

**DOTT. GIUSEPPE DI DIO
INGEGNERE**

TEL.: 090/2931227 - VIA TRENTO IS. B N. 1/D 98123 MESSINA

TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda sezione civile – Ufficio fallimenti

Fallimento n. 23/2017 R.G.F.

G.D.: Dott. Giuseppe Minutoli

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Messina, il 31/07/2018

IL C.T.U.

Ing. Giuseppe Di Dio



INDICE

1) RELAZIONE;

2) VERBALI DI SOPRALLUOGO;

3) ALLEGATI:

- A: Elenco immobili con indicazione catastale redatto in data 12/04/2017 dal Liquidatore avv. Massimo Maiorana;
- B: Nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento;
- da n. 1 a n. 21: Documentazione catastale;
- n. 21/2: Stralcio di mappa in scala 1:500;
- n. 21/3: Planimetria, part. 1441 sub. 100;
- n. 22: Pianta unità immobiliare in vecchio edificio;
- da n. 23 a n. 27: Documentazione acquisita al Dipartimento Edilizia Privata;
- da n. 28 a n. 35: Documentazione acquisita dal Prog. e DL;

4) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

5) SPECIFICA SPESE E COMPETENZE.

TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda sezione civile – Ufficio fallimenti

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio nel Fallimento n. 23/2017

R.G.F. [REDACTED]

Indice degli argomenti

1) Premessa	pag. 1
2) Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 2
3) Immobili da stimare	pag. 7
4) Scelta del criterio di stima	pag. 30
5) Valutazione	pag. 30
6) Conclusioni	pag. 37

III.mo G.D. dott. Giuseppe Minutoli

1) Premessa

Con PEC del 24/07/2017 mi veniva trasmesso il provvedimento di pari data con il quale la S.V. prendeva atto della comunicazione del Curatore, prof. avv. Fabrizio Guerrera, del 19/07/2017 di nomina dello scrivente quale tecnico della curatela per procedere alla stima dei beni pignorati nella procedura fallimentare in epigrafe.

Il Curatore provvedeva a fornirmi copia della documentazione in suo possesso inerente gli immobili oggetto di perizia, ivi compreso:

- un elenco con indicazione catastale redatto in data 12/04/2017 dal Liquidatore avv. [REDACTED] (v. All. A);
- la nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, del 07/08/2017 – Reg. Generale n. 19519 – Reg. Particolare n. 14950 (v.

All. B).

2) Svolgimento delle operazioni di consulenza

2.1) Accertamenti presso l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Messina:

Al fine di procedere all'espletamento del mandato ho espletato i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Messina, ove ho acquisito la seguente documentazione catastale aggiornata:

a) per gli immobili ricadenti nel fg. 109:

- v. All. n. 1 e 2: visure fabbr. e terreni;
- v. All. n. 3: stralcio di mappa;
- v. All. n. 4: elaborato planimetrico fabbr. part. 1441;
- v. All. da n. 5 a n. 10 - planimetrie degli immobili nel fabbr. part. 1441;
- v. All. n. 11: elaborato planimetrico fabbr. part. 1409;
- v. All. da n. 12 a n. 13 - planimetrie degli immobili nel fabbr. part. 1409;
- per la vecchia unità immobiliare censita dalla part. 332 sub. 6 non è stata rinvenuta in atti la planimetria catastale (neanche cartacea nella relativa busta n. 23721 in archivio);

b) per gli immobili ricadenti nel fg. 24:

- v. All. n. 14 e 15: visure fabbr. e terreni;
- v. All. n. 16: stralcio di mappa;
- v. All. n. 17: elaborato planimetrico fabbr. part. 2136;
- v. All. da n. 18 a n. 21 - planimetrie degli immobili;

2.2) Sopralluoghi:

Successivamente ho effettuato una serie di accessi sui luoghi:

-) in data 19/12/2017, coadiuvato da personale tecnico di mia fiducia, alla presenza dell'avv. Saro Roberti, in sostituzione del Curatore avv. Fabrizio Guerrera, e del Liquidatore avv. Massimo Maiorana: ho preso visione di alcuni immobili sia nel complesso immobiliare nel viale Regina Margherita, nei pressi del Liceo Archimede, sia nel complesso immobiliare nel Vill. Rodia in c/da Cicerina;
-) in data 11/05/2018, alla presenza dell'avv. [REDACTED] e del Custode Giudiziario avv. [REDACTED] ho preso visione dell'unità immobiliare nel complesso sito nel Vill. Rodia in c/da Cicerina, censita in catasto al fg. 24 part. 2136 sub. 2, alla continua presenza della dott.ssa [REDACTED], promissaria acquirente, e del proprio avvocato, avv. [REDACTED]

Nel corso dell'accertamento procedevo ad effettuare rilievi fotografici, anche in relazione alle infiltrazioni presenti nel piano sottotetto derivanti anche da problematiche bene evidenti nel manto di copertura dell'edificio;

-) in data 14/05/2018, nel complesso immobiliare nel viale Regina Margherita, alla presenza dell'avv. [REDACTED], del Custode Giudiziario avv. [REDACTED] e dell'ing. [REDACTED] nominato CTU in una contestuale procedura esecutiva riguardante gli stessi immobili:
- ho preso visione dei posti auto censiti con i subb. 43 e 62;
 - non siamo potuti accedere al deposito censito con il sub. 40;
 - abbiamo accertato che l'immobile censito con il sub. 41 altro non è che la rampa carrabile attraverso la quale si accede alla parte retrostante del complesso immobiliare;
 - abbiamo preso visione della vecchia unità immobiliare censita dalla part. 332 sub. 6, rinvenendone all'interno una planimetria per i

pericoli di incendio, che è risultata essere rispondente allo stato dei luoghi ed in scala (v. All. n. 22 – nella quale sono state riportate in rosso alcune quote nei vani e le indicazioni al contorno);

-) in data 23/05/2018, nel complesso immobiliare nel viale Regina Margherita, alla presenza del Custode Giudiziario avv. [REDACTED] dell'ing. R. [REDACTED]

- abbiamo preso visione del deposito censito con il sub. 40;

-) in data 30/07/2018, nel complesso immobiliare nel viale Regina Margherita, alla presenza dell'avv. [REDACTED] è stata effettuata ulteriore ricognizione:

- delle aree esterne;

- per l'immobile censito con la part. 1441 sub. 94, ai piani sesto e settimo, al quale non abbiamo avuto accesso (da quel che si evince dal pianerottolo del corpo scala condominiale, sembra sia stato accorpato in una delle due unità limitrofe censite con i subb. 99 e 95 di altre ditte).

A riguardo, nel corso del sopralluogo il dott. [REDACTED] Rappr. Legale della società, ci ha rappresentato che non è nella disponibilità della società e che probabilmente al catasto non sono stati aggiornati gli atti.

2.3) Accertamenti per la verifica della regolarità alla normativa urbanistico – edilizia:

Al fine di procedere con la verifica della regolarità degli immobili oggetto di stima alla normativa urbanistico – edilizia ho effettuato i dovuti riscontri negli uffici competenti.

Mi sono recato pertanto:

-) al Comune di Messina, Dipartimento Edilizia Privata (ex Urbanistica), ove ho riscontrato la seguente parziale documentazione progettuale (richiesta di accesso agli atti prot. n. 5773 del 09/01/2018):

a) per il complesso immobiliare nel viale Regina Margherita, nei pressi del Liceo Archimede - fasc. n. 3489/7:

- copia delle C.E. n. 66/2005, n. 99/2008, n. 12/2009 e n. 110/2009 (v. ALL. n. 23);

- copie elab. progettuali datati 04/08/2003 (v. ALL. n. 24, stralci Corpo A - v. ALL. n. 25, stralci Corpo B - C);

- copie elab. progettuali datati 26/07/2004 (v. ALL. n. 26, stralci Corpo A);

- copia provvedimento del Genio Civile prot. n. 2620 del 08/05/2006 e relativo elaborato "Tav. n. 04 planimetria generale" (v. ALL. n. 27);

- copia della DIA prot. n. 1/1343 del 25/06/2008 per la "Realizzazione di un fabbricato interrato" e relativi elaborati (Relazione tecnica ed Elaborati grafici) – (v. ALL. n. 27/2);

b) per il complesso immobiliare nel Vill. Rodia in c/da Cicerina – fasc. n. 3721/1 in ditta [REDACTED] ed altri:

- non è stato rinvenuto il fascicolo in archivio.

Non avendo rinvenuto presso gli uffici comunali documentazione essenziale ai fini dell'accertamento, mi sono recato anche presso il collega che ha progettato e diretto i lavori di realizzazione dei due complessi edilizi (arch. [REDACTED]), che mi ha fornito la seguente documentazione:

a) per il complesso immobiliare nel viale Regina Margherita, nei pressi del Liceo Archimede:

- copia della istanza di variante in corso d'opera del 23/11/2010, ai

sensi dell'art. 15 della L. n. 47/85 e s.m.i., introitata al protocollo in data 24/11/2010, relativa a "Modifiche distribuzione interna appartamenti Corpo B e C" (v. ALL. n. 28/1) – e relativi elaborati progettuali (relazione tecnica ed elaborati grafici datati "novembre 2010" - (v. ALL. n. 28/2 e 28/3) ;

b) per il complesso immobiliare nel Vill. Rodia in c/da Cicerina:

- copia delle C.E. n. 124/2006 e n. 129/2009 (v. ALL. n. 29);
- copia del progetto autorizzato dal Genio Civile di Messina con nota prot. n. 29215 in usc. del 04/10/2007 (provvedimento, relazione tecnica, Tav. n. 01 inquadramento territoriale, planimetria e profili di progetto, elaborati grafici tip. 1 e tip. 2) - (v. ALL. n. 30);
- copia elaborati grafici tip. 3 e tip. 4 datati 17/05/2005 (v. ALL. n. 31);
- Genio Civile di Messina nota prot. n. 16334 in usc. del 28/05/2010 e nota di riscontro del D.L. introitata al protocollo in data 07/06/2010 (v. ALL. n. 32);
- copia della istanza di variante in corso d'opera del 28/04/2010, ai sensi dell'art. 15 della L. n. 47/85 e s.m.i., introitata al protocollo in data 28/04/2010, relativa a "Realizzazione di n. 15 unità abitative" (v. ALL. n. 33);
- nota di diffida del Dipartimento Attività Edilizie al completamento dei lavori prot. n. 188076 del 20/07/2010 (v. ALL. n. 34);
- copia della relazione tecnica ed elaborati grafici della variante in corso d'opera, ai sensi dell'art. 15 della L. n. 47/85 e s.m.i., relativa a "Realizzazione di n. 15 unità abitative", datati giugno 2010 - introitati al protocollo in data 09/11/2010 con prot. n. 286036 (v. ALL. n. 35/1 e 35/2).

