastale agrumeto classe 1) di mq. 440 deduz. C1 reddito dominicale 20,22 reddito agrario 7,95- intestata alla [REDACTED]

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

- dal certificato di destinazione urbanistica in atti rilasciato dal Comune di Pagliara prot.4749 del 16/10/2013 (vedi allegato 6 della presente) si legge testualmente :

“ che la part. 1173 di mq. 277 del foglio di mappa n°15 del Comune di Pagliara è destinata ad area di parcheggio e verde pubblico; che la particella 1175 di mq. 474 del foglio di mappa n°15 del Comune di Pagliara è destinata ad allargamento stradale; che la particella 1177 di mq. 440 del foglio di mappa n°15 del Comune di Pagliara è destinata ad aree per opere di urbanizzazione secondaria;

Si rappresenta che il Comune di Pagliara nel certificato di destinazione urbanistica dichiarava “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. Si rammenta a tal uopo che il notaio Andrea Zuccarello Marcolini rilevava che non vi era in effetti alcun atto di trasferimento in favore del Comune di Pagliara e pertanto di fatto tali beni dovevano considerarsi oggetto di esecuzione per come anche autorizzato dalla s.v. signor Giudice.



Per completezza di descrizione la situazione citata dal Comune di Pagliara è rappresentata nella planimetria progettuale della lottizzazione e coincide con la stessa (vedi allegato 7 della presente ctu). A seguito del sopralluogo si è appurato che la part. 1173 si presentava vedi foto n°87 e 88 (nella prima ctu da me redatta) come un'area in parte da adibire a parcheggio pubblico (già asfaltata) e in parte a verde pubblico, quindi la part. 1175 si presentava vedi foto n°71 e 72 della prima ctu cartacea in atti come un'area già parte della esistente strada pubblica, infine la part. 1177 (destinata a opere di urbanizzazione secondaria) si presentava come un terreno incolto pianeggiante.

Destinazione urbanistica : In base al certificato di destinazione urbanistica (prot.4749 del 16/10/2013, vedi allegato n°6 della presente) il terreno in questione:

- part. 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.
- la part. 1173 è destinata ad area parcheggio e verde pubblico, la part. 1175 è destinata ad allargamento strada, la part.1177 è destinata ad opere di urbanizzazione secondaria.

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, nonché le part.1173,1175 e 1177 per come su citato e destinato) 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 stesso (terreno o edificio ecc.), 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 (tutto incluso).

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.
- euro 65,00 al mq. per i terreni (destinati a parcheggio, verde pubblico e strada) ricadenti al fg. 15 del Comune di Pagliara part. 1173 (mq.277), part. 1175 (mq.474), part. 1177 (mq. 440);
- 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) + (euro 65,00/mq x 277 mq.) + (euro 65,00/mq x 474 mq) + (euro 65,00/mq x 440 mq) + (350 euro/mq x 330 mq) + (300 euro/mq x 305 mq) + (0,10 x 300 euro/mq. x 25mq) =**412.500,00 euro**

8.4. Adegualiamenti 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 61.875,00

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



Esecuzione Immobiliare N.73/2013
Banca Agricola Popolare di Regusa Soc. Coop. per Azioni
contro [REDACTED]

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), e delle partt.1173,1175,1177, 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 350.625,00



ALLEGATO N°5

ESTRATTO DI MAPPA FG 15 PAGLIARA



ALLEGATO N°6

DESTINAZIONE URBANISTICA COMUNE DI PAGLIARA





COMUNE DI PAGLIARA

Provincia di Messina

Via Regina Margherita, 92 - c.a.p. 98020 - Tel. 0942 737168 /0942 737299 - Fax 0942 737203 /
Sito Web: www.comune.pagliara.me.it - e-mail: ufficiotecnico@comune.pagliara.me.it - C. F.

III^ AREA TECNICA MANUTENTIVA

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
(art. 30 D.P.R. n. 380/2001 e D. Lgs. n. 301/2002 e s.m.i.)

Prot. 4749
DEL 16 OTT. 2013

IL RESPONSABILE AREA TECNICA



VISTO l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 per come modificato ed integrato dal D. Lgs. 27.12.2002, n. 301 e s.m.i.;

VISTA l'istanza presentata dal Sig. [redacted] UROPA SRL con sede legale in Via Garibaldi n. 268 - Messina, assunta al Protocollo Municipale n. 1677 in data 04/04/2013, richiedente il rilascio di un Certificato di Destinazione Urbanistica, relativo agli immobili identificati all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Messina "Catasto Terreni", per come di seguito riportato:

- Particelle n. 1173, n. 1174, n. 1175, n. 1176 e n. 1177 del Foglio di mappa n. 15 del Comune di Pagliara (ME);

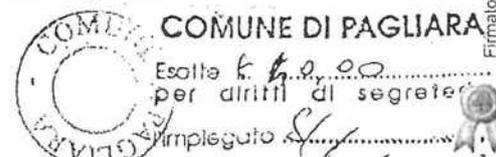
CONSIDERATO che in data 31.12.1993 risultano scaduti i vincoli del Programma di Fabbricazione;

VISTA la Deliberazione di G.M. n. 37 del 27.06.2008, adottata dal Comune di Pagliara (ME), con cui è stato istituito il catasto degli incendi, ai sensi della Legge 21.11.2000 n. 353, art. 10 comma 2 e la Deliberazione di C.C. n. 23 del 30.11.2010, relativa all'Aggiornamento ed Adozione del Catasto Comunale dei soprassuoli percorsi dal fuoco, ai sensi della predetta Legge, dall'anno 2007 al 2009;

VISTO l'elenco delle particelle percorse dal fuoco nell'anno 2007, che è parte integrante della Deliberazione di G.M. n. 37 del 27.06.2008 e gli elaborati forniti dal S.I.F. (Sistema Informativo Forestale), predisposti dall'U.T.C. che sono parte integrante della Deliberazione di C.C. n. 23 del 30.11.2010;

CERTIFICA

- 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 particella n. 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 tipo di frazionamento prot. n. 2010/ME0103463 approvato dall'Agenzia del Territorio di Messina in data 12/04/2010;



- che le particelle n. 1174 e n. 1176 del foglio di mappa n. 15 del Comune di Pagliara (ME), ricadono nel vigente Programma di Fabbricazione in Zona "C1" – Residenziale e Commerciale;
- che le suddette particelle non sono state percorse dal fuoco negli anni 2007, 2008 e 2009 e quindi non sono vincolate a quanto previsto dalla Legge 21.11.2000 n. 353, art. 10 comma 2.

La destinazione d'uso della Zona "C1" – Residenziale e Commerciale del vigente Programma di Fabbricazione, è quella specificata nell'allegato al presente certificato.

Si rilascia a richiesta dell'interessato, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 per come modificato ed integrato dal D. Lgs. n. 301/2002 e s.m.i.; significando che la validità del presente certificato è di un anno a decorrere dal rilascio, purché al momento dell'uso esso sia accompagnato da una dichiarazione dell'alienante, attestante che non sono, nel frattempo, intervenute modifiche agli strumenti urbanistici.

Il Responsabile del Procedimento
(Istruttore Tecnico, Geom. Antonino Triolo)



Il Responsabile Area Tecnica
(Geom. Carmelo Spadaro Malomo)

NOTE
PROGR.

COMME (Documenti)\Volume_1\GESTIONE UFFICIO TECNICO ANNO 2013\URBANISTICA\CERTIFICATI DESTINAZIONE URBANISTICA\Ita EUROPA SRL prot. n. 1677 - 279 -2013 Zona C1-F1- viabilità anno 2013.doc

| | | |
|---|--|--|
| ZONA TERRITORIALE OMOGENEA | c | |
| DESTINAZIONE D'USO | Residenziale e commerciale | |
| TIPO | C1 | |
| TIPOLOGIA URBANISTICA | Espansione urbana | |
| SIMBOLOGIA GRAFICA | | |
| DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA MAX (mc/mq) | 3,00 | |
| DIMENSIONE MINIMA DI LOTTO | - | |
| ROPPORTO DI COPERTURA | 40% | |
| NUMERO MAX. PIANI FUORI-TERRA | 3 | |
| ALTEZZA MAX. | 10,50 | |
| LUNGHEZZA MAX. FRONTI | - | |
| DISTANZA MIN. TRA CORPI DI FABBRICA | 10,00 | |
| DISTANZA MIN. DAI CONFINI | 5,00 | |
| DISTANZA MIN. DAL CIGLIO STRADALE | m. 5 per strade larghe fino a m. 7 m. 7,5 per strade larghe fino a m. 15 m. 10 per strade larghe oltre m. 15 | |
| COSTRUZIONI ACCESSORIE | Non ammesse | |
| TIPOLOGIA EDILIZIA | In serie aperta o corpi isolati Non ammessi i cortili chiusi | |
| PRESCRIZIONI PARTICOLARI | L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione a norma di legge dei piani di lottizzazione convenzionata | |
| NOTE | | |
| NOTE RELATIVE ALLA PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE | <p>Le attività commerciali ammesse sono gli esercizi di vicinato (alimentari e non alimentari) e le medie strutture di vendita (alimentari e non alimentari), anche facenti parte di Centri commerciali del tipo "Centro commerciale locale urbano".</p> <p>Le nuove realizzazioni di tali attività commerciali sono assoggettati alla dotazione minima dei parcheggi pertinenziali previsti dall'art. 6 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano di Programmazione Urbanistica Commerciale.</p> | |



RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ISTRUTTORE TECNICO
Geom. Antonio Trioto

Firmato Da: URBANISMO/CO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. INO.CA.3.S.0014/490003661a2be0208530484678413



ALLEGATO N°7

STRALCIO PROGETTO URBANISTICA (LOTTIZZAZIONE PAGLIARA)



