



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

56/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca Agricola Popolare di Ragusa s.c.p.a.

DEBITORE:

Leonardo Castano, Ivana Castano (terzo datore di ipoteca)

GIUDICE:

Dott. Gianluca Antonio Peluso

CUSTODE:

Avv. Giuseppe Mauro Aquino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/01/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ANTONINO M. PIZZUTO

CF: PZZNNN60S08D569E

con studio in CAPO D'ORLANDO (ME) V. LUCIO PICCOLO 10

telefono: 0941912791

fax: 0941912791

email: ampizzuto@virgilio.it

PEC: antoninom.pizzuto@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a CAPRI LEONE Via Calogero Pidalà 2, della superficie commerciale di **145,13** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (Ivana Castano)
- 500/1000 di piena proprietà (Ivana Castano)

Gli immobili oggetto del procedimento si trovano in Capri Leone, via Calogero Pidalà n° 2. Si tratta di un appartamento a piano terra rialzato (Corpo A) e di un magazzino al piano seminterrato (Corpo B) in un edificio che comprende anche un lastrico solare non oggetto della procedura (foglio di mappa 2 part. 542 sub. 4).

Agli immobili si accede dalla sopracitata via tramite una scala interna. Al piano seminterrato si accede anche da un vialetto esterno di pertinenza del fabbricato.

L'appartamento comprende ingresso, corridoio, pranzo-soggiorno, cucina, due bagni, ripostiglio e tre camere da letto.

Il magazzino è costituito da un unico locale adibito ad abitazione in cui alcuni ambienti (zona notte e deposito) sono delimitati da una parete in cartongesso e tende, il W.C. si trova nel sottoscala.

Le due unità immobiliari sono complete di rifiniture interne, impianto elettrico ed impianto idrico-sanitario. Il fabbricato esternamente è intonacato; la scala interna è incompleta riguardo alla pavimentazione dei gradini ed è coperta con lastre di fibrocemento, probabilmente contenenti amianto; il lastrico solare (escluso dalla procedura) non appare adeguatamente impermeabilizzato. Il solaio di copertura e la facciata presentano segni di degrado.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 542 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 7,5 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: Via Calogero Pidalà n. 2, piano: Terra, intestato a Castano Ivana (1/2) e Castano Leonardo (1/2), derivante da aggiornamento per diversa distribuzione degli spazi interni del 13/01/2022 prot. ME0002395
Coerenze: Sul lato Nord-Ovest confina con scala interna e fabbricato altra ditta, sul lato Sud-Ovest è prospiciente su strada comunale (via C. Pidalà), su gli altri lati è prospiciente su terreno di pertinenza del fabbricato.

Immobile costruito presumibilmente alla fine degli anni "70.

B

Magazzino seminterrato a CAPRI LEONE Via Calogero Pidalà 2, della superficie commerciale di **91,43** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (Leonardo Castano)
- 500/1000 di piena proprietà (Ivana Castano)

Gli immobili oggetto del procedimento si trovano in Capri Leone, via Calogero Pidalà n° 2. Si tratta di un appartamento a piano terra rialzato (Corpo A) e di un magazzino al piano seminterrato (Corpo B) in un edificio che comprende anche un lastrico solare non oggetto della procedura (foglio di mappa 2 part. 542 sub. 4).

Agli immobili si accede dalla sopracitata via tramite una scala interna. Al piano seminterrato si accede anche da un vialetto esterno di pertinenza del fabbricato.

L'appartamento comprende ingresso, corridoio, pranzo-soggiorno, cucina, due bagni, ripostiglio e tre camere da letto.

Il magazzino è costituito da un unico locale adibito ad abitazione in cui alcuni ambienti (zona notte e deposito) sono delimitati da una parete in cartongesso e tende, il W.C. si trova nel sottoscala.

Le due unità immobiliari sono complete di rifiniture interne, impianto elettrico ed impianto idrico-sanitario. Il fabbricato esternamente è intonacato; la scala interna è incompleta riguardo alla pavimentazione dei gradini ed è coperta con lastre di fibrocemento, probabilmente contenenti amianto; il lastrico solare (escluso dalla procedura) non appare adeguatamente impermeabilizzato. Il solaio di copertura e la facciata presentano segni di degrado.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 542 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 142 mq, rendita 102,67 Euro, indirizzo catastale: Via Calogero Pidalà sn, piano: S1, intestato a Castano Ivana (1/2) e Castano Leonardo (1/2), derivante da aggiornamento per diversa distribuzione degli spazi interni del 11/01/2022 prot. n. ME0001954
Coerenze: Sul lato Nord-Ovest confina con scala interna e fabbricato altra ditta, sul lato Sud-Ovest con terreno (sotto via C. Pidalà), su gli altri lati confina con terreno di pertinenza del fabbricato.

Immobile costruito presumibilmente alla fine degli anni "70.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	236,56 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 172.416,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 146.553,81
Data della valutazione:	21/01/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Castano Leonardo e famiglia nella qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/03/2011 a firma di Notaio Carmela Brigandi ai nn. 2993/1898 di repertorio, iscritta il 15/03/2011 a Messina ai nn. 8572/1197, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa , contro Castano Leonardo e Castano Ivana, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 120.000,00 €

Importo capitale: 80.000,00 €

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 10/02/2014 a Messina ai nn. 2908/228, a favore di Unipol Banca s.p.a. , contro Castano Leonardo, derivante da Decreto Ingiuntivo del 04/05/2013 n. 98 del Tribunale sede Sant'Agata di Militello.

Importo ipoteca: 14.500,00.

Importo capitale: 7.286,45

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 27/04/2015 a Messina ai nn. 9479/7037, a favore di Unipol Banca s.p.a., contro Castano Leonardo , derivante da Verbale di pignoramento immobili del 23/02/2015 rep. 146 Tribunale di Patti.

La formalità è riferita solamente a subalterno 2 della particella 542 fg 2 Comune di Capri Leone.

Estinto (da informazioni assunte nella cancelleria del Tribunale di Patti)

pignoramento, trascritto il 13/09/2021 a Messina ai nn. 24611/19301, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa s.c.p.a., contro Castano Leonardo e Castano Ivana, derivante da Verbale di pignoramento immobili del 27/07/2021 rep. 679 Uff. Giud. Tribunale di Patti

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Castano Leonardo (1/2) e Castano Ivana (1/2)

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 02/08/2002), registrato il 06/08/2002 a Messina al n. 3686, trascritto il 06/08/2002 a Messina ai nn. 21021/17381

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Fabio Salvatore e Ciangola Maria

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1975 fino al 02/08/2002), con

atto stipulato il 30/12/1975 a firma di Enrico Mirto al n. 89587/4 di repertorio, registrato il 19/01/1976 a Palermo al n. 974, trascritto il 28/01/1976 a Messina ai nn. 1361/1590.
Il titolo è riferito solamente a terreno su cui è stato realizzato il fabbricato

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori **N. 183/77**, intestato a Fabio Salvatore, per lavori di realizzazione di un fabbricato per civile abitazione, rilasciato il 03/02/1977 con il n. 183 di protocollo. Non risulta essere stata richiesta o rilasciata l'agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto al progetto autorizzato è stato ampliato il piano seminterrato (e non sono stati realizzati due piani fuori terra previsti).

Secondo il parere del sottoscritto CTU la difformità al piano seminterrato è regolarizzabile. Trattasi di parte d'opera interrata sanabile mediante Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 come recepito con modifiche dall'art.14 della L.R.16/2016.

L'immobile risulta pertanto **non conforme, ma regolarizzabile**.

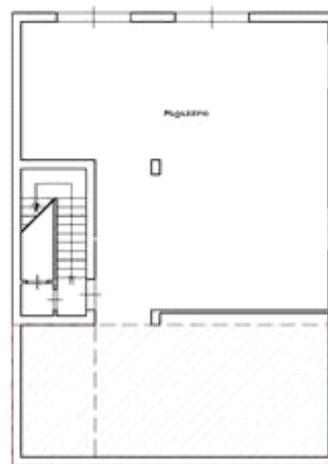
Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e oneri per il rilascio: €5.000,00



PIANTA DEL PIANO CANTINATO

Seminterrato autorizzato



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Zona non prevista nell'Atto autorizzativo ai lavori

Seminterrato realizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Durante lo svolgimento dell'incarico emergevano difformità tra lo stato dei luoghi e le schede planimetriche catastali. Le difformità sono state regolarizzate mediante pratiche docfa di aggiornamento delle suddette schede presentate dal sottoscritto CTU agli uffici catastali di Messina, in conformità al mandato ricevuto. Pertanto non saranno previste ulteriori spese di regolarizzazione a deprezzare l'immobile.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CAPRI LEONE VIA CALOGERO PIDALÀ 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a CAPRI LEONE Via Calogero Pidalà 2, della superficie commerciale di **145,13** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (Ivana Castano)
- 500/1000 di piena proprietà (Ivana Castano)

Gli immobili oggetto del procedimento si trovano in Capri Leone, via Calogero Pidalà n° 2. Si tratta di un appartamento a piano terra rialzato (Corpo A) e di un magazzino al piano seminterrato (Corpo B) in un edificio che comprende anche un lastrico solare non oggetto della procedura (foglio di mappa 2 part. 542 sub. 4).

Agli immobili si accede dalla sopracitata via tramite una scala interna. Al piano seminterrato si accede anche da un vialetto esterno di pertinenza del fabbricato.

L'appartamento comprende ingresso, corridoio, pranzo-soggiorno, cucina, due bagni, ripostiglio e tre camere da letto.

Il magazzino è costituito da un unico locale adibito ad abitazione in cui alcuni ambienti (zona notte e deposito) sono delimitati da una parete in cartongesso e tende, il W.C. si trova nel sottoscala.

Le due unità immobiliari sono complete di rifiniture interne, impianto elettrico ed impianto idrico-sanitario. Il fabbricato esternamente è intonacato; la scala interna è incompleta riguardo alla pavimentazione dei gradini ed è coperta con lastre di fibrocemento, probabilmente contenenti amianto; il lastrico solare (escluso dalla procedura) non appare adeguatamente impermeabilizzato. Il solaio di copertura e la facciata presentano segni di degrado.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 542 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 7,5 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: Via Calogero Pidalà n. 2, piano: Terra, intestato a Castano Ivana (1/2) e Castano Leonardo (1/2), derivante da aggiornamento per diversa distribuzione degli spazi interni del 13/01/2022 prot. ME0002395
Coerenze: Sul lato Nord-Ovest confina con scala interna e fabbricato altra ditta, sul lato Sud-Ovest è prospiciente su strada comunale (via C. Pidalà), su gli altri lati è prospiciente su terreno di pertinenza del fabbricato.

Immobile costruito presumibilmente alla fine degli anni '70.



Esterno



Ingresso appartamento

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale . I più importanti centri limitrofi sono Sant'Agata di Militello (10 km), Capo d'Orlando (8 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria: Nelle vicinanze (a 4 km circa) è presente la seguente attrazione storico paesaggistica: Museo Fondazione Piccolo di Calanovella (Capo d'Orlando).

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 600 m	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 800 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 164 km (Falcone - Borsellino)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele. Il solaio dell'appartamento presenta diffusi segni di dissesti probabilmente dovuti a infiltrazioni d'acqua con ossidazione delle armature metalliche	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

dei travetti ed incipiente espulsione del copriferro
- Da ristrutturare

balconi: costruiti in cemento armato. La struttura presenta segni di degrado, dovuti probabilmente all'ossidazione delle armature metalliche

mediocre

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento esterno: realizzato in intonaco

mediocre

infissi esterni: a battente realizzati in legno e vetro

nella media

protezioni infissi esterni: serrande avvolgibili realizzate in pvc

al di sotto della media

rivestimento interno: posto in camere e corridoi realizzato in intonaco. Le condizioni scadenti si riferiscono solo ai solaio dove l'intonaco è deteriorato e in fase di distacco per i danni strutturali nel solaio (vedi voce solai)

scarso

rivestimento interno: posto in bagni e zona cucina realizzato in materiale ceramico

nella media

pavimentazione interna: realizzata in materiale ceramico

nella media

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

nella media

scala: interna con rivestimento in intonaco. Solo parzialmente pavimentata - Da completare.

scarso

copertura: terrazza non adeguatamente impermeabilizzata e non pavimentata.

scarso

copertura scala: struttura costituita da travi di legno con pannelli in lastre di fibrocemento (probabilmente contenenti amianto)

scarso

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione da rete comunale. Non sono state fornite certificazioni attestanti la conformità dell'impianto.

nella media

fognatura: sottotraccia e in cavedi all'interno dell'appartamento, ma con tubi a vista nel magazzino sottostante. Non sono state fornite certificazioni attestanti la conformità dell'impianto.

al di sotto della media

elettrico: sottotraccia. Non sono state fornite certificazioni attestanti la conformità dell'impianto.

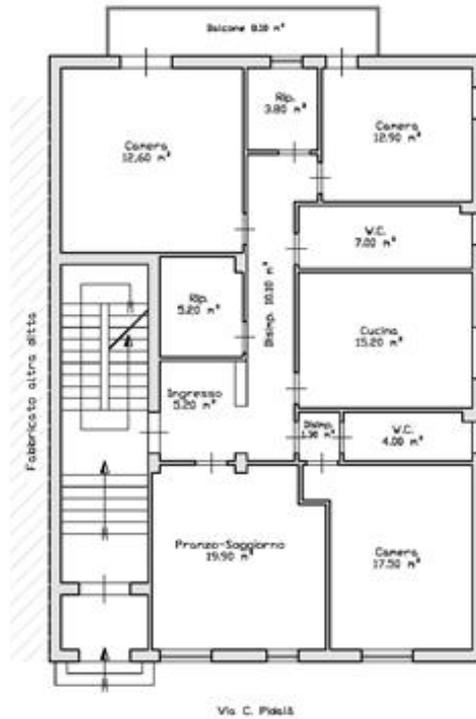
nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Appartamento	142,70	x	100 %	=	142,70
Balcone	8,10	x	30 %	=	2,43
Totale:	150,80				145,13



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 145,13 x 750,00 = **108.847,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 108.847,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 108.847,50**

BENI IN CAPRI LEONE VIA CALOGERO PIDALÀ 2

MAGAZZINO SEMINTERRATO

DI CUI AL PUNTO B

Magazzino seminterrato a CAPRI LEONE Via Calogero Pidalà 2, della superficie commerciale di

91,43 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (Leonardo Castano)
- 500/1000 di piena proprietà (Ivana Castano)

Gli immobili oggetto del procedimento si trovano in Capri Leone, via Calogero Pidalà n° 2. Si tratta di un appartamento a piano terra rialzato (Corpo A) e di un magazzino al piano seminterrato (Corpo B) in un edificio che comprende anche un lastrico solare non oggetto della procedura (foglio di mappa 2 part. 542 sub. 4).