3) Immobile da stimare:

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune Messina e precisamente:

- A) in un complesso immobiliare nel viale Regina Margherita, nei pressi del Liceo Archimede (v. foto A1 e A2, derivate da Google);
- B) in un complesso immobiliare nel Vill. Rodia in c/da Cicerina (v. foto B1 e B2, derivate da Google).

3.1) Caratteristiche ubicazionali delle due zone in cui si trovano gli immobili:

A) complesso immobiliare nel viale Regina Margherita:

Il complesso è limitrofo al Liceo Archimede; vi si accede dal viale Regina Margherita attraverso una stradina in pendenza.

Quindi, seppur in posizione semicentrale, è ubicato a ridosso del viale Bocetta, che è una arteria rilevante per la città (è uno dei principali svincoli autostradali), servita sia dai mezzi di trasporto cittadini, sia da quelli che garantiscono il servizio in provincia ed anche oltre.

Le unità ricadono prevalentemente in due fabbricati di recente realizzazione – denominati come Corpo A (in catasto part. 1441) e Corpo B – C (in catasto part. 1409) - (a più elevazioni f.t., con struttura portante di tipo intelaiata in c.a., con piani portici destinati a parcheggio, con piano di imposta a quota notevolmente più alta rispetto alla limitrofa via pubblica rispetto alla quale sono anche arretrati), a meno di una che ricade invece in un vecchio edificio in corrispondenza dell'inizio della stradina di accesso al complesso (in catasto part. 332).

B) complesso immobiliare nel Vill. Rodia c/da Cicerina:

Prospiciente il mare Tirreno e quindi le isole Eolie, il vill. di Rodia si

- 4) - sub. 62 cat. C/6 (rimesse, autorimesse) sup. catastale mq. 10 (v. All. n. 1, visure fabbr., pag. 2 - v. All. n. 4, elaborato planimetrico, pag. 2 - v. All. n. 8, planimetria);
- 5) - sub. 65 cat. A/2 (abitazioni di tipo civile) consist. 7 vani (v. All. n. 1, visure fabbr., pag. 2 - v. All. n. 4, elaborato planimetrico, pag. 2 - v. All. n. 9, planimetria);
- 6) - sub. 100 cat. A/2 (abitazioni di tipo civile) consist. 7 vani (v. All. n. 1, visure fabbr., pag. 7 - v. All. n. 4, elaborato planimetrico, pag. 3 - v. All. n. 10, planimetria);
- 6/2) - sub. 94 cat. in corso di definizione (v. All. n. 1, visure fabbr., pag. 2 - v. All. n. 4, elaborato planimetrico, pag. 3 - non rinvenuta in atti d'ufficio la planimetria);

a2) nel fabbricato censito in catasto al fg. 109 part. 1409:

- 7) - sub. 44 cat. A/2 (abitazioni di tipo civile) consist. 5.5 vani (v. All. n. 1, visure fabbr., pag. 9 - v. All. n. 12, planimetria);
- 8) - sub. 47 cat. A/2 (abitazioni di tipo civile) consist. 5 vani (v. All. n. 1, visure fabbr., pag. 9 - v. All. n. 13, planimetria);

a3) nel fabbricato censito in catasto al fg. 109 part. 332:

- 9) - sub. 6 cat. A/4 (abitazioni di tipo popolare) consist. 6.5 vani (v. All. n. 1, visure fabbr., pag. 8 - in atti non è stata rinvenuta planimetria catastale - v. All. n. 22, pianta stato di fatto);

- a4) aree esterne (v. anche ALL. n. 21/2 – stralcio di mappa ingrandito in scala 1: 500 – individuate in giallo):
- part. 1024: censita al catasto terreni con una superficie di mq. 110 (v.

- All. n. 2, visure terreni, pag. 1 – v. All. n. 3, stralcio di mappa);
- part. 1373: censita al catasto terreni con una superficie di mq. 325 (v. All. n. 2, visure terreni, pag. 2 – v. All. n. 3, stralcio di mappa);
 - part. 1376: censita al catasto terreni con una superficie di mq. 15 (v. All. n. 2, visure terreni, pag. 2 – v. All. n. 3, stralcio di mappa);
 - part. 1439: censita al catasto fabbr. come area urbana con una superficie di mq. 498 (v. All. n. 1, visure fabbr., pag. 1 – v. All. n. 3, stralcio di mappa);
 - part. 1440: censita al catasto fabbr. come area urbana con una superficie di mq. 341 (v. All. n. 1, visure fabbr., pag. 1 – v. All. n. 3, stralcio di mappa);
 - part. 1461: censita al catasto terreni con una superficie di mq. 149 (v. All. n. 2, visure terreni, pag. 4 – v. All. n. 3, stralcio di mappa);
 - part. 1463: censita al catasto terreni con una superficie di mq. 549 (v. All. n. 2, visure terreni, pag. 5 – v. All. n. 3, stralcio di mappa);
 - part. 1474: censita al catasto fabbr. come area urbana con una superficie di mq. 8 (v. All. n. 1, visure fabbr., pag. 5 – v. All. n. 3, stralcio di mappa);
 - part. 1478: censita al catasto terreni, come area urbana, con una superficie di mq. 28 (v. All. n. 3, stralcio di mappa);
 - part. 1483: censita al catasto fabbr. come area urbana con una superficie di mq. 657 (v. All. n. 1, visure fabbr., pag. 10 – v. All. n. 3, stralcio di mappa);
 - part. 1484 sub. 1: censita al catasto fabbr. come area urbana con una superficie di mq. 7 (v. All. n. 1, visure fabbr., pag. 7 – v. All. n. 3, stralcio di mappa);
 - part. 1484 sub. 2: unità immobiliare soppressa dal 31/10/2011.

Oltre a quelle riportate nella nota di trascrizione, dalle visure catastali si rinvengono in capo alla società anche le seguenti particelle facenti parte del complesso immobiliare (v. anche ALL. n. 21/2 – stralcio di mappa ingrandito in scala 1: 500 – individuate con il cerchio rosso):

-) in visure fabbr. (v. All. 1):

- part. 1457: censita al catasto fabbr. come area urbana con una superficie di mq. 17 (v. All. n. 1, visure fabbr., pag. 3 – v. All. n. 3, stralcio di mappa);
- part. 1458: censita al catasto fabbr. come area urbana con una superficie di mq. 72 (v. All. n. 1, visure fabbr., pag. 4 – v. All. n. 3, stralcio di mappa);
- part. 1473: censita al catasto fabbr. come area urbana con una superficie di mq. 12 (v. All. n. 1, visure fabbr., pag. 5 – v. All. n. 3, stralcio di mappa);
- part. 1475: censita al catasto fabbr. come area urbana con una superficie di mq. 9 (v. All. n. 1, visure fabbr., pag. 5 – v. All. n. 3, stralcio di mappa);
- part. 1476: censita al catasto fabbr. come area urbana con una superficie di mq. 44 (v. All. n. 1, visure fabbr., pag. 5 – v. All. n. 3, stralcio di mappa);
- part. 1481: censita al catasto fabbr. come area urbana con una superficie di mq. 77 (v. All. n. 1, visure fabbr., pag. 6 – v. All. n. 3, stralcio di mappa);
- part. 1482: censita al catasto fabbr. come area urbana con una superficie di mq. 9 (v. All. n. 1, visure fabbr., pag. 10 – v. All. n. 3, stralcio di mappa);

-) in visure terreni (v. All. 2):

- part. 1432: censita al catasto terreni con una superficie di mq. 609 (v. All. n. 2, visure terreni, pag. 3 – v. All. n. 3, stralcio di mappa);
- part. 1434: censita al catasto terreni con una superficie di mq. 177 (v. All. n. 2, visure terreni, pag. 3 – v. All. n. 3, stralcio di mappa);
- part. 1460: censita al catasto terreni con una superficie di mq. 22 (v. All. n. 2, visure terreni, pag. 4 – v. All. n. 3, stralcio di mappa);
- part. 1462: censita al catasto terreni con una superficie di mq. 264 (v. All. n. 2, visure terreni, pag. 5 – v. All. n. 3, stralcio di mappa);
- part. 1471: censita al catasto terreni con una superficie di mq. 45 (v. All. n. 2, visure terreni, pag. 5 – v. All. n. 3, stralcio di mappa);
- part. 1472: censita al catasto terreni con una superficie di mq. 18 (v. All. n. 2, visure terreni, pag. 5 – v. All. n. 3, stralcio di mappa);
- part. 708: censita al catasto terreni con una superficie di mq. 9 (v. All. n. 2, visure terreni, pag. 6 – v. All. n. 3, stralcio di mappa);

B) Nel complesso immobiliare nel Vill. Rodia c/da Cicerina, in catasto al

fg. 24:

- 1) – part. 2136 sub. 2 cat. A/7 (abitazioni in villini) consist. 6 vani (v. All. n. 14, visure fabbr., pag. 1 - v. All. n. 18, planimetria);
- 2) – part. 2137 cat. A/7 (abitazioni in villini) consist. 12 vani (v. All. n. 14, visure fabbr., pag. 2 - v. All. n. 19, planimetria);
- 3) – part. 2138 cat. A/7 (abitazioni in villini) consist. 12 vani (v. All. n. 14, visure fabbr., pag. 2 - v. All. n. 20, planimetria);
- 4) – part. 2139 cat. A/7 (abitazioni in villini) consist. 13 vani (v. All. n. 14, visure fabbr., pag. 3 - v. All. n. 21, planimetria);
- 5) - part. 2140: censita al catasto terreni con una superficie di mq. 506

(v. All. n. 15, visure terreni, pag. 1 – v. All. n. 16, stralcio di mappa);

3.3) Descrizione:

Verrà effettuata secondo l'ordine e con la numerazione di cui alla precedente identificazione catastale:

A) immobili nel complesso immobiliare nel viale Regina Margherita:

a1) nel fabbricato censito in catasto al fg. 109 part. 1441:

Unità A - 1:

Immobile censito dal sub. 40 - cat. C/2 sup. catastale mq. 102.