Terreno Altra ditta

Tettoio

Saja consortile

Lotto A

Parco

Verde Pubblico
mq 176,19

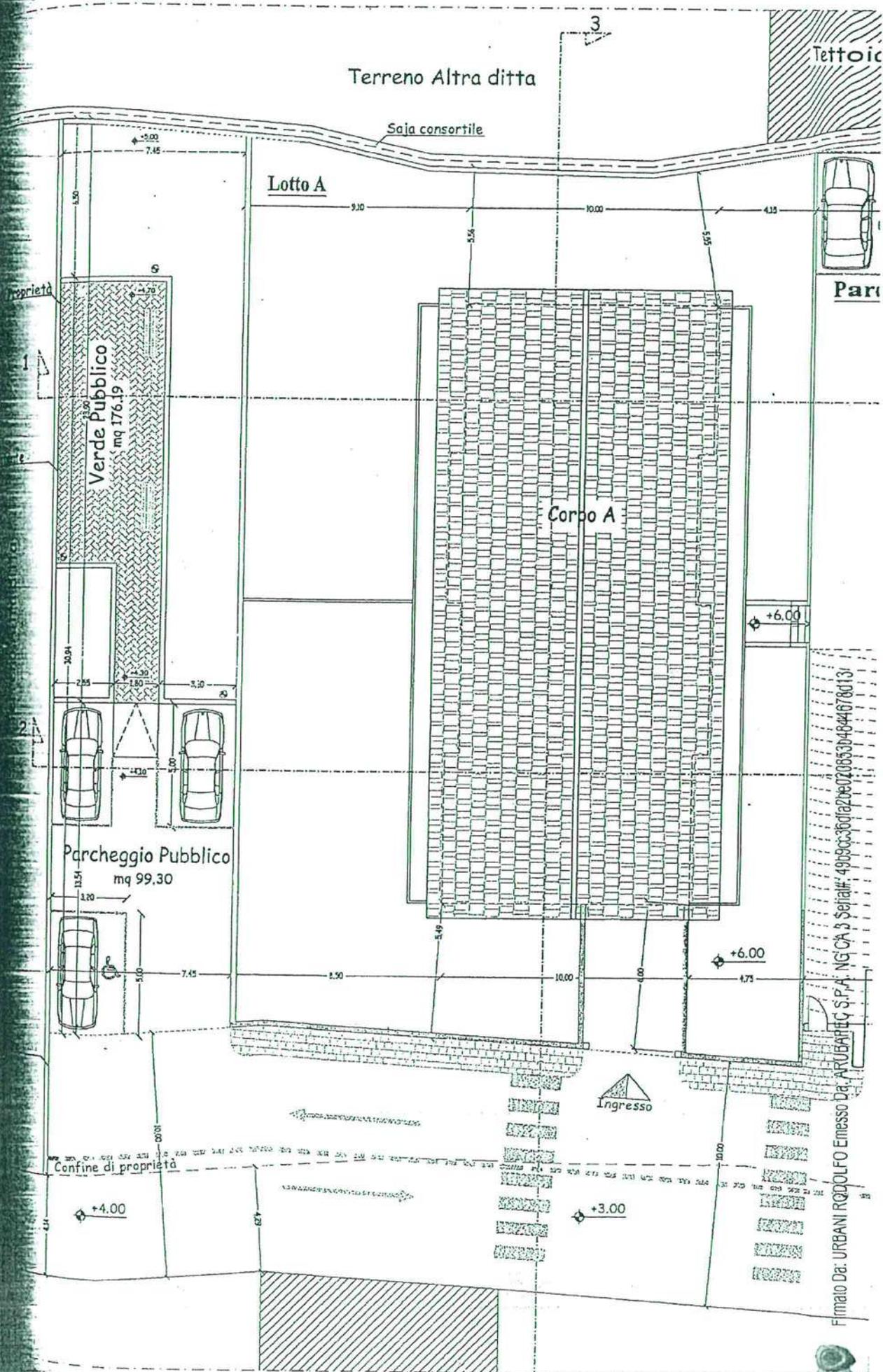
Corpo A

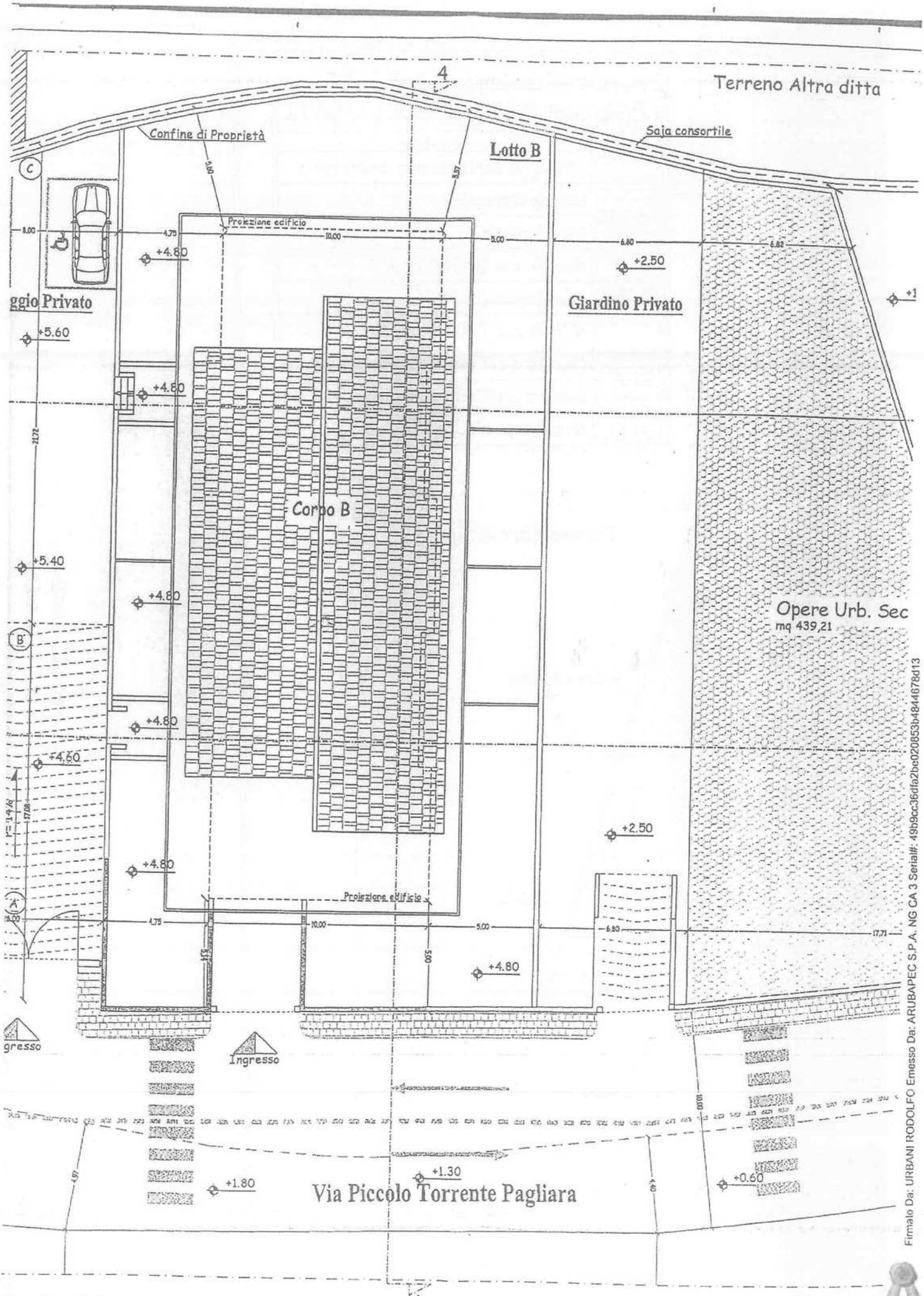
Parcheggio Pubblico
mq 99,30

Ingresso

Confine di proprietà

Firmato Da: URBANI RODOLOFO Emesso Da: ARUBATEC S.P.A. NG/CA 3 Serial#: 4959c3361a21be0206531494478c131

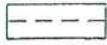
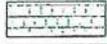
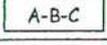
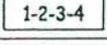


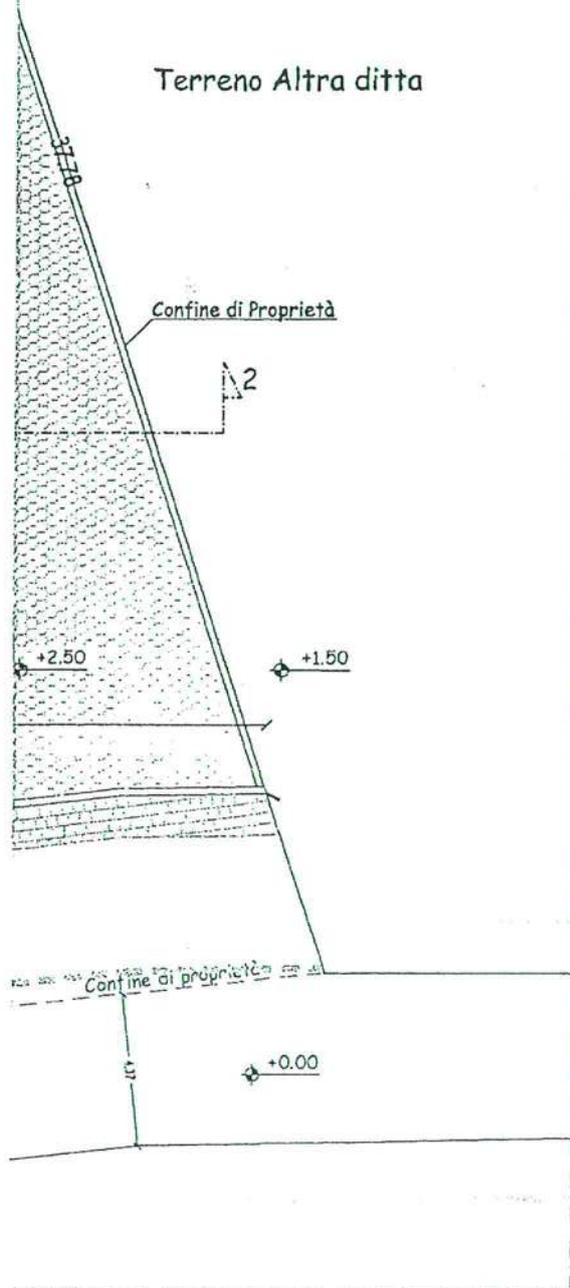


Firmato Da: URBANI RODOLFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49b9cc36dfa2ba020855b4844678d13



