TRIBUNALE DI MESSINA

Relazione di consulenza tecnica

PROMOSSA: DALLA BANCA AGRICOLA ETNEA S.p.A.

CONTRO:

ISCRITTA: al n. 539/93 R.G.

PROSSIMA UDIENZA: 17.10.2001.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
(dott.ssa Marilena Scanu)

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Antonio Buonamico)

ALLEGATI

1. Relazione tecnica
2. Verbale d'accesso
3. Parcella
4. Certificati catastali
5. Piante planimetriche
6. Estratti di mappe
7. Fotografie
8. Copia della Concessione Edilizia
9. Copia della autorizzazione di abitabilità
10. Raccomandate
11. Ricevute del Catasto

BUONAMICO ANTONIO
C/da Fucile, pal.20 scala B.
Rione Adisio - MESSINA
Tel. 090.686063 - cell. 0348.7296088
Cod. Fisc.. BNM NTN 37P21 F158P

TRIBUNALE DI MESSINA

Relazione di consulenza tecnica estimativa per la determinazione del prezzo a base d'asta nel procedimento esecutivo iscritta al n. 539/93 Reg. Esec.

PROMOSSA

Da Banca Agricola Etnea S.p.A..

C O N T R O

Giudice dell'esecuzione immobiliare dott.ssa Marilena Scanu.

A seguito dell'istanza presentata dall'avv. Domenico Cavalieri procuratore legale della Banca Agricola Etnea S.p.A., per la vendita dei beni sottoposti a procedimento esecutivo forzoso, il signor G.E. in data 17.02.2001 ha disposto la consulenza estimativa, designando esperto il sottoscritto.

Giorno 24.02.2001 sono state inviate le raccomandate per la prima convocazione, fissata per il giorno 10.03.2001 alle ore 10.00.

Nel giorno e nell'ora prestabiliti, sui luoghi oggetto di consulenza, ho trovato il signor , con il quale ho potuto visionare il bene che insiste nel Comune di Taormina, Contrada Trappitello costruito sul terreno catastato al foglio 10 particella 571.

La villa che insiste su detto terreno manca di tipo mappale e della relativa catastazione, infatti, dell'estratto di mappa che si allega risulta terreno libero di 650 mq.

Dopo avere preso appunti in separati fogli ed effettuato un servizio fotografico, si chiude il primo sopralluogo.

Visto che altri beni da stimare si trovano in altri comuni e abbastanza distanti, ho chiesto al se poteva accompagnarmi per potere individuare immediatamente i beni e quindi procedere alla valutazione. Visto

che il ha rifiutato, giorno 22.03.2001 mi sono recato presso il Municipio di Castelmola per chiedere, tramite gli estratti di mappa, la destinazione urbanistica dei terreni ricadenti nel foglio di mappa 5 particelle 241 e 258 di mq 2.600 e foglio di mappa 9 particelle 62, 63, 64 e 65 di mq 2.447.

Giorno 27.03.2001 mi sono recato in Taormina per controllare il fabbricato sito in Via Dionisio n. 1 catastato nel foglio 16 particella 53 sub 1 composto da un piano terreno ed un primo piano. Dato che mi trovavo in Taormina, mi sono recato presso il Municipio per controllare la documentazione riguardo la villa eseguita dal signor o nella Contrada Marfaele, Frazione di Trappitello.

Dopo avere visionato il fascicolo di pertinenza, mi sono fatto rilasciare tutta la documentazione in fotocopia, che può essere utile alla stesura della presente perizia. A seguito dell'incarico ricevuto e dopo cognizione documentale dei beni, il sottoscritto, previa indagine catastale dei beni e ricerche di mercato, è quindi in grado di redigere la relazione di consulenza e che per una migliore esposizione si scinde in parti o argomenti.

Parte prima: descrizione generale del bene;

Parte seconda: criteri di stima;

Parte terza: determinazione del prezzo a base d'asta.

PARTE PRIMA

Descrizione generale del bene.

Bene sito in Taormina, Contrada Marfaele, Frazione di Trappitello, Via Vincenzo Bellini n. 12 – mancante di catastazione.

Detta costruzione è stata eseguita in forza alla licenza Edilizia n. 8444 del

20.01.73 rilasciata dal Comune di Taormina ed è stata ultimata nel 1983. Nell'insieme si presenta molto bene avendo delle ottime rifiniture, e si articola su due piani fuori terra oltre il piano seminterrato, Tutta la costruzione è stata eseguita in cemento armato, al piano seminterrato esiste un grande unico ambiante adibito a garage e deposito e si sviluppa su una superficie al lordo (compreso muri perimetrali) di mq 260,00. Tutte le pareti sono state lasciate al rustico, con rinzaffo così come i soffitti, la pavimentazione è stata eseguita in piastrelle di gramiglie e cemento. E' stato eseguita una scala in cemento armato che dovrebbe avere le funzioni di rendere comunicante detto locale con il piano terreno – al momento detta comunicazione non è funzionante.

Al piano terreno, che si arriva direttamente dall'esterno tramite una scala molto comoda, esiste un grande ingresso avente funzione di disimpegno fra gli altri ambienti e dove è posizionata una comoda scala semicircolare per raggiungere il piano primo. Sul lato destro dell'ingresso è posizionato un grande salone soggiorno mentre sul lato sinistro, sono posizionati le stanze da pranzo, cucina, ripostiglio, e W.C..

La superficie complessiva del piano terra è di mq 168,00 oltre mq 26,00 di portico coperto e mq 26,00 di veranda.

Tutte le rifiniture sono di ottima fattura, infatti tutta la pavimentazione è in marmo Carrara, mentre nei servizi sono state poste piastrelle in ceramica, le porte interne sono in legno massello, gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in plastica pesante.

Al primo piano si arriva tramite una grande comoda scala semicircolare, posta nella zona ingresso. Giunti al piano, si arriva in una zona adibita a

disimpegno dalla quale si accede nelle cinque stanze da letto, due bagni ed un W.C. doccia.

Tutta la costruzione è asservita dell'impianto di riscaldamento autonomo.

Visto che tutto il terreno, come da certificato catastale, risulta di mq 650 e dato che l'ingombro della villa è di mq 260, rimane come pertinenza una superficie di mq 390 di terreno libero.

La superficie complessiva del primo piano è di mq 168,00 oltre mq 26,00 di veranda. Le rifiniture sono simili del piano terreno.

Bene sito in Taormina, Via Dionisio Primo n. 5. Attualmente censito presso il N.C.E.U. di Messina, intestato a [illegible] nato a Letoianni l'11.5.1949; [illegible] nato a Taormina il 18.3.1940; [illegible], nato a Taormina il 21.8.1937; Moschella Mario, nato a Letoianni il 9.11.1942; [illegible], nato a Letoianni il 21.10.1954 proprietario per 2/15 e [illegible]ata a Letoianni il 29.4.1916 proprietaria per 5/15.

E' contraddistinto dai seguenti dati catastali: Comune di Taormina, foglio 16 particella 53 sub 1 categoria A/4 classe 3 di vani 2,5 rendita lire 450.000 Euro 232,41.

Detto bene consiste in mini appartamento ubicato al piano terreno e primo piano resi comunicanti da una scala avente accesso dalla Via Dionisio I. Visto che non si è potuto accedere all'interno dello stesso, si può valutare considerando valida la pianta planimetrica catastale. Le rifiniture vengono considerate come proporzionali a ciò che si vede dall'esterno. La superficie complessiva del piano terreno, primo piano la scala è di mq 64,00 oltre mq 2,40 di balcone.

Terreno sito in Castelmola, catastato alla partita 7313 foglio 5 particella 241 qualità vigneto classe 2 di mq 320 – reddito domenicale lire 4.480 e reddito agrario lire 2.240 e particella 258 qualità vigneto di classe 2 di mq 2.280 con reddito domenicale lire 31.920 e reddito agrario lire 15.960 intestato a [redacted]pe, nato a Taormina il 21.8.1937.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Castelmola, detto terreno ricade in zona E agricola con indice di edificabilità 0,03 mc/mq. Dista circa un chilometro e cinquecento metri dal centro abitato, e come si può notare dal servizio fotografico allegato, tutto il terreno è abbastanza scosceso avendo dei terrazzamenti con muretti di pietrame a secco, non esiste alcun tipo di piantumazione tranne quella spontanea di rovi ed erbacce.

L'accesso a detto terreno può avvenire pedonalmente tramite una stradella in terra battura, e per un tratto di circa 150 mt.

Terreni siti in Castelmola, contraddistinti dai seguenti dati catastali: partita 73657 foglio 9 particella 62 di qualità bosco ceduo classe U di mq 580 reddito domenicale lire 1.740 e reddito agrario lire 406, foglio 9 particella 63 qualità vigneto di classe 4 di mq 1.520 con reddito domenicale lire 7.600 e reddito agrario lire 7.600, foglio 9 particella 64 di qualità pascolo classe di mq 320 con reddito domenicale lire 640 e reddito agrario lire 160, foglio 9 particella 65 fabbricato rurale di mq 27 senza reddito, sono intestati [redacted] 'iritto del concedente [redacted] dell'11.6.49 proprietario per 2/15 [redacted]o del 18.3.40 livellario per 2/15; [redacted]e del 21.8.37 livellario per 2/15; [redacted] del 9.11.42 livellario per 2/15; [redacted] del 21.10.54 proprietario per

2/15 ( ) del 29.4.16 livellaria per 5/15.

Tutte le particelle di cui sopra formano un unico fondo di mq 2.447 (compreso la superficie della casetta colonica). Da informazioni assunte presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Castelmola, detto terreno ricade in zona E agricola con indice di edificabilità 0,03 mc/mq.

Dista circa cinque chilometri dal Comune di Castelmola, posto ad una quota sul livello del mare di circa 800 metri, infatti, non molto distante dal terreno in oggetto, il Comune di Castelmola ha posizione delle vasche per la raccolta acqua per poi distribuirla, per caduta, alle costruzioni del comprensorio di Castelmola.

Da come si può notare dal servizio fotografico allegato, tutta la zona dove insiste il terreno è totalmente abbandonata così come la casetta colonica, oggi a livello di rudere, mentre il terreno ha una pessima giacitura, privo di qualsiasi tipo di vegetazione, tranne quella spontanea.

PARTE SECONDA

CRITERI DI STIMA.

Uno stesso bene può avere diverse destinazioni economiche e come tale può dare luogo a valutazioni diversificate e ciò in base alla specifica natura del bene stesso e della capacità di soddisfare il fabbisogno della vita quotidiana dell'uomo e delle sue pluriesigenze.

Dalla diversità di tali aspetti, può derivare che ad uno stesso bene possono essere attribuiti valori diversi.

Per esprimere il giudizio di stima, che in ogni caso resta sempre un giudizio soggettivo, e per oggettivarlo, secondo ormai consolidata esperienza ed anche in sintonia con i vari studi e principi economici, è necessario che l'esperto sia

innanzi tutto a perfetta conoscenza del mercato immobiliare e delle sue specifiche tendenze, avere un nutrito bagaglio di precedenti operazioni commerciali di compravendita che gli consentano di oggettivare i due momenti fondamentali della stima che sono rappresentati:

1. dall'indagine o conoscenza di quanti più prezzi possibili;
2. dalla individuazione ed esatta collocazione del bene da stimare sul giusto gradino della scala dei valori e relativi parametri.

Ciò porta poi ad una scelta fondamentale e cioè se operare mediante una stima analitica, la quale essenzialmente é adottata ogni qual volta è necessario conoscere a priori il costo dell'opera e la conseguente utilità, o se operare con una stima sintetica che, invece, viene adottata in tutti gli altri casi, scegliendo quella di comparazione.

Con tale metodo, è necessario che l'esperto sia in condizioni di saper valutare ed obiettivamente apprezzare le condizioni di uno specifico bene, le capacità d'inserimento dello stesso nell'ambito di quel peculiare mercato ed in quel momento storico.

PARTE TERZA

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA.

Dopo avere dato ampia descrizione della consistenza stato di fatto e conservazione dei beni in esame e specifico riflesso del mercato immobiliare locale, avuto riguardo verso precedenti trattative di altri immobili simili si possono considerare equi i prezzi appresso specificati:

a) Bene sito in Taormina Contrada Marfaele Frazione di Trappitello. Costruzione edificata da circa venti anni sul terreno catastato al foglio 10 particella 571. Da indagine effettuata presso l'Ufficio del territorio di

Messina (ex U.T.E.) non risulta ne il tipo mappale con l'inserimento della villa ne la catastazione. Per detto bene si può considerare equo adottare lire 1.300.000/mq per la superficie del semi-cantinato; £ 2.800.000/mq per la superficie adibita ad abitazione; £ 700.000/mq per la superficie del portico coperto; £ 400.000/mq per la veranda e £ 200.000/mq per la superficie del terreno di pertinenza.