Trattasi di un locale destinato a magazzino – deposito, ubicato al piano primo seminterrato, cioè al terzo livello dal basso del Corpo A (v. All. n. 4, elaborato planimetrico).

E' composto da un unico grande vano di forma trapezoidale (v. All. n. 5, planimetria catastale – v. ALL. n. 26, stralci copie elab. progettuali datati 26/07/2004 Corpo A, a pag. 3): praticamente è sottostante la rampa di accesso alla parte retrostante del complesso censita al livello superiore (piano terra) con il sub. 41, tant'è che ha altezza interna variabile da m. 1.50 a m. 4.30.

Vi si accede da una porta metallica sul fronte principale dell'edificio, attraverso la limitrofa unità censita con il sub. 104; tra le due unità non risulta esserci alcuna opera di delimitazione: gli immobili infatti sono ancora allo stato rustico, senza alcuna opera di finitura (v. foto da n. 1 a n. 5).

Unità A - 2:

Immobile censito dal sub. 41 - cat. C/7 sup. catastale mq. 113.

Come accertato nel corso dei sopralluoghi, trattasi della rampa carrabile attraverso la quale si accede alla parte retrostante del complesso immobiliare (v. All. n. 4, elaborato planimetrico e v. All. n. 6, planimetria), tant'è che ha altezza interna variabile da m. 6.80 a m. 3.90 (v. foto n. 6).

Unità A - 3:

Immobile censito dal sub. 43 - cat. C/6 sup. catastale mq. 16.

Trattasi di un posto auto coperto al piano terra, che è un piano portico (v. All. n. 4, elaborato planimetrico e v. All. n. 7, planimetria), delimitato dalla rampa di accesso alla parte retrostante del complesso (sub. 41), da altri posti auto (subb. 42 e 44), dallo spazio di manovra da cui si accede (v. foto n. 7).

Non è stato ancora delimitato con la segnaletica sui luoghi.

Unità A - 4:

Immobile censito dal sub. 62 - cat. C/6 sup. catastale mq. 10.

Trattasi di un'area parcheggio di forma quasi triangolare al piano terra, che è un piano portico (v. All. n. 4, elaborato planimetrico e v. All. n. 8, planimetria), delimitata dalla rampa di accesso alla parte retrostante del complesso (sub. 41), da un posto auto coperto (sub. 42), da un posto auto esterno: praticamente da accorpate ad uno dei due posti auto limitrofi, preferibilmente quello coperto, altrimenti priva di accesso (v. foto n. 8 e n. 9).

Non è stato ancora delimitato con la segnaletica sui luoghi.

Unità A - 5:

Immobile censito dal sub. 65 - cat. A/2 consist. 7 vani.

Trattasi di un appartamento al piano primo; vi si accede dal vano scala, che è munito di ascensore; l'androne e le scale sono rivestite in marmo - il vano scala si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare è prospiciente la parte retrostante (lato montagna) e laterale (lato altro fabbr. part. 1409) del lotto, da dove comunque gode di una piacevole vista sulla città e sul mare.

E' così composto (v. All. n. 4 – planimetria catastale):

- ampio ingresso, salone, cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni, un ampio balcone (sul prospetto retrostante - laterale).

I lavori interni non sono stati ultimati, pertanto l'immobile non è abitabile.

Come si evince dalla allegata documentazione fotografica (v. foto da n. 10 a n. 19) manca infatti degli infissi esterni (ci sono le sole tapparelle), di quelli interni, delle pavimentazioni, dei rivestimenti, etc.

Ha una superficie lorda di circa mq. 156 con altezza libera dei vani pari a m. 2.75; il balcone ha una superficie di circa mq. 65.00.

I locali sono aerati ed illuminati dall'esterno. La distribuzione interna è funzionale.

Unità A - 6:

Immobile censito dal sub. 100 - cat. A/2 consist. 7 vani.

Trattasi di un appartamento ai piani sesto e settimo; vi si accede dal vano scala, che è munito di ascensore; l'androne e le scale sono rivestite in marmo - il vano scala si presenta in buone condizioni di

manutenzione.

Al piano sesto vi è l'unità residenziale, il piano settimo, cui si accede attraverso una scala interna, è un sottotetto destinato a locale di sgombero.

E' prospiciente la parte retrostante del lotto (lato montagna), non ha pertanto vista sulla città e sul mare.

E' così composto (v. All. n. 4 – planimetria catastale):

- al piano sesto: salone con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto in diretta comunicazione tra di loro, due bagni, un ampio balcone (sul prospetto retrostante - laterale); al piano settimo: è un sottotetto in cui trovasi un locale di sgombero .

I lavori interni non sono stati ultimati, pertanto l'immobile non è abitabile.

Come si evince dalla allegata documentazione fotografica (v. foto da n. 20 a n. 34) manca infatti degli infissi esterni (ci sono le sole tapparelle), di quelli interni, delle pavimentazioni, dei rivestimenti, etc..

Si rappresentano le seguenti variazioni rispetto alla rappresentazione catastale (v. All. n. 21/3 – planimetria catastale – nella quale sono evidenziate in rosso le variazioni):

- è stata demolita una parete tra due camere interne;
- non è stata ancora realizzata la scala interna di accesso al piano superiore, cui si accede attraverso una scaletta in legno di cantiere provvisoriamente ubicata nel disimpegno.

Al piano sesto ha una superficie lorda di circa mq. 132 con altezza libera dei vani pari a m. 2.75; il balcone ha una superficie di circa mq. 69.00.

I locali sono aerati ed illuminati dall'esterno. La distribuzione interna è

funzionale.

Al piano settimo ha una superficie linda complessiva di circa mq 116, l'altezza utile interna varia da m. 0.70 alla gronda a m. 3.10 al colmo, vi è un terrazzino con una superficie di circa mq. 7.00.

Unità A - 6/2:

Immobile censito dal sub. 94 - cat. in corso di definizione.

Ubicato ai piani sesto e settimo, di superficie circa mq. 10 in ciascun piano (v. All. 26 pagg. 6 e 7).

Nel corso dei sopralluoghi non abbiamo avuto accesso: da quel che si evince dal pianerottolo del corpo scala condominiale, sembra sia stato accorpato in una delle due unità limitrofe censite con i subb. 99 e 95 (v. All. n. 4, elaborato planimetrico, pag. 3),

A riguardo, nel corso del sopralluogo il [REDACTED]

[REDACTED] ci ha rappresentato che non è nella disponibilità della società e che catastalmente non sono stati aggiornati gli atti.

a2) nel fabbricato censito in catasto al fg. 109 part. 1409:

Unità A - 7:

Immobile censito dal sub. 44 - cat. A/2 consist. 5.5 vani.

Trattasi di un appartamento al piano primo; vi si accede dal vano scala, che è munito di ascensore; l'androne e le scale sono rivestite in marmo - il vano scala si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare è prospiciente la parte retrostante del lotto (lato montagna), non ha pertanto vista sulla città e sul mare.

E' così composto (v. All. n. 4 – planimetria catastale):

- salone con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, due bagni, un ampio balcone (sul prospetto retrostante).

I lavori interni sono stati ultimati, pertanto l'immobile è abitabile, tant'è che in atto è locato.

E' così rifinita (v. foto da n.35 a n. 39):

- il portoncino di ingresso è di tipo blindato, il pavimento è in ceramica, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica, i bagni sono muniti di tutti i sanitari d'uso, gli infissi esterni sono in pvc a taglio termico con avvolgibili, le porte interne sono in legno, è tinteggiata a ducotone; impianto elettrico a norma sottotraccia, impianto di riscaldamento con piastre radiantì e caldaia a gas metano.

Ha una superficie lorda di circa mq. 103 con altezza libera dei vani pari a m. 2.80; il balcone ha una superficie di circa mq. 58.00.

I locali sono aerati ed illuminati dall'esterno. La distribuzione interna è funzionale.

Unità A - 8:

Immobile censito dal sub. 47 - cat. A/2 consist. 5 vani

Trattasi di un appartamento al piano secondo; vi si accede dal vano scala, che è munito di ascensore; l'androne e le scale sono rivestite in marmo - il vano scala si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare è prospiciente la parte retrostante del lotto (lato montagna), non ha pertanto vista sulla città e sul mare.

E' così composto (v. All. n. 4 – planimetria catastale):

- saloncino con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, due camere da letto, due bagni, un ampio balcone (sul prospetto retrostante).

I lavori interni sono stati ultimati, pertanto l'immobile è abitabile, tant'è che in atto è locato.

