

# 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 inadeguati; 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 procedenti 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.

#### **LOTTO 1**

##### **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

Si è riscontrato che gli immobili, a causa di errata catastazione dovuta ad una sovrapposizione di particelle non hanno una corrispondenza planimetrica fedele con lo stato di fatto inoltre non è accertabile, relativamente al piano primo, una esatta definizione dei vari sub.

Lo scrivente dopo un'attento esame della cartografia ha desunto che i sopracitati immobili sono riconducibili catastalmente al foglio di mappa n. 3 part. 196 sub.1 e sub. 2 part. 194 sub. 2 e sub. 3 che di fatto costituiscono due unità immobiliari indipendenti, facilmente accorpabili.

**A** - La prima unità composta da tre vani è ubicata al piano primo in via Nemi 35 ed è riconducibile alla part. 194 sub. 2 e sub. 3.

**B** - La seconda unità, è composta da n. 4 vani a piano terra con ingresso da via Nemi 39 ex 35 riconducibile alla part. 196 sub. 2 e da due vani al piano primo con ingresso al numero civico 37 riconducibile alla part. 196 sub. 1. I due piani abitativi sono collegati da una scala interna.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

**A** - Trattasi di un alloggio di remota costruzione con struttura in muratura ordinaria con copertura a tetto. Confina a Nord - Est con l'immobile di cui al punto B ed è ubicato nel centro storico di Valdina in via Nemi numero civico 35.

Il traffico veicolare è a senso unico mediante una stradella di dimensioni di circa ml. 4,00 che si immette in una piazzetta dove è possibile parcheggiare e da essa immettersi nelle vie principali del paese.

**B** - La costruzione si esprime su due elevazioni: un piano rialzato con accesso da via Nemi numero civico 37 collegato mediante una scala interna al sottostante piano seminterrato per circa ml. 0,80 con accesso indipendente sempre da via Nemi al numero civico 39 ex 35. Trattasi di un alloggio di remota costruzione con struttura in muratura ordinaria. Confina a Nord - Est con l'immobile di cui al punto A ed è ubicato nel centro storico di Valdina.

## 3. STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale risulta occupato dal sig. XXXXXXXXXX

## 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:

- **Credito Siciliano** ex Banca Popolare S. Angelo e Leasingroup Sicilia
- **Cross Factor** ex Banco di Sicilia S.p.A.

#### 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**

4.2.1. Iscrizioni:

**Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

**Nessuna oltre quella in corso**

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 risulta conforme. Si evidenzia che il piano terra di cui alla part. 196 sub. 2 fg. 3 necessita di cambio di destinazione d'uso, in quanto attualmente è utilizzata ad abitazione mentre al catasto risulta categoria C/2**

*(Magazzini e locali di deposito)*

4.3.2. Conformità catastale:

**Necessita di rettifiche catastali.**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€	0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€	0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 Attuali proprietari:

 (proprietario da oltre venti anni)

6.2 Precedenti proprietari:



**7. PRATICHE EDILIZIE:**



Nessuna

#### DESCRIZIONE IMMOBILI

**A** - Trattasi di un immobile di remota costruzione di mq. 45,00 (sup. lorda) con struttura portante in muratura in pietrame e mattoni pieni. I solai di interpiano sono del tipo misto con laterizi e poutrelle in acciaio. Gli infissi interni ed esterni in legno versano in cattive condizioni, così come gli intonaci e la pavimentazione. L'immobile è composto da tre vani ed è priva di servizi igienici. Allo stato attuale, come si evidenzia nelle foto allegate è utilizzato come deposito di masserizie. Confina a Nord – Est con l'immobile di cui al punto B.

I due immobili hanno un muro portante in comune. E' ubicato nel centro storico di Valdina in via Nemi numero civico 35.

Il traffico veicolare è a senso unico mediante una stradella di dimensioni di circa ml. 3,00 che si immette in una piazzetta dove è possibile parcheggiare e da essa immettersi nelle vie principali del paese. Catastalmente è riconducibile alla part. 194 sub. 2 e 3 del foglio 3.