LEGENDA DEI SIMBOLI USATI

| Simbolo | Descrizione |
|---|---|
|  | Opere Urbanizzazione Secondaria |
|  | Confine di proprietà |
|  | Marcia piede |
|  | Muri in c.a. (h=350 cm) |
|  | Muri in c.a. (h=300 cm) |
|  | Muri in c.a. (h=200 cm) |
|  | Muri in c.a. (h=100 cm) |
|  | Sezione profilo asse parcheggio privato |
|  | Sezione profili terreno |



ALLEGATO N°8

VISURE STORICHE FG.15 PARTT.1173,1175,1177





Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/11/2017

Data: 20/11/2017 - Ora: 21.25.20

Segue

Visura n.: T374615 Pag: 1

| | |
|----------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di PAGLIARA (Codice: G234A) |
| Catasto Terreni | Sezione di PAGLIARA (Provincia di MESSINA) Foglio: 15 Particella: 1177 |

INTESTATO

| | | |
|---|------------|------------------------|
| 1 | [REDACTED] | (1) Proprieta' per 1/1 |
|---|------------|------------------------|

Situazione dell'Immobile dal 12/04/2010

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA |
|----------|---------------------|------------|-----|------|------------------|--------------------|-------|--|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz | Reddito | |
| 1 | 15 | 1177 | | - | AGRUMETO I | ha are ca 04 40 | C1 | Dominicale Euro 20,22 Agrario Euro 7,95 | FRAZIONAMENTO del 12/04/2010 protocollo n. ME0103463 in atti dal 12/04/2010 presentato il 08/04/2010 (n. 103463.1/2010) |
| Notifica | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 15 particella 524

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 15 particella 1173 - foglio 15 particella 1174 - foglio 15 particella 1175 - foglio 15 particella 1176

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/04/2010

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|------------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' per 1/1 |

DATI DERIVANTI DA

FRAZIONAMENTO del 12/04/2010 protocollo n. ME0103463 in atti dal 12/04/2010 Registrato il 08/04/2010 (n. 103463.1/2010)





Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/11/2017

Data: 20/11/2017 - Ora: 21.25.20 Fine
Visura n.: T374615 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 02/12/2008

| N | DATA ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|---|----------------|--|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1/1 fino al 12/04/2010 |
| DATI DERIVANTI DA | | | |
| | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del [REDACTED] Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/12/2008 Repertorio n. [REDACTED] Sede [REDACTED] Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA | | |

Situazione degli intestati dal 28/04/1992

| N | DATA ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|--|----------------|----------------------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà fino al 02/12/2008 |
| DATI DERIVANTI DA | | | |
| | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/04/1992 protocollo n. 80942 Voltura in atti dal 26/05/2002 Repertorio n. [REDACTED] gan [REDACTED] Sede [REDACTED] Registrazione: UR Sede: MESSINA n: 999 de [REDACTED] COMPRAVENDITA | | |

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N | DATA ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|--|----------------|--|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1000/1000 fino al 28/04/1992 |
| DATI DERIVANTI DA | | | |
| | Impianto meccanografico del 02/11/1977 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/11/2017

Data: 20/11/2017 - Ora: 21.22.14 Fine
Visura n.: T374457 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 02/12/2008

| N. | DATA ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|---|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1/1 fino al 12/04/2010 [REDACTED] - Sede: [REDACTED] |

Situazione degli intestati dal 28/04/1992

| N. | DATA ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|---|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà fino al 02/12/2008 [REDACTED] - Sede: [REDACTED] |

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N. | DATA ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|--|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1000/1000 fino al 28/04/1992 |

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/11/2017

Data: 20/11/2017 - Ora: 21.24.09
Visura n.: T374545 Pag: 2

Segue

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 15/12/2009

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | Qualità Classe | DATI CLASSAMENTO | | Reddito | DATI DERIVANTI DA | | | |
|--|---------------------|------------|-----|----------------|------------------|--|---------|-------------------|-------------|------------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | | Porz | Superficie(m ²) ha are ca | | | Deduz | Dominicale | Agrario |
| 1 | 15 | 524 | | AGRUMETO | 1 | 34 | 80 | C1 | Euro 159,96 | Euro 62,90 | Tabella di variazione del 15/12/2009 protocollo n. ME0406886 in atti dal 15/12/2009 UNIFICAZIONE DELLE PORZIONI PREDEUTICO ADATTO TECNICO (n. 402548.1/2009) |
| Partita 8187 di studio: variazione di qualità su dichiarazione di parte | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'immobile dal 13/12/2007

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | Qualità Classe | DATI CLASSAMENTO | | Reddito | DATI DERIVANTI DA | | | |
|--|---------------------|------------|-----|----------------|------------------|--|---------|-------------------|-------------|------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | | Porz | Superficie(m ²) ha are ca | | | Deduz | Dominicale | Agrario |
| 1 | 15 | 524 | | AGRUMETO | 2 | 27 | 17 | C1 | Euro 110,85 | Euro 37,89 | Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. ME0424026 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGRICOLA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 101934.1/2007) |
| Partita 8187 variazione culturale eseguita ai sensi del 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a cultura presente nel quadro turfiario del comune | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | Qualità Classe | DATI CLASSAMENTO | | Reddito | DATI DERIVANTI DA | | | |
|--------------|---------------------|------------|-----|----------------|------------------|--|---------|-------------------|---------------------------|-------------------------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | | Porz | Superficie(m ²) ha are ca | | | Deduz | Dominicale | Agrario |
| 1 | 15 | 524 | | AGRUMETO | 2 | 34 | 80 | C1 | Euro 141,98 L. 274.920 | Euro 48,53 L. 93.960 | Impianto meccanografico del 02/11/1977 |
| Partita 8187 | | | | | | | | | | | |

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/11/2017

Data: 20/11/2017 - Ora: 21.24.09 Fine
Visura n.: T374545 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 02/12/2008

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|---|----------------|--|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1/1 fino al 12/04/2010 |
| DATI DERIVANTI DA | | | |
| | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) di [REDACTED] presentata con Modello Unico in atti di [REDACTED] Registro n. [REDACTED] Rogante [REDACTED] | | |
| | Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA | | |

Situazione degli intestati dal 28/04/1992

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|--|----------------|----------------------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà fino al 02/12/2008 |
| DATI DERIVANTI DA | | | |
| | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) di [REDACTED] protocollo [REDACTED] firmata in atti dal 26/03/2002 Repertorio 1 [REDACTED] Rogante [REDACTED] | | |
| | Registrazione: UR Sede: MESSINA n. 999 del 15/05/1992 | | |

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N. | DATI ANAGRAFICI | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|-----------------|--|
| 1 | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1000/1000 fino al 28/04/1992 |
| DATI DERIVANTI DA | | |
| | [REDACTED] | Impianto meccanografico dal 02/11/1977 |

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro A | Dichiarazione di fabbricato urbano o nuova costruzione presentata ai sensi dell'art. 28 del RDL 13 aprile 1939, n. 652

Mappale n. 169996 del 10/04/2014 Ditta n. 1 di 1 Unita' a destinazione ordinaria n.

Carattere: Nuova Costruzione speciale e particolare n. 2

Stato in cui l'immobile è divenuto servibile all'uso (ultimazione dei lavori): totali in costituzione n. 2

Documenti allegati: Mod. 1N parte I n. Mod. 2N parte I n. planimetriche n.

Mod. 1N parte II n. Mod. 2N parte II n. pagine elaborato planimetrico n. 1

Quadro I | Ditta da intestare:

Indirizzo: _____ Sede legale: _____ Prov. Codice Fiscale: _____

| Titolo reg. Tit. Titolo e Natura del possesso o godimento | Quota |
|---|-------|
| 01 - Proprietà | 1/ 1 |

Quadro U | Unita' Immobiliari

| Riferimenti Catastali | | | | Utilita' Comuni Censibili | | | | Dati di Classamento Proposti | | | | | |
|---|-------|------|------------------------|---------------------------|------|------------------------|------|------------------------------|-----------|----------------------------|---------------|-------|----------------|
| Part. spec. Indirizzo | Oper. | Sez. | Foglio Particella Sub. | Op. | Sez. | Foglio Particella Sub. | Z.C. | Cat. Piano | Cl. Cons. | Superf. cat. Scala Interno | Rendita Lotto | 1N/2N | Plan. Edificio |
| vico iv novembre rocchenere (rocchener SNC) | C | 15 | 1206 1 | | | | | F/3 | | | | | |
| vico iv novembre rocchenere (rocchener SNC) | C | 15 | 1206 2 | | | | | F/3 | | | | | T |

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

Il presente viene firmata dall'ing.rodolfo urbani n.q.di c.t.u.del tribunale di messina in esecuzione del debitore esecutato.il fabbricato e' stato realizzato con c.e. n. 6 del 05/08/2010 rilasciata dal comune di pagliara,ed e' costituito al piano interrato da muri perimetrali,pilastrini e pilastri.il piano terra e' composto da pilastri,travi e solaio ed e' privo di muri perimetrali.