E' così rifinita (v. foto da n. 40 a n. 42):

- il portoncino di ingresso è di tipo blindato, il pavimento è in ceramica, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica, i bagni sono muniti di tutti i sanitari d'uso, gli infissi esterni sono in pvc a taglio termico con avvolgibili, le porte interne sono in legno, è tinteggiata a ducotone; impianto elettrico a norma sottotraccia, impianto di riscaldamento con piastre radianti e caldaia a gas metano.

Ha una superficie linda di circa mq. 77 con altezza libera dei vani pari a m. 2.80; il balcone ha una superficie di circa mq. 58.00.

I locali sono aerati ed illuminati dall'esterno. La distribuzione interna è funzionale.

a3) nel fabbricato censito in catasto al fg. 109 part. 332:

Unità A - 9:

Immobile censito dal sub. 6 - cat. A/4 consist. 6.5 vani

Trattasi di un appartamento al piano primo di un vecchio edificio ubicato in corrispondenza dell'inizio della stradina di accesso al complesso, sul viale Regina Margherita.

L'edificio è a due elevazioni f.t., con struttura portante in mattoni pieni e con copertura a falde in lamierino; si presenta in precarie condizioni di manutenzione.

All'unità immobiliare vi si accede autonomamente dalla stradina di accesso al complesso, da una porta posta sul retro prima di arrivare al cancello di accesso al complesso immobiliare; il prospetto principale da

sul viale Regina Margherita.

E' così composta (v. All. n. 22 – pianta stato di fatto):

- disimpegno, quattro camere, un bagno, una piccola corte esterna in corrispondenza dell'ingresso (sul prospetto retrostante), altra piccola corte sul prospetto retrostante.

L'immobile è in totale stato di abbandono, non è abitabile (v. foto da n. 43 a n. 51); a causa delle ingenti infiltrazioni dal tetto è anche crollato buona parte del controsoffitto interno.

Ha una superficie linda di circa mq. 130.

I locali sono aerati ed illuminati dall'esterno. La distribuzione interna è funzionale.

A – 10:

-> aree esterne riportate nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (v. anche ALL. n. 21/2 – stralcio di mappa ingrandito in scala 1: 500 – individuate in giallo):

- part. 1024: area retrostante il fabbricato censito con la part. 1409 (Corpo B – C), delimitata dalla viabilità interna del complesso, è porzione del pendio retrostante il complesso immobiliare (v. foto n. 52);

- part. 1373: trattasi di parte della viabilità interna del complesso immobiliare delimitante la parte retrostante del fabbricato censito con la part. 1409 (Corpo B – C);

- part. 1376: trattasi di parte della viabilità interna del complesso immobiliare delimitante la parte retrostante del fabbricato censito con la part. 1409 (Corpo B – C);

- part. 1439: trattasi dello spiazzo retrostante il fabbricato censito con la

part. 1441 (Corpo A), delimitante anche il fabbricato censito con la part. 1409 (Corpo B – C).

In essa (v. All. n. 21/2) un muro di sostegno delimita una porzione più ampia in basso, a livello del piano portico del fabbr. part. 1441 (v. foto n. 53), ed un'altra porzione in alto, a livello del piano portico del fabbr. part. 1409 (v. foto n. 54 e n. 55).

A riguardo, nel corso dei sopralluoghi il dott. [REDACTED]

Rappr. Legale della società, ci ha rappresentato che:

- i posti auto nella porzione in basso, a livello del piano portico del fabbr. part. 1441 (v. foto n. 53), sono stati venduti e pertanto non sono più nella disponibilità della società;
- i posti auto nella porzione in alto, a livello del piano portico del fabbr. part. 1409 (v. foto n. 54 e n. 55), che sono n. 6, non sono stati venduti e pertanto sono ancora nella disponibilità della società (v. All. n. 21/2, area indicata in rosso con la lettera A);
- part. 1440: trattasi di parte della viabilità interna del complesso immobiliare, delimitante e nella parte retrostante del fabbricato censito con la part. 1441 (Corpo A);
- part. 1461: trattasi di porzione del pendio retrostante il complesso immobiliare;
- part. 1463: trattasi di area delimitante lateralmente il fabbricato censito con la part. 1441 (Corpo A), in parte oggetto di intervento edilizio, in parte porzione del pendio retrostante il complesso immobiliare.

In particolare (v. ALL. n. 21/2):

- per m. 3.50 dal fabbricato è intercapedine per i livelli sottostanti, quindi inutilizzabile;
- oltre l'intercapedine, tra essa ed il muro di sostegno del terrapieno, è

utilizzabile invece una ampia porzione di forma rettangolare, di dimensioni m. 5.90 x m. 21.45 = mq. 126.50 circa, che si presenta pavimentata in conglomerato bituminoso (v. foto n. 56) - (v. All. n. 21/2, area indicata in rosso con la lettera B).

In corrispondenza dell'accesso, di ampiezza m. 5.00, si rinvengono due posti auto esterni che ne limitano il passaggio a m. 1.80 (v. foto n. 57).

- part. 1474: trattasi di parte della viabilità interna del complesso immobiliare, delimitante lateralmente il fabbricato censito con la part. 1441 (Corpo A);
- part. 1478: censita al catasto terreni, come area urbana, con una superficie di mq. 28 (v. All. n. 3 – stralcio di mappa);
- part. 1483: trattasi di parte della viabilità interna del complesso immobiliare delimitante la parte anteriore del fabbricato censito con la part. 1409 (Corpo B – C);
- part. 1484 sub. 1 ; trattasi di porzione del fabbricato delimitante il viale Regina Margherita parzialmente demolito per ampliare la strada di accesso al complesso immobiliare;
- altre aree, oltre a quelle riportate nella nota di trascrizione, che si rinvengono nelle visure catastali, in capo alla società, facenti parte del complesso immobiliare (v. anche ALL. n. 21/2 – stralcio di mappa ingrandito in scala 1: 500 – individuate con il cerchio rosso): trattasi prevalentemente di porzioni della viabilità interna e del pendio retrostante il complesso immobiliare.

B) Nel complesso immobiliare in Messina – Vill. Rodia c/da Cicerina:

Unità B - 1:

Immobile censito al fg. 24 part. 2136 sub. 2 cat. A/7.

Trattasi di una unità immobiliare a tre elev. f.t. (piani terra, primo e sottotetto) in un villino bifamiliare (v. All. n. 17, elaborato planimetrico) - (v. foto da n. 58 a n. 60).

I piani terra e primo hanno destinazione residenziale, il piano sottotetto ha destinazione locale di sgombero.

Insiste in un lotto di circa mq. 195, prospiciente la spiaggia del villaggio, cui si accede sia da un cancello pedonale che da un cancello carrabile dalla limitrofa strada (ex torrente Cicerina)..

E' così composta (v. All. n. 18 – planimetria catastale):

- al piano terra: saloncino, angolo cottura, bagno, una veranda coperta; al bagno si accede dalla veranda;
- al piano primo: disimpegno, due camere da letto, un bagno, un terrazzo (sovrapponibile alla sottostante veranda), un balconcino;
- al piano sottotetto: disimpegno, un buttatoio, un locale di sgombero.

Il piano terra ha una superficie linda di circa mq. 40 con altezza libera dei vani pari a m. 2.70; la veranda coperta ha una superficie di circa mq. 23.00.

Il piano primo ha una superficie linda di circa mq. 42 con altezza libera dei vani pari a m. 2.70; il terrazzo sopra la veranda ha una superficie di circa mq. 23.00; il balconcino ha una superficie di circa mq. 2.30.

Il piano sottotetto ha una superficie linda di circa mq. 51 con altezza libera variabile da m. 0.70 alla gronda a m. 3.25 al colmo.

I locali sono aerati ed illuminati dall'esterno. La distribuzione interna è funzionale.

I lavori sono stati ultimati, l'immobile è abitato dalla dott.ssa Lo Re, promissaria acquirente.

E' così rifinita (v. foto da n. 61 a n. 69): pavimentazione interna in parquet, scala interna rivestita in legno, pavimentazioni e rivestimenti dei wc in ceramica, rivestimento dell'angolo cottura in ceramica, infissi esterni in alluminio con persiane, infissi interni in legno, pavimentazione esterna in piastrelle.

Nel corso dell'accertamento ho rilevato i seguenti inconvenienti:

- a livello della copertura dell'intero edificio, laddove il pacchetto sovrastante la guaina (cioè pannelli coibentanti e sovrastanti tegole), non idoneamente fissato è scivolato verso il basso (v. foto n. 69/2 e n. 69/3);
- nel piano sottotetto, laddove si rinvengono infiltrazioni derivanti dalla copertura dell'edificio e, quelle nelle pareti, dagli infissi non adeguatamente sigillati (v. foto n. 68 e n. 69).

Unità B - 2:

Immobile censito al fg. 24 part. 2137 cat. A/7.

Trattasi di un villino a tre elev. f.t. (piani terra, primo e sottotetto) – (v. foto n. 70 e n. 71); i piani terra e primo hanno destinazione residenziale, il piano sottotetto ha destinazione locale di sgombero; i piani sono messi in comunicazione da una scala interna

E' prospiciente la spiaggia del villaggio, vi si accede dal lungomare attraverso la strada privata del complesso censita in mappa con la part. 2140.

E' così composto (v. All. n. 19 – planimetria catastale):

- al piano terra: salone, cucina, bagno, due verande coperte;

- al piano primo: disimpegno, tre camere da letto, due bagni, due terrazzi (sovrastanti le sottostanti verande), due balconcini;
- al piano sottotetto: disimpegno, un buttatoio, quattro locali di sgombero.

I lavori interni non sono stati ultimati, pertanto l'immobile non è abitabile.