Quindi:

Appartamento			
mq 336 x £ 2.800.000	=	£	940.800.000
Locale seminterrato			
mq 260 x £ 1.300.000	=	£	338.000.000
Portico coperto			
mq 26 x £ 700.000	=	£	18.200.000
Veranda			
mq 26 x £ 400.000	=	£	10.400.000
Terreno di pertinenza			
mq 390 x £ 200.000	=	£	78.000.000
SOMMANO		£	1.385.400.000

Arrotondato a £ 1.385.000 (lire unmiliardotrecentoottantacinquemilioni).

b) Bene sito in Taormina Via Dionisio Primo n. 5 Piano terra e Piano primo. Costruzione edificata da oltre sessanta anni – catastata presso il Catasto fabbricati alla partita 1000816 foglio 16 particella 53 sub 1. Per detto bene si può considerare equo adottare £ 3.200.000/mq per la superficie al lordo adibita ad abitazione e £ 400.000/mq per la superficie del balcone.

Quindi:

Appartamento

mq 64,00 x £ 3.200.000 = £ 204.800.000

Balcone

mq 2,40 x £ 400.000 = £ 960.000

SOMMANO £ 205.760.000

Arrotondato a £ 205.700.000 (lire duecentocinquemilionisettecentomila).

Visto che il signor è proprietario indiviso per 2/15, la quota che verrà attribuita è la seguente:

£ 205.700.000 x 2 : 15 = £ 27.426.666

c) Terreno sito nel Comune di Castelmola Contrada "Ziretto" catastato alla partita 73133 foglio 5 particella 241 e 258 di mq 2.600 complensivi dal certificato catastale che si allega alla presente, si evince che detto bene risulta di proprietà del signor nato a Taormina il 21 agosto 1937. Per detto terreno, vista la giacitura piuttosto scoscesa, vista la impossibilità di raggiungerlo con automezzi, visto che non esiste alcun tipo di piantumazione, si può considerare equo adottare £ 20.000/mq, quindi:

Terreno

mq 2.600 x £ 20.000 = £ 52.000.000 (lire cinquantaduemilioni).

d) Terreno sito nel comune di Castelmola – Contrada "Francese" catastato alla partita 73657 foglio 9, particella 62, 63, 64 e 65 (fabbricato rurale) per una superficie complessiva di mq 2.447. Per detto terreno, visto che è situato ad una quota di circa 800 metri sul livello del mare, visto che dista oltre cinque chilometri dal comune di Castelmola, vista la natura del terreno piuttosto pietrosa, visto che non è asservita da qualsiasi tipo di

opere di urbanizzazione si può considerare equo adottare £ 5.000/mq per quanto concerne la superficie del terreno e £ 100.000/mq per la superficie del fabbricato rurale (oggi diruto) quindi:

Terreno

mq 2.420 x £ 5.000 = £ 12.100.000

Fabbricato rurale (rudero)

mq 27 x £ 100.000 = £ 2.700.000

SOMMANO £ 14.800.000

Arrotondate a £ 15.000.000 (lire quindicimilioni).

Visto che il signor risulta essere livellario per 2/15, la quota che verrà attribuita è la seguente:

£ 15.000.000 x 2 : 15 = £ 2.000.000.

CONCLUSIONI

1. Bene sito in Taormina – Contrada Morfaele Frazione di Trappitello – valore a base d'asta attribuito £ 1.385.000.000. Per quanto concerne le notizie richieste dagli articoli 17 e 40 della legge n. 47 del 1985, si allega copia di concessione edilizia n. 8444 del 20.3.1973 e dell'autorizzazione di variante n. 7676 del 6.8.1982 e sono stati iniziati nel gennaio 1973 ed ultimati nel gennaio 1983. L'abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Taormina in data 2.2.1983. Al momento detta costruzione è occupata dal signor
2. Bene sito in Taormina – Via Dionisio Primo n. 5 catastato alla partita 1000816 foglio 16 particella 53 sub 1, valore a base d'asta attribuito (quale quota spettante al signor è di £ 27.426.666.
   Al momento detta costruzione è abitata da uno dei fratelli del signor

3. Terreno sito nel Comune di Castelmola Contrada "Ziretto" – catastato alla partita 73133 foglio 5 particella 241 e 258 in [redacted]

   - valore a base d'asta attribuito £ 52.000.000.

4. Terreno sito nel Comune di Castelmola – Contrada "Francese" catastato alla partita 73657 foglio 9 particella 62, 63, 64 e 65 (fabbricato rurale) – valore a base d'asta attribuito (quale quota spettante al [redacted]

   – [redacted] di lire £ 2.000.000.

Con ciò credo di avere espletato l'incarico affidatomi da codesto spettabile Tribunale di Messina.

Messina, 12 MAG. 2001

IL CONSULENTE TECNICO

(Buonamico Antonio)

COLLEGIO PROVINCIALE Buonamico N. Messina

Depositato in Cancelleria oggi 12 MAG. 2001

Il Collaboratore di Cancelleria

([redacted] Maria)

Verbale d'accesso

L'anno duemilauno il giorno
09 del mese di marzo in Tau-
mina Villaggio Trappitello nella
via Vincenzo Bellini n. 12, nella
causa di pignoramento fra la
Banca Agricola Etnea contro il
Signor [illegible]
Sono presenti: il [illegible]
[illegible].

Dopo aver visionato la Villa e
preso appunti in separato foglio
ho chiuso il presente Verbale
l. c. e sottoscritto
[illegible]

Verbale d'accesso

Il pronegno, il giorno 12 del mese
di marzo dell'anno 2001, in
Castelmonna, nei locali pignora-
ti al [illegible].
Sono presenti nessuno delle
parti.
Dopo aver visionato i suddetti
locali e scattando delle foto, ho

chiuso il presente verbale.

Terzo Verbale

In promigno, il giorno 27 del mese di marzo del 2001, in Taormina nella via Dionisi Primo n. 5 - mi sono recato per effettuare i rilievi e visionare il bene pignorato. Sono presenti: nessuno delle parti. Dopo avere visionato l'appartamento in questione, provvedo a apporre in separato foglio, ho chiuso il presente Verbale

TRIBUNALE DI MESSINA

Nota spese e competenze nella procedura immobiliare tra la Banca Agricola Etnea S.p.A. [illegible] co.

Iscritta al n. 539/93 R.E..

Il Giudice dell'Esecuzione immobiliare dottores [illegible].

SPESE

Per carta bollata	£	100.000
Per dattilografia e cancelleria	£	50.000
Per raccomandate	£	11.600
Per certificati catastali	£	15.000
Per piante planimetriche	£	52.500
Per viaggio 3 x 100 Km x (1/5 x £ 2.000)	£	120.000
Per pagamento pedaggio autostradale	£	18.000
Per foto e marche da bollo	£	62.500
TOTALE SPESE	£	429.600

ONORARIO A VACAZIONI

Per la prima	£	24.732
Per ritiro atti, giuramento, visure e richieste documentazione presso gli Uffici del Catasto, ritiro certificati, sopralluogo, acquisizione informaziomazioni immobiliari, sviluppo misurazione e redazione elaborati grafici, studio documentazione, redazione perizia e deposito n. 150 x £ 13.740	£	2.061.000
Sommano onorario	£	2.085.732

RIEPILOGO:

Per spese	£	428.600
Per onorario	£	2.085.732
Totale	£	2.515.332

(diconsi lire duemilionicinquecentoquindicimilatrecentotrentadue) oltre I.V.A. e Cassa Previdenza come per legge.

Messina, 12 MAG. 2001

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Antonio Buonamico)

Antonio Buonamico

Cau 6796

BUONAMICO ANTONIO
C/da Fucile. pal.20 scala B.
Rione Aldisio - MESSINA
tel. 090.686063 - cell. 0348.7296088
Cod. Fisc.. BNM NTN 37P21 F158P

TRIBUNALE DI MESSINA

Il Giudice per l'Esecuzione immobiliare dottoressa Marilena Scanu, vista la nota che precede, esaminati gli atti e la relazione di consulenza tecnica liquida a favore del consulente la somma di £ 2.515.332 di cui £ 428.600 quale rimborso spese e la somma di £ 2.085.732 per onorario, ~~quindi la somma complessiva di £~~ ponendo il pagamento a carico del creditore procedente

IL CANCELLIERE

Messina, 17.5.01

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Depositato in Cancelleria oggi 21 MAG. 2001
Il Collaboratore di Cancelleria
(BERTUCA Maria)

Reso ai sensi dell'art. 11 legge 8-7-1980 n. 319
Messina li 23.5.2001
Il Collaboratore

Data : 22/02/2001
Ora : 9. 10.33

Ufficio del Territorio di Messina

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2001

Visura n. : 48791
Pag : 1 Fine

Dati della richiesta	Catasto Terreni Comune di TAORMINA (Codice : L042) Foglio: 10 | Particella: 571

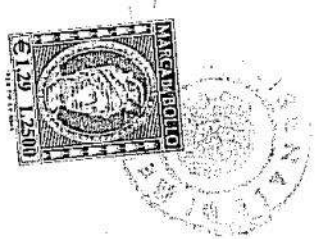
IMMOBILE

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	10	571		-	SEMINATIVO	1	06 50	-	L. 7.475 Euro 3,86	L. 2.600 Euro 1,34	FRAZIONAMENTO n. 7879 del 20/06/1974 in atti dal 16/12/1982
Partita				4273							

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	

Righe utili ai fini della liquidazione n. 14 Richiesta n. 87339 Importo della liquidazione : L. 2. 500 - Euro 1 , 29



Data : 22/02/2001
Ora : 9. 11.20

Ufficio del Territorio di Messina

Visura per partita

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2001

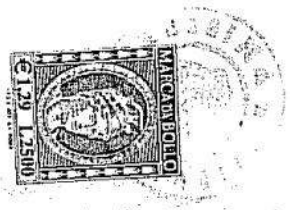
Dati della richiesta	Catasto Terreni Comune di CASTELMOLA (Codice : C210) Partita: 73657

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[illegible]		Diritto del concedente
2	[illegible]		Proprieta` per 2/15
3	[illegible]	[illegible]T	Livellario per 2/15
4	[illegible]	[illegible]Q	Livellario per 2/15
5	[illegible]	[illegible]	Livellario per 2/15
6	[illegible]	[illegible]	Proprieta` per 2/15
7	[illegible]	[illegible]Z	Livellario per 5/15

IMMOBILI

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	9	62		-	BOSCO CEDUO U	05 80	-	L. 1.740 Euro 0,9	L. 406 Euro 0,21	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) n. 9780. 1/1984 del 25/05/1984 in atti dal 03/04/1997



Visura per partita

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2001

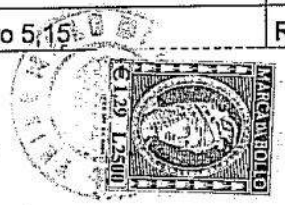
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
2	9	63		-	VIGNETO	4	15 20	-	L. 7.600 Euro 3,92	L. 7.600 Euro 3,93	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) n. 9780. 1/1984 del 25/05/1984 in atti dal 03/04/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
3	9	64		-	PASCOLO	1	03 20	-	L. 640 Euro 0,33	L. 160 Euro 0,08	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) n. 9780. 1/1984 del 25/05/1984 in atti dal 03/04/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
4	9	65		-	FABB RURALE	-	00 27	-	-	-	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) n. 9780. 1/1984 del 25/05/1984 in atti dal 03/04/1997
Annotazioni				CON DIRITTO ALLA CORTE NUM 73 DEL FOGLIO 9							

TOTALI DI PARTITA

Intestati	7	Superficie	0. 24.47
Particelle	4	Subalterni	0
Redd. Dominicale	L. 9. 980 - Euro 5,15	Redd. Agrario	L. 8. 166 - Euro 4,22



Ufficio del Territorio di Messina

Visura per partita

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2001

Righe utili ai fini della liquidazione n. 37 Richiesta n. 87339 Importo della liquidazione : L. 5. 000 - Euro 2 , 58

Data : 22/02/2001
Ora : 9. 11.49

Ufficio del Territorio di Messina
Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2001

Visura n. : 48796
Pag : 1 Fine

Dati della richiesta	Catasto dei Fabbricati Comune di TAORMINA (Codice : L042) Foglio: 16 | Particella: 53 | Sub. : 1

UNITA' IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	16	53	1	-	-	A/4	3	2, 5 vani	-	L. 450. 000 Euro 232,41	n. 23907/1984 del 25/05/1984 in atti dal 21/07/1987

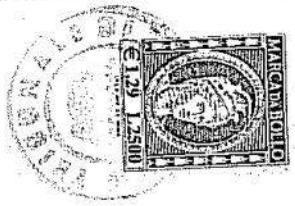
Indirizzo	VIA DIONISO PRIMO n. 5 piano: T-1				
Notifica	-	Partita	1000816	Mod.58	-

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[illegible] 11/06/1949	[illegible]	Proprieta` per 2/15
2	[illegible] il 18/03/1940	[illegible]	Proprieta` per 2/15
3	[illegible] 21/08/1937	[illegible]	Proprieta` per 2/15
4	[illegible] 11/1942	[illegible]	Proprieta` per 2/15
5	[illegible] 21/10/1954	[illegible]	Proprieta` per 2/15
6	[illegible] il 29/04/1916	[illegible]	Proprieta` per 5/15