Agli immobili si accede dalla sopracitata via tramite una scala interna. Al piano seminterrato si accede anche da un vialetto esterno di pertinenza del fabbricato.

L'appartamento comprende ingresso, corridoio, pranzo-soggiorno, cucina, due bagni, ripostiglio e tre camere da letto.

Il magazzino è costituito da un unico locale adibito ad abitazione in cui alcuni ambienti (zona notte e deposito) sono delimitati da una parete in cartongesso e tende, il W.C. si trova nel sottoscala.

Le due unità immobiliari sono complete di rifiniture interne, impianto elettrico ed impianto idrico-sanitario. Il fabbricato esternamente è intonacato; la scala interna è incompleta riguardo alla pavimentazione dei gradini ed è coperta con lastre di fibrocemento, probabilmente contenenti amianto; il lastrico solare (escluso dalla procedura) non appare adeguatamente impermeabilizzato. Il solaio di copertura e la facciata presentano segni di degrado.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 542 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 142 mq, rendita 102,67 Euro, indirizzo catastale: Via Calogero Pidalà sn, piano: S1, intestato a Castano Ivana (1/2) e Castano Leonardo (1/2), derivante da aggiornamento per diversa distribuzione degli spazi interni del 11/01/2022 prot. n. ME0001954
Coerenze: Sul lato Nord-Ovest confina con scala interna e fabbricato altra ditta, sul lato Sud-Ovest con terreno (sotto via C. Pidalà), su gli altri lati confina con terreno di pertinenza del fabbricato.

Immobile costruito presumibilmente alla fine degli anni '70.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. I più importanti centri limitrofi sono Sant'Agata di Militello (10 km), Capo d'Orlando (8 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria: Nelle vicinanze (a 4 km circa) è presente la seguente attrazione storico paesaggistica: Museo Fondazione Piccolo di Calanovella (Capo d'Orlando).

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 600 m	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 800 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 164 km (Falcone - Borsellino)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : a battente (solo portefinestre) realizzati in legno e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : serrande avvolgibili (solo per le portefinestre) realizzate in metallo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in marmette di cemento con marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scala</i> : interna con rivestimento in intonaco. Solo parzialmente pavimentata - Da completare.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : terrazza non adeguatamente impermeabilizzata e non pavimentata.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura scala</i> : struttura costituita da travi di legno con pannelli in lastre di fibrocemento (probabilmente contenenti amianto)	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione da rete comunale. Non sono state fornite certificazioni attestanti la conformità dell'impianto.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: tubi a vista nel magazzino dagli scarichi dell'appartamento sovrastante. Non sono state fornite certificazioni attestanti la conformità dell'impianto.

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

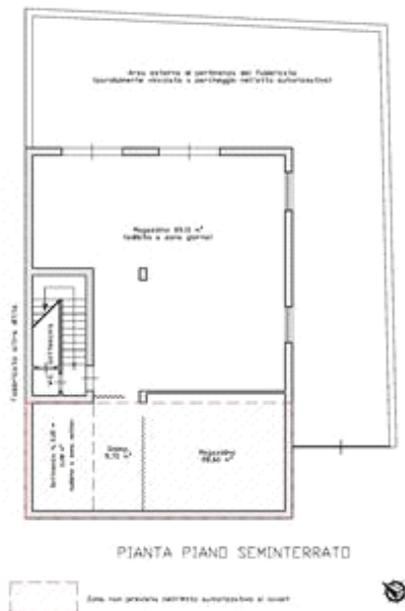
elettrico: sottotraccia. Non sono state fornite certificazioni attestanti la conformità dell'impianto.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino	121,90	x	75 %	=	91,43
Totale:	121,90				91,43



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 91,43 x 750,00 = **68.568,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 68.568,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 68.568,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Critério di Stima

Appare ovvio rilevare che nel nostro caso va ricercato il valore venale del bene, cioè un giudizio di equivalenza tra bene e moneta. La ricerca del valore venale in comune commercio va intesa come ricerca del più probabile valore venale attribuibile agli immobili da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Metodo di stima

In un regime economico normale il metodo di stima più rigoroso e con risultati certamente attendibili è quello analitico. La rispondenza razionale tra reddito di un bene economico e il suo valore capitale non può però essere adottata perché ci troviamo in un momento particolare e non normale di mercato immobiliare in cui il reddito dei fabbricati non è proporzionato al valore di mercato degli stessi.

Pertanto è preferibile il metodo di stima sintetico comparativo che consiste nel determinare direttamente il valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore ignoto ed immobili a prezzo noto.

La comparazione va fatta naturalmente tra immobili che abbiano caratteristiche intrinseche (struttura, rifiniture, stato di manutenzione ordinaria e straordinaria, caratteristiche architettoniche, consistenza e dimensione vani) ed estrinseche (ubicazione dell'edificio, tipo di zona urbana etc..) simili.

Essendo il fabbricato a stimare bisognoso di opere di ristrutturazione riguardo al solaio di copertura (non correttamente impermeabilizzato sull'estradosso e con segni di dissesto all'intradosso) ai balconi e ai prospetti, e poiché la compravendita di beni simili non avviene normalmente, si determinerà il valore venale in funzione della trasformazione ordinaria del bene. Ovviamente tale ordinaria trasformazione è la ristrutturazione dell'immobile e il più probabile valore venale s'identifica (qualitativamente e quantitativamente) nel più probabile valore di trasformazione definito come differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

Il valore unitario applicato tiene conto dei costi necessari per la ristrutturazione dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Capri Leone, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: conoscenza diretta del mercato immobiliare locale e altri tecnici operanti nel mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	145,13	0,00	108.847,50	108.847,50
B	cantina	91,43	0,00	68.568,75	68.568,75
				177.416,25 €	177.416,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 172.416,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 25.862,44**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

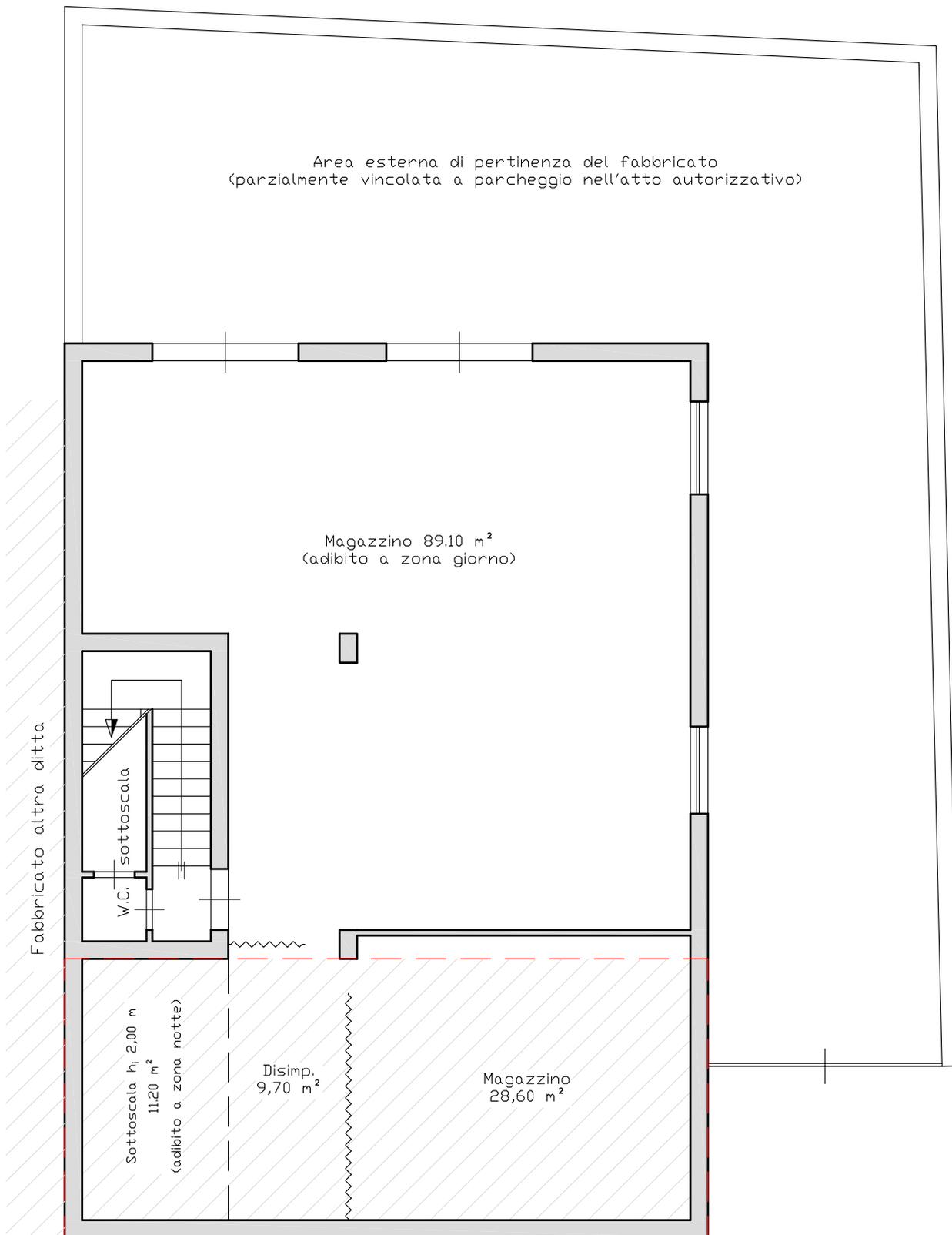
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 146.553,81**

data 21/01/2022

il tecnico incaricato
ANTONINO M. PIZZUTO

ALLEGATI:

- PLANIMETRIE scala 1:100
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- VISURE CATASTALI (aggiornate e precedenti)
- STRALCIO FOGLIO DI MAPPA CATASTALE
- PLANIMETRIE CATASTALI (aggiornate e precedenti)
- NULLA OSTA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI 183/77
- ATTO DI COMPRAVENDITA
- VERBALE DI SOPRALLUOGO