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.

- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:

URBANI RODOLFO

quali soggetto obbligato, residente in **MESSINA (ME) - VIA PANORAMICA DELLO STRETTO n. 558/E c.a.p. 98100**

- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.

Tecnico: **Geom. RABBONE ANDREA**

ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MESSINA n. 02883

Codice Fiscale: **RBBNDR75A10F158W**



| | | |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Conservato all'Ufficio | Data _____ | Protocollo _____ |
| Verifica eseguita in data _____ | Eseguita la registrazione _____ | Notifica eseguita in data _____ |
| _____ | _____ | _____ |
| l'incaricato | l'incaricato | l'incaricato |

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

| DESCRIZIONE | Sezione | Foglio | | Particella | | Tipo mappale | del: |
|------------------------------|---------|--------|-------|------------|------|--------------|------------|
| | | n° ci | Piani | Scala | Int. | | |
| CONSTRUZIONE via/piazza | | | 15 | 1206 | | n. 169996 | 10/04/2014 |
| novembre rochenere (rochener | SNC | | SI | | | | |
| novembre rochenere (rochener | SNC | | T | | | | |

data _____

Geom. RABBONE ANDREA
GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MESSINA n. 02883
RBBNDR75A10F158W

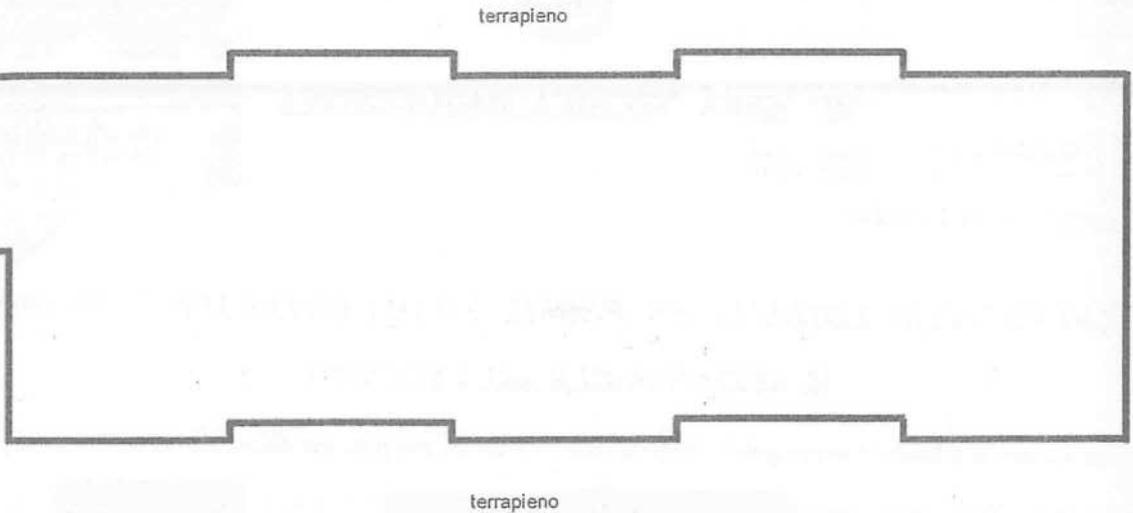

firma e timbro

LABORATO PLANIMETRICO
da:
Andrea
all'albo:
Messina
N. 02883

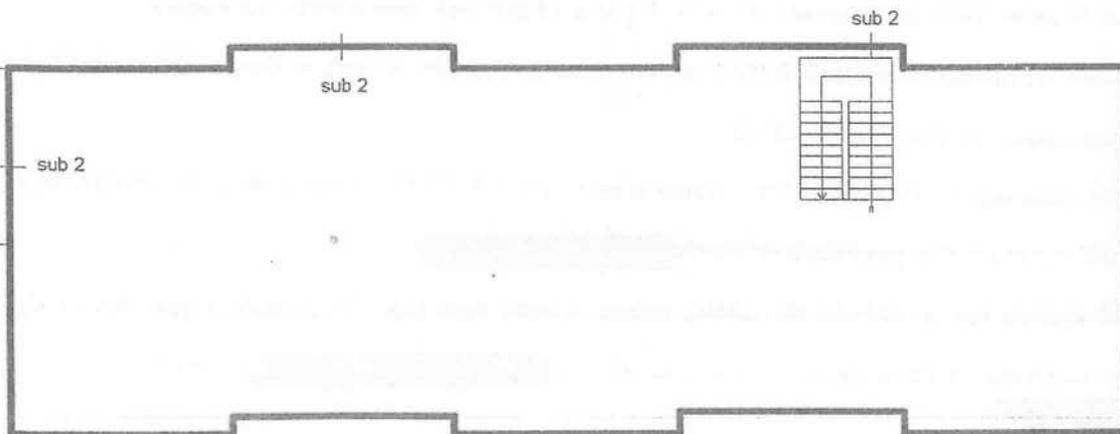
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Foglio: 15 Particella: 1206 Protocollo n. del
Tipo Mappale n. 169996 del 10/04/2014
Revisione grafica dei subalterni Scala 1 : 200

Piano interrato



Piano Terra



COLLEGIO DEI GEOMETRI
GEOGR. RAS...
Nord

COMUNE DI PAGLIARA

c.a.p. 98020 - Provincia di Messina

0942 737168 - 0942 090061
E-mail: ufficiotecnico@comune.pagliara.me.it

Via R. Margherita n. 92

Fax 0942 737203-0942 090055

Codice Fiscale: 00414810838



III^ AREA TECNICA MANUTENTIVA

Gen. n. 2478 Li 21 GIU. 2010

n. 458 / U.T.C., Li 21.06.2010



CONCESSIONE EDILIZIA e/o PERMESSO DI COSTRUIRE N. 06/2010

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

La istanza assunta al protocollo municipale n. 5041 in data 24.11.2009, integrata per ultimo con nota assunta al protocollo n. 11, in data 08.01.2010, con la quale [redacted] P. IVA/C.F. [redacted] con sede in Via [redacted] c.a.p. 98027 - Roccalumera (ME), nella persona dell'Amministratore Unico e Legale rappresentante [redacted] Cod. Fisc. [redacted] to a [redacted] residente in [redacted] ha chiesto il rilascio della Concessione Edilizia e/o Permesso di Costruire, relativa al "Progetto esecutivo dei lotti del piano di lottizzazione convenzionata ai sensi della L.R. n. 71/78, di un fondo edificabile sito in frazione Rocchenere, censito al N.C.T. foglio n. 15 part. 524, denominata "Le Zagare";

La richiesta di rilascio Concessione Edilizia e/o Permesso di Costruire, relativa al Corpo "B" (Lotto B), assunta al protocollo municipale n. 2352 in data 14.06.2010;

La Convenzione rep. n. 438 del 14.05.2008, redatta ai sensi della L.R. 71/78, relativa al Piano di Lottizzazione originario, stipulata tra il Comune e la ditta proprietaria originaria [redacted];

La Convenzione rep. n. 451 del 09.11.2010, redatta ai sensi della L.R. 71/78, relativa alla variante al Piano di Lottizzazione originario, stipulata tra il Comune e la Società [redacted] subentrata alla ditta originaria [redacted];

La Convenzione rep. n. 454 del 01.06.2010, stipulata tra la suddetta Società ed il Comune, relativo alla cessione delle opere di urbanizzazione primaria, del parcheggio pubblico, del verde pubblico e di una fascia di allargamento della sede stradale;

Accertato che la Società istante, come risulta dalla documentazione esibita, ha titolo per ottenere la predetta Concessione Edilizia e/o Permesso di Costruire;

Visto il Progetto sopra citato, redatto dall'Ing. [REDACTED] (Cod. Fisc. [REDACTED]) iscritto al

Registro Professionale degli Ingegneri della Provincia di Messina, matr. n. 2500.

Vista l'attestazione di conformità igienico - sanitaria, redatta dal suddetto professionista, "G.U.R.S. n. 23 del 14.06.2010 art. 96 comma 1", trasmessa in data 16.06.2010;

Visto il Parere Favorevole, espresso dalla Commissione Edilizia Comunale, nella seduta del 18.01.2010;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti, nonché le norme che ne regolano l'attuazione e il vigente Regolamento Edilizio;

Viste le vigenti disposizioni che disciplinano il pagamento del Contributo per Oneri di Urbanizzazione e Costo di Costruzione;

Dato atto che gli Oneri di Urbanizzazione non sono dovuti in quanto le relative opere sono state realizzate e cedute alla Società in epigrafe, per come previste nel Piano di Lottizzazione;

Calcolato, in base all'incidenza stabilita, il contributo del Costo di Costruzione, relativamente al Corpo "B" (Lotto B), pari a € 11.735,70;

Dato atto che il Concessionario ha corrisposto la prima rata del Costo di Costruzione di € 1.467,00, mediante versamento postale n. 290 del 11.06.2010, versata sul c./c. n. 13985981, intestato a Tesoreria Comunale di Pagliara, mentre per la seconda rata, ha prestato polizza fidejussoria n. 3785 del 07.06.2010, emessa dall'Agenzia Italiana Assicurazioni, con sede in Pagliara (ME);

Vista la legge urbanistica 17.08.1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

Viste le L.R. 27.12.1978 n. 71, L.R. 15.11.1982 n. 135, L.R. 10.08.1985 n. 37 e successive modifiche e integrazioni;