DATI DERIVANTI DA	Voltura n. 23907/1984 del 25/05/1984 in atti dal 21/07/1987 Repertorio: 286 Rogante: MOSCHELLA GIUSEPPE Sede: TAORMINA Registrazione: UR Sede: TAORMINA del 05/11/1984

Righe utili ai fini della liquidazione n. 22 Richiesta n. 87339 Importo della liquidazione : L. 2. 500 - Euro 1 , 29



Data : 22/02/2001
Ora : 9. 10.57

Ufficio del Territorio di Messina

Visura per partita

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2001

Visura n. : 48793
Pag : 1 Segue

Dati della richiesta	**Catasto Terreni** **Comune di CASTELMOLA (Codice : C210)** **Partita: 73133**

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	a TAORMINA il 21/08/1937		

IMMOBILI

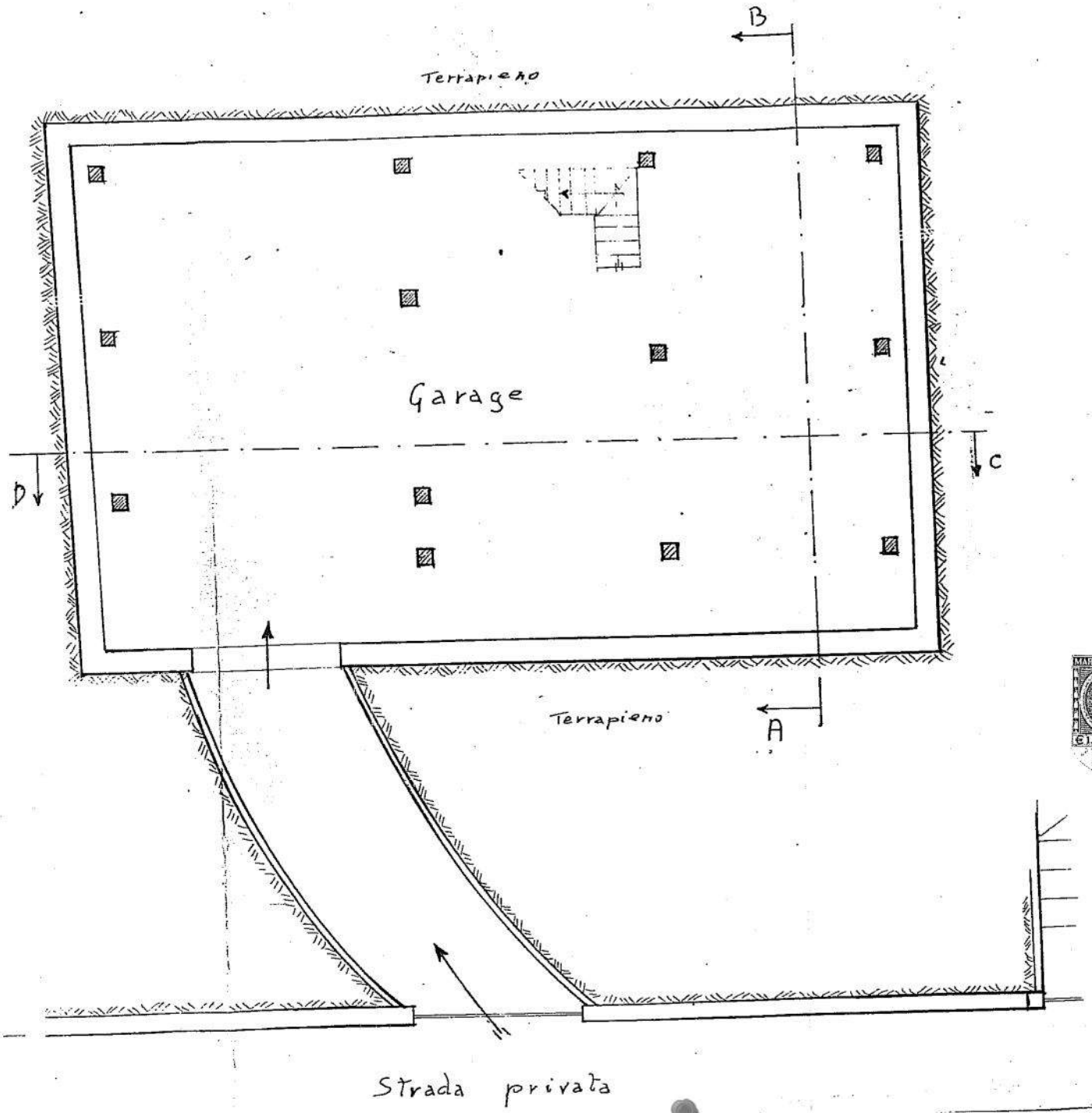
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**5**	**241**		-	**VIGNETO**	**2**	**03 20**	-	**L. 4.480** **Euro 2,31**	**L. 2.240** **Euro 1,16**	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) n. 7494. 1/1980 del 31/07/1980 in atti dal 30/01/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
2	**5**	**258**		-	**VIGNETO**	**2**	**22 80**	-	**L. 31.920** **Euro 16,48**	**L. 15.960** **Euro 8,24**	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) n. 7494. 1/1980 del 31/07/1980 in atti dal 30/01/1997

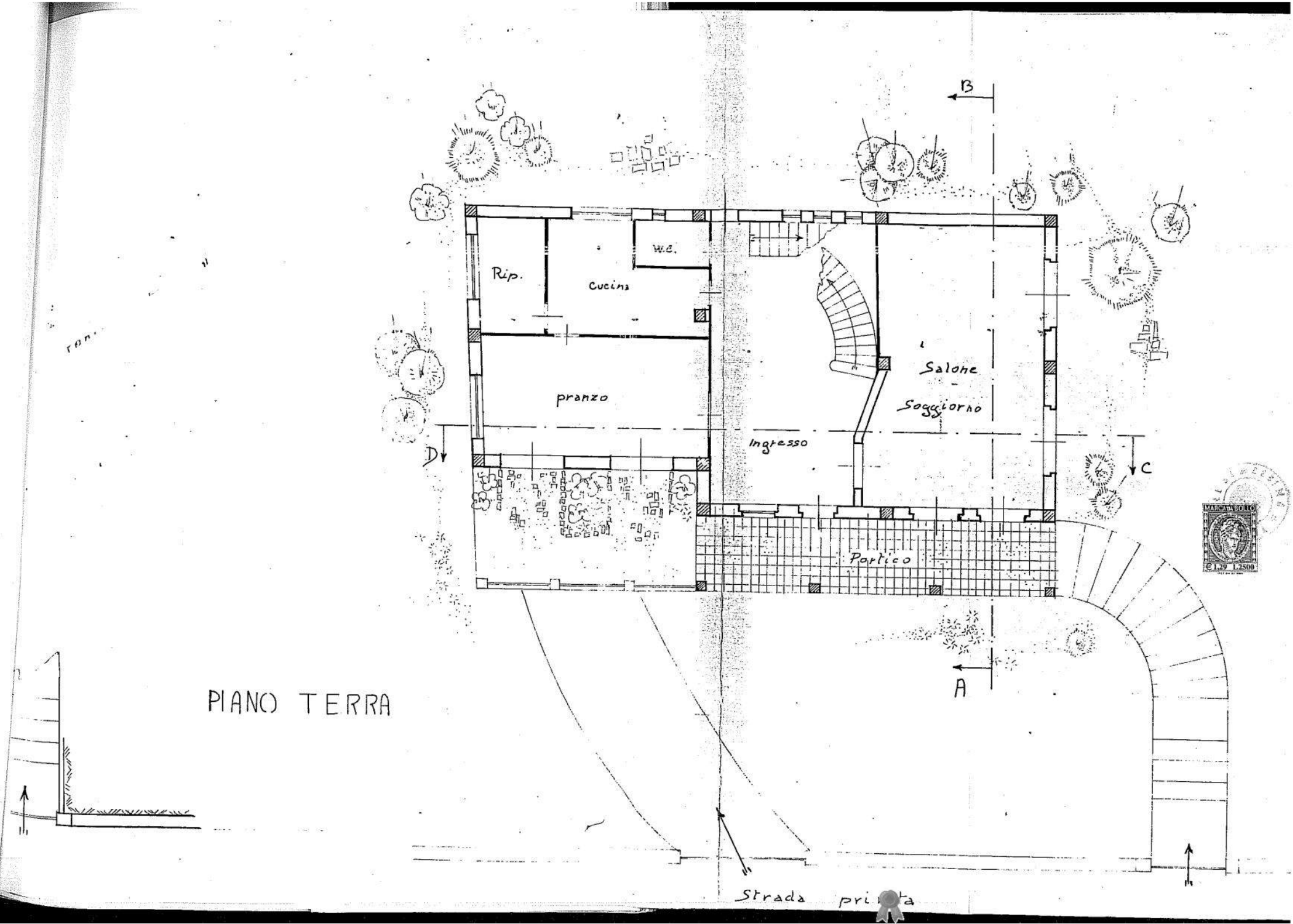
TOTALI DI PARTITA

Intestati	1	**Superficie**	0. 26.00
Particelle	2	**Subalterni**	0
Redd. Dominicale	L. 36. 400 - Euro 18,8	**Redd. Agrario**	L. 18. 200 - Euro 9,4

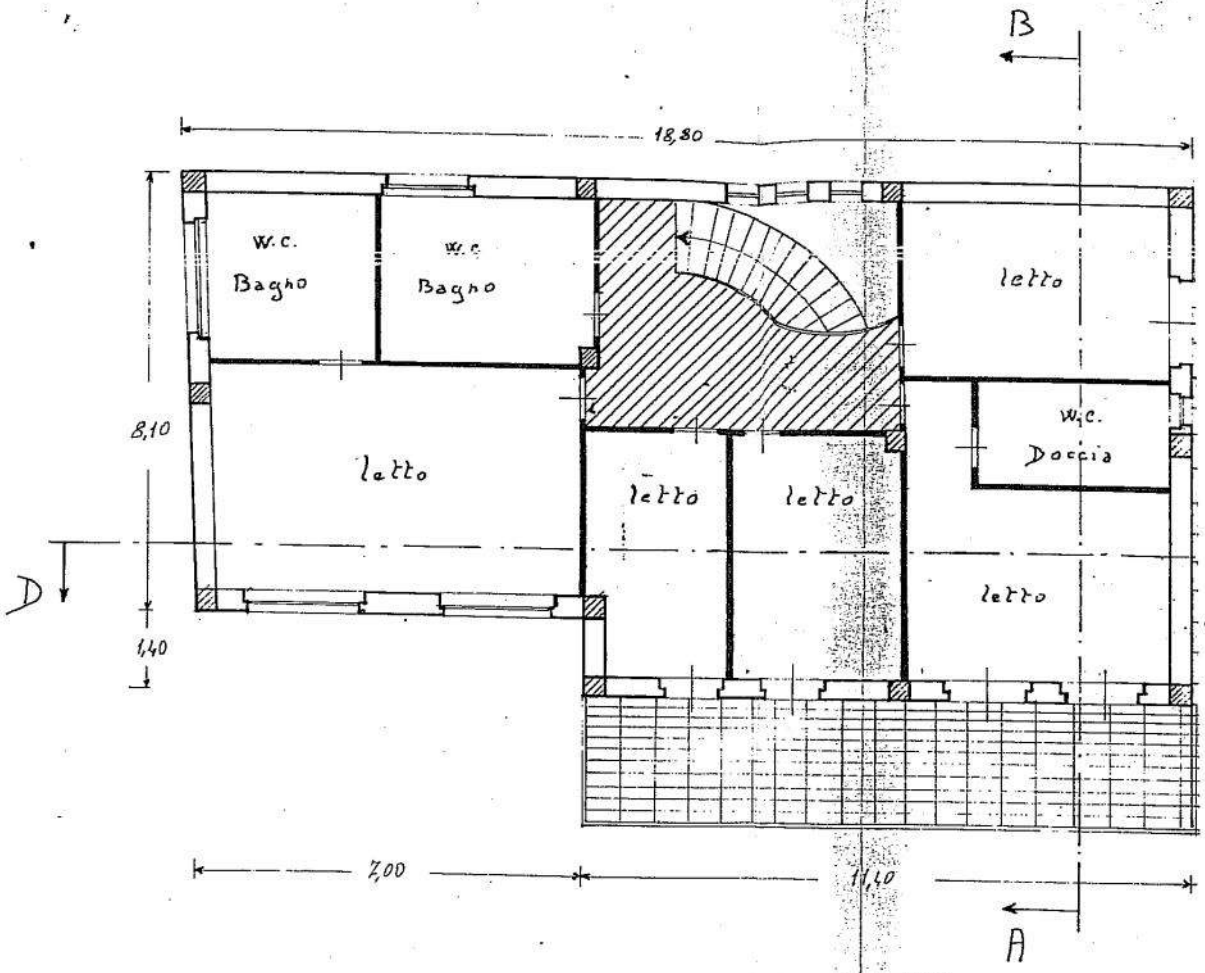
Righe utili ai fini della liquidazione n. 20 Richiesta n. 87339 Importo della liquidazione : L. 2. 500 - Euro 1 , 29