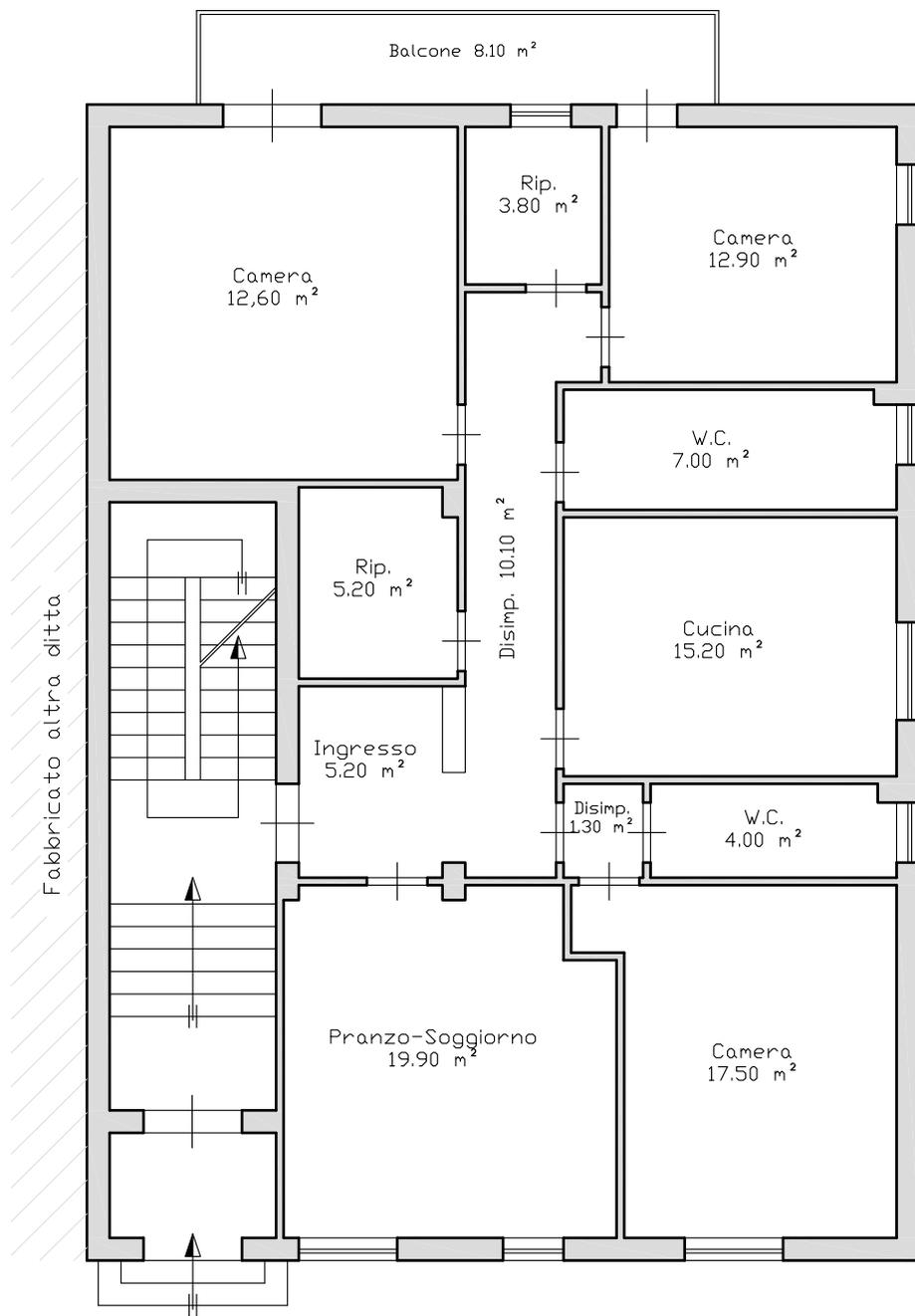


PIANTA PIANO SEMINTERRATO
Scala 1 : 100



Zona non prevista nell'Atto autorizzativo ai lavori





Via C. Pidalà

PIANTA PIANO RIALZATO
Scala 1 : 100





Foto 1 - Prospetto lato Sud-Ovest



Foto 2 - Prospetto lato Sud-Est



Foto 3 - Prospetto lato Nord-Est



Foto 4 - Piano rialzato - Ingresso appartamento

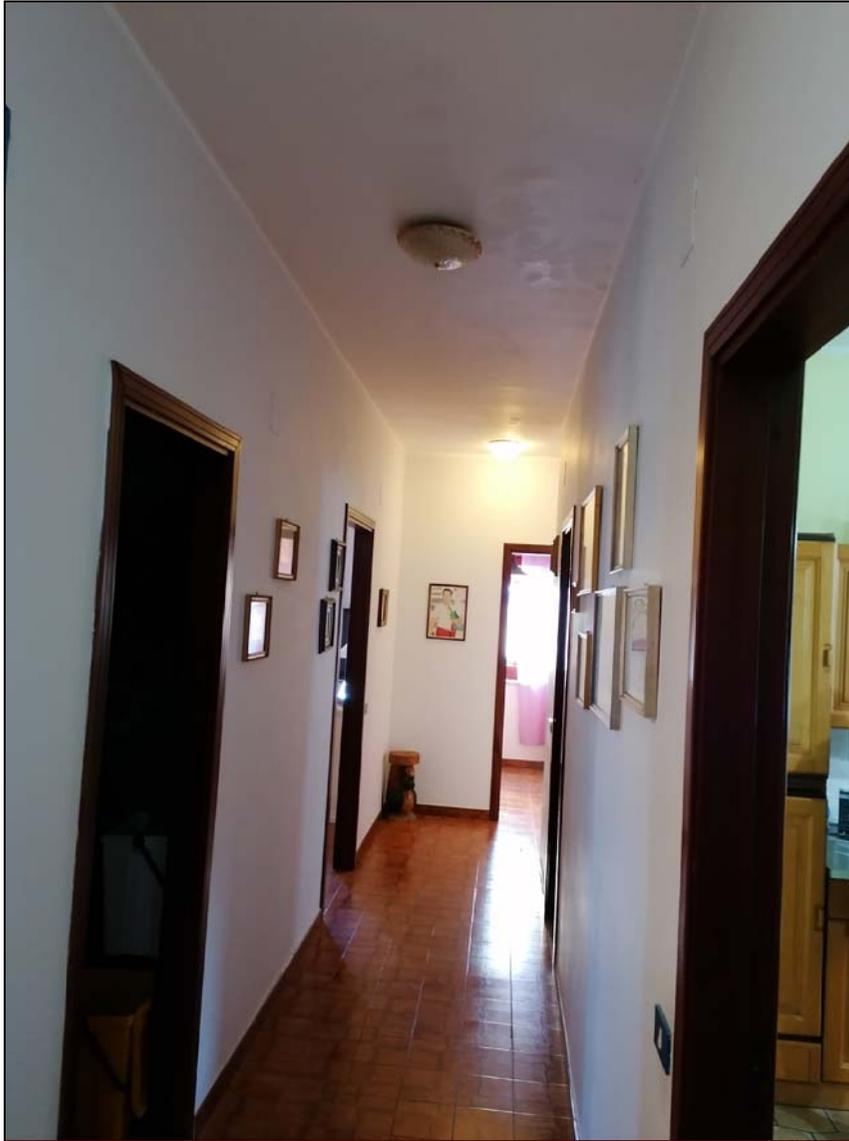


Foto 5 - Appartamento - Corridoio



Foto 6 - Appartamento - Camera



Foto 7 - Appartamento - Soggiorno

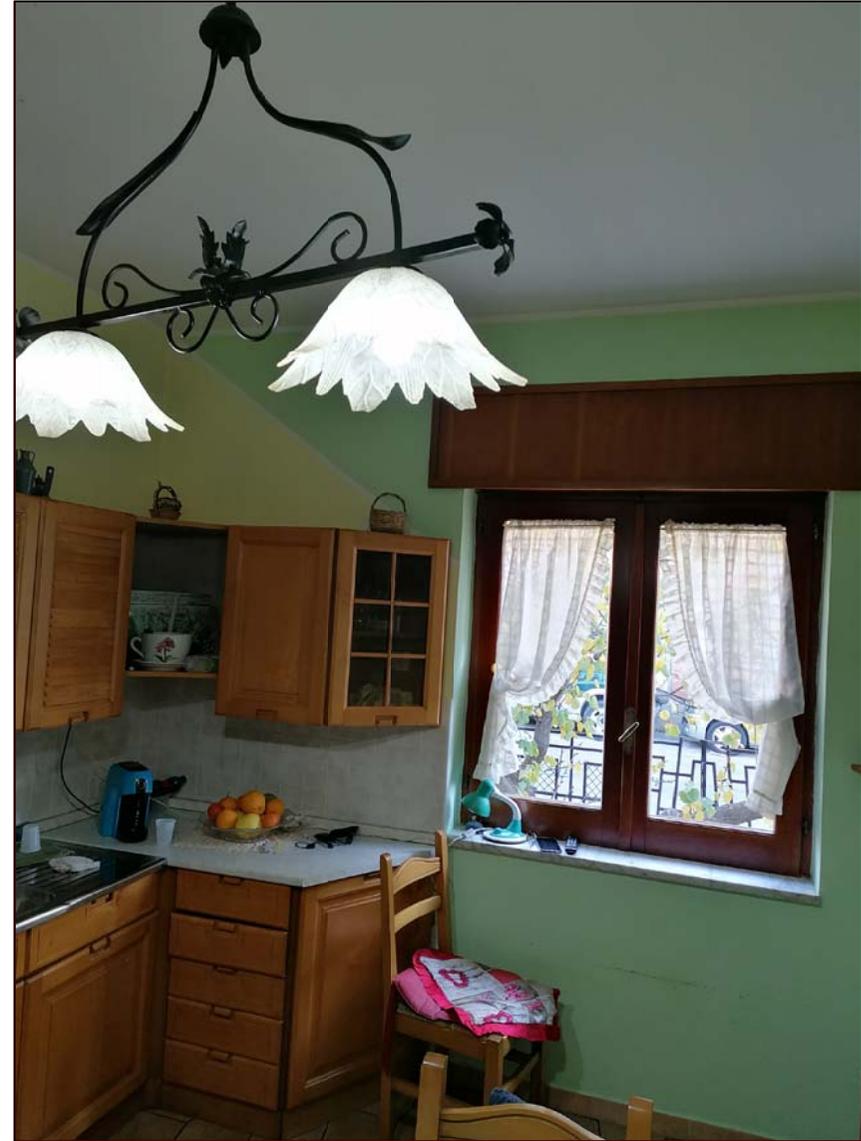


Foto 8 - Appartamento - Cucina



Foto 9 - Appartamento - Bagno



Foto 10 - Appartamento - Bagno



Foto 11 - Magazzino seminterrato (adibito ad abitazione)



Foto 12 - Magazzino seminterrato



Foto 13 - Scala

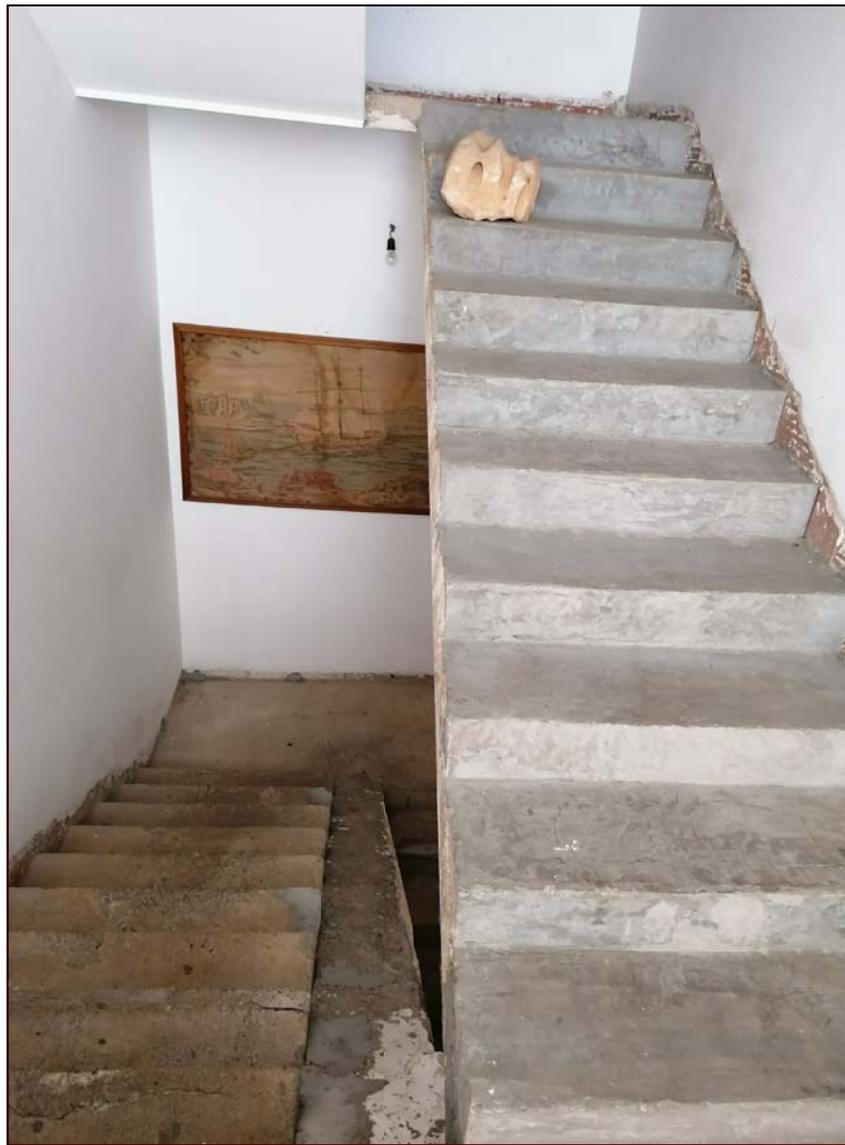


Foto 14 - Rampe scala



Foto 15 - Copertura torrino scala

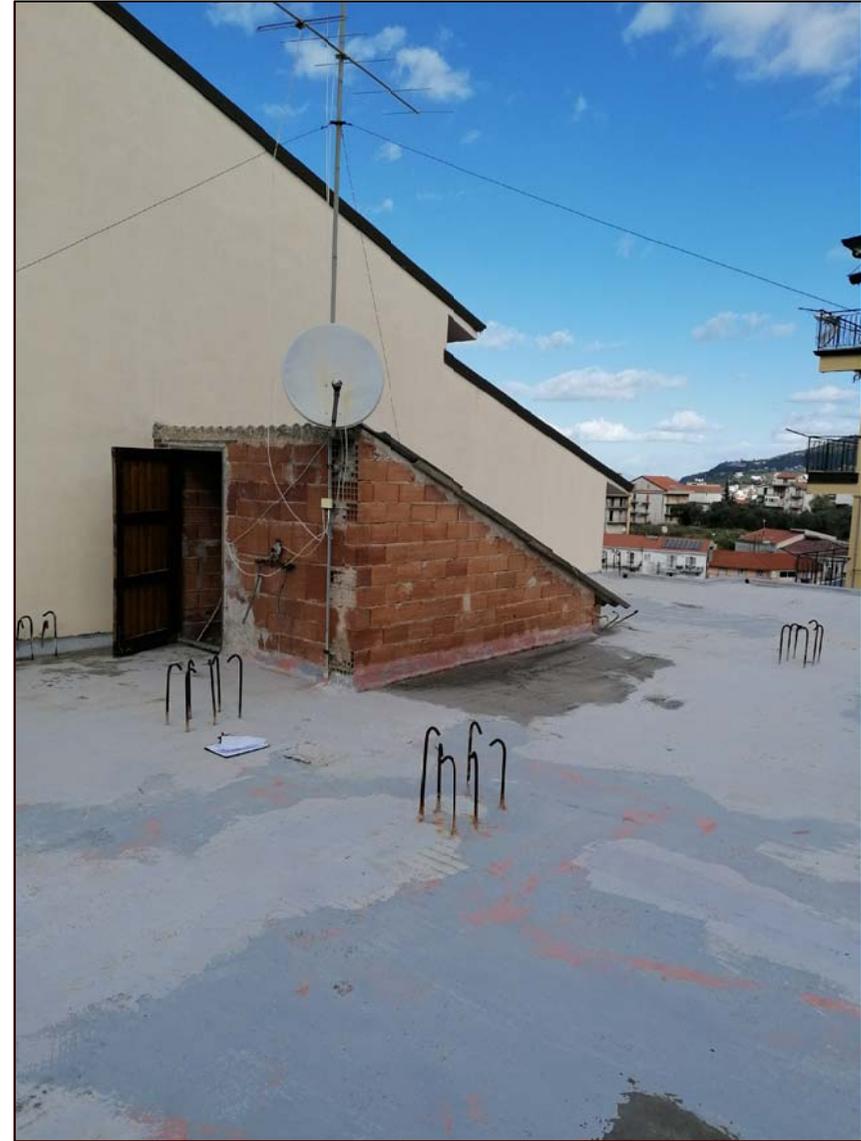


Foto 16 - Terrazza e torrino scala

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/01/2022

Dati della richiesta	Comune di CAPRI LEONE (Codice: B695)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA Foglio: 2 Particella: 542 Sub.: 2

INTESTATI

1	CASTANO Ivana nata a MESSINA il 06/12/1992	CSTVNI92T46F158P*	(1) Proprieta` per 1/2
2	CASTANO Leonardo nato a SANT`AGATA DI MILITELLO il 09/01/1985	CSTLRD85A09I199N*	(1) Proprieta` per 1/2

Unità immobiliare dal 12/01/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	542	2			C/2	1	142 m ²	Totale: 161 m ²	Euro 102,67	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/01/2022 protocollo n. ME0001954 in atti dal 12/01/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 326.1/2022)
Indirizzo		VIA CALOGERO PIDALA` n. SN piano: S1;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B695 - Sezione - Foglio 2 - Particella 542