Visto il D.P.R. 06.06.2001, n. 380 per come modificato ed integrato dal D. Lgs. 27.12.2002, n. 301 e s.m.i.;

RILASCIATA

all' [REDACTED] generalizzata in premessa, la Concessione Edilizia e/o Permesso di Costruire relativa/o al Corpo "B" (Lotto B) del "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 al N.C.T. foglio n. 15 part. 524, denominato "Zagare", avente il predetto Corpo "B" le seguenti caratteristiche:

- Superficie fondiaria del Lotto "B" mq. 1079,07;
- Piani f.t. n. 3;
- Superficie totale coperta mq. 305,00;
- Volume da realizzare mc. 2.453,88;
- Superficie vincolata a parcheggio privato esterno mq. 149,90;

Superficie vincolata a parcheggio privato piano interrato mq. 101,00,

conformità al progetto allegato alla presente e con l'osservanza, dei regolamenti comunali di edilizia, di igiene, di tutte le norme vigenti, nonché delle seguenti condizioni e prescrizioni:

l'intervento in progetto dovrà avere inizio entro un anno dalla notifica della presente ed essere ultimato, pena la decadenza, entro tre anni del loro inizio;

non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune;

l'inizio dei lavori deve essere comunicato al Comune ed al Genio Civile, segnalando i nominativi e gli indirizzi del Direttore dei lavori, del Collaudatore e del Costruttore che, unitamente alla Società autorizzata sono responsabili di ogni inosservanza ai sensi della L.R. n. 37/85 e D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e quant'altro previsto nel presente provvedimento;

si fa carico alla Società, sopra menzionata, prima di iniziare i lavori di presentare al Comune il progetto autorizzato dal Genio Civile, per la verifica di rispondenza dello stesso con quello agli atti del Comune ed il D.U.R.C. (Documento Unico di Regolarità Contributiva) relativo all'Impresa appaltatrice dei lavori;

nel caso di sostituzione dell'Impresa Costruttrice e del Direttore dei Lavori, il titolare della C. E., dovrà immediatamente darne notizia, segnalando i nuovi nominativi;

nel cantiere deve essere esposta una tabella indicante numero, data ed oggetto della Concessione Edilizia, le generalità del proprietario, del progettista, del direttore, dell'assistente ai lavori e dell'assuntore dei lavori, come prescritto dalla L.R. 37/85 e s.m.i e D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

la presente Concessione Edilizia, deve essere custodita sul luogo dei lavori ed essere esibita ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo;

nel caso di manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici ed in presenza di tali impianti, si dovrà darne avviso all'Ufficio Tecnico Comunale competente;

non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici, occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio Competente, le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese;

il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici con materiali idonei e di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50, muniti di rifrangenti. Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di illuminazione di colore rosso e dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole;

relativamente alle norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso residenziale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, la ditta dovrà attenersi a quanto dettato dalla L. 10/91 e s.m.i.;

- 12) ai sensi del D.M. 37 del 22.01.2008 e del D.L. 25.01.2008 n. 12 e s.m.i., gli impianti elettrici, antincendio, termosanitari, di distribuzione del gas, dovranno essere realizzati in conformità alle norme tecniche, collaudati dal professionista abilitato e muniti se è dovuto di certificato di prevenzione da parte dei vigili del fuoco;
- 13) in applicazione del Testo Unico Sicurezza D. Lgs. n. 81 09/04/2008 e s.m.i., il committente o il responsabile dei lavori è tenuto ad attenersi scrupolosamente ai principi e alle misure generali di tutela della sicurezza, sia nella fase di progettazione esecutiva, che nella fase dell'esecuzione dell'opera nell'organizzazione del cantiere, designando i coordinatori della sicurezza e osservando gli adempimenti previsti per legge;
- 14) la domanda di agibilità e/o abitabilità di quanto edificato, deve essere presentata all'Ufficio Tecnico del Comune con contemporaneo avviso di ultimazione dei lavori;
- 15) debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi.

Infine è prescritta l'osservanza di tutte le disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia, anche se non richiamate nel presente provvedimento.

Le violazioni e le inosservanze del progetto approvato, delle eventuali varianti, delle norme vigenti o di quanto specificatamente prescritto con la presente, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Istruttore Tecnico geom. Antonino TRIOLO)

[Signature]



IL RESPONSABILE AREA TECNICA
(geom. Carmelo Spadaro Malomo)

[Signature]

MACARMELO cartella condizional URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA ANNO 2010 CONCESSIONI EDILIZIE Soc. MAC Costruzioni C.E. n. 06-2010 del 21-06-2010 - Corpo BICE n. 6-2010 del 21-06-2010.doc

SI CERTIFICA

Su conforme relazione del Messo Comunale, che l'estratto della presente Concessione è stato pubblicato all'Albo Pretorio, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 71/78, per 15 giorni consecutivi, dal 24.06.2010 al 06.07.2010 e che contro la Stessa non sono stati presentati opposizioni o reclami.

Pagliara, li 08.07.2010

Il Messo Comunale



[Signature]

16.07.2010 Il Segretario Comunale

[Signature]

consegna di copia a mano di

Pagliara, li 05.08.2010

Il Ricevente

[Redacted signature]



Il Messo Comunale

[Signature]

Foto n°70-71
Fabbricato in costruzione - Pagliara - contrada Rocchenere

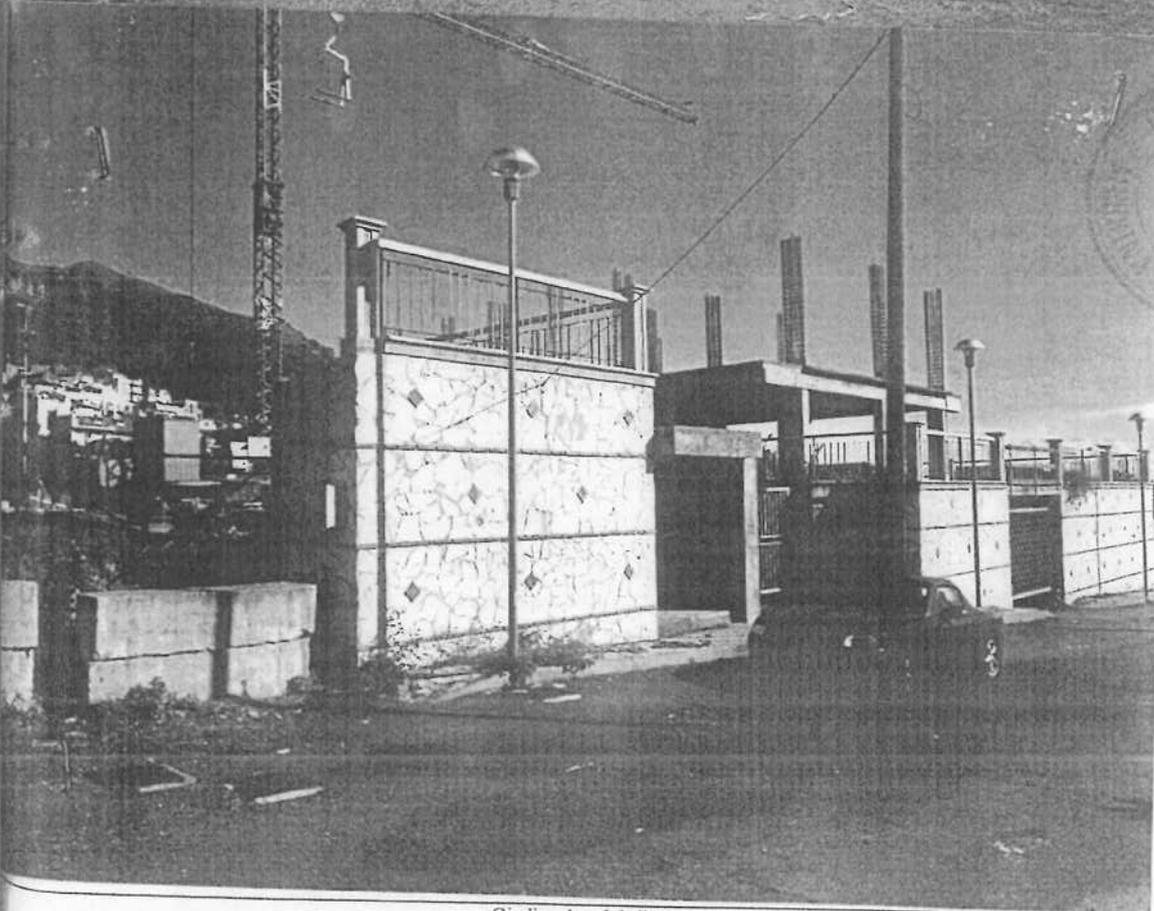
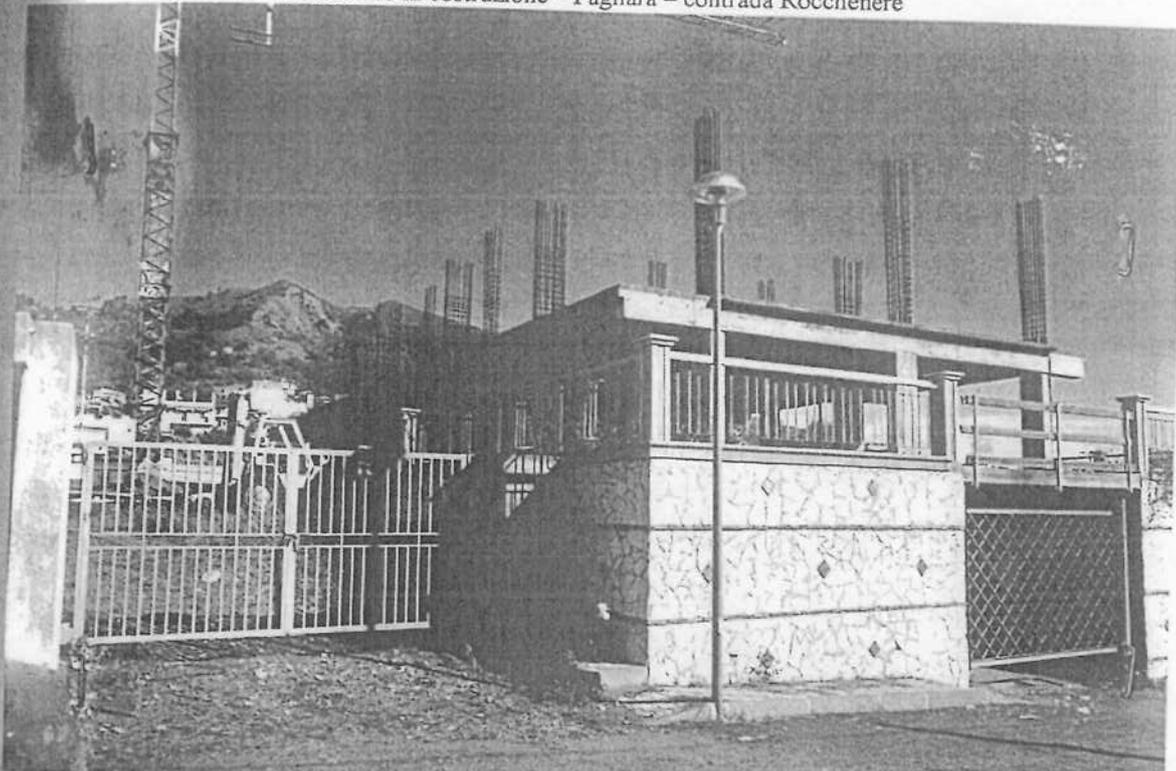