INTERRATO


B
W.C.
Rip.
Cucina
pranzo
Salone
Soggiorno
Ingresso
D
C
Portico
A
Strada

PIANO TERRA


B
18,80
W.C.
Bagno
W.C.
Bagno
letto
8,10
letto
letto
letto
W.C.
Doccia
letto
D
1,40
7,00
11,40
A

PRIMO PIANO

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

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

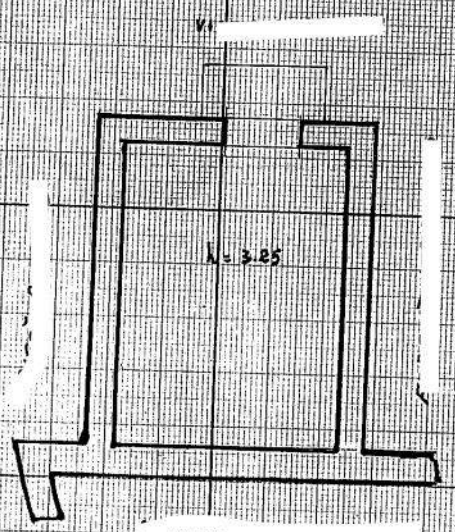
Lire 50

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

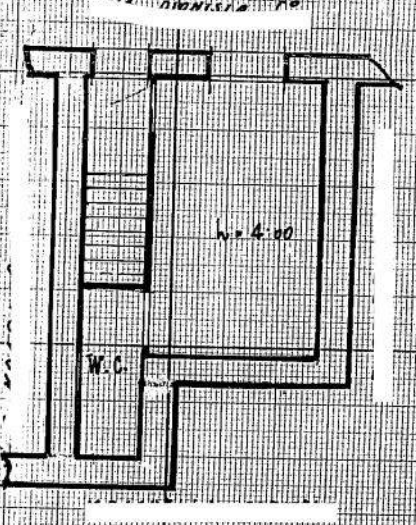
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TAORMINA *Via* DIONISIO I°

Ditta [redacted] FU GIUSEPPE

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di .....



0034879



F. 16 n. 53/1

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 22-8-63 PROT. N° 998 rif. D.da V.	

Compilata dal Geom. Turiano Giuseppe
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

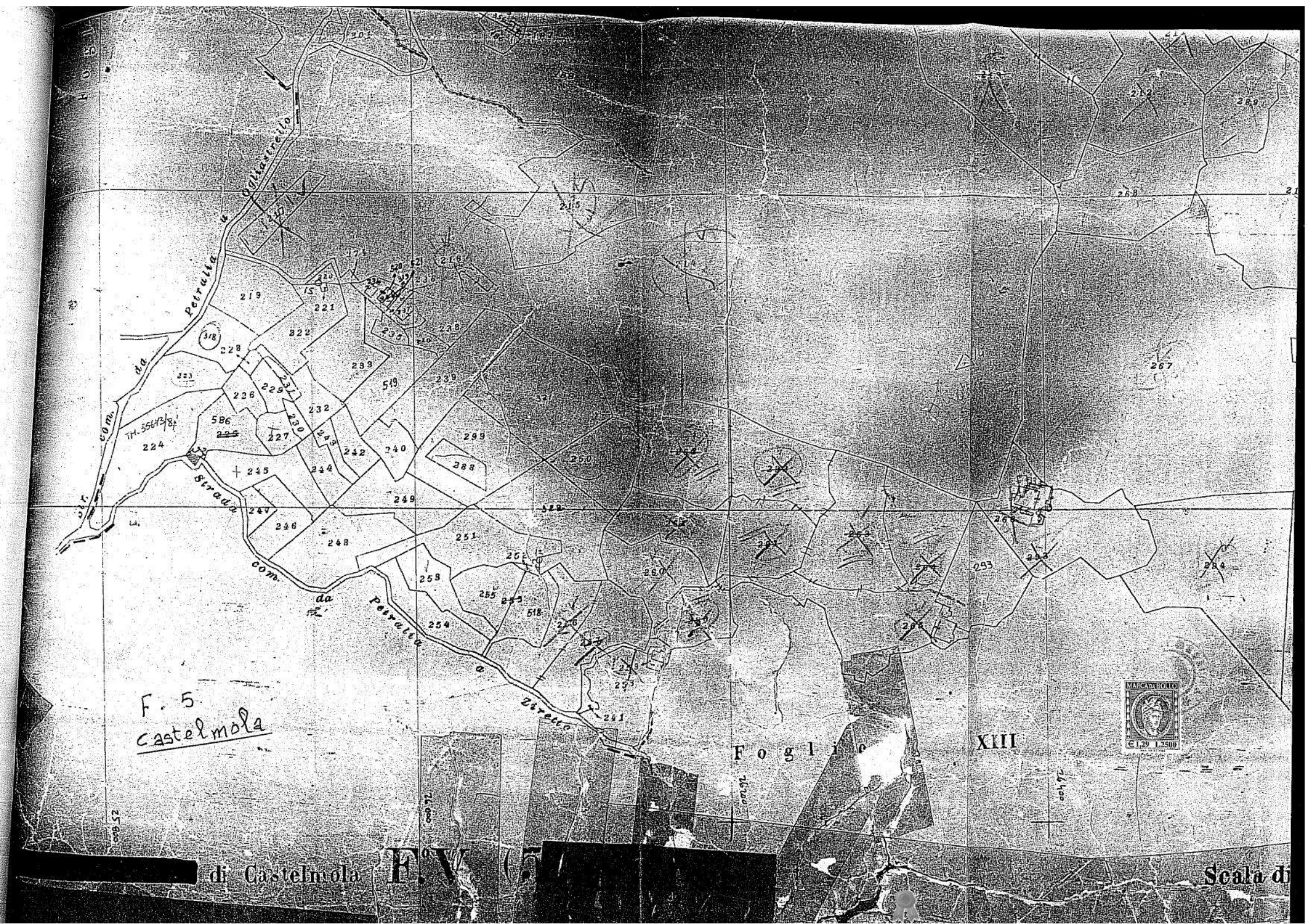
Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Messina

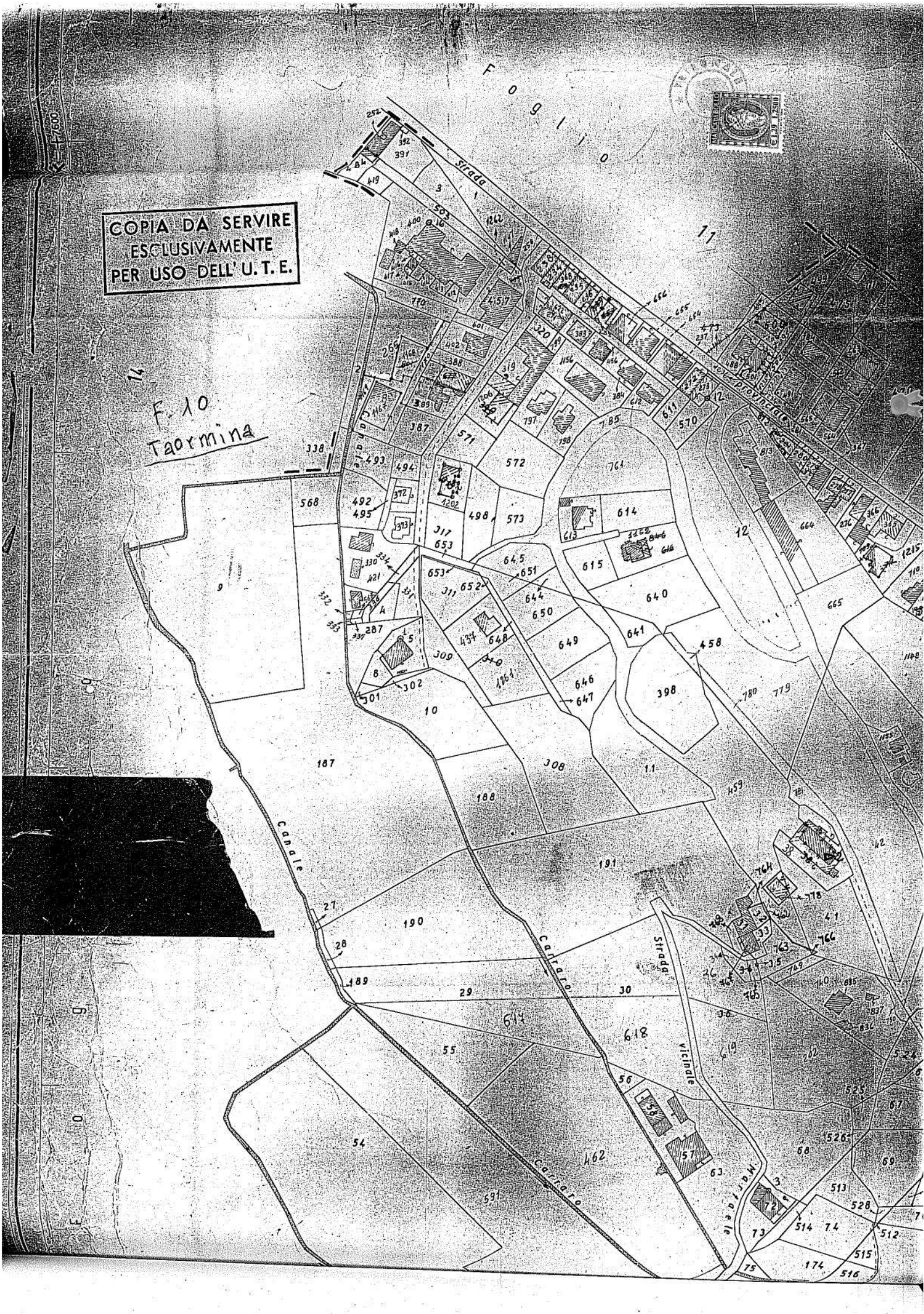
DATA 7-8-63

Firma: [signature]

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

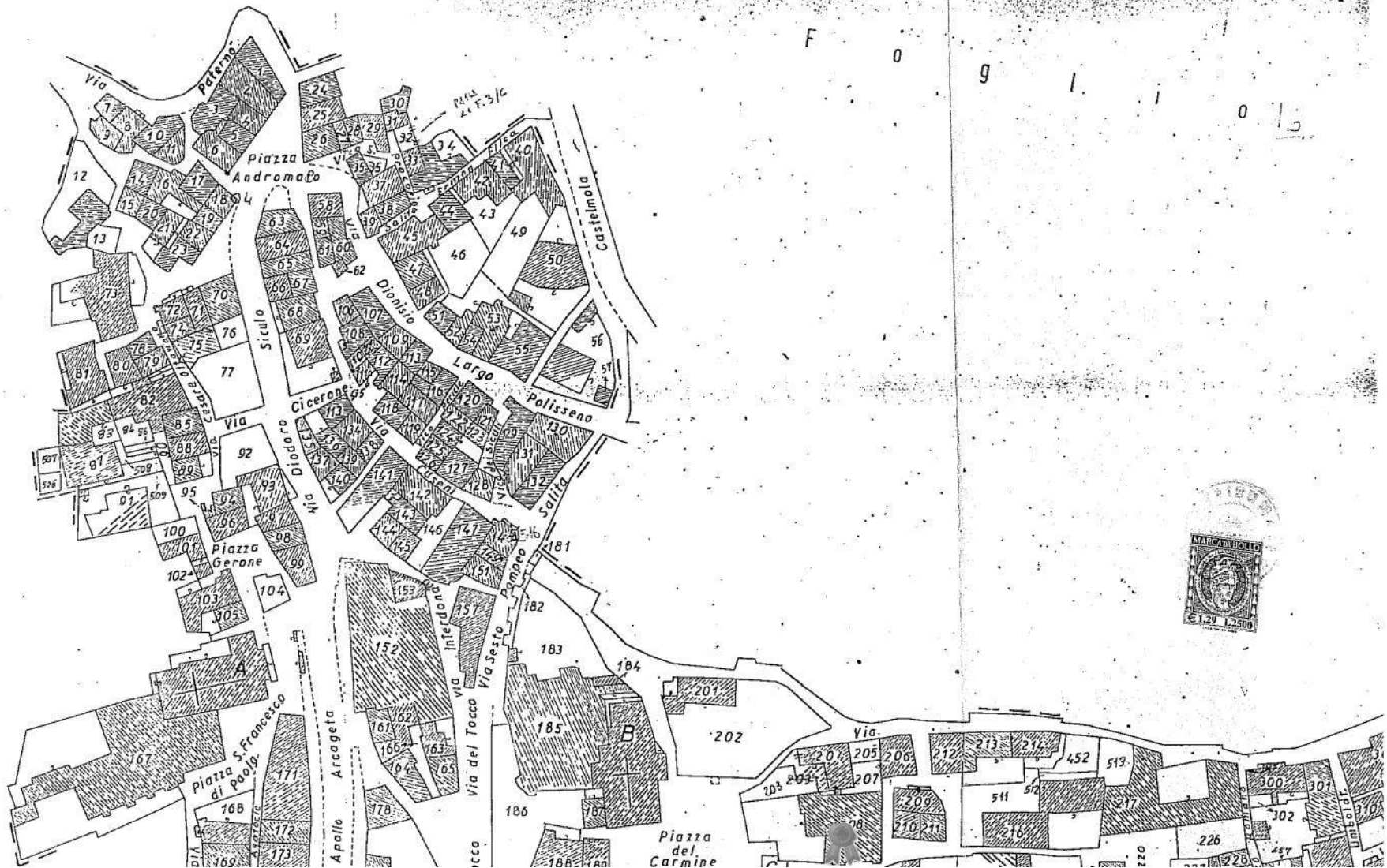

F. 5
Castelmola
Foglio XIII
di Castelmola
F.° V
Scala di

Strada comunale
Strada comunale
Strada comunale da Feneretta a Castelmola
Strada Francese
Strada comunale
Strada
Strada
Francese
F 9