**B** – Trattasi di un immobile di remota costruzione avente una superficie complessiva (pt-p1) di mq. 122,13, ( sup. lorda) con struttura portante in muratura in pietrame e mattoni pieni. I solai di interpiano sono del tipo misto con laterizi e poutrelle in acciaio.

Gli infissi interni ed esterni in legno sono in buono stato di conservazione, le rifiniture interne sono del tipo medio con pareti tinteggiate a ducotone del tipo lavabile, la pavimentazione è parte con mattonelle in scaglie di marmo e parte in monocottura. I rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle di mediocre qualità. Il piano terra è composto da cucina, soggiorno, pranzo, camera e bagno. E' accessibile sia dalla via Nemi al numero civico 39 ex 35 che dalla via Torre, mediante un percorso pedonale. Dal piano terra mediante una scala interna si raggiunge il piano primo, il quale è anche accessibile dalla via Nemi al numero civico 37 ed è composto da n. 2 camere di cui una adibita a camera da letto.

Da una attenta osservazione si evince che l'immobile ha subito negli anni interventi di ristrutturazione e di normale manutenzione.

Allo stato attuale il sig. ██████████ utilizza l'appartamento come propria abitazione.

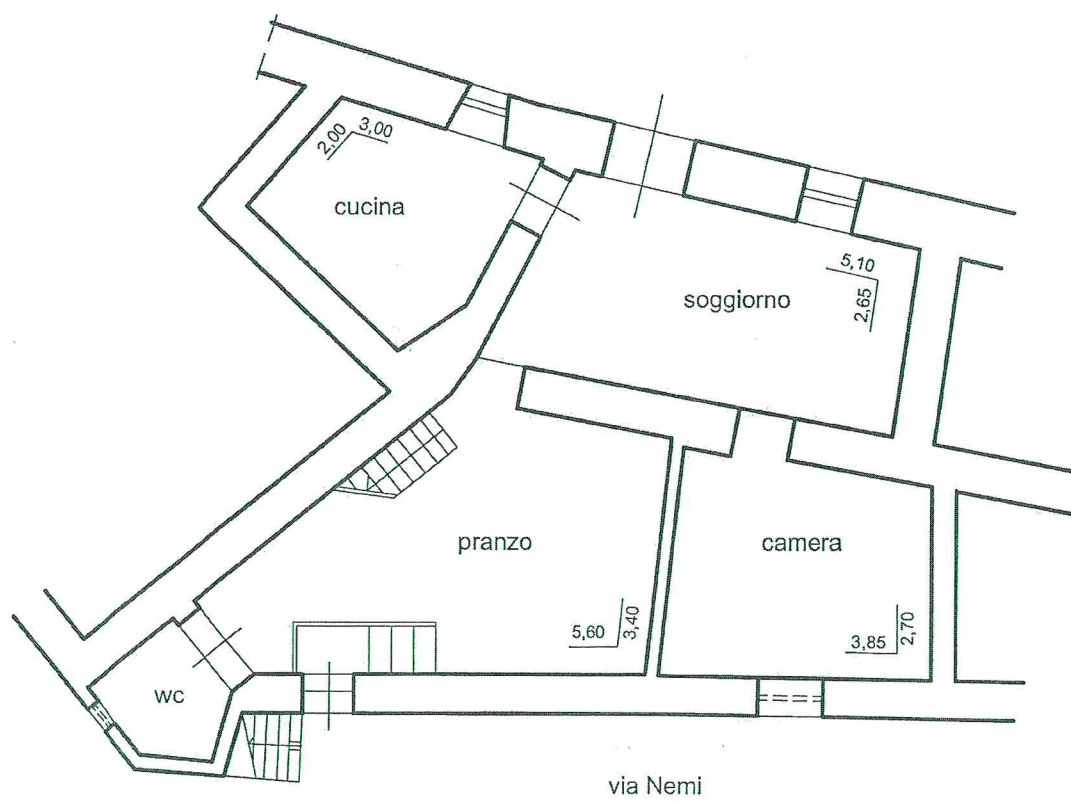
Confina a sud – ovest con l'immobile di cui al punto A.