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/07/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	542	2			C/2	1	139 m ²	Totale: 154 m ²	Euro 100,50	VARIAZIONE del 24/07/2018 protocollo n. ME0139464 in atti dal 24/07/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 22622.1/2018)
Indirizzo		, VIA CALOGERO PIDALA` piano: S1 interno: 1;										
Notifica		-		Partita		-		Mod.58		132		
Annotazioni		di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.20167/1988										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/01/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	542	2			C/2	1	139 m ²	Totale: 162 m ²	Euro 100,50	VARIAZIONE del 15/05/2014 protocollo n. ME0208798 in atti dal 15/05/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 141763.1/2014)
Indirizzo , VIA CALOGERO PIDALA` piano: S1 interno: 1;												
Notifica - Partita - Mod.58 132												

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/12/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	542	2			C/2	1	139 m ²		Euro 0,17 L. 319	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 30/12/1988 in atti dal 25/09/1990 (n. 20167/1988)
Indirizzo , VIA CALOGERO PIDALA` piano: 1S interno: 1;												
Notifica - Partita 1089 Mod.58 132												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	542	2			C/2	1	139 m ²		Euro 165,11 L. 319.700	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo , VIA CALOGERO PIDALA` piano: 1S interno: 1;												
Notifica - Partita 1089 Mod.58 132												

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/09/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	542	2								COSTITUZIONE in atti dal 25/09/1990 (n. 20167/1988)
Indirizzo , VIA PIDALA` CALOGERO piano: 1S interno: 1;												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/01/2022

Notifica	-	Partita	1089	Mod.58	-
-----------------	---	----------------	------	---------------	---

Situazione degli intestati dal 02/08/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTANO Ivana nata a MESSINA il 06/12/1992	CSTVN192T46F158P*	(1) Proprieta` per 1/2
2	CASTANO Leonardo nato a SANT`AGATA DI MILITELLO il 09/01/1985	CSTLRD85A09I199N*	(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/08/2002 protocollo n. 225923 Trascrizione in atti dal 16/09/2002 Repertorio n.: 61651 Rogante: PADERNI GIOVANNI Sede: MESSINA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 17381.1/2002)	

Situazione degli intestati dal 25/09/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CIACOLA Maria nata a RIBERA il 12/07/1955	CGLMRA55L52H269C*	(1) Proprieta` per 500/1000 fino al 02/08/2002
2	FABIO Salvatore nato a GALATI MAMERTINO il 18/08/1951	FBASVT51M18D861M*	(1) Proprieta` per 500/1000 fino al 02/08/2002
DATI DERIVANTI DA		in atti dal 25/09/1990	

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 19/01/2022

Dati della richiesta	Comune di CAPRI LEONE (Codice: B695)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA Foglio: 2 Particella: 542 Sub.: 3

INTESTATI

1	CASTANO Ivana nata a MESSINA il 06/12/1992	CSTVNI92T46F158P*	(1) Proprieta` per 1/2
2	CASTANO Leonardo nato a SANT`AGATA DI MILITELLO il 09/01/1985	CSTLRD85A09I199N*	(1) Proprieta` per 1/2

Unità immobiliare dal 14/01/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	542	3			A/7	U	7,5 vani	Totale: 145 m ² Totale escluse aree scoperte**: 142 m ²	Euro 697,22	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/01/2022 protocollo n. ME0002395 in atti dal 14/01/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 435.1/2022)
Indirizzo					VIA CALOGERO PIDALA` n. 2 piano: T;							
Annotazioni					classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)							

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B695 - Sezione - Foglio 2 - Particella 542

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/12/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	542	3			A/7	U	6 vani	Totale: 142 m ² Totale escluse aree scoperte**: 140 m ²	Euro 0,70 L. 1.356	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 30/12/1988 in atti dal 25/09/1990 (n. 20167/1988)
Indirizzo					, VIA CALOGERO PIDALA` piano: T interno: 1;							
Notifica					Partita			1089	Mod.58		132	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/01/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	542	3			A/7	U	6 vani	Totale: 142 m ² Totale escluse aree scoperte**: 140 m ²	Euro 557,77 L. 1.080.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo , VIA CALOGERO PIDALA` piano: T interno: 1;												
Notifica - Partita 1089 Mod.58 132												

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/09/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	542	3								COSTITUZIONE in atti dal 25/09/1990 (n. 20167/1988)
Indirizzo , VIA PIDALA` CALOGERO piano: T interno: 1;												
Notifica - Partita 1089 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 02/08/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTANO Ivana nata a MESSINA il 06/12/1992	CSTVNI92T46F158P*	(1) Proprieta` per 1/2
2	CASTANO Leonardo nato a SANT` AGATA DI MILITELLO il 09/01/1985	CSTLRD85A09I199N*	(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/08/2002 protocollo n. 225923 Trascrizione in atti dal 16/09/2002 Repertorio n.: 61651 Rogante: PADERNI GIOVANNI Sede: MESSINA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 17381.1/2002)			

Situazione degli intestati dal 25/09/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CIACOLA Maria nata a RIBERA il 12/07/1955	CGLMRA55L52H269C*	(1) Proprieta` per 500/1000 fino al 02/08/2002
2	FABIO Salvatore nato a GALATI MAMERTINO il 18/08/1951	FBASVT51M18D861M*	(1) Proprieta` per 500/1000 fino al 02/08/2002
DATI DERIVANTI DA in atti dal 25/09/1990			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/01/2022

Data: 19/01/2022 - Ora: 17.24.12 Fine

Visura n.: T342409 Pag: 3

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Direzione Provinciale di Messina
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 09/11/2021 - Ora: 18.28.31 Segue

Visura n.: T439465 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/11/2021

Dati della richiesta	Comune di CAPRI LEONE (Codice: B695)
	Provincia di MESSINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 2 Particella: 542 Sub.: 2

INTESTATI

1	CASTANO Ivana nata a MESSINA il 06/12/1992	CSTVNI92T46F158P*	(1) Proprieta` per 1/2
2	CASTANO Leonardo nato a SANT` AGATA DI MILITELLO il 09/01/1985	CSTLRD85A09I199N*	(1) Proprieta` per 1/2

Unità immobiliare dal 24/07/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	542	2			C/2	1	139 m ²	Totale: 154 m ²	Euro 100,50	VARIAZIONE del 24/07/2018 protocollo n. ME0139464 in atti dal 24/07/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 22622.1/2018)
Indirizzo		VIA CALOGERO PIDALA` piano: S1 interno: 1;										
Notifica		-				Partita		-		Mod.58		132
Annotazioni		di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.20167/1988										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B695 - Sezione - Foglio 2 - Particella 542

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	542	2			C/2	1	139 m ²	Totale: 162 m ²	Euro 100,50	VARIAZIONE del 15/05/2014 protocollo n. ME0208798 in atti dal 15/05/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 141763.1/2014)
Indirizzo		, VIA CALOGERO PIDALA` piano: S1 interno: 1;										
Notifica		-				Partita		-		Mod.58		132

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/11/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/12/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	542	2			C/2	1	139 m ²		Euro 0,17 L. 319	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 30/12/1988 in atti dal 25/09/1990 (n. 20167/1988)
Indirizzo , VIA CALOGERO PIDALA` piano: 1S interno: 1;												
Notifica -				Partita				1089	Mod.58		132	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	542	2			C/2	1	139 m ²		Euro 165,11 L. 319.700	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo , VIA CALOGERO PIDALA` piano: 1S interno: 1;												
Notifica -				Partita				1089	Mod.58		132	

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/09/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	542	2								COSTITUZIONE in atti dal 25/09/1990 (n. 20167/1988)
Indirizzo , VIA PIDALA` CALOGERO piano: 1S interno: 1;												
Notifica -				Partita				1089	Mod.58		-	

Situazione degli intestati dal 02/08/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTANO Ivana nata a MESSINA il 06/12/1992	CSTVNI92T46F158P*	(1) Proprieta` per 1/2
2	CASTANO Leonardo nato a SANT` AGATA DI MILITELLO il 09/01/1985	CSTLRD85A09I199N*	(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/08/2002 protocollo n. 225923 Trascrizione in atti dal 16/09/2002 Repertorio n.: 61651 Rogante: PADERNI GIOVANNI Sede: MESSINA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 17381.1/2002)			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/11/2021

Situazione degli intestati dal 25/09/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CIACOLA Maria nata a RIBERA il 12/07/1955	CGLMRA55L52H269C*	(1) Proprieta` per 500/1000 fino al 02/08/2002
2	FABIO Salvatore nato a GALATI MAMERTINO il 18/08/1951	FBASVT51M18D861M*	(1) Proprieta` per 500/1000 fino al 02/08/2002
DATI DERIVANTI DA		in atti dal 25/09/1990	

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 Catastali

Visura storica per immobile

Visura n.: T438570 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/11/2021

Dati della richiesta	Comune di CAPRI LEONE (Codice: B695)
	Provincia di MESSINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 2 Particella: 542 Sub.: 3

INTESTATI

1	CASTANO Ivana nata a MESSINA il 06/12/1992	CSTVNI92T46F158P*	(1) Proprieta` per 1/2
2	CASTANO Leonardo nato a SANT`AGATA DI MILITELLO il 09/01/1985	CSTLRD85A09I199N*	(1) Proprieta` per 1/2

Unità immobiliare dal 30/12/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	542	3			A/7	U	6 vani	Totale: 142 m ² Totale escluse aree scoperte** : 140 m ²	Euro 557,77 L. 1.080.000	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 30/12/1988 in atti dal 25/09/1990 (n. 20167/1988)
Indirizzo		VIA CALOGERO PIDALA` piano: T interno: 1;										
Notifica		-				Partita		1089		Mod.58		132

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B695 - Sezione - Foglio 2 - Particella 542

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	542	3			A/7	U	6 vani	Totale: 142 m ² Totale escluse aree scoperte** : 140 m ²	Euro 557,77 L. 1.080.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		, VIA CALOGERO PIDALA` piano: T interno: 1;										
Notifica		-				Partita		1089		Mod.58		132

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/11/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/09/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	542	3								COSTITUZIONE in atti dal 25/09/1990 (n. 20167/1988)
Indirizzo					, VIA PIDALA` CALOGERO piano: T interno: 1;							
Notifica					-	Partita			1089	Mod.58		-

Situazione degli intestati dal 02/08/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTANO Ivana nata a MESSINA il 06/12/1992	CSTVNI92T46F158P*	(1) Proprieta` per 1/2
2	CASTANO Leonardo nato a SANT` AGATA DI MILITELLO il 09/01/1985	CSTLRD85A09I199N*	(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/08/2002 protocollo n. 225923 Trascrizione in atti dal 16/09/2002 Repertorio n.: 61651 Rogante: PADERNI GIOVANNI Sede: MESSINA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 17381.1/2002)	

Situazione degli intestati dal 25/09/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CIACOLA Maria nata a RIBERA il 12/07/1955	CGLMRA55L52H269C*	(1) Proprieta` per 500/1000 fino al 02/08/2002
2	FABIO Salvatore nato a GALATI MAMERTINO il 18/08/1951	FBASVT51M18D861M*	(1) Proprieta` per 500/1000 fino al 02/08/2002
DATI DERIVANTI DA		in atti dal 25/09/1990	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



N=38000

E=-24100

1 Particella: 542

Comune: CAPRI LEONE
Foglio: 2 All: A

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

21-Jan-2022 9:19:4
Prot. n. T28412/2022

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0001954del 12/01/2022

Comune di Capri Leone

Via Calogero Pidala'

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 542

Subalterno: 2

Compilata da:

Pizzuto Antonino Massimo

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Messina

N. 1404

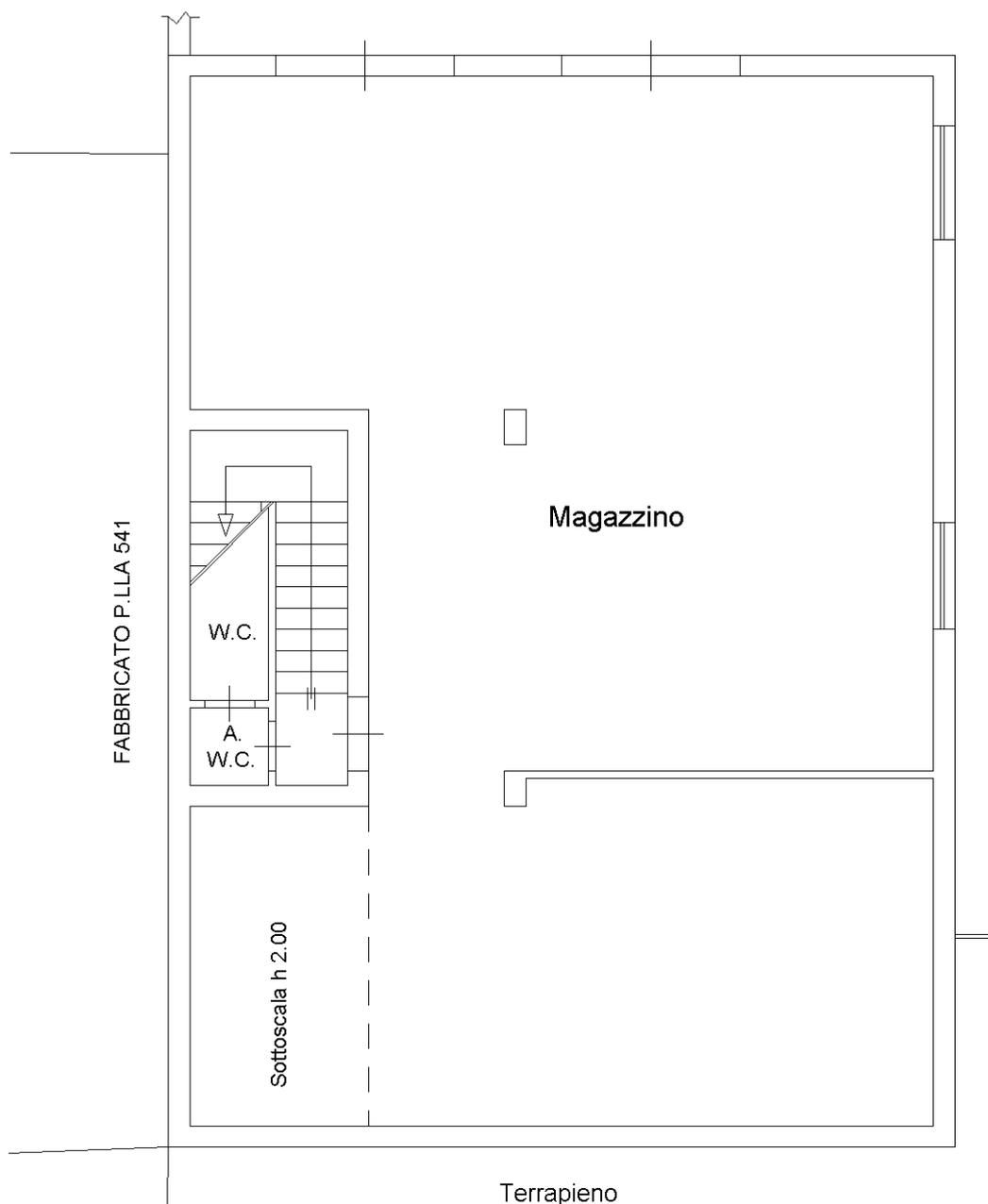
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO SOTTOSTRADA