Come si evince dalla allegata documentazione fotografica (v. foto da n. 72 a n. 79) manca infatti degli infissi esterni, di quelli interni, delle pavimentazioni, dei rivestimenti, etc.

Insiste in un lotto di circa mq. 700.

Il piano terra ha una superficie linda di circa mq. 86 con altezza libera dei vani pari a m. 2.70; le verande coperte hanno una superficie di circa mq. 22.00 cadauna.

Il piano primo ha una superficie linda di circa mq. 86 con altezza libera dei vani pari a m. 2.70; i terrazzi, sovrastanti le sottostanti verande, hanno una superficie di circa mq. 22.00 cadauno; i balconcini hanno una superficie di circa mq. 2.30 cadauno.

Il piano sottotetto ha una superficie linda di circa mq. 99 con altezza libera variabile da m. 0.70 alla gronda a m. 3.25 al colmo.

I locali sono aerati ed illuminati dall'esterno. La distribuzione interna è funzionale.

Unità B - 3:

Immobile censito al fg. 24 part. 2138 cat. A/7.

Trattasi di un villino a tre elev. f.t. (piani terra, primo e sottotetto) – (v. foto n. 70 e n. 80); i piani terra e primo hanno destinazione residenziale, il piano sottotetto ha destinazione locale di sgombero; i

piani sono messi in comunicazione da una scala interna

E' prospiciente la spiaggia del villaggio, vi si accede dal lungomare attraverso la strada privata del complesso censita in mappa con la part. 2140.

E' così composto (v. All. n. 20 – planimetria catastale):

- al piano terra: salone, cucina, bagno, due verande coperte;
- al piano primo: disimpegno, tre camere da letto, due bagni, due terrazzi (sovrastanti le sottostanti verande), due balconcini;
- al piano sottotetto: disimpegno, un buttatoio, quattro locali di sgombero.

I lavori interni non sono stati ultimati, pertanto l'immobile non è abitabile.

Come si evince dalla allegata documentazione fotografica (v. foto da n. 81 a n. 89) manca infatti degli infissi esterni, di quelli interni, delle pavimentazioni, dei rivestimenti, etc..

Insiste in un lotto di circa mq. 920.

Il piano terra ha una superficie linda di circa mq. 86 con altezza libera dei vani pari a m. 2.70; le verande coperte hanno una superficie di circa mq. 22.00 cadauna.

Il piano primo ha una superficie linda di circa mq. 86 con altezza libera dei vani pari a m. 2.70; i terrazzi, sovrastanti le sottostanti verande, hanno una superficie di circa mq. 22.00 cadauno; i balconcini hanno una superficie di circa mq. 2.30 cadauno.

Il piano sottotetto ha una superficie linda di circa mq. 99 con altezza libera variabile da m. 0.70 alla gronda a m. 3.25 al colmo.

I locali sono aerati ed illuminati dall'esterno. La distribuzione interna è funzionale.

Unità B - 4:

Immobile censito al fg. 24 part. 2139 cat. A/7.

Trattasi di un villino a tre elev. f.t. (piani terra, primo e sottotetto) – (v. foto n. 70 e n. 90); i piani terra e primo hanno destinazione residenziale, il piano sottotetto ha destinazione locale di sgombero; i piani sono messi in comunicazione da una scala interna

E' prospiciente la spiaggia del villaggio, vi si accede dal lungomare attraverso la strada privata del complesso censita in mappa con la part. 2140.

E' così composto (v. All. n. 21 – planimetria catastale):

- al piano terra: salone, cucina, bagno, due verande coperte;
- al piano primo: disimpegno, tre camere da letto, due bagni, due terrazzi (sovrastanti le sottostanti verande), due balconcini;
- al piano sottotetto: disimpegno, un buttatoio, quattro locali di sgombero.

I lavori interni non sono stati ultimati, pertanto l'immobile non è abitabile.

Come si evince dalla allegata documentazione fotografica (v. foto da n. 91 a n. 99) manca infatti degli infissi esterni, di quelli interni, delle pavimentazioni, dei rivestimenti, etc..

Insiste in un lotto di circa mq. 1.140.

Il piano terra ha una superficie linda di circa mq. 86 con altezza libera dei vani pari a m. 2.70; le verande coperte hanno una superficie di circa mq. 22.00 cadauna.

Il piano primo ha una superficie linda di circa mq. 86 con altezza libera dei vani pari a m. 2.70; i terrazzi, sovrastanti le sottostanti verande,

hanno una superficie di circa mq. 22.00 cadauno; i balconini hanno una superficie di circa mq. 2.30 cadauno.

Il piano sottotetto ha una superficie lorda di circa mq. 99 con altezza libera variabile da m. 0.70 alla gronda a m. 3.25 al colmo.

I locali sono aerati ed illuminati dall'esterno. La distribuzione interna è funzionale.

B - 5:

aree esterne pertinenziali:

- part. 2140: trattasi della strada di accesso alle unità immobiliari censite con le part. 2137, 2138 e 2139 (v. All. n. 16, stralcio di mappa).

3.4) Verifica della regolarità alla normativa urbanistico – edilizia:

Dall'esame della documentazione acquisita e da quanto riscontrato sui luoghi nel corso delle operazioni peritali rilevo quanto segue:

A) complesso immobiliare nel viale Regina Margherita:

- è stato edificato sulla scorta delle C.E. n. 66/2005, n. 99/2008, n. 12/2009 e n. 110/2009 (v. ALL. n. 23);

- è stata anche presentata la DIA prot. n. 1/1343 del 25/06/2008 per la "Realizzazione di un fabbricato interrato";

- negli atti d'ufficio non è stata rinvenuta alcuna comunicazione di fine lavori;

a1) unità immobiliari nel fabbricato censito in catasto al fg. 109 part. 1441 – in progetto identificato come Corpo A:

- le suddivisioni interne degli appartamenti censiti dal sub. 65 al piano

primo (v. All. n. 9 – Plan. catastale), e dal sub. 100 ai piani sesto e settimo (v. All. n. 10 – Plan. catastale), non risultano essere conformi al progetto in atti d'ufficio (v. ALL. n. 26, stralci elab. progettuali Corpo A datati 26/07/2004, a pag. 3 e alle pagg. 5 e 6);

- a riguardo non è stata rinvenuta la presentazione di una variante in corso d'opera, né al Dip. Attività Edilizie del Comune di Messina, né presso il progettista e D.L. del complesso edilizio;
- per regolarizzare e nello stesso tempo completare i lavori necessiterà presentare una SCIA in sanatoria ed a completamento al Dip. Attività Edilizie del Comune di Messina;

a2) unità immobiliari nel fabbricato censito in catasto al fg. 109 part.

1409 – in progetto identificato come Corpo B - C:

- risultano essere conformi al progetto, in particolare alla variante in corso d'opera del 23/11/2010, ai sensi dell'art. 15 della L. n. 47/85 e s.m.i., introitata al protocollo in data 24/11/2010, relativa a "Modifiche distribuzione interna appartamenti Corpo B e C" (v. ALL. n. 28/1) – e relativi elaborati progettuali (relazione tecnica ed elaborati grafici datati "novembre 2010" - (v. ALL. n. 28/2 e 28/3);

B) complesso immobiliare in Messina – Vill. Rodia c/da Cicerina:

- è stato edificato sulla scorta delle C.E. n. 124/2006 e n. 129/2009 (v. ALL. n. 29);
- negli atti del progettista e D.L. non è stata rinvenuta alcuna comunicazione di fine lavori;
- la disposizione planimetrica delle unità immobiliari risulta essere conforme al progetto, in particolare alla variante in corso d'opera del

28/04/2010, ai sensi dell'art. 15 della L. n. 47/85 e s.m.i., introitata al protocollo in data 28/04/2010, relativa a "Realizzazione di n. 15 unità abitative" (v. ALL. n. 33) e relativi elaborati progettuali - relazione tecnica ed elaborati grafici datati giugno 2010 - introitati al protocollo in data 09/11/2010 con prot. n. 286036 (v. ALL. n. 35/1 e 35/2);

- riguardo la suddivisione interna delle singole unità immobiliari, seppur anch'essa riportata come variazione nella relazione tecnica della variante in corso d'opera (v. ALL. n. 35/1), non sono stati rinvenuti i relativi elaborati grafici;
- per completare i lavori necessiterà presentare una SCIA al Dip. Attività Edilizie del Comune di Messina.

4) Scelta del criterio di stima

Si ritiene opportuno applicare il procedimento estimativo comparativo e ciò per poter determinare con la scelta dell'unico aspetto economico valido, ossia il prezzo di mercato, il valore attuale delle unità immobiliari qualora venissero poste sul mercato.

5) Valutazione

Procederò alla valutazione sulla scorta delle indagini effettuate in zona per immobili con caratteristiche similari (fonti di rilevazione: agenzie immobiliari, informazioni dirette per conoscenze personali, dati O.M.I. – osservatorio mercato immobiliare – relativi all'anno 2017 – semestre 2) ed in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili da stimare.

A) Immobili nel complesso immobiliare in viale Reg. Margherita:

a1) nel fabbricato censito in catasto al fg. 109 part. 1441:

**Unità A 1: locale destinato a magazzino – deposito al piano primo
seminterrato censito con il sub. 40:**

Si ritiene opportuno attribuire il seguente valore a corpo:

E. 15.000,00 ;

Unità A 2: immobile censito dal sub. 41:

trattasi della rampa carrabile attraverso la quale si accede alla parte retrostante del complesso immobiliare.

Non è pertanto autonomamente vendibile.

Unità A 3: posto auto coperto al piano terra censito con il sub. 43:

Si ritiene opportuno attribuire il seguente valore a corpo:

E. 12.500,00 ;

**Unità A 4: area parcheggio di forma quasi triangolare al piano terra
censita con il sub. 62:**

Si ritiene opportuno attribuire il seguente valore a corpo:

E. 2.000,00 ;

Unità A 5): appartamento a piano primo censito con il sub. 65:

Si ritiene opportuno attribuire il valore unitario a mq. di E. 1.000,00, computando l'ampio balcone al 20%.