E' ubicato nel centro storico di Valdina.

Il traffico veicolare è a senso unico mediante una stradella di dimensioni di circa ml. 3,00 che si immette in una piazzetta dove è possibile parcheggiare e da essa immettersi nelle vie principali del paese.

Catastalmente è riconducibile alla part. 196 sub. 1 e 2 del foglio 3.

## Planimetria piano terra stato di fatto rapp. 1:100

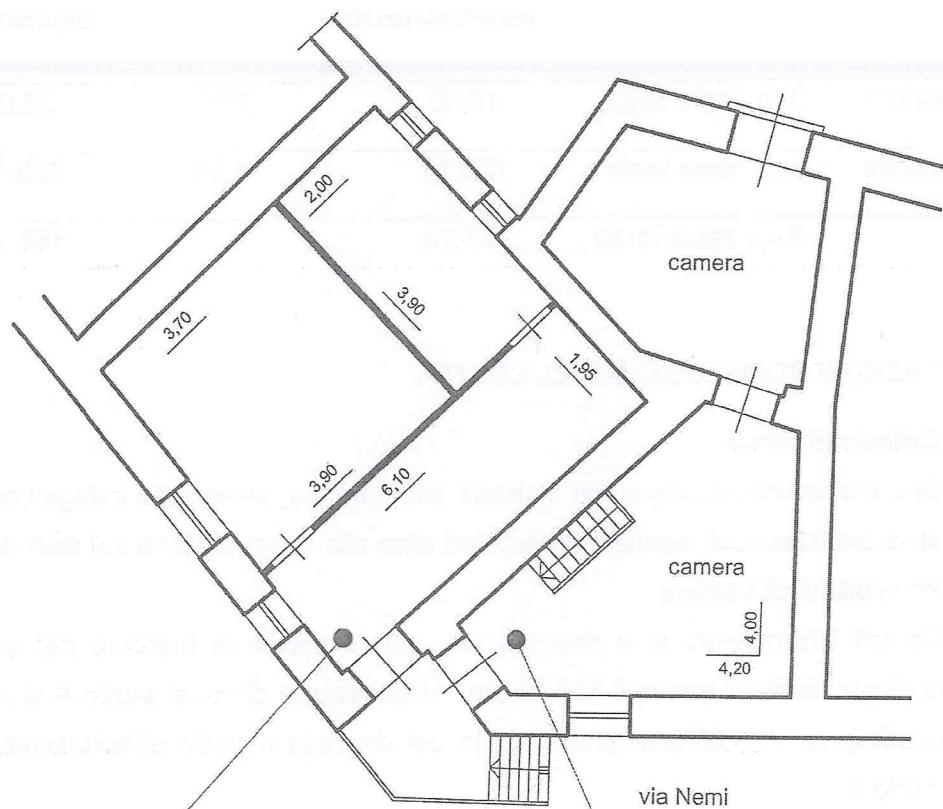


Immobile di cui al punto B *part. 196 sub. 2 fg. 3*

sup. lorda = mq. 83,09

sup. calpestabile = mq. 56,17

Planimetria piano primo stato di fatto rapp. 1:100



Immobile di cui al punto A  
 riconducibile alla part. 194 sub. 2 e sub. 3 fg. 3

sup. lorda = mq. 45,00

sup. calpestabile = mq. 34,00

Immobile di cui al punto B  
 riconducibile alla part. 196 sub. 1 fg. 3

sup. lorda = mq. 39,34

sup. calpestabile = mq. 26,00

**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Nello strumento urbanistico vigente del Comune di Valdina, l'immobile ricade in zona Centro storico dove sono consentiti opere di straordinaria manutenzione, consolidamento, recupero conservativo, ristrutturazione edilizia mediante autorizzazione o concessione edilizia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A - Abitazione	Sup. reale lorda	45,00	0,80	36,00
B - Abitazione	Sup. reale lorda	122,13	1,00	122,13
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>167,13</b>		<b>158,13</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 € 800,00/mq. All'abitazione di cui al punto A si applica un coefficiente di 0,80 per tenere conto del degrado rispetto all'abitazione di cui al punto B.