COPIA DA SERVIRE
ESCLUSIVAMENTE
PER USO DELL' U. T. E.
F. 10
Taormina
Foglio
Strada
Provinciale
Canale
Carraro
Strada vicinale
Carraro
Mariadele

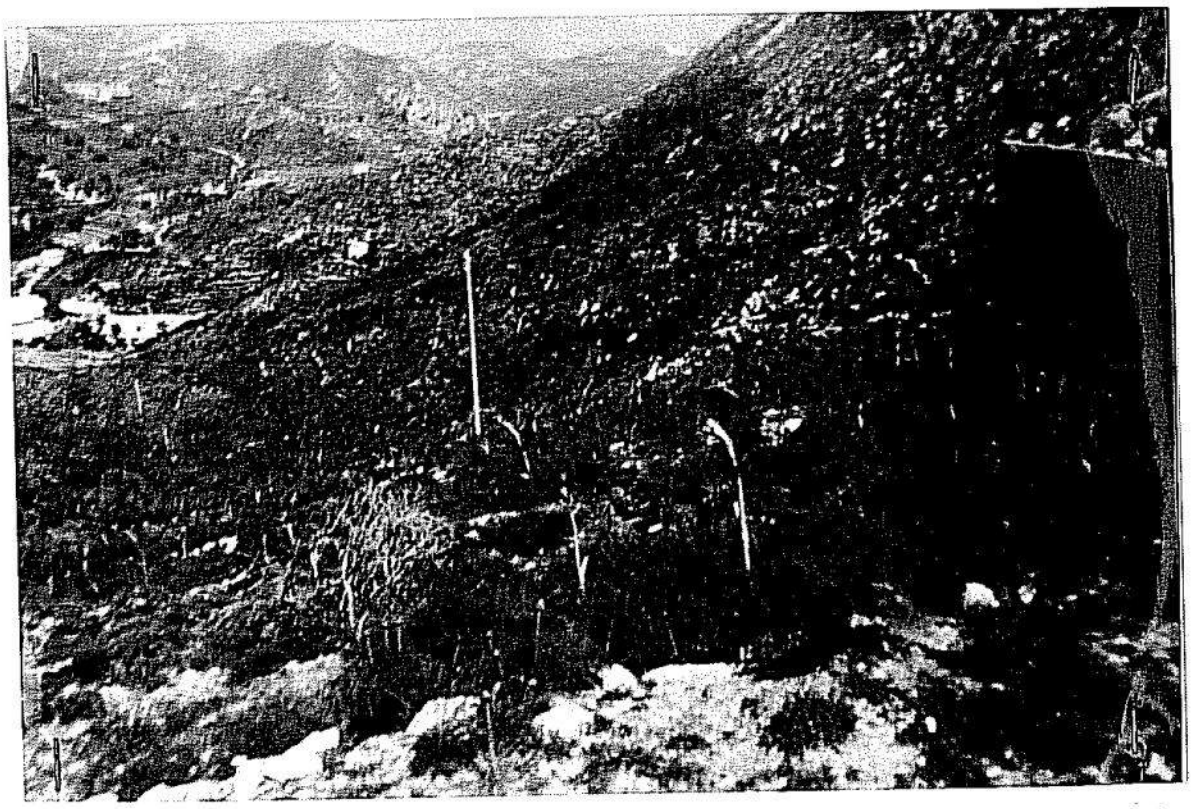
F. 16

Foglio 3


Via Paterno
Piazza Aadromaco
Via Siculo
Via Diodoro
Via Cicerone
Via Dionisio
Largo Polisseno
Castelmola
Via Cesare Battisti
Piazza Gerone
Piazza S. Francesco di Paola
Via Apollo Arcageta
Via Interdonato
Via del Tocco
Via Sesto Pompeo
Via Salita
Piazza del Carmine
Via
A
B

1. RUDERE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 65 – COMUNE CASTELMOLA.

2. TERRENO RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLE 62, 63 E 64 COMUNE DI CASTELMOLA.



3. TERRENO RICADENTE AL FOGLIO 5 PARTICELLE 241. 258 COMUNE DI CASTELMOLA.

MARCA DA BOLLO
€ 1.29 L.2500

3. TERRENO RICADENTE AL FOGLIO 5 PARTICELLE 241. 258 COMUNE DI CASTELMOLA.

4. COSTRUZIONE RICADENTE AL FOGLIO 16 PART. 53 SUB 1 COMUNE DI TAORMINA.

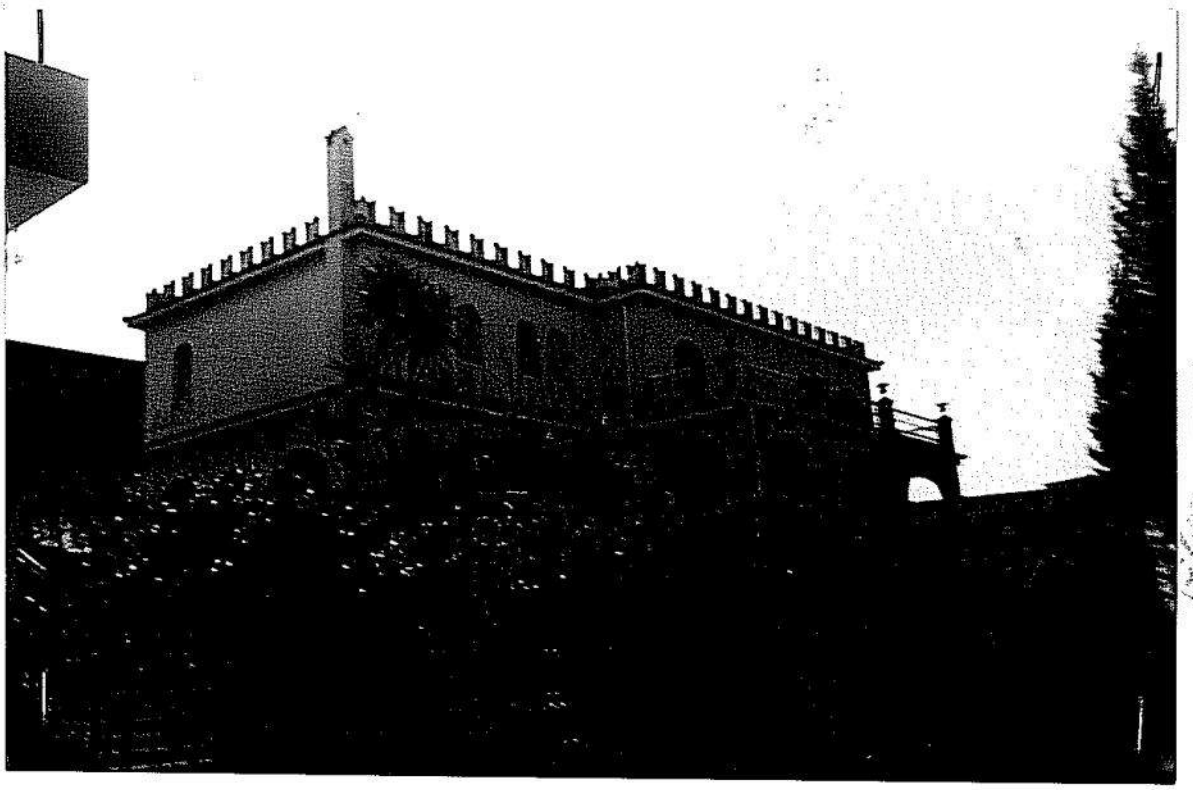
MARCA DA BOLLO
€ 1,29 L2500

4. COSTRUZIONE RICADENTE AL FOGLIO 16 PART. 53 SUB 1 COMUNE DI TAORMINA.

5. VILLA RICADENTE NEL COMUNE DI TAORMINA FRAZIONE TRAPPITELLO (mancante di catastazione).

5. VILLA RICADENTE NEL COMUNE DI TAORMINA FRAZIONE TRAPPITELLO (mancante di catastazione).

5. VILLA RICADENTE NEL COMUNE DI TAORMINA FRAZIONE TRAPPITELLO (mancante di catastazione).



Pratica N. 8444

Comune di TAORMINA

Provincia di Messina

Marca da £ 200

LICENZA DI COSTRUZIONE EDILE

IL SINDACO

Vista la domanda del [illegible] 1972

nato a TAORMINA il 18 Marzo 1940

per ottenere la licenza per (1) la costruzione di una casa per civile abitazione a due elevazioni fuori terra

in questo Comune una casa (2) Urbana nell'area distinta al catasto a

F. 10 coi mappali contrada Marfaele;

Visti i disegni di progetto allegati alla domanda stessa;

Sentito il rapporto dell'Ufficio Tecnico Comunale del 15.12.1972

Sentito il parere della Commissione Edilizia in data 16.1.1973;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 28.XI 1972;

Visti i regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade comunali;

Visto il T. U. delle Leggi Sanitarie 27 Luglio 1934, n. 1265;

Vista la legge Urbanistica 17 Agosto 1942, n. 1150; modificata ed integrata con Legge 6. Agosto 1967 n. 765 -

Viste le norme di attuazione del P.R.G. adottato dal Consiglio Comunale e le osservazioni relative al P.R.G. recepite dal Consiglio Stesso;

Vista la delibera di zonizzazione in data n. 598 del 25.10.1972 e le relative piante di zonizzazione;

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

CONCEDE al Sig. [illegible]

LICENZA

per (1) la costruzione di una casa per civile abitazione a due elevazioni fuori terra- la casa di cui in narrativa

salvo e riservati i diritti di terzi e sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale ed in conformità al progetto presentato, secondo le migliori norme dell'arte, affinchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati

per il sistema costruttivo adottato, *nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni* di seguito riportate:

1) *Il proprietario committente e l'assuntore dei lavori sono tenuti a dare tempestivo avviso dell'inizio operazioni di tracciamento della costruzione all'Ufficio Tecnico del Comune.*

2.) *Di massima non devono mai ingombrarsi le vie e gli spazi pubblici adiacenti al costruendo fab- e devono essere osservate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.*

3.) *Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Uf- ecnico del Comune.*

4. *aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, nel ie la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.*

5. *Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso son assito lungo i lati prospicienti le vie e gli ubblici.*

6.) *Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse impianti di servizi pubblici, deve usata ogni cautela per non danneggiarli e essere dato subito avviso per i provvedimenti del caso.*

7) *Gli assiti di cui al paragrafo 4 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a ltezza devono essere muniti pure gli angoli, di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal to al levar del sole, secondo l'intero orario della illuminazione stradale. Questa lanterna deve avere ioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui è collocata.*

7.) *Per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio deve essere fatta denuncia alla Prefet- rima dell'inizio dei lavori a sensi della legge 16-11-1930, n. 2229.*

8°) La validità della presente licenza é subordinata al Nulla Osta da parte della Soprintendenza se espresso entro l'anno di validità per l'inizio dei lavori stessi giusto art.IO Legge 6.8.I967 n,765-

9°) Il proprietario committente e l'assuntore dei lavori hanno l'obbligo di affigere nell'interno del cantiere una tabella in cui risulta : il nome della ditta proprietaria,dell'assuntore dei lavori,del progetti- sta e del direttore dei lavori e se i lavori stessi sono condotti in appalto o in economia.-

oprietario committente e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente za di costruzione.

presente licenza è valida per l'inizio dei lavori entro mesi dodici e l'ultimazione entro i ventiquattro dalla data d'inizio dei lavori.

llega un esemplare vistato di ciascuno dei disegni presentati.