Foto n°72-73
Fabbricato in costruzione – Pagliara – contrada Rocchenere

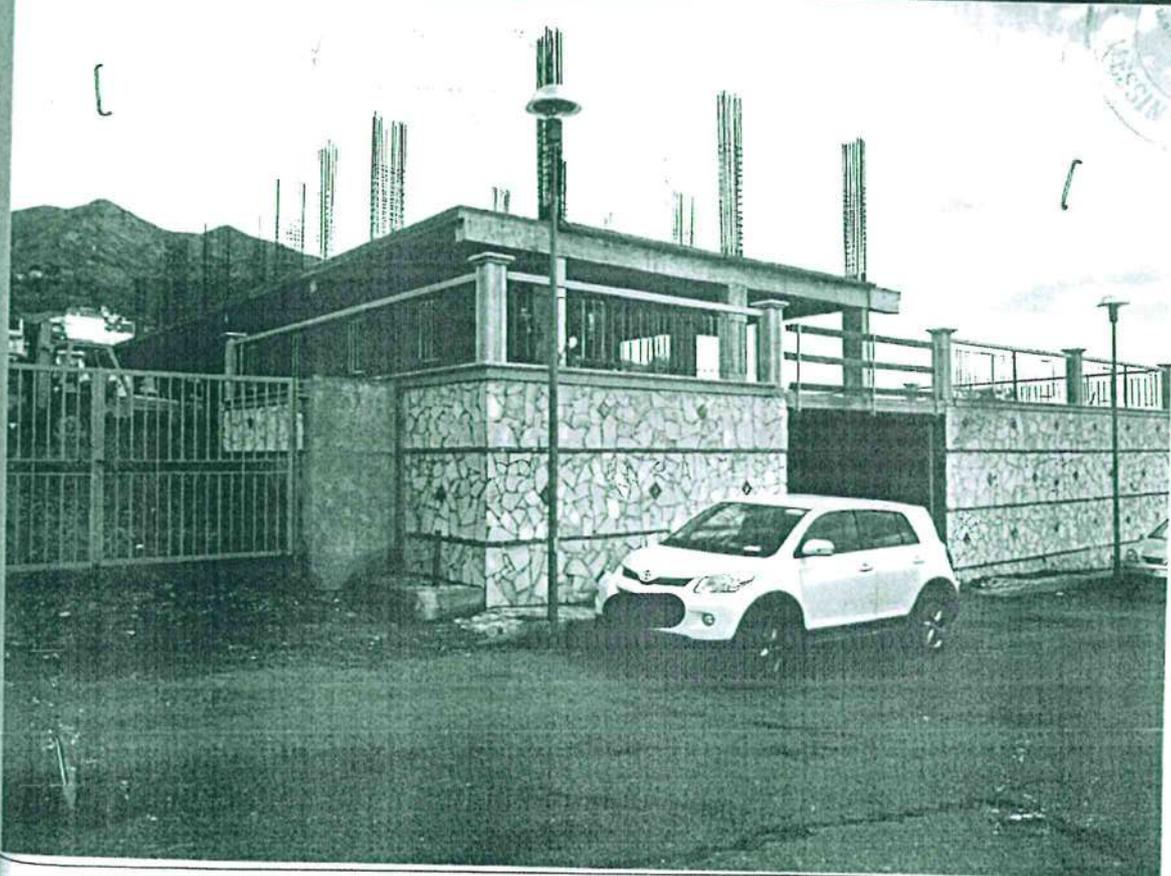
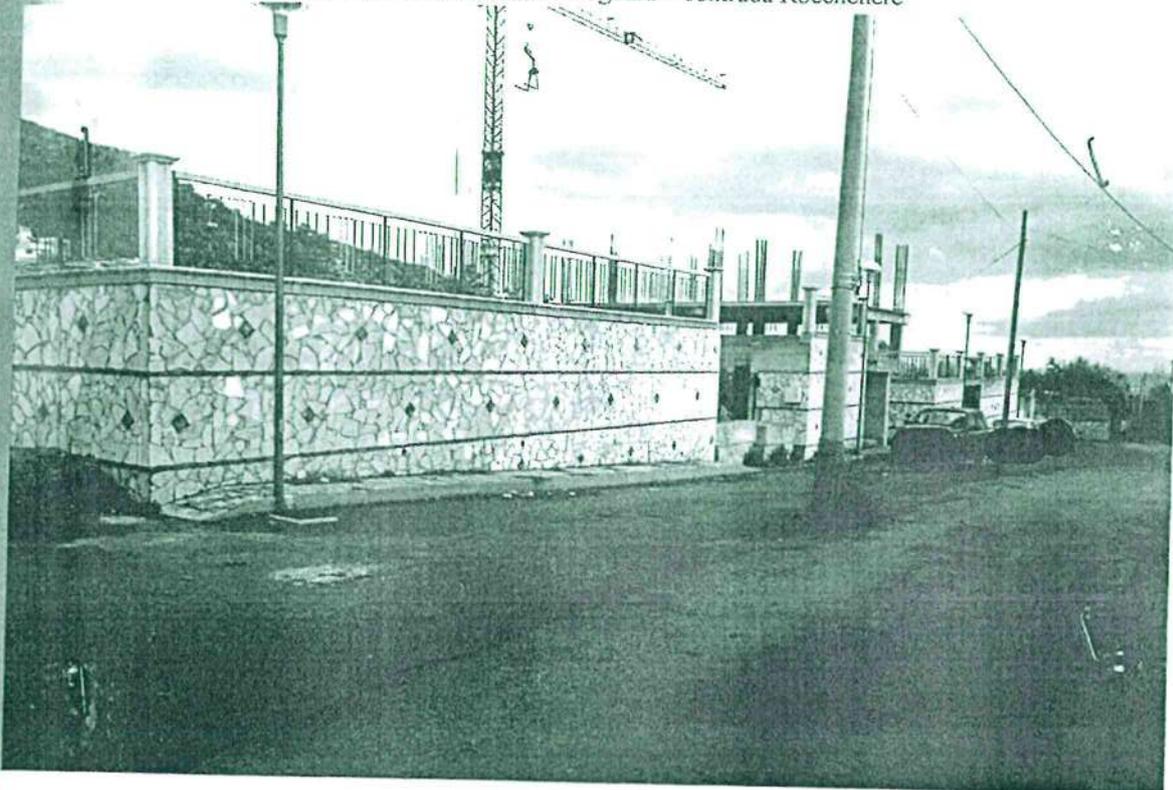
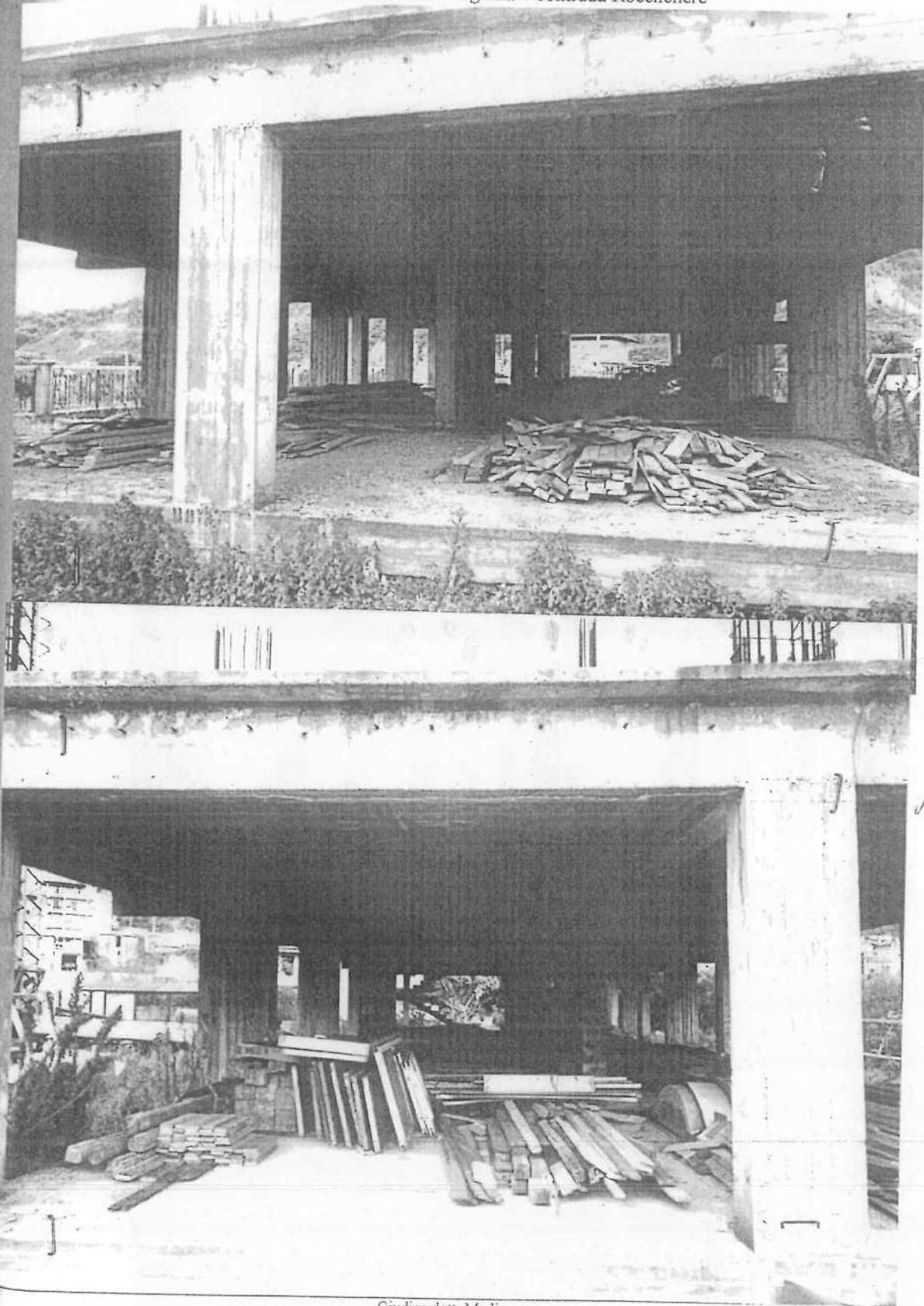
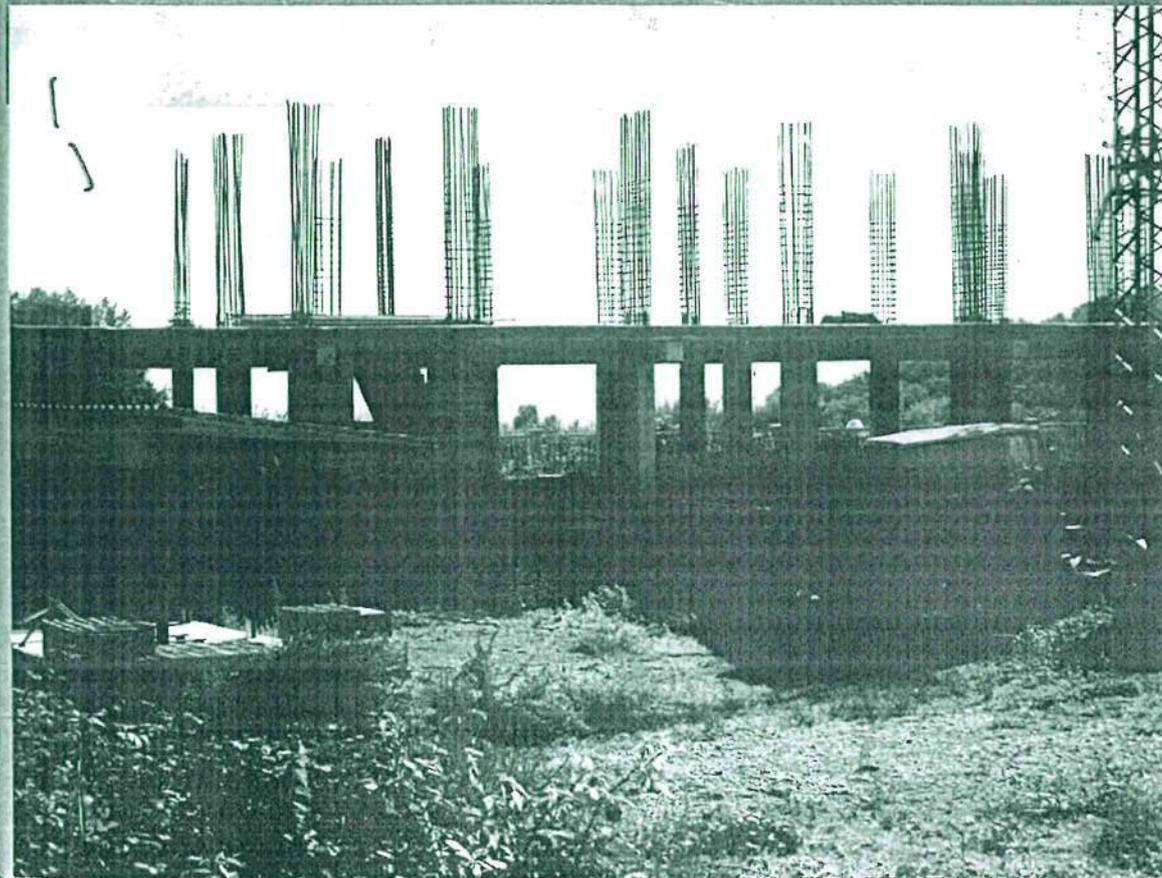