**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
1	Appartamenti	158,13	€ 126.504,00	€ 126.504,00
			<u>€ 126.504,00</u>	<u>€ 126.504,00</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:	€	18.975,60
Spese tecniche e oneri comunali per il cambio di destinazione da deposito ad abitazione del p. terra	€	8.000,00
Per rettifiche catastali:	€	1.500,00
Per lavori di accorpamento dei due immobili mediante la realizzazione di un vano porta	€	1.500,00
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:	€	107.528,40
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:	€	96.528,40

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

Quesito 1- La documentazione risulta sufficiente.

Quesito 2- Lotto 1: Gli immobili pignorati sono siti nel Comune di Valdina.

Il corpo A è sito in via Nemi n. 35 la cui superficie utile calpestabile risulta mq. 56,17 e ricade alle particelle 194 sub. 2 e sub. 3 del foglio 3. L'immobile necessita di straordinaria manutenzione.

Il corpo B è sito in via Nemi nn° 37 – 39 la cui superficie calpestabile risulta mq. 60,00 e ricade alla part. 196 sub. 1 e sub. 2 del foglio 3.

L'immobile negli anni ha subito interventi di ordinaria manutenzione.

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

Quesito 4- Lotto 1: Necessita di aggiornamenti catastali.

Quesito 5- Lotto 1: Ricade urbanisticamente in zona "centro storico" del P.R.G.

Quesito 6- Lotto 1: I fabbricati essendo di remota costruzione (ante l'anno 1967) sono conformi urbanisticamente ad eccezione del piano terra, catastato

come deposito ma utilizzato come civile abitazione, per cui è necessario relativamente a tale piano il cambio di destinazione.

o

a

**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 1:** L'immobile risulta pignorato per l'intero.

**Quesito 9- Lotto 1:** L'immobile risulta abitata dal sig. [REDACTED]

**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 1"**

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: € 107.528,40

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: € 96.528,40

Tanto dovevo in merito al mandato conferitomi.

Messina, li 08/01/2013

Il C.T.U.

Ing. Alessio Passaniti



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ING. ALESSIO PASSANITI' around the top edge, 'MESSINA' at the bottom, and 'Iscritto all'Albo di M. Sicilia' in the center with the number 'n. 597' below it.

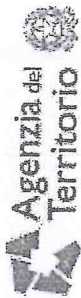


**CERTIFICATO CATASTALE LOTTO 1**  
Foglio 3 part. 196 sub. 2

Data: 25/07/2012 - Ora: 13.05.30  
Visura n.: ME0178438 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: 3 Particella: 196												
Catasto Fabbricati		Dati relativi all'immobile selezionato												
Unità immobiliare														
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA							
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita				
1	3	196		2			C/2	I	52 m²	Euro 69,83 L. 135.200	Impianto meccanografico del 30/06/1987			
Indirizzo		VIA NEMI n. 7 piano: T1												
Notifica		Partita 194 Mod.58												
INTESTATO														
N.	DATI ANAGRAFICI										DIRITTI ONERI REALI			
I	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/03/1981 Voltura										(1) Proprietà per 1000/1000			
DATI DERIVANTI DA		Registrazione: UR n. 481 del 03/03/1989										atti dal 04/03/1993 Repertorio n. [redacted] gamic: [redacted] Sede: MILAZZO		

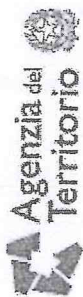
Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MESSINA Richiedente: **SORACI**



**CERTIFICATO CATASTALE LOTTO 1**  
Foglio 3 part. 194 sub. 2

Data: 25/07/2012 - Ora: 13.06.56  
Visura n.: ME0178442 Pag. 1

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



**Dati della richiesta**  
Comune di VALDINA ( Codice: L561)  
Provincia di MESSINA  
Foglio: 3 Particella: 194  
**Dati relativi all'immobile selezionato**