Dalla Residenza Municipale, li 20 Gennaio *19* 73

Bollo

IL SINDACO

COMUNE DI TAORMINA

PROVINCIA DI MESSINA

—

MARCA DA BOLLO
€ 1,29 L. 2500

UFFICIO TECNICO

In seguito ad accertamento eseguito per la casa di nuova costruzione di proprietà de[illegible] sita in Via Contrada Marfaele della frazione di Trappitello, visto il certificato di collaudo redatto dall'Ing. Domenico Moschella e vistato dal Genio Civile di Messina il 18-1-83, risulta che essa casa è composta come segue:

- Piano interrato: vano garage.
- Piano terra: vano salone, vano sala pranzo, vano ingresso, vano cucina, ripostiglio, W.C., vano scala;
- Piano Primo: vani da letto n° 5, vano W.C.-Bagno n° 2, e vano W.C.-Doccia n° 1, vano disimpegno e vano scala.

I lavori sono stati eseguiti in conformità alla licenza edilizia n° 8444 del 20-1-73 e all'autorizzazione di variante n° 7676 del 6-8-82 e sono stati iniziati nel Gennaio 73 ed ultimati nel Gennaio 1983.

Si rilascia il presente per gli usi consentiti dalla Legge.

Taormina, lì 31-1-1983

Il Tecnico del Comune

Visto: Il sindaco

COMUNE DI TAORMINA

All. 12

COMUNE DI TAORMINA

N. ..... prot.

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

IL SINDACO

Vista la domanda presentata dal Sig. .....

allo scopo di ottenere la concessione di abitabilità dell'edificio posto in TAORMINA - TRAPPITELLO (Mappale N. ..... Foglio N. ..... Civico N. .....) da servire ad uso abitazione civile

In seguito al verbale dell'ispezione tecnica sanitaria di data 2-2-1983

Considerato che la casa di cui sopra si trova nelle condizioni volute dal T. U. delle Leggi Sanitarie vigenti approvato con R. D. 27 luglio 1934, n. 1265 (art. 221):

Visto che il richiedente ha prodotto la prova del pagamento di L. — quale tassa di concessione governativa di cui al n. 35 della Tabella A annessa alla legge 10-12-1954 N. 1164 e successive modificazioni, ric. N. ..... del —:

Vista la copia del certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio, regolarmente vistata per ricevuta dall' Ufficio del Genio Civile di Messina il 18-1-83

AUTORIZZA

che la medesima casa sia adibita all'uso di .....

DESCRIZIONE DELLA CASA

PIANI	Vani abitabili	ALTRI VANI
Inferiore		
Terreno	3	Cucina, ripostiglio, W.C., vano scala
Primo	5	N° 2 W.C. Bagno, N° 1 W.C. Doccia, Disimpegno
Secondo		Vano scala
Terzo		
Quarto		
Quinto		
Sottotetto		
TOTALE N.	8	9

I lavori di costruzione del fabbricato suindicato hanno avuto inizio il Gennaio 83 come risulta dal verbale —

e furono ultimati il Gennaio 1983 come da verbale —

BUONAMICO ANTONIO
C/da Fucile, pal.20 scala B.
Rione Annunziata MESSINA
Tel. 090.686063 cell. 0348.7296088
Cod. Fisc.. BNM NTN 37P21 F158P

Messina, 24 FEB. 2001

Al Signor
avv. Domenico CAVALIERE
Viale Europa is. 57 n. 49
98124 MESSINA

Al Signor

Via Vincenzo Bellini, 12
Frazione di Trappitello
98030 TAORMINA

OGGETTO: Causa di pignoramento immobiliare promossa dalla Banca Agricola Etnea S.p.A. c o.

La Signoria Vostra è invitata ad intervenire al primo sopralluogo che si terrà nella villetta sita in Taormina Contrada Trappitello, per il giorno 10 marzo 2001 alle ore 10.00.

Distinti saluti.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Antonio Buonamico)

Antonio Buonamico

TRIBUNALE DI MESSINA

Relazione di consulenza tecnica

PROMOSSA: DALLA BANCA AGRICOLA ETNEA S.p.A.

CONTRO:

ISCRITTA: al n. 539/93 R.G.

PROSSIMA UDIENZA: 17.10.2001.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
(dott.ssa Marilena Scanu)

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Antonio Buonamico)

ALLEGATI

1. Relazione tecnica
2. Verbale d'accesso
3. Parcella
4. Certificati catastali
5. Piante planimetriche
6. Estratti di mappe
7. Fotografie
8. Copia della Concessione Edilizia
9. Copia della autorizzazione di abitabilità
10. Raccomandate
11. Ricevute del Catasto

BUONAMICO ANTONIO
C/da Fucile, pal.20 scala B.
Rione Adisio - MESSINA
Tel. 090.686063 - cell. 0348.7296088
Cod. Fisc.. BNM NTN 37P21 F158P

TRIBUNALE DI MESSINA

Relazione di consulenza tecnica estimativa per la determinazione del prezzo a base d'asta nel procedimento esecutivo iscritta al n. 539/93 Reg. Esec.

PROMOSSA

Da Banca Agricola Etnea S.p.A..

C O N T R O

Giudice dell'esecuzione immobiliare dott.ssa Marilena Scanu.

A seguito dell'istanza presentata dall'avv. Domenico Cavalieri procuratore legale della Banca Agricola Etnea S.p.A., per la vendita dei beni sottoposti a procedimento esecutivo forzoso, il signor G.E. in data 17.02.2001 ha disposto la consulenza estimativa, designando esperto il sottoscritto.

Giorno 24.02.2001 sono state inviate le raccomandate per la prima convocazione, fissata per il giorno 10.03.2001 alle ore 10.00.

Nel giorno e nell'ora prestabiliti, sui luoghi oggetto di consulenza, ho trovato il signor , con il quale ho potuto visionare il bene che insiste nel Comune di Taormina, Contrada Trappitello costruito sul terreno catastato al foglio 10 particella 571.

La villa che insiste su detto terreno manca di tipo mappale e della relativa catastazione, infatti, dell'estratto di mappa che si allega risulta terreno libero di 650 mq.

Dopo avere preso appunti in separati fogli ed effettuato un servizio fotografico, si chiude il primo sopralluogo.

Visto che altri beni da stimare si trovano in altri comuni e abbastanza distanti, ho chiesto al se poteva accompagnarmi per potere individuare immediatamente i beni e quindi procedere alla valutazione. Visto

che il ha rifiutato, giorno 22.03.2001 mi sono recato presso il Municipio di Castelmola per chiedere, tramite gli estratti di mappa, la destinazione urbanistica dei terreni ricadenti nel foglio di mappa 5 particelle 241 e 258 di mq 2.600 e foglio di mappa 9 particelle 62, 63, 64 e 65 di mq 2.447.

Giorno 27.03.2001 mi sono recato in Taormina per controllare il fabbricato sito in Via Dionisio n. 1 catastato nel foglio 16 particella 53 sub 1 composto da un piano terreno ed un primo piano. Dato che mi trovavo in Taormina, mi sono recato presso il Municipio per controllare la documentazione riguardo la villa eseguita dal signor o nella Contrada Marfaele, Frazione di Trappitello.

Dopo avere visionato il fascicolo di pertinenza, mi sono fatto rilasciare tutta la documentazione in fotocopia, che può essere utile alla stesura della presente perizia. A seguito dell'incarico ricevuto e dopo cognizione documentale dei beni, il sottoscritto, previa indagine catastale dei beni e ricerche di mercato, è quindi in grado di redigere la relazione di consulenza e che per una migliore esposizione si scinde in parti o argomenti.

Parte prima: descrizione generale del bene;

Parte seconda: criteri di stima;

Parte terza: determinazione del prezzo a base d'asta.

PARTE PRIMA

Descrizione generale del bene.

Bene sito in Taormina, Contrada Marfaele, Frazione di Trappitello, Via Vincenzo Bellini n. 12 – mancante di catastazione.

Detta costruzione è stata eseguita in forza alla licenza Edilizia n. 8444 del

20.01.73 rilasciata dal Comune di Taormina ed è stata ultimata nel 1983. Nell'insieme si presenta molto bene avendo delle ottime rifiniture, e si articola su due piani fuori terra oltre il piano seminterrato, Tutta la costruzione è stata eseguita in cemento armato, al piano seminterrato esiste un grande unico ambiante adibito a garage e deposito e si sviluppa su una superficie al lordo (compreso muri perimetrali) di mq 260,00. Tutte le pareti sono state lasciate al rustico, con rinzaffo così come i soffitti, la pavimentazione è stata eseguita in piastrelle di gramiglie e cemento. E' stato eseguita una scala in cemento armato che dovrebbe avere le funzioni di rendere comunicante detto locale con il piano terreno – al momento detta comunicazione non è funzionante.

Al piano terreno, che si arriva direttamente dall'esterno tramite una scala molto comoda, esiste un grande ingresso avente funzione di disimpegno fra gli altri ambienti e dove è posizionata una comoda scala semicircolare per raggiungere il piano primo. Sul lato destro dell'ingresso è posizionato un grande salone soggiorno mentre sul lato sinistro, sono posizionati le stanze da pranzo, cucina, ripostiglio, e W.C..

La superficie complessiva del piano terra è di mq 168,00 oltre mq 26,00 di portico coperto e mq 26,00 di veranda.

Tutte le rifiniture sono di ottima fattura, infatti tutta la pavimentazione è in marmo Carrara, mentre nei servizi sono state poste piastrelle in ceramica, le porte interne sono in legno massello, gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in plastica pesante.

Al primo piano si arriva tramite una grande comoda scala semicircolare, posta nella zona ingresso. Giunti al piano, si arriva in una zona adibita a

disimpegno dalla quale si accede nelle cinque stanze da letto, due bagni ed un W.C. doccia.

Tutta la costruzione è asservita dell'impianto di riscaldamento autonomo.

Visto che tutto il terreno, come da certificato catastale, risulta di mq 650 e dato che l'ingombro della villa è di mq 260, rimane come pertinenza una superficie di mq 390 di terreno libero.

La superficie complessiva del primo piano è di mq 168,00 oltre mq 26,00 di veranda. Le rifiniture sono simili del piano terreno.

Bene sito in Taormina, Via Dionisio Primo n. 5. Attualmente censito presso il N.C.E.U. di Messina, intestato a [illegible] nato a Letoianni l'11.5.1949; [illegible] nato a Taormina il 18.3.1940; [illegible], nato a Taormina il 21.8.1937; Moschella Mario, nato a Letoianni il 9.11.1942; [illegible], nato a Letoianni il 21.10.1954 proprietario per 2/15 e [illegible]ata a Letoianni il 29.4.1916 proprietaria per 5/15.

E' contraddistinto dai seguenti dati catastali: Comune di Taormina, foglio 16 particella 53 sub 1 categoria A/4 classe 3 di vani 2,5 rendita lire 450.000 Euro 232,41.

Detto bene consiste in mini appartamento ubicato al piano terreno e primo piano resi comunicanti da una scala avente accesso dalla Via Dionisio I. Visto che non si è potuto accedere all'interno dello stesso, si può valutare considerando valida la pianta planimetrica catastale. Le rifiniture vengono considerate come proporzionali a ciò che si vede dall'esterno. La superficie complessiva del piano terreno, primo piano la scala è di mq 64,00 oltre mq 2,40 di balcone.

Terreno sito in Castelmola, catastato alla partita 7313 foglio 5 particella 241 qualità vigneto classe 2 di mq 320 – reddito domenicale lire 4.480 e reddito agrario lire 2.240 e particella 258 qualità vigneto di classe 2 di mq 2.280 con reddito domenicale lire 31.920 e reddito agrario lire 15.960 intestato a [redacted]pe, nato a Taormina il 21.8.1937.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Castelmola, detto terreno ricade in zona E agricola con indice di edificabilità 0,03 mc/mq. Dista circa un chilometro e cinquecento metri dal centro abitato, e come si può notare dal servizio fotografico allegato, tutto il terreno è abbastanza scosceso avendo dei terrazzamenti con muretti di pietrame a secco, non esiste alcun tipo di piantumazione tranne quella spontanea di rovi ed erbacce.

L'accesso a detto terreno può avvenire pedonalmente tramite una stradella in terra battura, e per un tratto di circa 150 mt.

Terreni siti in Castelmola, contraddistinti dai seguenti dati catastali: partita 73657 foglio 9 particella 62 di qualità bosco ceduo classe U di mq 580 reddito domenicale lire 1.740 e reddito agrario lire 406, foglio 9 particella 63 qualità vigneto di classe 4 di mq 1.520 con reddito domenicale lire 7.600 e reddito agrario lire 7.600, foglio 9 particella 64 di qualità pascolo classe di mq 320 con reddito domenicale lire 640 e reddito agrario lire 160, foglio 9 particella 65 fabbricato rurale di mq 27 senza reddito, sono intestati [redacted] 'iritto del concedente [redacted] dell'11.6.49 proprietario per 2/15 [redacted]o del 18.3.40 livellario per 2/15; [redacted]e del 21.8.37 livellario per 2/15; [redacted] del 9.11.42 livellario per 2/15; [redacted] del 21.10.54 proprietario per

2/15 ( ) del 29.4.16 livellaria per 5/15.