Si avrà quindi:

appartamento: mq. 156 x E./mq. 1.000,00 = E. 156.000,00

balcone: mq. 65 x E./mq. 200,00 = E. 13.000,00

sommanno E. 169.000,00

valore che viene arrotondato ad E. 169.000,00.

Unità A 6): Appartamento ai piani sesto e settimo censito con il sub.

100:

Si ritiene opportuno attribuire i seguenti valori unitari:

- per l'appartamento al piano sesto; E./mq. E. 1.000,00, computando l'ampio balcone al 20%;

- per il sottotetto al piano settimo: E./mq. E. 600,00.

Si avrà quindi:

a p. sesto:

appartamento: mq. 132 x E./mq. 1.000,00 = E. 132.000,00

balcone: mq. 69 x E./mq. 200,00 = E. 13.800,00

sommanno E. 145.800,00

a p. settimo:

loc. di sgombero: mq. 116 x E./mq. 600,00 = E. 69.600,00

totale E. 215.400,00

valore complessivo che viene arrotondato ad E. 215.000,00.

a2) nel fabbricato censito in catasto al fg. 109 part. 1409:

Unità A 7): Appartamento a piano primo censito con il sub. 44:

Si ritiene opportuno attribuire il valore unitario a mq. di E. 1.300,00, computando l'ampio balcone al 20%.

Si avrà quindi:

appartamento: mq. 103 x E./mq. 1.300,00 = E. 133.900,00

balcone: mq. 58 x E./mq. 260,00 = E. 15.080,00

sommanno E. 148.980,00

valore che viene arrotondato ad **E. 149.000,00**.

Unità A 8): Appartamento a piano secondo censito con il sub. 47:

Si ritiene opportuno attribuire il valore unitario a mq. di E. 1.300,00, computando l'ampio balcone al 20%.

Si avrà quindi:

appartamento: mq. 77 x E./mq. 1.300,00 = **E. 100.100,00**

balcone: mq. 58 x E./mq. 260,00 = **E. 15.080,00**

sommiamo **E. 115.180,00**

valore che viene arrotondato ad **E. 115.000,00**.

a3) nel fabbricato censito in catasto al fq. 109 part. 332:

Unità A 9: appartamento al piano primo di un vecchio edificio censito con il sub. 6:

Si ritiene opportuno attribuire il valore unitario a mq. di E. 500,00, ivi considerando anche le corti esterne di pertinenza.

Si avrà quindi:

appartamento: mq. 130 x E./mq. 500,00 = **E. 65.000,00**

valore che viene arrotondato ad **E. 65.000,00**.

a4) aree esterne:

- part. 1024: trattasi di porzione del pendio retrostante il complesso immobiliare.

Non è pertanto autonomamente vendibile.

- part. 1373: trattasi di parte della viabilità interna del complesso immobiliare.

Non è pertanto autonomamente vendibile.

- part. 1376: trattasi di parte della viabilità interna del complesso immobiliare.

Non è pertanto autonomamente vendibile.

- part. 1439: per i posti auto nella porzione in alto, a livello del piano portico del fabbr. part. 1409, che sono n. 6, si ritiene opportuno attribuire il seguente valore a corpo:

E. 5.000,00 cadauno

per un Tot. di E. 30.000,00;

- part. 1440: trattasi di parte della viabilità interna del complesso immobiliare.

Non è pertanto autonomamente vendibile.

A ridosso del fabbricato censito con la part. 1441 (Corpo A) si rinviene un posto auto esterno (ved. Foto n. 9), per il quale, verificata la disponibilità in capo alla società, si ritiene opportuno attribuire il seguente valore a corpo:

E. 5.000,00;

- part. 1461: trattasi di porzione del pendio retrostante il complesso immobiliare.

Non è pertanto autonomamente vendibile.

- part. 1463: per la porzione tra l'intercapedine dell'edificio ed il muro di sostegno del terrapieno, di dimensioni m. 5.90 x m. 21.45 = mq. 126.50 circa, si ritiene opportuno attribuire il seguente valore a corpo:

E. 20.000,00;

- part. 1474: trattasi di parte della viabilità interna del complesso immobiliare.

Non è pertanto autonomamente vendibile.

- part. 1478: trattasi di parte della viabilità interna del complesso immobiliare.

Non è pertanto autonomamente vendibile.

- part. 1483: trattasi di parte della viabilità interna del complesso immobiliare.

Non è pertanto autonomamente vendibile.

- part. 1484 sub. 1 ; trattasi di porzione del fabbricato delimitante il viale Regina Margherita demolito per ampliare la strada di accesso al complesso immobiliare.

Non è pertanto autonomamente vendibile.

B) immobili nel complesso immobiliare in Messina – Vill. Rodia

Unità B 1): Unità immobiliare a tre elev. f.t., in villino bifamiliare, censita

al fg. 24 part. 2136 sub. 2.

Si ritiene opportuno attribuire - ivi considerando le verande coperte, i terrazzi, i balconini e la dimensione lotto di terreno (tot. mq. 195) - i seguenti valori unitari:

- per l'unità residenziale ai piani terra e primo: E./mq. di E. 1.200,00
- per il piano sottotetto con destinaz. locale di sgombero: E./mq. 700,00

Si avrà quindi:

p. terra: mq. 42 x E./mq. 1.300,00 = E. 54.600,00

p. primo: mq. 42 x E./mq. 1.300,00 = E. 54.600,00

p. sottotetto: mq. 50 x E./mq. 800,00 = E. 40.000,00

sommano E. 149.200,00

valore che viene arrotondato ad **E. 150.000,00**.

Unità B 2): Villino a tre elev. f.t. censito al fg. 24 part. 2137 cat. A/7.

Si ritiene opportuno attribuire - ivi considerando le verande coperte, i terrazzi, i balconcini, la dimensione e l'ubicazione del lotto di terreno (tot. mq. 700) - i seguenti valori unitari:

- per l'unità residenziale ai piani terra e primo: E./mq. di E. 1.200,00
- per il piano sottotetto con destinaz. locale di sgombero: E./mq. 700,00

Si avrà quindi:

p. terra:	mq. 86 x E./mq. 1.000,00 =	E. 86.000,00
p. primo:	mq. 86 x E./mq. 1.000,00 =	E. 86.000,00
p. sottotetto:	mq. 99 x E./mq. 700,00 =	<u>E. 69.300,00</u>
		sommano E. 241.300,00

valore che viene arrotondato ad E. 240.000,00.

Unità B 3): Villino a tre elev. f.t. censito al fg. 24 part. 2138 cat. A/7.

Si ritiene opportuno attribuire - ivi considerando le verande coperte, i terrazzi, i balconcini, la dimensione e l'ubicazione del lotto di terreno (tot. mq. 920) - i seguenti valori unitari:

- per l'unità residenziale ai piani terra e primo: E./mq. di E. 1.200,00
- per il piano sottotetto con destinaz. locale di sgombero: E./mq. 700,00

Si avrà quindi:

p. terra:	mq. 86 x E./mq. 1.000,00 =	E. 86.000,00
p. primo:	mq. 86 x E./mq. 1.000,00 =	E. 86.000,00
p. sottotetto:	mq. 99 x E./mq. 700,00 =	<u>E. 69.300,00</u>
		sommano E. 241.300,00

valore che viene arrotondato ad E. 240.000,00.

Unità B 4): Villino a tre elev. f.t. censito al fg. 24 part. 2139 cat. A/7.

Si ritiene opportuno attribuire - ivi considerando le verande coperte, i

terrazzi, i balconcini, la dimensione e l'ubicazione del lotto di terreno

(tot. mq. 1.140) - i seguenti valori unitari:

- per l'unità residenziale ai piani terra e primo: E./mq. di E. 1.200,00

- per il piano sottotetto con destinaz. locale di sgombero: E./mq. 700,00

Si avrà quindi:

p. terra: mq. 86 x E./mq. 1.000,00 = E. 86.000,00

p. primo: mq. 86 x E./mq. 1.000,00 = E. 86.000,00

p. sottotetto: mq. 99 x E./mq. 700,00 = E. 69.300,00

sommiamo E. 241.300,00

valore che viene arrotondato ad E. 240.000,00.

Unità B 5): terreno censito dalla part. 2140:

trattasi della strada di accesso alle unità immobiliari censite con le parti.

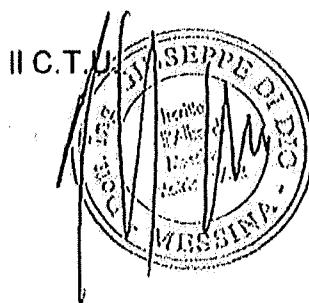
2137, 2138 e 2139.

Non è pertanto autonomamente vendibile.

3) Conclusioni

Ritenendo di avere svolto il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, restando a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringraziandoLa per la fiducia accordatami.