**Catasto Fabbricati**  
Unità immobiliare

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		3	194	2			A/2	2	1 vani	Euro 23,24 L. 45,000	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo										VIA NEMI n. 67 piano: 1;	
Notifica										Mod.58	

**INTESTATO**

N.	1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ALTO PUBBLICO del 15/03/1981 Voltura Registrazione: UR	atti dal 04/03/1993 Repertorio r	(1) Proprietà per 1000/1000 Sede: MILAZZO

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MESSINA    Richiedente: SORACI

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# PLANIMETRIE CATASTALI LOTTO 1

Riconducibili alle part. 196 sub. 1 - 2 e part. 194 sub. 2 - 3

Data presentazione: 29/12/1939 - Data: 14/09/2012 - n. ME0219042 - Richiedente C T U PASSANITI ALESSIO PROC ESEC 475/92E104/93 TRIB MESSINA



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

## ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N.652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. 1166

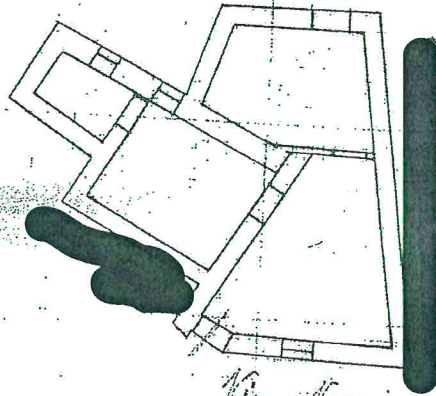
Comune: *Valdinia*

Città: *[redacted]*

Il Segretario cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

*Primo intestatario*

*Secondo intestatario*



*Via Messin*

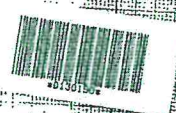
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE di *[redacted]*

Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO *1166*

**15788169**

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducibile in ogni immobile denunciato con la presente scheda) da presentarsi al primo istruttoria 3 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



ORIENTAMENTO



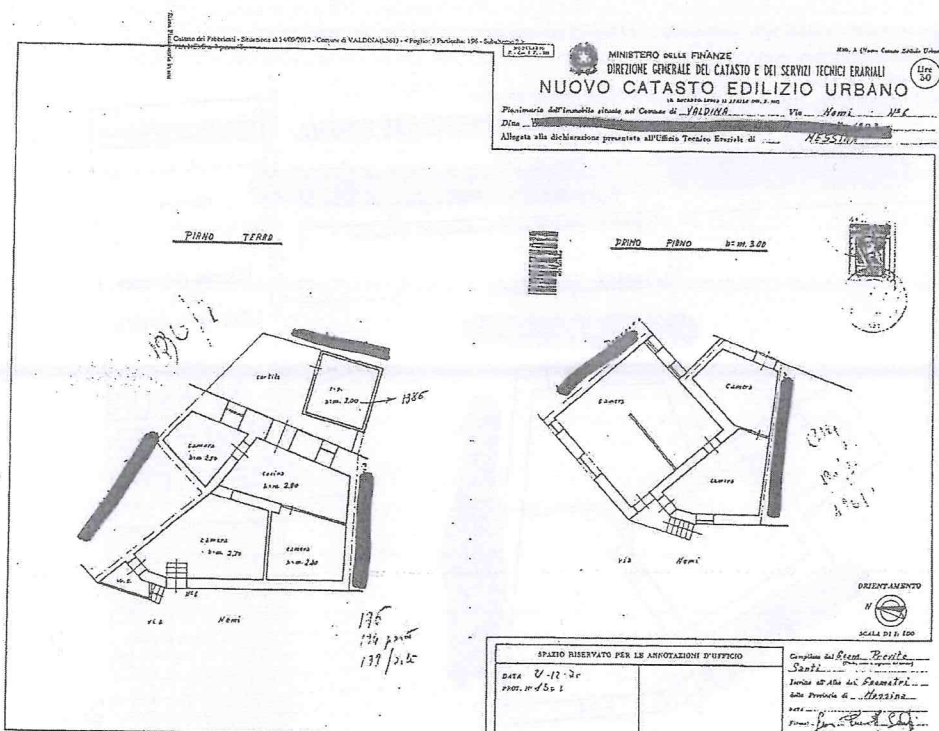
*[Signature]*  
Commissario

Inscritto all'Albo dei *[redacted]*  
della Provincia di *[redacted]*

Data di consegna *[redacted]*

Catasto dei fabbricati - Situazione al 14/09/2012 - Comune di VALDINIA (LS61) - Foglio 3 Particella 196 - Subaliquo 1 - VIA NEMO n. 69 piano 1;