H = 3.00



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0002395 del 14/01/2022

Comune di Capri Leone

Via Calogero Pidala'

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 542

Subalterno: 3

Compilata da:

Pizzuto Antonino Massimo

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Messina

N. 1404

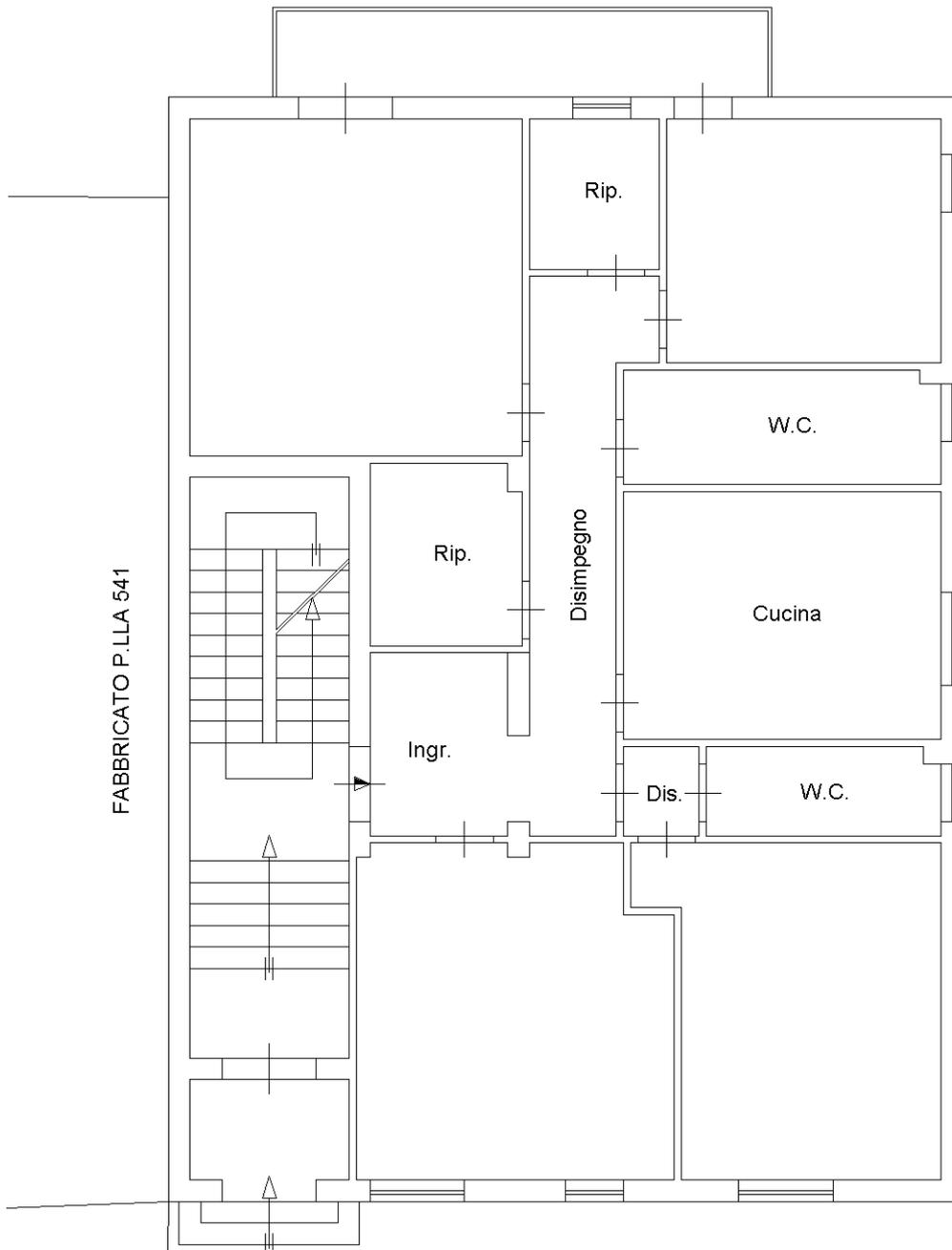
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERRA

H = 2.95



FABBRICATO P. LLA 541

Ultima planimetria in atti

Via C. PIDALA'



Data: 20/01/2022 - n. T40748 - Richiedente: PZZNNN60S08D569E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/01/2022 - Comune di CAPRI LEONE (B695) - < Foglio: 2 - Particella: 542 - Subalterno: 3 >
VIA CALOGERO PIDALA' n. 2 piano: T;

PLANIMETRIA CATASTALE PRECEDENTE SUB. 2 VEDI VISURA AGGIORNATA

MODULARIO
F. - rig. rend. - 487



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

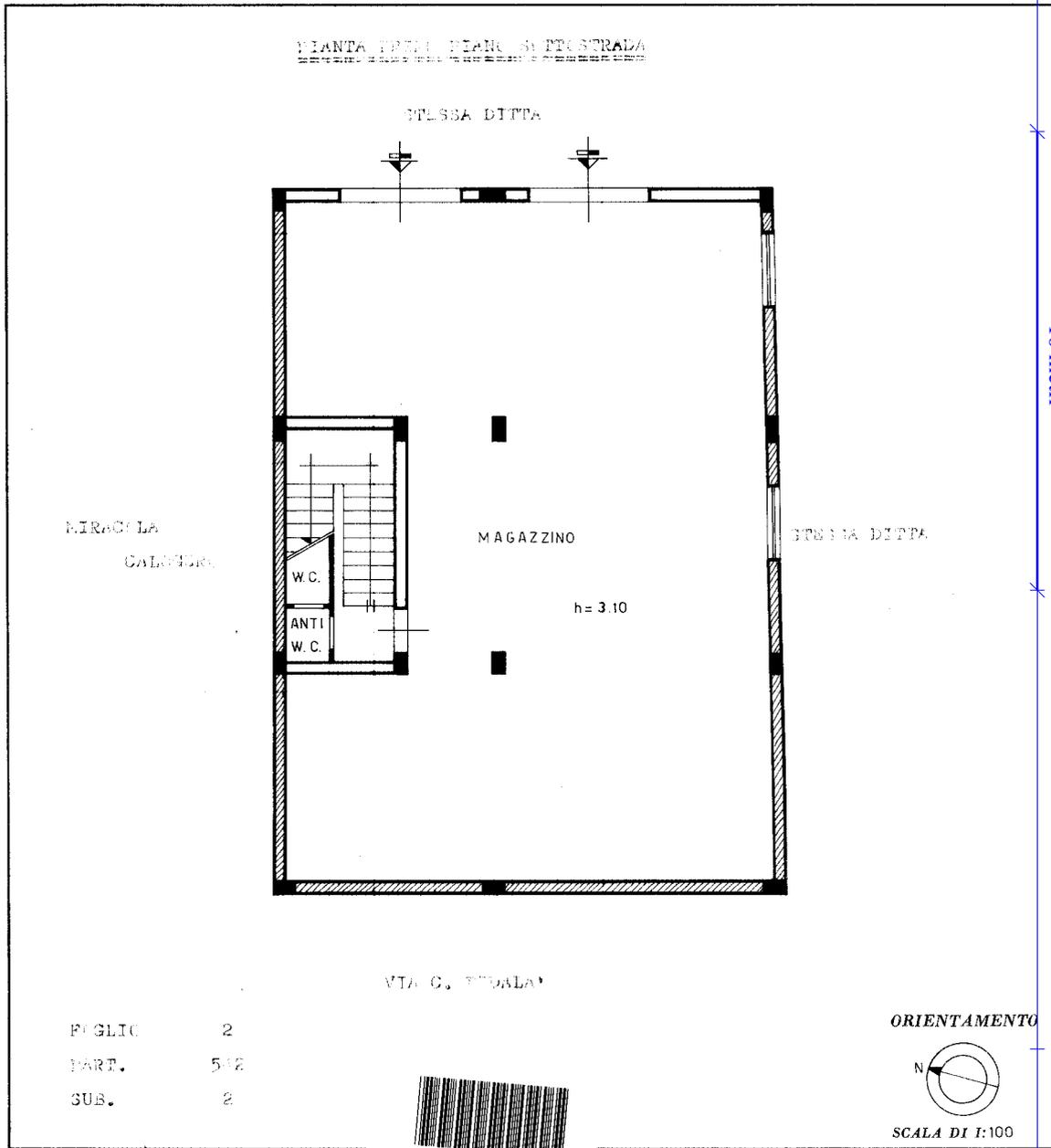
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAPRI LEONE Via C. P. P. P.
Ditta STELLA DITTA (R. D. 11.12.1958) n. 1/2
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Capri Leone



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal Stella Ditta
(Titolo, nome o cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de' Geometri
della Provincia di MOSSINA

DATA 20.12.1988

Firma: Stella Ditta

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/11/2021 - Comune di CAPRI LEONE (B695) - < Foglio: 2 - Particella: 542 - Subalterno: 2 >
VIA CALOGERO PIDALA piano: S1 interno: 1;

Ultima planimetria in atti

PLANIMETRIA CATASTALE PRECEDENTE SUB. 3
VEDI VISURA AGGIORNATA

MODULARIO
F. rig. tend. - 497



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

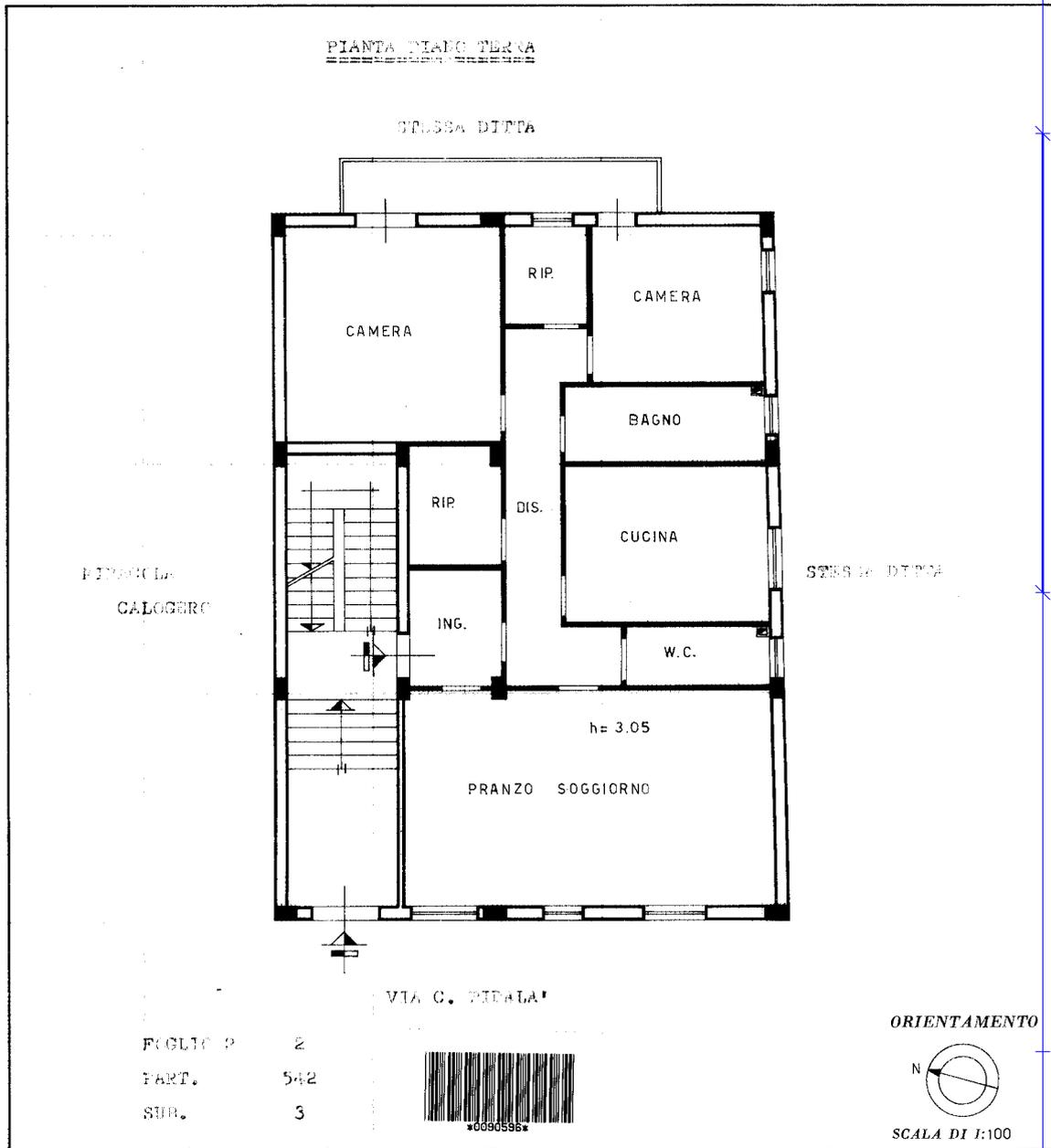
Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAPRI LEONE Via C. Pidalà
FARI CALOGERO, n. 542, data di costruzione il 15.01.1954, area edificabile 1/2
Ditta CALOGERO P. CALOGERO, data di nascita (C.C.) il 15.01.1955, area edificabile 1/2

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAPRI LEONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Fari Calogero
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Lecco

DATA 20.12.1988

Firma: Fari Calogero

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/11/2021 - Comune di CAPRI LEONE (B695) - < Foglio: 2 - Particella: 542 - Subalterno: 3 >
VIA CALOGERO PIDALÀ piano: T interno: 1;

Ultima planimetria in atti



COMUNE DI CAPRI LEONE
PROVINCIA DI MESSINA

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. FABIO Salvatore
per essere autorizzato a costruire un fabbricato per civile abitazione
in questo Comune al mapp. N. in Via

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione edilizia in data 27/1/1977;

Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 26/1/1977;

Visto che ai grafici sono state apportate le modifiche richieste;

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene, polizia locale e tutela delle strade comunali;

Visto il capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150;

Vista la denuncia relativa alle imposte di consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato;

Vista la legge comunale e provinciale;

Visto le disposizioni recate dal Codice Civile, libro terzo, proprietà edilizia;

Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530;

Visto che è stato provveduto al deposito in Prefettura dei progetti di massima della costruzione con i relativi calcoli statici;

Concede il proprio

NULLA OSTA

al Signor FABIO Salvatore
per l'esecuzione dei lavori in cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materie di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali

usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate;

- 1) Che siano salvi, riservati e rispettati, i diritti di terzi;
- 2) Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persona e a cosa ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;
- 3) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
- 4) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dall'Ufficio Comunale;

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

5) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

6) Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;

7) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;

8) L'Ufficio Comunale si riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;

9) L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati dal funzionario l'Ufficio Tecnico previo sopralluogo col Direttore dei Lavori;

10) È assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore;

11) È fatto obbligo, prima di iniziare i lavori, di denunciare la data d'inizio della costruzione; nonchè la data di ultimazione della stessa a lavori terminati;

12) La presente ha valore di due anni dalla data di rilascio;

13) Le chiostrine saranno dimensionate secondo le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio;

14) Lo sporto dei balconi non dovrà superare in nessun modo la larghezza del sottostante marciapiedi.