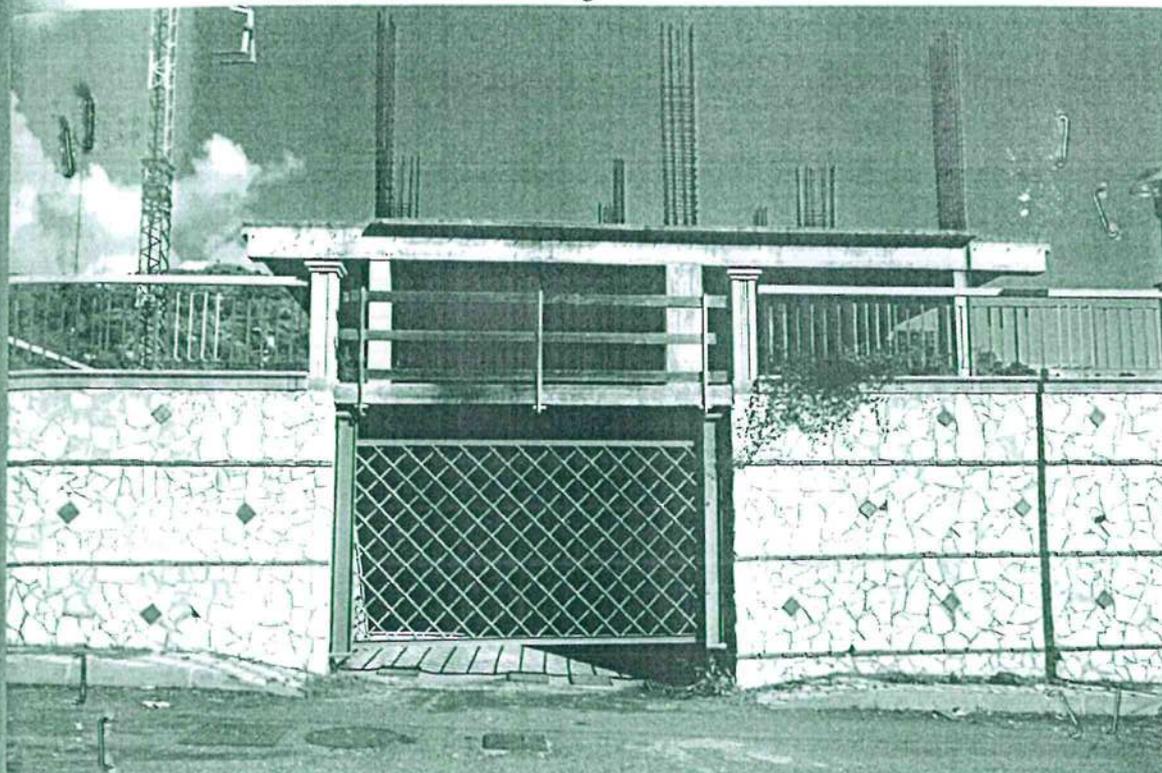


Foto n°74-75
Fabbricato in costruzione – Pagliara – contrada Rocchenere



Esecuzione Forzata N.73/2013
Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. per Azioni
contro