Tutte le particelle di cui sopra formano un unico fondo di mq 2.447 (compreso la superficie della casetta colonica). Da informazioni assunte presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Castelmola, detto terreno ricade in zona E agricola con indice di edificabilità 0,03 mc/mq.

Dista circa cinque chilometri dal Comune di Castelmola, posto ad una quota sul livello del mare di circa 800 metri, infatti, non molto distante dal terreno in oggetto, il Comune di Castelmola ha posizione delle vasche per la raccolta acqua per poi distribuirla, per caduta, alle costruzioni del comprensorio di Castelmola.

Da come si può notare dal servizio fotografico allegato, tutta la zona dove insiste il terreno è totalmente abbandonata così come la casetta colonica, oggi a livello di rudere, mentre il terreno ha una pessima giacitura, privo di qualsiasi tipo di vegetazione, tranne quella spontanea.

PARTE SECONDA

CRITERI DI STIMA.

Uno stesso bene può avere diverse destinazioni economiche e come tale può dare luogo a valutazioni diversificate e ciò in base alla specifica natura del bene stesso e della capacità di soddisfare il fabbisogno della vita quotidiana dell'uomo e delle sue pluriesigenze.

Dalla diversità di tali aspetti, può derivare che ad uno stesso bene possono essere attribuiti valori diversi.

Per esprimere il giudizio di stima, che in ogni caso resta sempre un giudizio soggettivo, e per oggettivarlo, secondo ormai consolidata esperienza ed anche in sintonia con i vari studi e principi economici, è necessario che l'esperto sia

innanzi tutto a perfetta conoscenza del mercato immobiliare e delle sue specifiche tendenze, avere un nutrito bagaglio di precedenti operazioni commerciali di compravendita che gli consentano di oggettivare i due momenti fondamentali della stima che sono rappresentati:

1. dall'indagine o conoscenza di quanti più prezzi possibili;
2. dalla individuazione ed esatta collocazione del bene da stimare sul giusto gradino della scala dei valori e relativi parametri.

Ciò porta poi ad una scelta fondamentale e cioè se operare mediante una stima analitica, la quale essenzialmente é adottata ogni qual volta è necessario conoscere a priori il costo dell'opera e la conseguente utilità, o se operare con una stima sintetica che, invece, viene adottata in tutti gli altri casi, scegliendo quella di comparazione.

Con tale metodo, è necessario che l'esperto sia in condizioni di saper valutare ed obiettivamente apprezzare le condizioni di uno specifico bene, le capacità d'inserimento dello stesso nell'ambito di quel peculiare mercato ed in quel momento storico.

PARTE TERZA

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA.

Dopo avere dato ampia descrizione della consistenza stato di fatto e conservazione dei beni in esame e specifico riflesso del mercato immobiliare locale, avuto riguardo verso precedenti trattative di altri immobili simili si possono considerare equi i prezzi appresso specificati:

a) Bene sito in Taormina Contrada Marfaele Frazione di Trappitello. Costruzione edificata da circa venti anni sul terreno catastato al foglio 10 particella 571. Da indagine effettuata presso l'Ufficio del territorio di

Messina (ex U.T.E.) non risulta ne il tipo mappale con l'inserimento della villa ne la catastazione. Per detto bene si può considerare equo adottare lire 1.300.000/mq per la superficie del semi-cantinato; £ 2.800.000/mq per la superficie adibita ad abitazione; £ 700.000/mq per la superficie del portico coperto; £ 400.000/mq per la veranda e £ 200.000/mq per la superficie del terreno di pertinenza.

Quindi:

Appartamento			
mq 336 x £ 2.800.000	=	£	940.800.000
Locale seminterrato			
mq 260 x £ 1.300.000	=	£	338.000.000
Portico coperto			
mq 26 x £ 700.000	=	£	18.200.000
Veranda			
mq 26 x £ 400.000	=	£	10.400.000
Terreno di pertinenza			
mq 390 x £ 200.000	=	£	78.000.000
SOMMANO		£	1.385.400.000

Arrotondato a £ 1.385.000 (lire unmiliardotrecentoottantacinquemilioni).

b) Bene sito in Taormina Via Dionisio Primo n. 5 Piano terra e Piano primo. Costruzione edificata da oltre sessanta anni – catastata presso il Catasto fabbricati alla partita 1000816 foglio 16 particella 53 sub 1. Per detto bene si può considerare equo adottare £ 3.200.000/mq per la superficie al lordo adibita ad abitazione e £ 400.000/mq per la superficie del balcone.

Quindi:

Appartamento

mq 64,00 x £ 3.200.000 = £ 204.800.000

Balcone

mq 2,40 x £ 400.000 = £ 960.000

SOMMANO £ 205.760.000

Arrotondato a £ 205.700.000 (lire duecentocinquemilionisettecentomila).

Visto che il signor è proprietario indiviso per 2/15, la quota che verrà attribuita è la seguente:

£ 205.700.000 x 2 : 15 = £ 27.426.666

c) Terreno sito nel Comune di Castelmola Contrada "Ziretto" catastato alla partita 73133 foglio 5 particella 241 e 258 di mq 2.600 complensivi dal certificato catastale che si allega alla presente, si evince che detto bene risulta di proprietà del signor nato a Taormina il 21 agosto 1937. Per detto terreno, vista la giacitura piuttosto scoscesa, vista la impossibilità di raggiungerlo con automezzi, visto che non esiste alcun tipo di piantumazione, si può considerare equo adottare £ 20.000/mq, quindi:

Terreno

mq 2.600 x £ 20.000 = £ 52.000.000 (lire cinquantaduemilioni).

d) Terreno sito nel comune di Castelmola – Contrada "Francese" catastato alla partita 73657 foglio 9, particella 62, 63, 64 e 65 (fabbricato rurale) per una superficie complessiva di mq 2.447. Per detto terreno, visto che è situato ad una quota di circa 800 metri sul livello del mare, visto che dista oltre cinque chilometri dal comune di Castelmola, vista la natura del terreno piuttosto pietrosa, visto che non è asservita da qualsiasi tipo di

opere di urbanizzazione si può considerare equo adottare £ 5.000/mq per quanto concerne la superficie del terreno e £ 100.000/mq per la superficie del fabbricato rurale (oggi diruto) quindi:

Terreno

mq 2.420 x £ 5.000 = £ 12.100.000

Fabbricato rurale (rudero)

mq 27 x £ 100.000 = £ 2.700.000

SOMMANO £ 14.800.000

Arrotondate a £ 15.000.000 (lire quindicimilioni).

Visto che il signor risulta essere livellario per 2/15, la quota che verrà attribuita è la seguente:

£ 15.000.000 x 2 : 15 = £ 2.000.000.

CONCLUSIONI

1. Bene sito in Taormina – Contrada Morfaele Frazione di Trappitello – valore a base d'asta attribuito £ 1.385.000.000. Per quanto concerne le notizie richieste dagli articoli 17 e 40 della legge n. 47 del 1985, si allega copia di concessione edilizia n. 8444 del 20.3.1973 e dell'autorizzazione di variante n. 7676 del 6.8.1982 e sono stati iniziati nel gennaio 1973 ed ultimati nel gennaio 1983. L'abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Taormina in data 2.2.1983. Al momento detta costruzione è occupata dal signor
2. Bene sito in Taormina – Via Dionisio Primo n. 5 catastato alla partita 1000816 foglio 16 particella 53 sub 1, valore a base d'asta attribuito (quale quota spettante al signor è di £ 27.426.666.
   Al momento detta costruzione è abitata da uno dei fratelli del signor

3. Terreno sito nel Comune di Castelmola Contrada "Ziretto" – catastato alla partita 73133 foglio 5 particella 241 e 258 in [redacted]

   - valore a base d'asta attribuito £ 52.000.000.

4. Terreno sito nel Comune di Castelmola – Contrada "Francese" catastato alla partita 73657 foglio 9 particella 62, 63, 64 e 65 (fabbricato rurale) – valore a base d'asta attribuito (quale quota spettante al [redacted]

   – [redacted] di lire £ 2.000.000.

Con ciò credo di avere espletato l'incarico affidatomi da codesto spettabile Tribunale di Messina.

Messina, 12 MAG. 2001

IL CONSULENTE TECNICO

(Buonamico Antonio)

COLLEGIO PROVINCIALE Buonamico N. Messina

Depositato in Cancelleria oggi 12 MAG. 2001

Il Collaboratore di Cancelleria

([redacted] Maria)

Verbale d'accesso

L'anno duemilauno il giorno
09 del mese di marzo in Tau-
mina Villaggio Trappitello nella
via Vincenzo Bellini n. 12, nella
causa di pignoramento fra la
Banca Agricola Etnea contro il
Signor [illegible]
Sono presenti: il [illegible]
[illegible].

Dopo aver visionato la Villa e
preso appunti in separato foglio
ho chiuso il presente Verbale
l. c. e sottoscritto
[illegible]

Verbale d'accesso

Il pronegno, il giorno 12 del mese
di marzo dell'anno 2001, in
Castelmonna, nei locali pignora-
ti al [illegible].
Sono presenti nessuno delle
parti.
Dopo aver visionato i suddetti
locali e scattando delle foto, ho

chiuso il presente verbale.

Terzo Verbale

In promigno, il giorno 27 del mese di marzo del 2001, in Taormina nella via Dionisi Primo n. 5 - mi sono recato per effettuare i rilievi e visionare il bene pignorato. Sono presenti: nessuno delle parti. Dopo avere visionato l'appartamento in questione, provvedo a apporre in separato foglio, ho chiuso il presente Verbale

TRIBUNALE DI MESSINA

Nota spese e competenze nella procedura immobiliare tra la Banca Agricola Etnea S.p.A. [illegible] co.

Iscritta al n. 539/93 R.E..

Il Giudice dell'Esecuzione immobiliare dottores [illegible].

SPESE

Per carta bollata	£	100.000
Per dattilografia e cancelleria	£	50.000
Per raccomandate	£	11.600
Per certificati catastali	£	15.000
Per piante planimetriche	£	52.500
Per viaggio 3 x 100 Km x (1/5 x £ 2.000)	£	120.000
Per pagamento pedaggio autostradale	£	18.000
Per foto e marche da bollo	£	62.500
TOTALE SPESE	£	429.600

ONORARIO A VACAZIONI

Per la prima	£	24.732
Per ritiro atti, giuramento, visure e richieste documentazione presso gli Uffici del Catasto, ritiro certificati, sopralluogo, acquisizione informaziomazioni immobiliari, sviluppo misurazione e redazione elaborati grafici, studio documentazione, redazione perizia e deposito n. 150 x £ 13.740	£	2.061.000
Sommano onorario	£	2.085.732

RIEPILOGO:

Per spese	£	428.600
Per onorario	£	2.085.732
Totale	£	2.515.332

(diconsi lire duemilionicinquecentoquindicimilatrecentotrentadue) oltre I.V.A. e Cassa Previdenza come per legge.

Messina, 12 MAG. 2001

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Antonio Buonamico)

Antonio Buonamico

Cau 6796

BUONAMICO ANTONIO
C/da Fucile. pal.20 scala B.
Rione Aldisio - MESSINA
tel. 090.686063 - cell. 0348.7296088
Cod. Fisc.. BNM NTN 37P21 F158P

TRIBUNALE DI MESSINA

Il Giudice per l'Esecuzione immobiliare dottoressa Marilena Scanu, vista la nota che precede, esaminati gli atti e la relazione di consulenza tecnica liquida a favore del consulente la somma di £ 2.515.332 di cui £ 428.600 quale rimborso spese e la somma di £ 2.085.732 per onorario, ~~quindi la somma complessiva di £~~ ponendo il pagamento a carico del creditore procedente

IL CANCELLIERE

Messina, 17.5.01

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Depositato in Cancelleria oggi 21 MAG. 2001
Il Collaboratore di Cancelleria
(BERTUCA Maria)

Reso ai sensi dell'art. 11 legge 8-7-1980 n. 319
Messina li 23.5.2001
Il Collaboratore

Data : 22/02/2001
Ora : 9. 10.33

Ufficio del Territorio di Messina

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2001

Visura n. : 48791
Pag : 1 Fine

Dati della richiesta	Catasto Terreni Comune di TAORMINA (Codice : L042) Foglio: 10 | Particella: 571

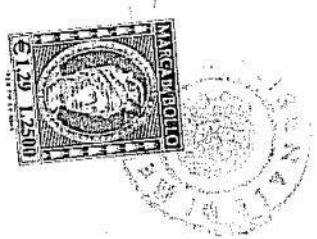
IMMOBILE

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	10	571		-	SEMINATIVO	1	06 50	-	L. 7.475 Euro 3,86	L. 2.600 Euro 1,34	FRAZIONAMENTO n. 7879 del 20/06/1974 in atti dal 16/12/1982
Partita				4273							

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	

Righe utili ai fini della liquidazione n. 14 Richiesta n. 87339 Importo della liquidazione : L. 2. 500 - Euro 1 , 29