Messina, il 31/07/2018



Direzione Provinciale di Messina
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Dati della richiesta	Denominazione: [REDACTED]
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di MESSINA (Codice: F158) Provincia di MESSINA Foglio: 109 Cognome: [REDACTED], con sede in MESSINA C.F.: [REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MESSINA(Codice F158) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO			ALTRI INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Dat. derivanti da	Indirizzo
1	Urban3	109	1439		Cens.	Zona	area urbana		498 m ²			VIALE REGINA MARGHERITA piano: T-VARIAZIONE TOponomastICA del 04/02/2010 protocollo n. ME0032747 in att dal 04/02/2010 VARIAZIONE DI TOponomastICA (n. 2788/L/2010)	
2		109	1440				area urbana		341 m ²			VIALE REGINA MARGHERITA piano: T-VARIAZIONE TOponomastICA del 04/02/2010 protocollo n. ME0032748 in att dal 04/02/2010 VARIAZIONE DI TOponomastICA (n. 2789/L/2010)	

Total: m² 839 Rendita:

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED] con sede in MESSINA	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2017

Data: 20/11/2017 - Ora: 11.19.38
Visura n.: ME0252237 Pag: 2

Segue

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO			ALTRI INFORMAZIONI		
	Sezione: Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		109	1441	37			lastri		lastri	223 m ²		VIALE REGINA MARGHERITA n.5 piano: S2-S1 edificio: A: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2010 protocollo n. ME0032778 in atti dal 04/02/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (0-2519/M/2010)	Dati derivanti da piano: S2-S1 edificio: A: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2010 protocollo n. ME0032778 in atti dal 04/02/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2820/M/2010)
2		109	1441	38			lastri		lastri	229 m ²		VIALE REGINA MARGHERITA n.5 piano: S2 edificio: A: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2010 protocollo n. ME0032779 in atti dal 04/02/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2820/M/2010)	Annotazione
3		109	1441	40	2		C12	1	Total: 102 m ²	Euro 136,86		VIALE REGINA MARGHERITA n.5 piano: S1 edificio: A: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		109	1441	41	2		C17	U	Total: 113 m ²	Euro 162,68		VIALE REGINA MARGHERITA n.5 piano: T edificio: A: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		109	1441	43	2		C16	3	15 m ²	Total: 16 m ²	Euro 13,94	VIALE REGINA MARGHERITA n.5 piano: T edificio: A: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
6		109	1441	62	2		C6	3	10 m ²	Total: 10 m ²	Euro 9,30	VIALE REGINA MARGHERITA n.5 piano: T edificio: A: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
7		109	1441	65	2		A/2	10	7 vani	Total: 170 m ²	Euro 325,37	VIALE REGINA MARGHERITA n.5 piano: 1 edificio: A: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
8		109	1441	94			in corso di delimit.		Total: esonse aree scoperte*: 159 m ²			VIALE REGINA MARGHERITA n.5 piano: 6-7: VARIAZIONE del 05/09/2013 protocollo n. ME015689 in atti dal 05/09/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.1 (n. 36075/1/2013)	Annotazione

DIREZIONE PROVINCIALE DI MESSINA
Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2017

- Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 5: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 6: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 7: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 8: Annotazione: di stadio: stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 21/08/2013

Totale: vani 7 m² 688 Rendita: Euro 648,15

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE	DIRETTE ONERI REALI (1) Proprietà per IVA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub Cens.	Zona Micro Zona	Categoria	Classe		
1									

3. Unità Immobiliari site nel Comune di MESSINA(Codice F158) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO			ALTRI INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub Cens.	Zona Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		109	1457			area urbana		17 m ²			VIALE REGINA MARGHERITA n. 5 piano: T COSTITUZIONE del 15/02/2011 protocollo n. ME0051924 in atti dal 15/02/2011 COSTITUZIONE (n. 18011/2011)	

**Dirzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
RiEVISZIONE degli immobili indicati al n. 3**

Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2017

N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
	Sezione	Foglio	Partecilla	Sub	Zona	Micro		
1	Urbana	109	1458		area urbana		72 m ²	(1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA:

CONSTITUZIONE del 15/02/2011 protocollo n. ME0051824 in an. dal 15/02/2011 Registratore: COSTITUZIONE (n. 1801/12011)

4. Unità Immobiliari site nel Comune di MESSINA(Codice F158) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI DI CLASSAMENTO						ALTRI INFORMAZIONI						
	Sezione	Foglio	Partecilla	Sub	Zona	Micro	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	Urbana	109	1458		area urbana		72 m ²				VIALE REGINA MARGHERITA n. 5 piano: T; COSTITUZIONE del 15/02/2011 protocollo n. ME0051829 in atti dal 15/02/2011 COSTITUZIONE (n. 1802/12011)		

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
	1	con sede in MESSINA	(1) Proprietà per 1/1		
DATI DERIVANTI DA:	CONSTITUZIONE del 15/02/2011 protocollo n. ME0051829 in an. dal 15/02/2011 Registratore: COSTITUZIONE (n. 1802/12011)				



Visura per soggetto

Data: 20/11/2017 - Ora: 11.19.388

segue

Ufficio Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Finanziari - 11 G.

Situazione degli affi informatizzati al 20/11/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI								DATI DI CLASSAMENTO			ALTRI INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
Urbana				Cens.	Zona				Catastale				
1		109	1473				area urbana		12 m ²			Dati derivanti da VIALE REGINA MARGHERITA n. 5 piano: T DIVISIONE del 23/03/2011 protocollo n. MED0092412 in atti dal 23/03/2011 DIVISIONE (n. 15218/I/2011)	
2		109	1474				area urbana		8 m ²			VIALE REGINA MARGHERITA n. 5 piano: T DIVISIONE del 23/03/2011 protocollo n. MED0092412 in atti dal 23/03/2011 DIVISIONE (a. 15218/I/2011)	

Total: m² 20 Rendita:

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N. [REDACTED] DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI ONERI REALI
1 [REDACTED] con sede in MESSINA [REDACTED] [REDACTED]

6. Unità Immobiliari sitate nel Comune di MESSINA (Codice F158) - Cetache dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI								DATI DI CLASSAMENTO			ALTRI INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
Urbana	109	1475		Cens.	Zona	area urbana			9 m ²			Dati derivanti da	VIALE REGINA MARGHERITA n. 5
2	109	1476				area urbana			44 m ²			piano: T. DIVISIONE del 23/03/2011 protocollo n. MED092426 in att dal 22/03/2011 DIVISIONE (n. 13219/1/2011)	VIALE REGINA MARGHERITA n. 5

Dicizione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio

Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2017

Total: m² 53 Rendita:

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	con sede in MESSINA		(1) Proprietà per l'A.

1. Unità Immobiliari situate nel Comune di MESSINA (Codice F158) - Catasto dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI									DATI DI CLASSAMENTO		ALTRI INFORMAZIONI	
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
Urbana	109	1481		Cens.	Zona	area urbana		77 m ²			Dati derivanti da VIALE REGINA MARGHERITA n. 5 piano: T; DIVISIONE del 23/03/2011 protocollo n. ME0092446 in atti dal 23/03/2011 DIVISIONE (n. 13220.1/2011)	

Intestazione degli immobili indicati al II-7

N. 1	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1
	codice fiscale [REDACTED]	con sede in MESSINA	

**Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2017**

Data: 20/11/2017 - Ora: 11.19.38
Visura n.: ME0232237 Pag: 7

Segue

N.	DATI IDENTIFICATIVI									DATI DI CLASSAMENTO			ALTRI INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori	
1	109	1441	100	2	A/2	10	7 vani			Euro 325,37		VIALE REGINA MARGHERITA n. 5 piano: 6-7 edificio: A. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/04/2012 protocollo n. MED/0105476 in att dal 25/04/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8714/1/2012)	Da indirizzo da piano: 6-7 edificio: A. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/04/2012 protocollo n. MED/0105476 in att dal 25/04/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8714/1/2012)	

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non retificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 8

N.	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE	DIRITTE ONERI FISCALE		
1	1 con sede in MESSINA								(1) Proprietà per 100%		

9. Unità Immobiliari site nel Comune di MESSINA(Codice F158) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO			ALTRI INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	109	1484	1		area urbana		74c					VIALE REGINA MARGHERITA piano: T: VARIAZIONE del 25/03/2011 protocollo n. ME0092352 in att dal 23/03/2011 DIVISIONE- DEMOLIZIONE PARZIALE (G: 132151/2011)	

Direzione Provinciale di Messina

Ufficio Provinciale - Territorio

Intestazione degli immobili indicati al n. 9

N.	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		
1	Urbana	109	332	6	2	A/4	9	65 vani	Euro 137,64

(1) Proprietà per 1/1
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/06/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/07/2011 Repertorio n.: 37150 Rogante: CIAPPINA CLAUDIO Sede: MESSINA
Registrazione: Sede - PERMUTA (n. 661622/2011)

10. Unità Immobiliari sitate nel Comune di MESSINA (Codice F153) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI DI CLASSAMENTO							ALTRI INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		
1	Urbana	109	332	6	2	A/4	9	65 vani	Euro 137,64

Dati derivanti da
Indirizzo
Dati ulteriori
VIALE REGINA MARGHERITA n. 5
piano: 1; VARIAZIONE
TOPONOMASTICA del 11/07/2014
protocollo n. ME0253366 in atti dal
11/07/2014 VARIAZIONE DI
TOPONOMASTICA (n. 189918/1/2014)

Intestazione degli immobili indicati al n. 10

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	1	con sede in MESSINA	VOLTURA D'UFFICIO del 15/07/2014 protocollo n. ME02527880 Voltura in atti dal 16/10/2014 Repertorio n.: 81 Sede: MESSINA Registrazione: Sede: TRASCRIZ.17999/2014 DA		

(1) Proprietà per 1/1



Visura per soggetto

Data: 20/11/2017 - Ora: 11:19:38
Visura n.: ME0252237-Pag: 9

Segue

Direzione Provinciale di Messina

Ufficio Provinciale - Territorio

Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2017

Re: Utenti & Amministratori siti nel Comune di MESSINA (Codice R158) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI								DATI DI CLASSAMENTO		ALTRI INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	109	1409	44	2		A/2	10	5,5 vani	Totale: 109 m ² Totale escluse aree scoperte**: 98 m ²	Euro 255,65	VIALE REGINA MARGHERITA n. 5 piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Dati derivanti da Annotazione
2		109	1409	47	2		A/2	10	5 vani	Totale: 80 m ² Totale escluse aree scoperte**: 70 m ²	Euro 232,41	VIALE REGINA MARGHERITA n. 5 piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totali: vani 10,5 Rendita: Euro 488,06