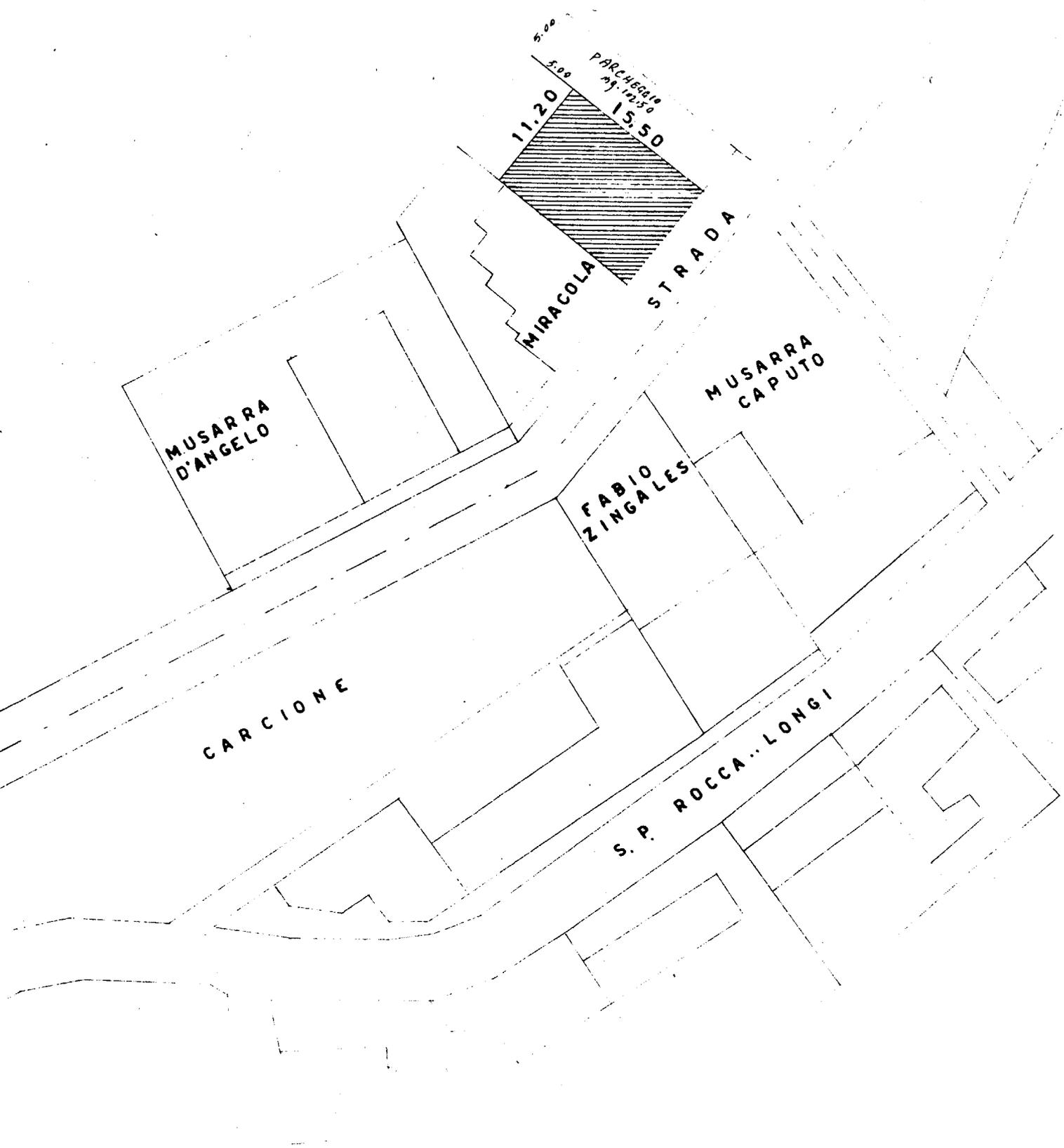
15) L'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore, dei lavori, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della licenza.

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

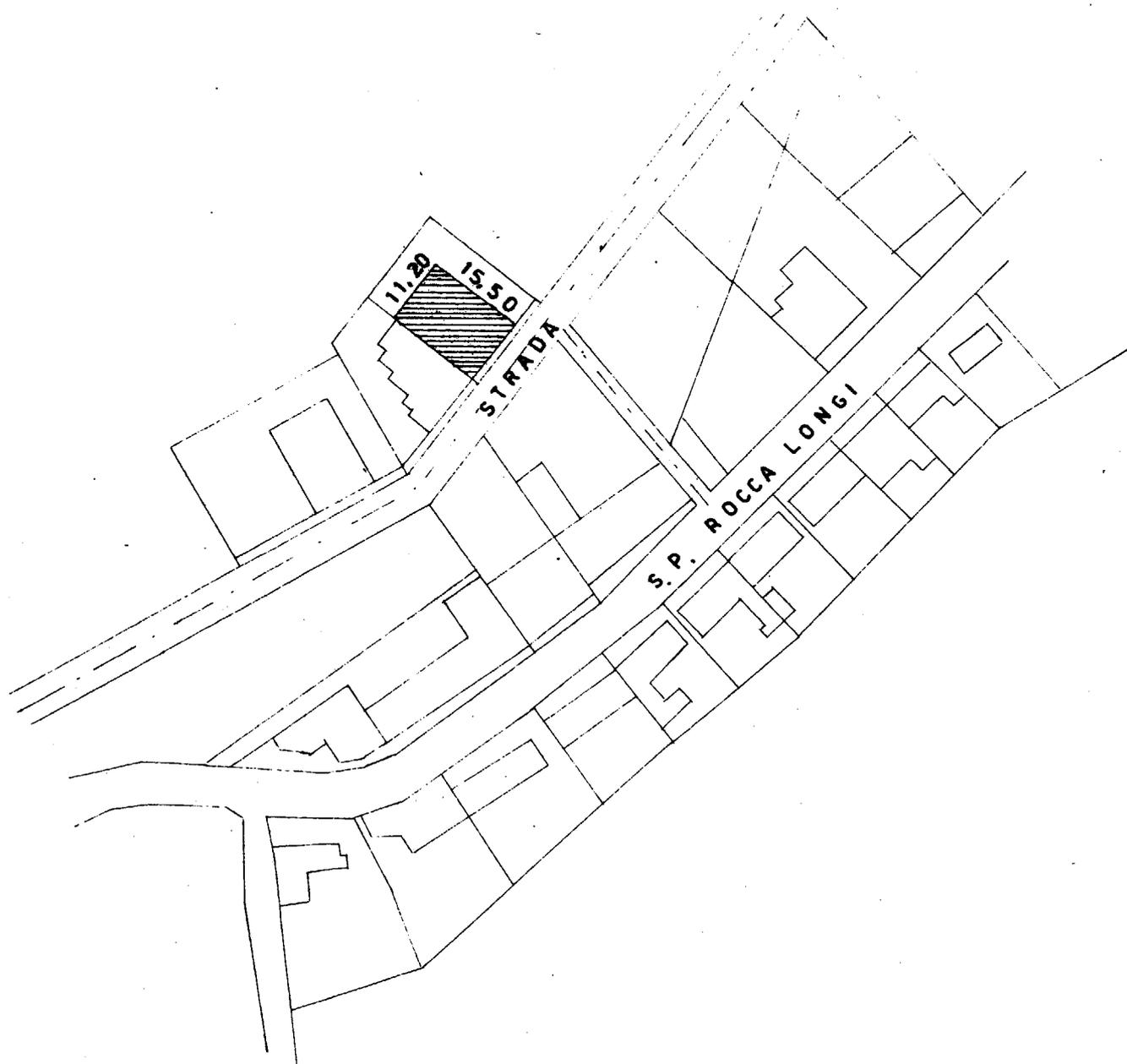
Alla presente si allegano in restituzione, un esemplare ciascuno dei disegni presentati in doppio e vistati.