# PLANIMETRIE CATASTALI LOTTO 1



# PLANIMETRIE CATASTALI LOTTO

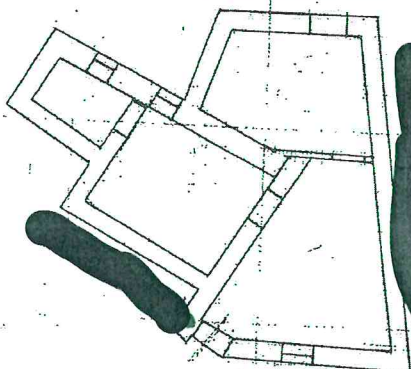
Data presentazione: 29/12/1939 - Data: 14/09/2012 - n. ME0219050 - Richiedente C T U PASSANTTI ALESSIO PROC ESEC 475/92E104/93 TRIB MESSINA

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(P. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N° 652)

Planimetria degli immobili urbani dichiarati con la Scheda N°  
Catasto [redacted] Ditta [redacted]  
Via [redacted]

In Seguire cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

*Primo intestatario*



*Via Messina*

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE  
di [redacted]

Folloncio di riscontro DELLA  
SCHEDA NUMERO  
*1166*  
**15788169**

AVVERTENZA: Il presente folloncio deve essere fornito a cura del dichiarante sulla planimetria (riprodotta in unità immobiliare demarcata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



ORIENTAMENTO



SCALE 1:200

*Primo intestatario*  
[redacted]

iscritte all'Albo dei [redacted]  
della Provincia di [redacted]

Data 10 maggio 2012

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/09/2012 - Comune di VALDINA(L561) - Foglio: 3 Particella: 194 - Subalterno 3 >  
VIA NEM n. 69 piano 1;

# PLANIMETRIE CATASTALI LOTTO 1

Data presentazione: 29/12/1939 - Data: 14/09/2012 - n. ME0219049 - Richiedente C T U PASSANITI ALESSIO PROC ESEC 475/92E104/93 TRIB MESSINA

 **MINISTERO DELLE FINANZE**  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
 (R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1939-XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° \_\_\_\_\_  
 Comune Padelfora (Valdina) Ditta \_\_\_\_\_  
 Via \_\_\_\_\_  
Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

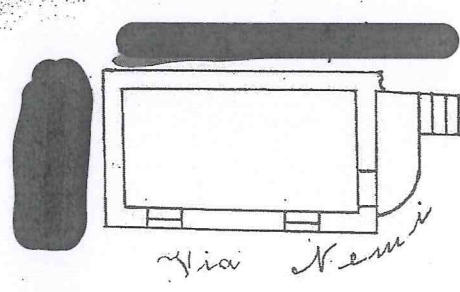
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
 (R. D. L. 15 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE  
 di \_\_\_\_\_

Talloncino di riscontro  
 DELLA  
 SCHEDA NUMERO  
1206  
1578817

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato e cura del dichiarante sulla planimetria (rispondente la unità immobiliare circoscritta con la presente scheda) da presentarsi al servizio catastale 7 del R. D. L. 15 aprile 1939-XVII, n. 652.

1° Piano



h. 3,3

Via Kemi



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:100

Compilata da:  
Geom. Nicola Oriconi  
(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

iscritto all'Albo de Geometri  
 della Provincia di Messina

Data 2 marzo 2012 Firma N. Oriconi

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/09/2012 - Comune di VALDINA(L.561) - < Foglio: 3 Particella: 194 - Subalterno 2 >  
 VIA NEMF n. 67 piano: 1