Foto n°76-77
Fabbricato in costruzione – Pagliara – contrada Rocchenere



Giudice dott. Madia
Perito Ing. Rodolfo Urbani
Esecuzione Forzata n°73/2013

Foto n°78-79
Fabbricato in costruzione – Pagliara – contrada Rocchenere



Foto n°80-81
Fabbricato in costruzione – Pagliara – contrada Rocchenere



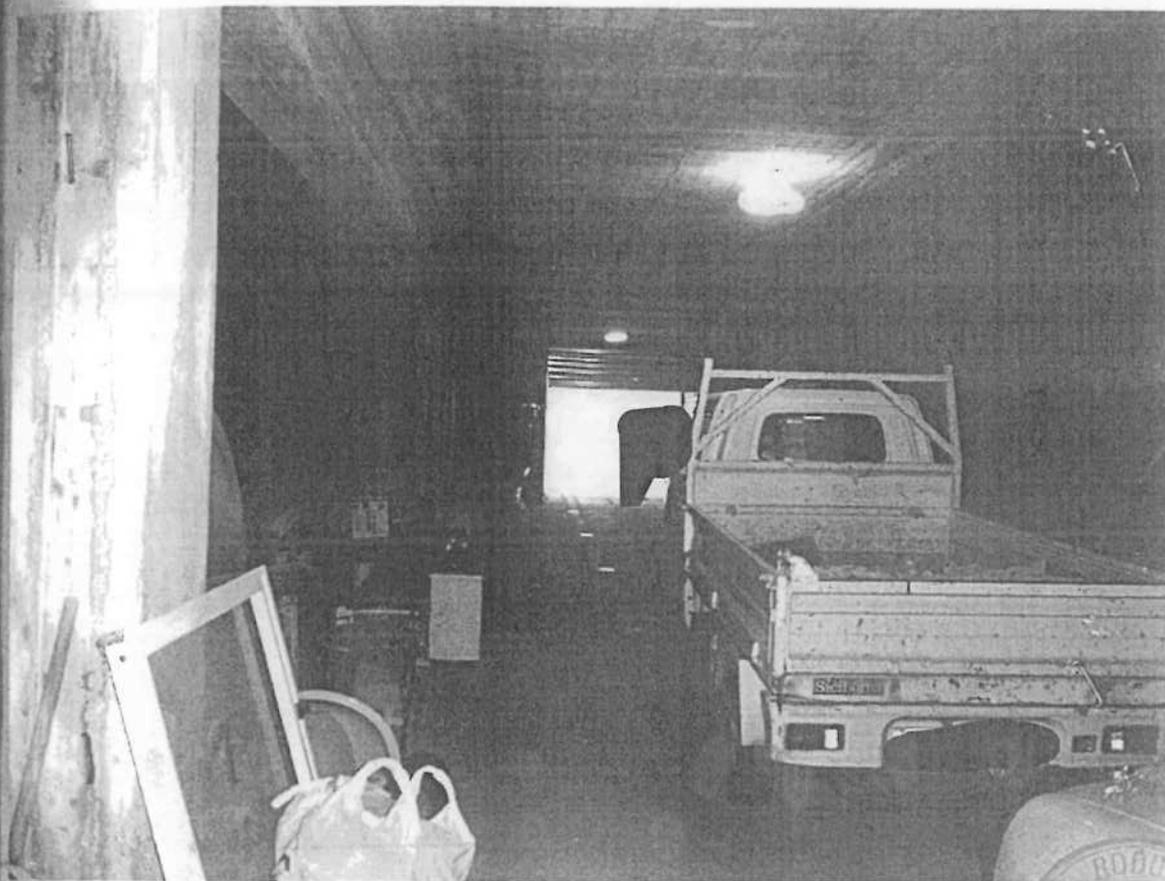
Foto n°82-83
Fabbricato - Pagliara - contrada Rocchenere - piano interrato



Foto n°84-85
Fabbricato – Pagliara – contrada Rocchenere – piano interrato



Foto n°86
Fabbricato – Pagliara – contrada Rocchenere – piano interrato



[Handwritten signature]

Foto n°87-88

Pagliara – contrada Rocchenere – area destinata a verde e parcheggio pubblico

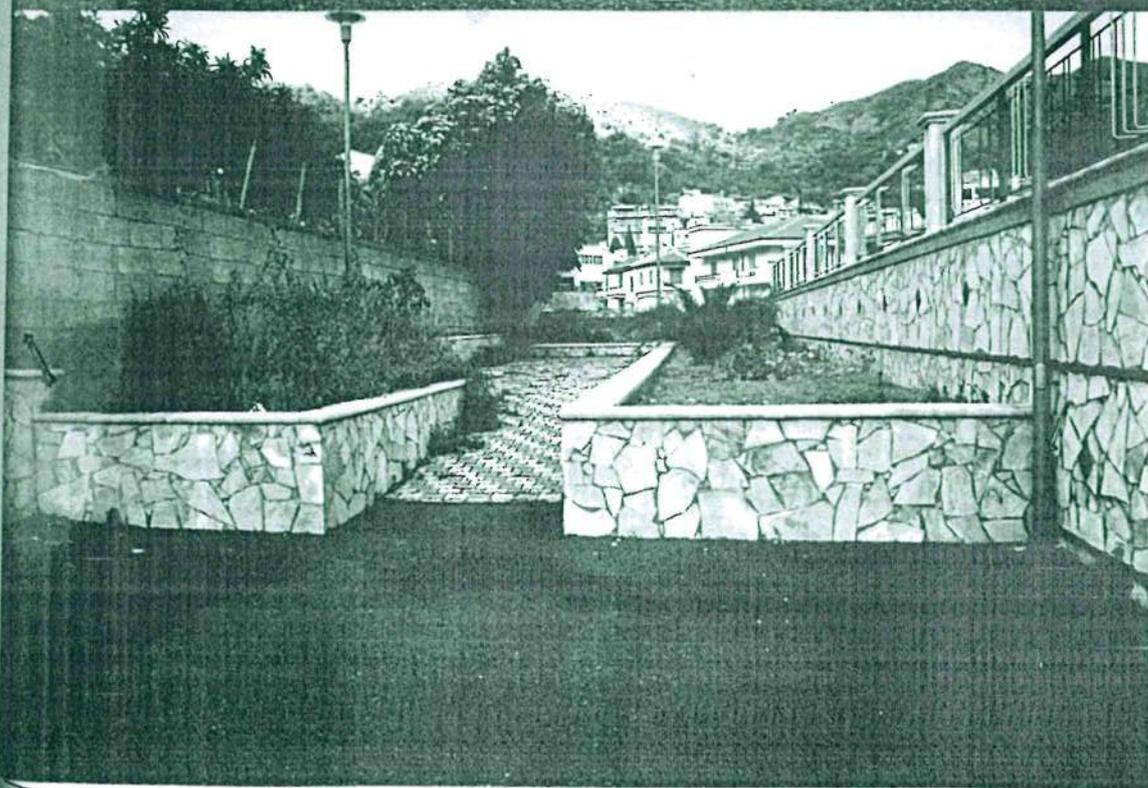
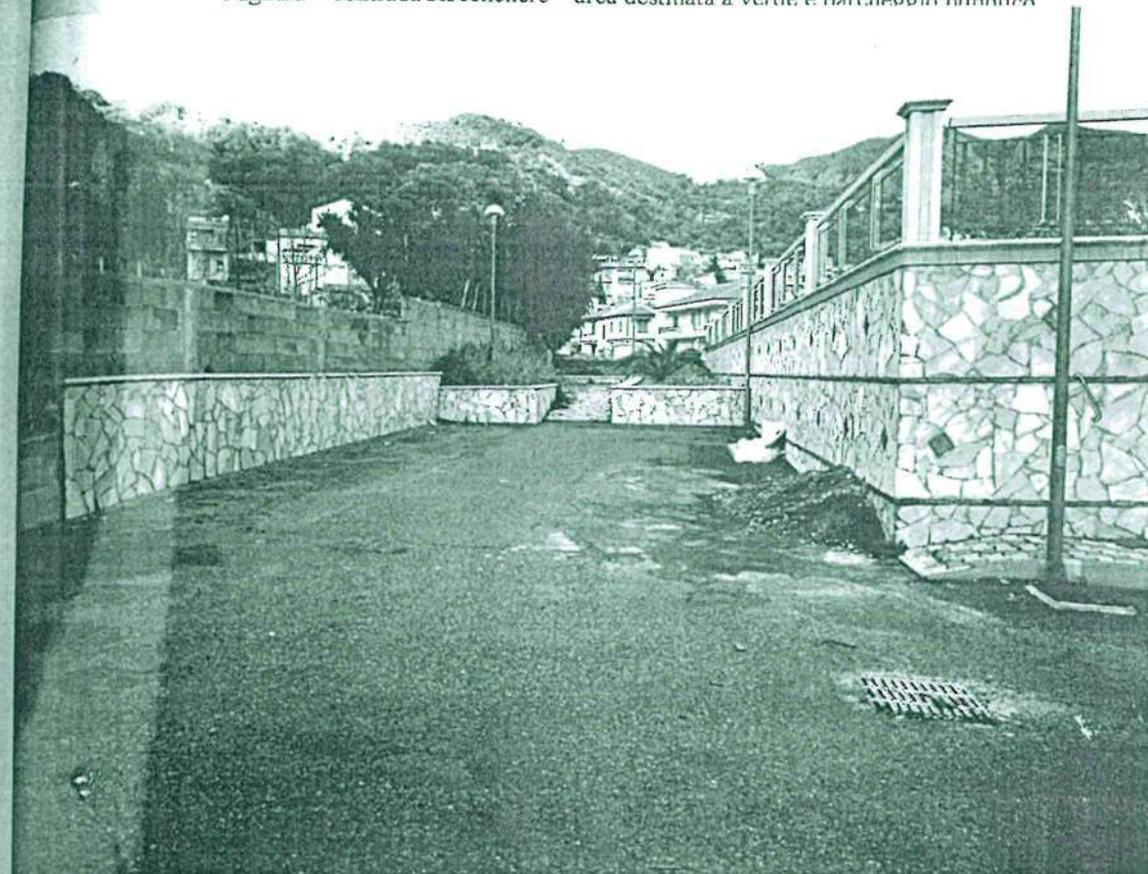


Foto n°89

contrada Rocchenere – area destinata parte a giardino privato parte a opere urban.secondaria



[Handwritten signature]

... ..

7

1000

1000

1000

1000

1000

1000

7