Intestazione degli immobili indicati al n. 11

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in MESSINA DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 07/05/2009 protocollo n. ME0175525 in atti dal 07/05/2009 Registration: COSTITUZIONE (n. 1709/12/2009)		(1) Proprietà per 1000/1000

**Agenzia delle Entrate**

Fide

DIREZIONE PROVINCIALE DI MESSINA

Ufficio Provinciale - Territorio

**Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2017**Data: 20/11/2017 - Ora: 11.19.38
Visura n.: ME0252237/Pag: 10**1. Soggetti immobiliari siti nel Comune di MESSINA (Codice F153) - Catalogo dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO			ALTRI INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		109	1432			area urbana			9 m ²			VIALE REGINA MARGHERITA n. 5 Piano: T; DIVISIONE del 28/03/2011 Protocollo n. ME0092448 in atti dal 28/03/2011 DIVISIONE (n. 13452/1/2011)	
2		109	1433			area urbana			657 m ²			VIALE REGINA MARGHERITA n. 5 Piano: T; DIVISIONE del 28/03/2011 Protocollo n. ME0092448 in atti dal 28/03/2011 DIVISIONE (n. 13452/1/2011)	

Totale: m² 666 Rendita:**2. Intestazione degli immobili indicati al n. 12**

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
	1	con sede in MESSINA			
					(1) Pronota per 1000/1000

3. Totale Generale: vani 31 m² 2439 Rendita: Euro 1.599,22

Unità immobiliari n. 24

Ricevuta n. 68781

Tributi erariali: Euro 3,00

Visura ordinaria

Richiedente: **DIDIO GIUSEPPE**

* 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).

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2017

Data: 20/11/2017 - Ora: 11:20:41
Visura n.: ME0252243 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Denominazione: [REDACTED]	
	Terreni siti nel comune di MESSINA (Codice: F158) Provincia di MESSINA	
Foglio: 109	Soggetto individuato [REDACTED] con sede in MESSINA C.F. [REDACTED]	

1. Immobili siti nel Comune di MESSINA(Codice F158) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO					ALTRI INFORMAZIONI				
		Foglio	Particella	Sub	Pozz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Redito	Dati derivanti da	
1	109	1024		-	ULIVETO	2	01	10	Euro 0,54 L. 1.045	Dominicale Agrario ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/01/1983 in atti dal 19/02/1987 (n. 467183)	Riserve

Immobile 1: Riserve:

- 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	non sede in MESSINA	[REDACTED]	(1) Proprietà per l'I

DETICA D'INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 29/12/2004, protocollo n. MED0216049 Voluta in atti dal 14/12/2005 Repertorio n. 12003 Regione: CALOGERO LUISA Sede: MESSINA



Visura per soggetto

Data: 20/11/2017 - Ora: 11:20:41
Visura n.: MEO252243 Pag. 2

Segue

Dirigenza Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Situazione degli atti informatizzati nel Comune di MESSINA(Codice F158) - Catasto dei Terreni

Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2017

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO					ALTRI INFORMAZIONI						
		Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori		
1	109	1373				ULIVETO	3	03	25	Dominicale	Euro 1,17	Euro 1,34	FRAZIONAMENTO del 12/06/2006 protocollo n. MEO089322 in atti dal 12/06/2006 (n. 89322.1/2006)

3. Immobili siti nel Comune di MESSINA(Codice F158) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO					ALTRI INFORMAZIONI						
		Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori		
1	109	1376				VIGNETO	2	00	15	Dominicale	Euro 0,21	Euro 0,06	FRAZIONAMENTO del 12/06/2006 protocollo n. MEO089322 in atti dal 12/06/2006 (n. 89322.1/2006)

1. **Intestazione degli immobili indicati al n. 2**

DATI ANAGRAFICI

N. 1

con sede in MESSINA

CODICE FISCALE

1. **3. Immobili siti nel Comune di MESSINA(Codice F158) - Catasto dei Terreni**

(1) Promessa per 1/1

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio

Individuazione degli immobili indicati al n. 3

Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2017

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI	
	1. L. con sede in MESSINA					(1) Proprietà per 1/1	

4. Immobili siti nel Comune di MESSINA(Codice F158) - Catasto dei Terreni

N.	DATI DI CLASSAMENTO				CODICE FISCALE	ALTRI INFORMAZIONI	
	DATI IDENTIFICATIVI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI			
1	Foglio Particella Sub Porz.	Qualità Classe ba are ca	Superficie(m ²) ha are ca	Dediz. Dominicale	Reddito Agrario	Dati derivanti da Dati ulteriori	
1	109	1432	SEM IRR ARB	1 01 77	Euro 5,12 Euro 1,69	Euro 16,83 FRAZIONAMENTO del 18/01/2010 protocollo n. ME0010869 in atti dal 18/01/2010 presentato il 15/01/2010 (n. 10869/1/2010)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI DI CLASSAMENTO				CODICE FISCALE	ALTRI INFORMAZIONI	
	DATI IDENTIFICATIVI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI			
1	Foglio Particella Sub Porz.	Qualità Classe ba are ca	Superficie(m ²) ha are ca	Dediz. Dominicale	Reddito Agrario	Dati derivanti da Dati ulteriori	

5. Immobili siti nel Comune di MESSINA(Codice F158) - Catasto dei Terreni

N.	DATI DI CLASSAMENTO				CODICE FISCALE	ALTRI INFORMAZIONI	
	DATI IDENTIFICATIVI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI			
1	Foglio Particella Sub Porz.	Qualità Classe ba are ca	Superficie(m ²) ha are ca	Dediz. Dominicale	Reddito Agrario	Dati derivanti da Dati ulteriori	
1	109	1434	SEM IRR ARB	1 01 77	Euro 5,12 Euro 1,69	FRAZIONAMENTO del 18/01/2010 protocollo n. ME0010869 in atti dal 18/01/2010 presentato il 15/01/2010 (n. 10869/1/2010)	

Dirigenza Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2017

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1
	1	con sede in MESSINA				

6. Immobili siti nel Comune di MESSINA(Codice F158) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRI INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	109	1460			ULIVETO	3	60	22	Euro 0,08	Euro 0,09
2	109	1461			ULIVETO	3	01	49	Euro 0,54	Euro 0,62

3

FRAZIONAMENTO del 09/02/2011
Protocollo n. MEG0042115 in atti dal
09/02/2011 presentato il 09/02/2011
(n. 42115/1/2011)

FRAZIONAMENTO del 09/02/2011
Protocollo n. MEG0042115 in atti dal
09/02/2011 presentato il 09/02/2011
(n. 42115/1/2011)

Totali: Superficie 01.71 Redditi: Dominicale Euro 0,62 Agrario Euro 0,71

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1
	1	con sede in MESSINA				

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Seminofaragli nel Comune di MESSINA(Codice F158) - Catasto dei Terreni

Sintesi di Soggetto - Simulazione degli atti informatizzati al 20/11/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO		ALTRI INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	109	1462	-	-	ULIVETO	3	02	Euro 0,95	Euro 1,09	FRAZIONAMENTO del 09/02/2011 protocollo n. ME0042115 in atti dal 09/02/2011 presentato il 09/02/2011 (n. 42115/12011)
2	109	1463	-	-	ULIVETO	3	05	Euro 1,98	Euro 2,27	FRAZIONAMENTO del 09/02/2011 protocollo n. ME0042115 in atti dal 09/02/2011 presentato il 09/02/2011 (n. 42115/12011)

Totale: Superficie 08.13 Redditi: Dominicale Euro 2,93 Agrario Euro 3,36

Intestazione degli immobili indicati al n. 7

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI		
	1	RE con sede in MESSINA	2	3		4	5	6
1						(1) Proprietà per 1/1		

S. Immobili siti nel Comune di MESSINA(Codice F158) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO		ALTRI INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	109	1471	-	-	SEMR	1	00	Euro 1,30	Euro 0,43	FRAZIONAMENTO del 24/02/2011 protocollo n. ME0062503 in atti dal 24/02/2011 presentato il 22/02/2011 (n. 62503/12011)
2	109	1472	-	-	SEMR	1	00	Euro 0,52	Euro 0,17	FRAZIONAMENTO del 24/02/2011 protocollo n. ME0062543 in atti dal 24/02/2011 presentato il 22/02/2011 (n. 62503/12011)

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2017

Data: 20/11/2017 - Ora: 11.20.41
Visura n.: ME0252243 Pag: 6

Segue

Totali: Superficie 63 Redditi: Dominicale Euro 1,82 Agrario Euro 0,60

Intestazione degli immobili indicati al n. 8

N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	con sede in MESSINA						(1) Proprietà per M/

9. Immobili siti nel Comune di MESSINA (Codice F158) - Catasto dei Terreni

N.	DATI DI CLASSAMENTO					ALTRI INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	109	708			URBANA	00	09	Dominicale	Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/2012 protocollo n. ME0117948 in atti dal 14/05/2012 (n. 3829/172012)

Immobile 1: Annotazione: di stadio: rettifica della destinazione propedeutica alla costituzione del catasto fabbricati

Intestazione degli immobili indicati al n. 9

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1					(1) Proprietà per 2/4
2					(1) Proprietà per 1/2

DATI DERIVANTI DA
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/02/2005 Iscrizione in atti dal 05/04/2005 Reperimento n. 12087 Rogante: CALOGERO LUISA Sede: MESSINA Registratore: Sede:
PERMUTA (n. 5562-22065)

Totali: Superficie 22,92 Redditi: Dominicale Euro 29,24 Agrario Euro 14,09
Unità immobiliari n.12 Ricevuta n. 68785 Tributi erariali: Euro 2,00