Dalla Residenza Municipale, li 2.03.1977 197

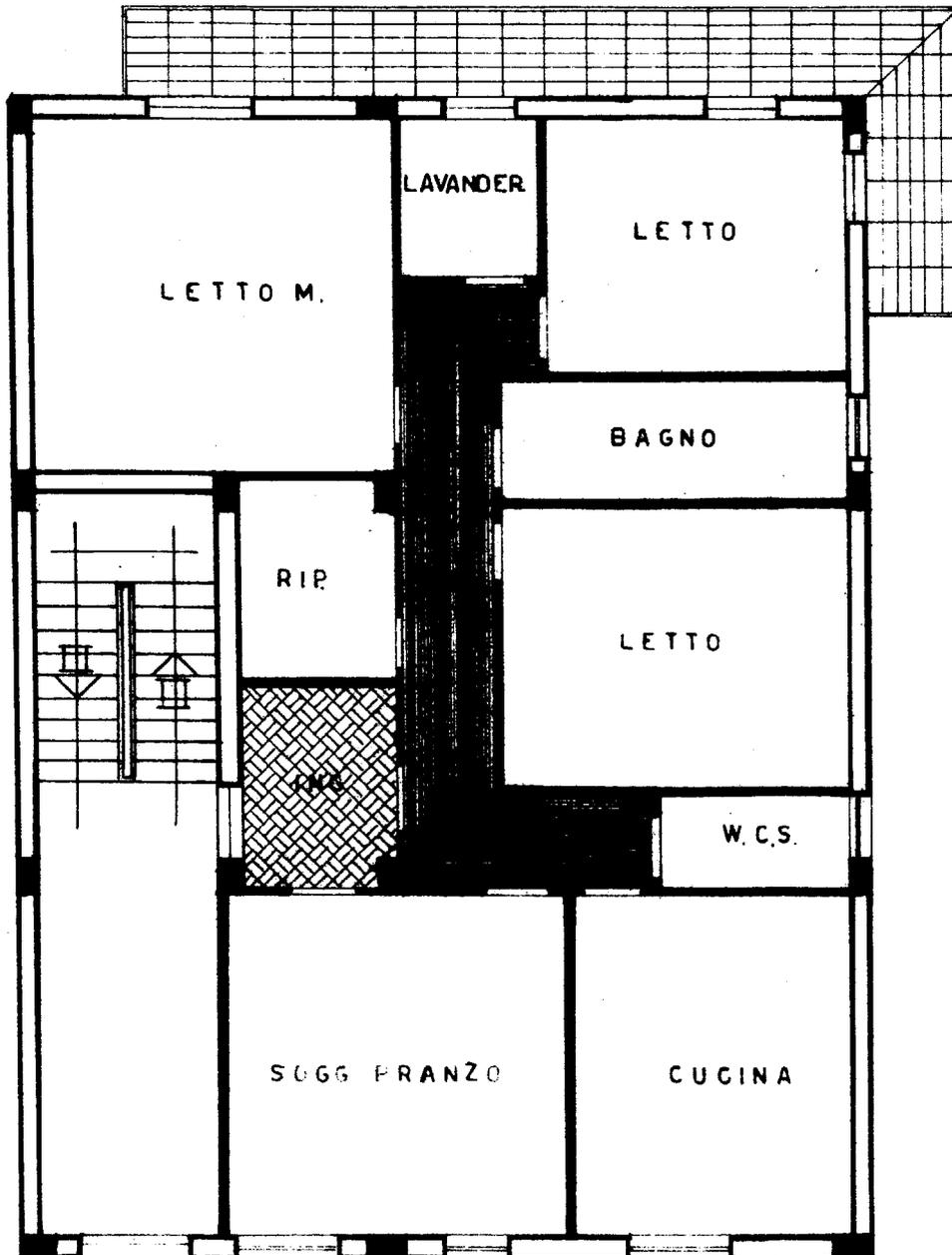
IL SINDACO



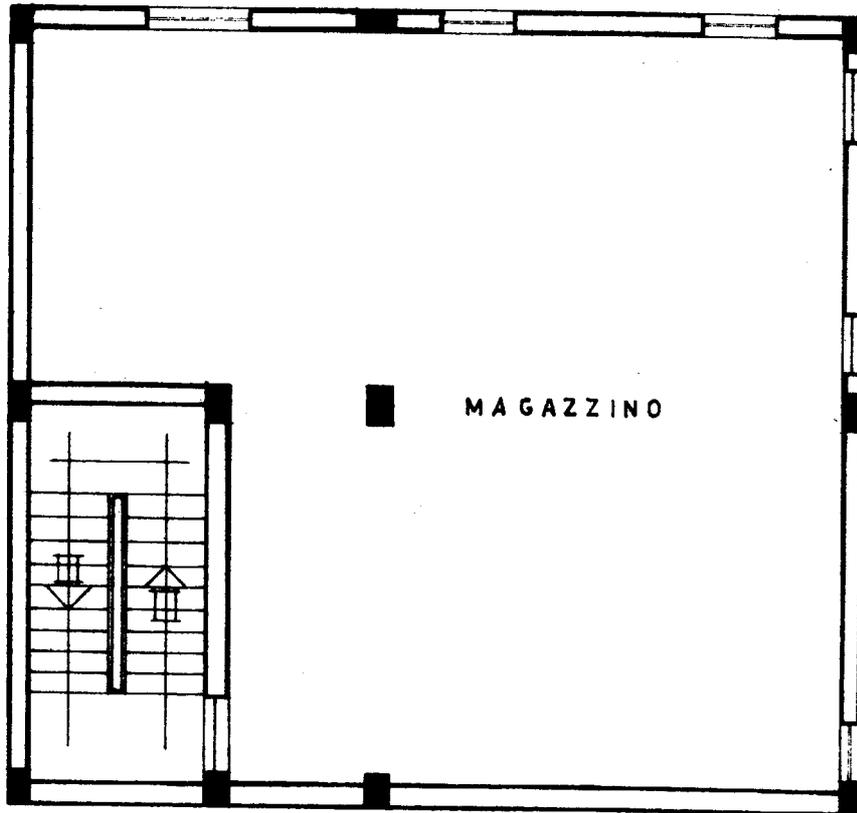
PLANIMETRIA - RAPP 1 500



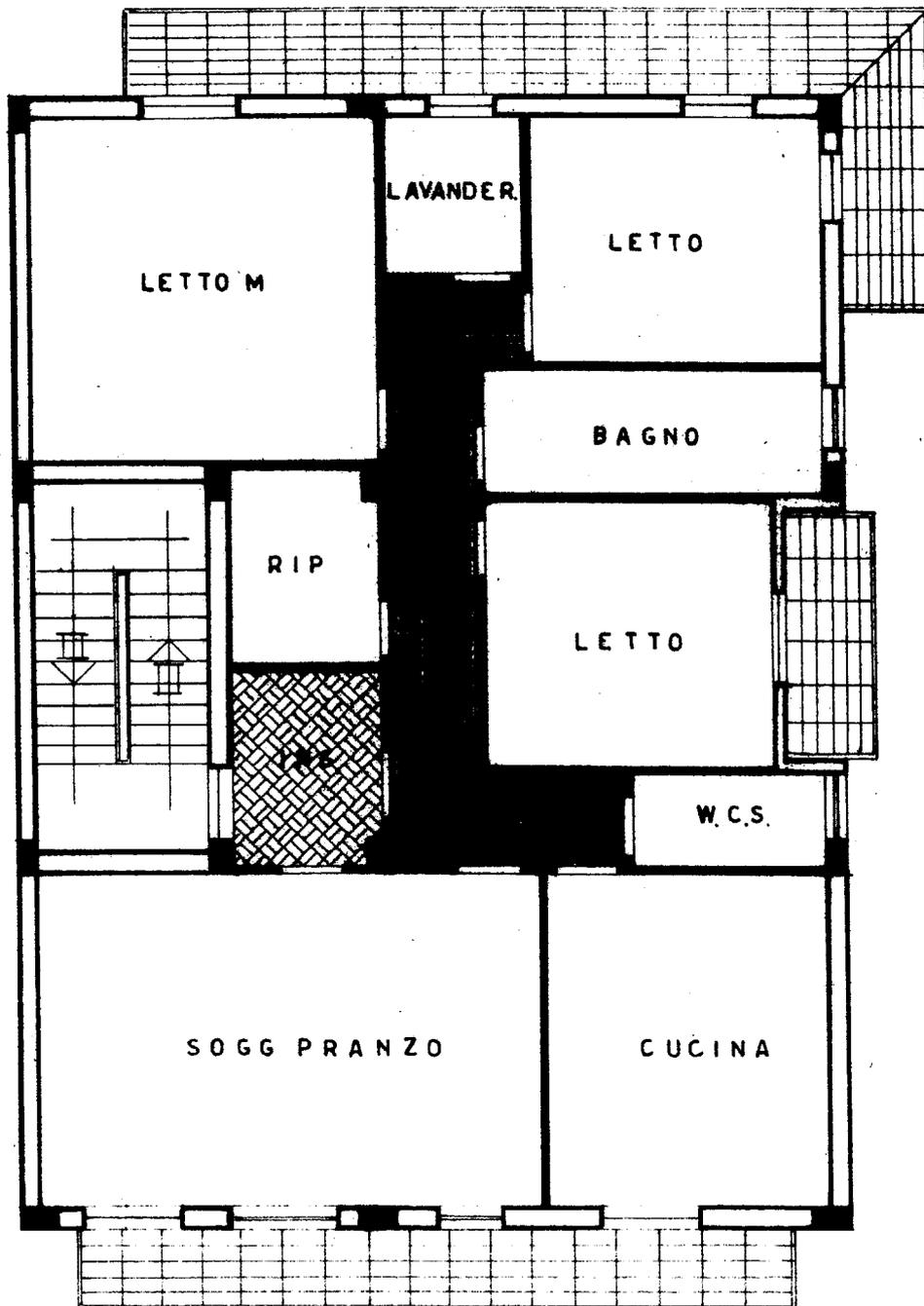
PLANIMETRIA GENERALE RAPP. 1:1000



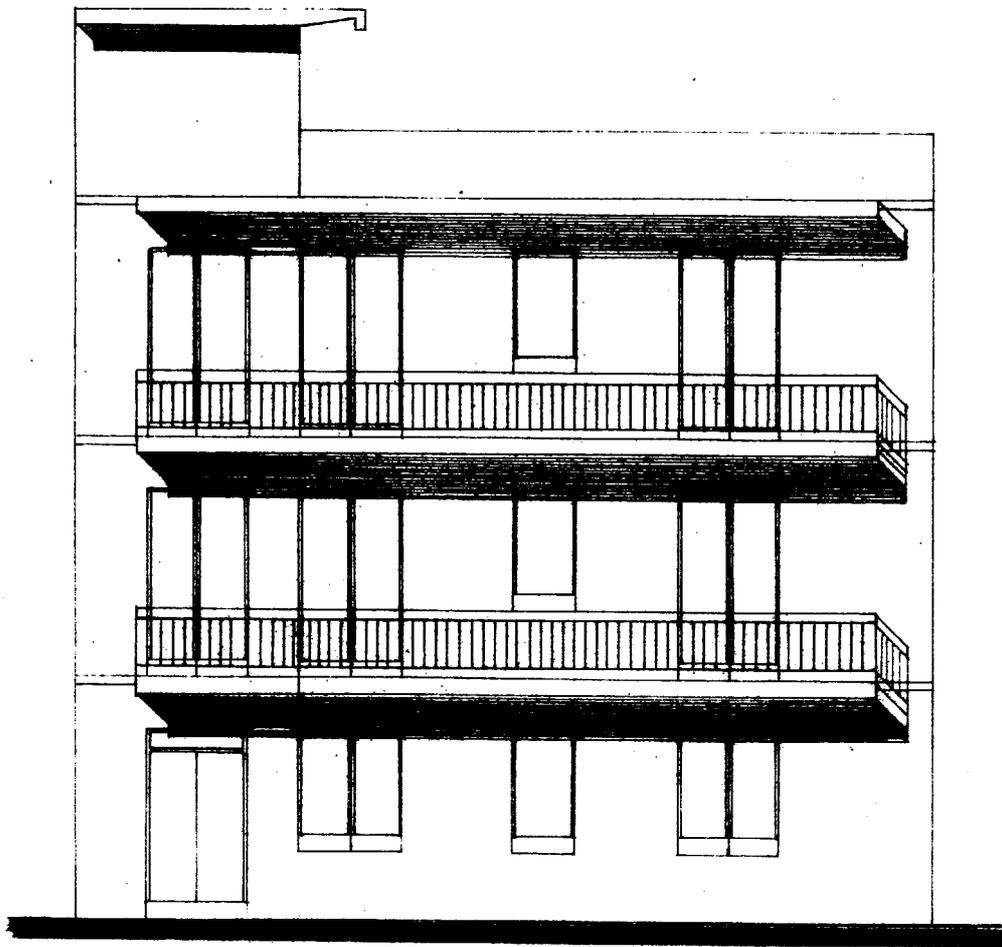
PIANTA DEL PIANO TERZO CAP. 101



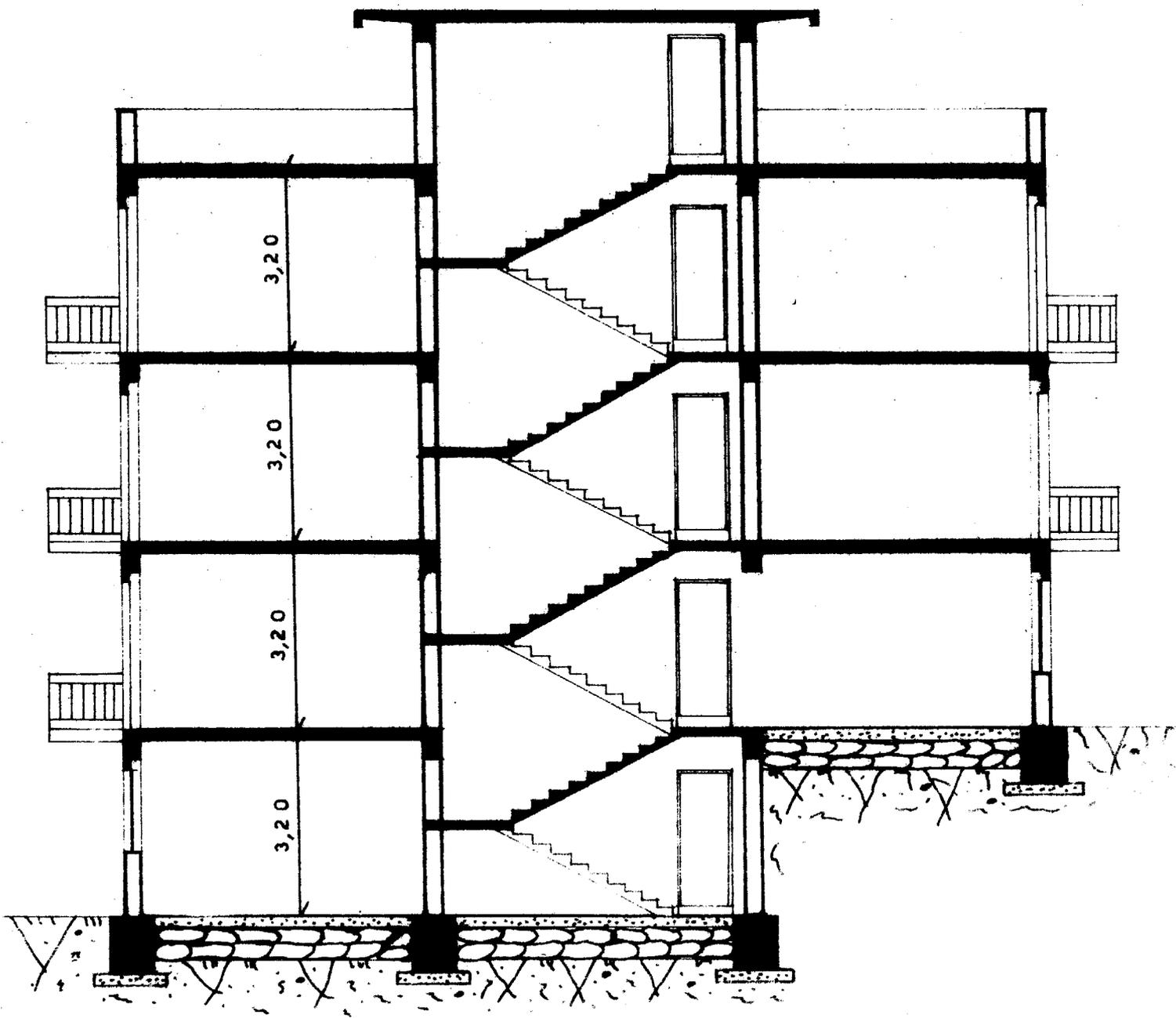
PIANTA DEL PIANO CANTINATO RAPP. 1:100



PIANCA DEL PIANO TPO GAPE 1100



PROSPETTO RAPP. 1/100



3,20

3,20

3,20

3,20

SEZIONE RAPP 1:100



Paderni Giovanni
NOTAIO

N. 61651 Rep.

N.16483 Racc.

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

Registrato a Messina
il 6/8/02 al N. 3686
libro _____ vol. _____

L'anno duemiladue, il giorno due agosto
2-8-2002

In Rocca di Capri Leone, piazza Gepy Faranda, appartamento a primo piano scala A, a sinistra salendo.

Innanzi a me, dott.GIOVANNI PADERNI, Notaio in Messina ed iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona Pozzo di Gotto, Patti e Mistretta, senza assistenza di testimoni ai quali i comparenti, avendo i requisiti di legge, espressamente e concordemente rinunziano col mio consenso,

SONO PRESENTI I SIGNORI

- FABIO SALVATORE, nato a Galati Mamertino il giorno 18 agosto 1951, residente a Capri Leone, via Pugliatti n.26, fraz.Rocca, operaio, codice fiscale FBA SVT 51M18 D861M, il quale dichiara di essere coniugato, in regime di comunione legale dei beni;

- CIAGOLA MARIA, nata a Ribera (AG) il giorno 12 luglio 1955, residente a Sant'Agata di Militello, via Liguria n.54, collaboratrice scolastica, codice fiscale CGL MRA 55L52 H269C, la quale dichiara di essere divorziata;

- Castano Elio, pizzaiolo, nato a Mirto il giorno 25 ottobre 1956, residente a Capri Leone, via C.Pidalà n.2, fraz.Rocca, e
- Lanza Genoveffa, casalinga, nata a Capo d'Orlando il giorno 16 ottobre 1956, residente a Capri Leone, via C.Pidalà n.2, fraz.Rocca,

i quali dichiarano di essere coniugi tra di loro e di trovarsi in regime di comunione legale dei beni, e di intervenire in quest'atto nella qualità di genitori esercenti la potestà sui figli minori:

- CASTANO LEONARDO, nato a Sant'Agata di Militello il giorno 9 gennaio 1985, residente a Capri Leone, via C.Pidalà n.2, fraz.Rocca, studente, codice fiscale CST LRD 85A09 I199N, e

- CASTANO IVANA, nata a Messina il giorno 6 dicembre 1992, residente a Capri Leone, via C.Pidalà n.2, fraz.Rocca, scolara, codice fiscale CST VNI 92T46 F158P;

a ciò autorizzati con decreto emesso dal Giudice Tutelare presso il Tribunale di Patti in data 30 aprile 2002, che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, per quest'atto convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1

i signori FABIO SALVATORE e CIAGOLA MARIA, ciascuno per la quota ed i diritti di propria pertinenza ed in complesso per l'intero, con ogni garanzia di fatto e di diritto, vendono a CASTANO LEONARDO e CASTANO IVANA, i quali, indivisamente ed in parti uguali tra loro, in persona dei genitori legali



STUDIO NOTARILE PADERNI

G. PADERNI G.

98123 MESSINA - Via XXVII Luglio, 61 - Tel. 090.674.032 P.B.X.

rappresentanti signori Castano Elio e Lanza Genoveffa, in compra accettano, una casa di civile abitazione sita nel comune di Capri Leone, via Calogero Pidalà n.2, fraz.Rocca, confinante con spazio di isolamento che la separa dalla via Pugliatti, con la via Calogero Pidalà, con fabbricato dei coniugi Miracola e Cassarà e con spazio di isolamento che la separa dall'immobile dei fratelli Ceraolo, e costituita da:

- un appartamento a piano terra, composto di cinque vani ed accessori,

censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 2, particella 542 sub.3, categoria A/7, classe U, vani 6, R.C.Euro 557,77, via Pidalà Calogero, piano T, int.1;

- un magazzino a piano seminterrato, avente una consistenza catastale di mq.139 (metri quadrati centotrentanove), che costituisce pertinenza ed accessorio di detto appartamento, censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 2, particella 542 sub.2, categoria C/2, classe 1, mq.139, R.C.Euro 100,5, via Pidalà Calogero, piano 1S, int.1;

- la terrazza di copertura a piano primo, avente una superficie di mq.179 (metri quadrati centosettantanove) circa, censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 2, particella 542 sub.4, lastrico solare, via Pidalà Calogero, piano 1.

ART. 2

La superiore vendita procede con tutti i diritti, accessioni, accessori, dipendenze e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, per come pervenuto e per come a conoscenza della parte acquirente, tutto incluso e nulla escluso, e con ogni altra azione e ragione inerente all'immobile de quo.

ART. 3

Garantiscono i venditori la piena proprietà, disponibilità, libertà ipotecaria di quanto venduto, libero e franco da qualsiasi peso ed onere pregiudizievole, ed agli stessi pervenuto per averlo costruito, con denaro proprio, su terreno acquistato, per metà ciascuno, con atto ai rogiti del notaio Enrico Mirto da Palermo del 30 dicembre 1975, reg.to a Palermo il 19/1/1976 al n.974, trascritto a Messina il 28/1/1976 al n.1361 Cas.1590, da potere delle germane Carcione Agata e Carcione Giuseppina.

ART. 4

Proprietà, possesso e materiale godimento passano oggi stesso alla parte acquirente, con ogni effetto utile ed oneroso da pari data e, pertanto, con l'accollo dei tributi di legge da oggi in poi al netto di arretrati.

La parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di aver visitato l'immobile acquistato e di esserselo consegnato avendolo trovato di proprio gradimento.

La parte venditrice dichiara e garantisce che per la costruzione del fabbricato oggetto del presente atto è stata rilasciata dal comune di Capri Leone la Licenza Edilizia

AVVERTENZA
L'ATTORIO

Signor GIUDICE TUTELARE presso il Tribunale di Patti.

sottoscritti coniugi CASTANO ELIO, nato a Mirto il 25 ottobre 1956, codice fiscale CST LEI 56R25 F242W, e LANZA GENOVEFFA, nata a Capo d'Orlando il 16 ottobre 1946, codice fiscale LNZ GFF 56R56 B666S, entrambi residenti a Capri Leone, via Pidalà n.2, fraz.Rocca,

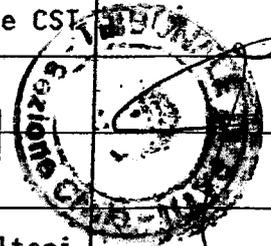
nella qualità di genitori esercenti la potestà sui figli minori CASTANO LEONARDO, nato a Sant'Agata di Militello il 9 gennaio 1985, codice fiscale CST LRD 85A09 I199N, e CASTANO IVANA, nata a Messina il 6 dicembre 1992, codice fiscale CST VNI 92T46 F158P, con gli stessi come sopra residenti,

preme s s o

- che i citati minori, grazie alle elargizioni di facoltosi parenti, possiedono ciascuno la somma di Euro 45.000,00 (quarantacinquemila virgola zero zero);

- che si presenta l'occasione di acquistare dai coniugi Ciacola Maria, nata a Ribera il 12 luglio 1955, e Fabio Salvatore, nato a Galati Mamertino il 18 agosto 1951, una casa di civile abitazione sita nel comune di Capri Leone, via Calogero Pidalà n.52, fraz.Rocca, confinante con spazio di isolamento che la separa dalla via Pugliatti, con la via C.Pidalà, con fabbricato dei coniugi Miracola e Cassarà e con spazio di isolamento che la separa dall'immobile dei fratelli Ceraolo, e costituita da:

- un appartamento a piano terra, composto di cinque vani ed



accessori, riportato in catasto al foglio 2, particella 542 sub.3, cat.A/7, classe U, vani 6, rendita Euro 557,77, via Pidalà Calogero, piano T, int.1;

un magazzino a piano seminterrato, avente una consistenza catastale di mq.139, che costituisce pertinenza ed accessorio di detto appartamento, riportato in catasto al foglio 2, particella 542 sub.2, cat.C/2, classe 1, cons.mq.139, rendita Euro 100,50, via Pidalà Calogero, piano 1S, int.1;

la terrazza di copertura a piano primo, avente una superficie di mq.179 circa, riportata in catasto al foglio 2, particella 542 sub.4, lastrico solare, via Pidalà Calogero, piano 1;

che il prezzo per l'acquisto della suddetta casa è convenuto tra le parti in Euro 90.000,00 (novecentamila virgola zero zero).

Tenuto conto che non esiste alcun dubbio sulla convenienza per i minori di utilizzare le somme possedute per l'acquisto di detto immobile, anche in considerazione del fatto che l'investimento consente agli stessi, per il futuro, una rivalutazione automatica ed esente dai rischi per il capitale oggi posseduto.

Tenuto conto anche del prezzo assai conveniente e inferiore sensibilmente ai valori di mercato come si evince anche nella perizia redatta dal geometra Salvatore Pidalà, che si produce.

Tutto ciò premesso e ritenuto,

C H I E D O N O

che la S.V.Ill.ma voglia autorizzare gli istanti Castano Elio e Lanza Genoveffa, quali genitori esercenti la potestà sui figli minori Castano Leonardo e Castano Ivana, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.320 c.c.:

- a procedere all'acquisto dell'immobile descritto in premessa, in nome e per conto dei figli minori, in parti uguali tra loro, per il prezzo di Euro 90.000,00 (novantamila virgola zero zero);

ad intervenire nel relativo atto pubblico di compravendita in nome e per conto dei minori, sottoscriverlo, convenire tutti i patti e le condizioni comuni a tale atto, fare tutte le dichiarazioni che riterranno utili ed opportune per una migliore identificazione e catastazione dell'immobile da acquistare, pagare il prezzo relativo ricevendone ampia e liberatoria quietanza.

Il tutto con esonero da ogni responsabilità per il Conservatore dei Registri Immobiliari e per il Notaio rogante.

Si chiede l'immediata efficacia dell'emanando provvedimento.

Si produce stato di famiglia e perizia extragiudiziale.

Capri Leone/Patti, li

Castano Elio
Lanza Genoveffa



[Handwritten signature]

Depositato in Cancelleria
CGI 2 3 APR. 2002



[Handwritten signature]
Castano Leonardo

1867.

1858
137

Letta l'indagine che precede, ritenendo le conseguenze
dell'operazione come progettata, attesa che i nomi
acquisivano un carattere di Tante e rivolestapi
in un pezzo congruo alle linee delle perizie su atti;
risolto l'ed. 320cc.

Autografo

Caro mio figlio e d'ora in poi, nelle qualità di
genitori eserciti le potestà sui figli minori Carlo
Leonardo ed Ivano, ad acquistare in nome e
per conto degli stessi, ed in ragione del 50%
ciascuno dei minori, le proprietà dell'immobile
cui al ricorso pronchi ad intervenire nel rela-
tato pubblico con i poteri e le facoltà, di cui
Dichiaro il presente provvedimento immediatamente
efficace.

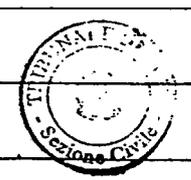
Patti 30/4/2002

IL CO.
Di C.
Michele Ceruolo

Il Giudice
(D. Vincenza CARLAZZO)

Deposito in Cancelleria

2 MAR 2002



Cancelleria
(Michele Ceruolo)

VISTO: 1/1/02

~~originals also at [illegible]~~

Center Eto

~~[illegible]~~

12.9.2002

RE
F



Pratica n.183 del 3 febbraio 1977.

In conformità all'art.3 comma 13/ter del D.L. 27/4/1990 n.90, convertito nella L.26/6/1990 n.165, i venditori signori Fabio Salvatore e Ciagola Maria, da me Notaio richiamati sulle sanzioni penali previste dall'art.76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiarano, ai sensi del citato decreto, sotto la propria responsabilità, che il reddito fondiario del fabbricato oggetto del presente atto non è stato dichiarato, ciascuno per la quota di propria pertinenza, nella propria rispettiva ultima dichiarazione dei redditi, per la quale, alla data odierna, è scaduto il termine di presentazione, in quanto ciascun venditore ha conseguito redditi il cui ammontare complessivo non è superiore al limite minimo, sicchè non vi era l'obbligo della dichiarazione.

ART. 5

Il prezzo della superiore vendita viene convenuto d'accordo tra le parti, a corpo e senza estimo, nella complessiva somma di Euro 90.000,00 (novantamila virgola zero zero), di cui Euro 80.700,00 il valore delle porzioni di fabbricato censite in Catasto al foglio 2, particella 542 subb.3 e 2, ed Euro 9.300,00 il valore della porzione di fabbricato censita in Catasto al foglio 2, particella 542 sub.4, somma che la parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di aver pagato prima d'ora alla parte venditrice che lo conferma e ne rilascia ampia e liberatoria quietanza.

ART. 6

Ai fini fiscali le parti dichiarano di non essere parenti in linea retta e di non essere coniugi.

La parte venditrice dichiara di rinunciare ad ogni iscrizione l'ufficio derivante da quest'atto.

Le parti, relativamente all'appartamento particella 542 sub.3, ed al magazzino particella 542 sub.2, chiedono l'applicazione delle agevolazioni previste dalla legge n.118 del 5/4/1985, dalla n.899 del 23/12/1986, dalla legge 24/3/1993 n.75, dalla legge 19/7/1993 n.243 e dalla legge 18/12/1995 n.549 art. 3 com. 131 e successive modifiche (imposta di registro al 3%, imposte ipotecarie e catastali (risse), e a tal fine:

entrambe le parti dichiarano che le predette unità immobiliari costituiscono porzione di fabbricato destinata ad abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei LL.PP. 2 agosto 1969, pubblicato nella G.U. n.218 del 27 agosto 1969, e sua pertinenza classificata o classificabile in categoria catastale "C/2", destinata a servizio della stessa porzione di fabbricato;

la parte acquirente, in persona dei genitori legali rappresentanti signori Castano Elio e Lanza Genoveffa, dichiara:

- di risiedere nel Comune di Capri Leone;
- di non essere titolare esclusiva, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune di Capri Leone;
- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da essa dichiarante con le agevolazioni di cui alla legge 22/4/1982 n. 168 e successive.
- La parte venditrice dichiara di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione.

ART. 7

Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della parte acquirente.

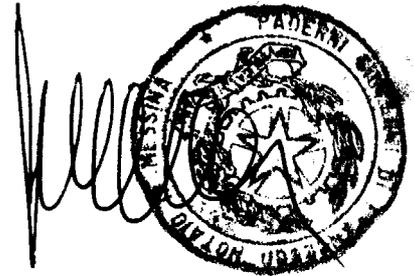
Le parti espressamente mi dispensano dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne l'esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto che ho letto ai componenti i quali dichiarano di approvarlo perchè conforme alla loro volontà.

Scritto in parte da persona di mia fiducia a macchina con nastro indelebile ed in parte da me in due fogli di cui occupa sette intere facciate e quanto di questa.

F.to FABIO SALVATORE - CIAGOLA MARIA - CASTANO ELIO nella qualita' -
LANZA GENOVEFFA nella qualita' - GIOVANNI PADERNI Notaio

6



L'anno 2021, il giorno 19 del mese di
dicembre, in Capoluce, Provincia Rocca,
Vie Piolola' n. 2, verso il fabbricato
oggetto di riparamento verso privati l'on.
G.M. Aquino, u.g. di catole giudiziario
dell'immobile, l'ing. A. Pirruto u.g. di
esperto stimatore, nonché il sp. censuro
Gottano, proprietario dell'immobile, assistito
dall'on. Berlio Palmira.

L'ing. Pirruto ha proceduto ad ispezionare
i luoghi effettuando un sopralluogo e realizzato
archivio fotografico. L'ing. Pirruto ha
altresì richiesto al sp. Gottano di produrre
documentazione urbanistica dell'immobile
e copia del contratto di acquisto dello stesso,
avvenendo che, in mancanza, ~~è~~ provvederò
ed acquisirli presso gli uffici competenti.
Il sp. Gottano dichiara di occupare l'
immobile personalmente, unitamente
ai propri familiari conviventi e possedere
altro e non oltre le immunità pertinenti
notizie e fornire la documentazione
richiesta.

Non essendo altro da aggiungere, il
presente verbale viene chiuso alle ore

17, 28.

C. C. S.

~~John~~
John
John
John
John