Data : 22/02/2001
Ora : 9. 11.20

Ufficio del Territorio di Messina

Visura per partita

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2001

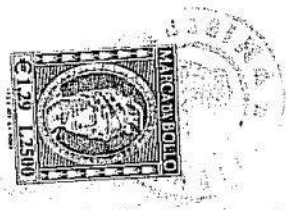
Dati della richiesta	Catasto Terreni Comune di CASTELMOLA (Codice : C210) Partita: 73657

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[illegible]		Diritto del concedente
2	[illegible]		Proprieta` per 2/15
3	[illegible]	[illegible]T	Livellario per 2/15
4	[illegible]	[illegible]Q	Livellario per 2/15
5	[illegible]	[illegible]	Livellario per 2/15
6	[illegible]	[illegible]	Proprieta` per 2/15
7	[illegible]	[illegible]Z	Livellario per 5/15

IMMOBILI

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	9	62		-	BOSCO CEDUO U	05 80	-	L. 1.740 Euro 0,9	L. 406 Euro 0,21	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) n. 9780. 1/1984 del 25/05/1984 in atti dal 03/04/1997



Visura per partita

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2001

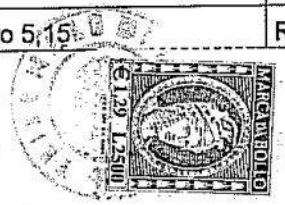
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
2	9	63		-	VIGNETO	4	15 20	-	L. 7.600 Euro 3,92	L. 7.600 Euro 3,93	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) n. 9780. 1/1984 del 25/05/1984 in atti dal 03/04/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
3	9	64		-	PASCOLO	1	03 20	-	L. 640 Euro 0,33	L. 160 Euro 0,08	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) n. 9780. 1/1984 del 25/05/1984 in atti dal 03/04/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
4	9	65		-	FABB RURALE	-	00 27	-	-	-	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) n. 9780. 1/1984 del 25/05/1984 in atti dal 03/04/1997
Annotazioni				CON DIRITTO ALLA CORTE NUM 73 DEL FOGLIO 9							

TOTALI DI PARTITA

Intestati	7	Superficie	0. 24.47
Particelle	4	Subalterni	0
Redd. Dominicale	L. 9. 980 - Euro 5,15	Redd. Agrario	L. 8. 166 - Euro 4,22



Ufficio del Territorio di Messina

Visura per partita

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2001

Righe utili ai fini della liquidazione n. 37 Richiesta n. 87339 Importo della liquidazione : L. 5. 000 - Euro 2 , 58

Data : 22/02/2001
Ora : 9. 11.49

Ufficio del Territorio di Messina
Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2001

Visura n. : 48796
Pag : 1 Fine

Dati della richiesta	Catasto dei Fabbricati Comune di TAORMINA (Codice : L042) Foglio: 16 | Particella: 53 | Sub. : 1

UNITA' IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	16	53	1	-	-	A/4	3	2, 5 vani	-	L. 450. 000 Euro 232,41	n. 23907/1984 del 25/05/1984 in atti dal 21/07/1987

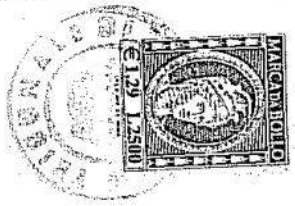
Indirizzo	VIA DIONISO PRIMO n. 5 piano: T-1				
Notifica	-	Partita	1000816	Mod.58	-

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[illegible] 11/06/1949	[illegible]	Proprieta` per 2/15
2	[illegible] il 18/03/1940	[illegible]	Proprieta` per 2/15
3	[illegible] 21/08/1937	[illegible]	Proprieta` per 2/15
4	[illegible] 11/1942	[illegible]	Proprieta` per 2/15
5	[illegible] 21/10/1954	[illegible]	Proprieta` per 2/15
6	[illegible] il 29/04/1916	[illegible]	Proprieta` per 5/15

DATI DERIVANTI DA	Voltura n. 23907/1984 del 25/05/1984 in atti dal 21/07/1987 Repertorio: 286 Rogante: MOSCHELLA GIUSEPPE Sede: TAORMINA Registrazione: UR Sede: TAORMINA del 05/11/1984

Righe utili ai fini della liquidazione n. 22 Richiesta n. 87339 Importo della liquidazione : L. 2. 500 - Euro 1 , 29



Data : 22/02/2001
Ora : 9. 10.57

Ufficio del Territorio di Messina

Visura per partita

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2001

Visura n. : 48793
Pag : 1 Segue

Dati della richiesta	**Catasto Terreni** **Comune di CASTELMOLA (Codice : C210)** **Partita: 73133**

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	a TAORMINA il 21/08/1937		

IMMOBILI

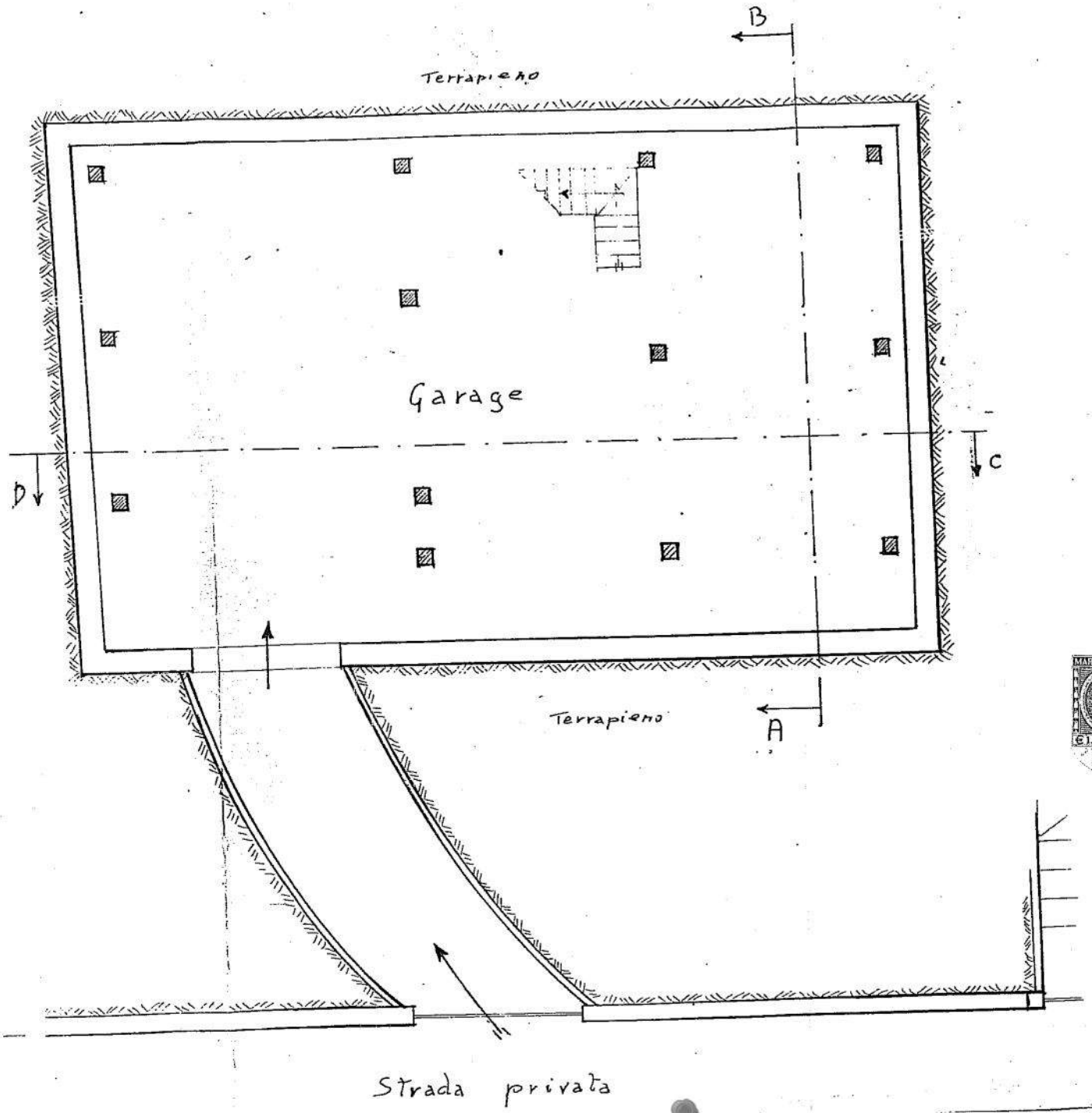
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**5**	**241**		-	**VIGNETO**	**2**	**03 20**	-	**L. 4.480** **Euro 2,31**	**L. 2.240** **Euro 1,16**	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) n. 7494. 1/1980 del 31/07/1980 in atti dal 30/01/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
2	**5**	**258**		-	**VIGNETO**	**2**	**22 80**	-	**L. 31.920** **Euro 16,48**	**L. 15.960** **Euro 8,24**	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) n. 7494. 1/1980 del 31/07/1980 in atti dal 30/01/1997

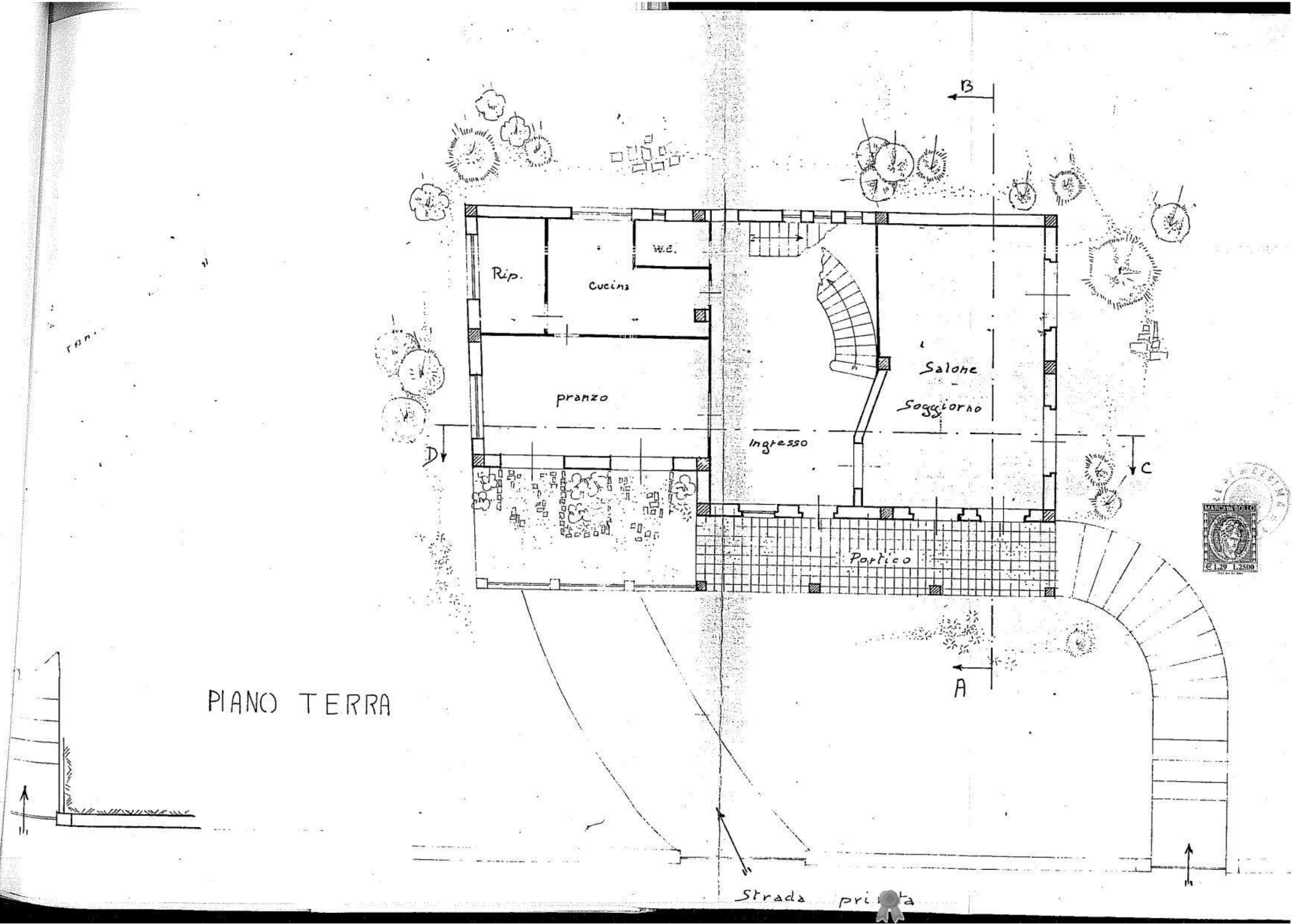
TOTALI DI PARTITA

Intestati	1	**Superficie**	0. 26.00
Particelle	2	**Subalterni**	0
Redd. Dominicale	L. 36. 400 - Euro 18,8	**Redd. Agrario**	L. 18. 200 - Euro 9,4

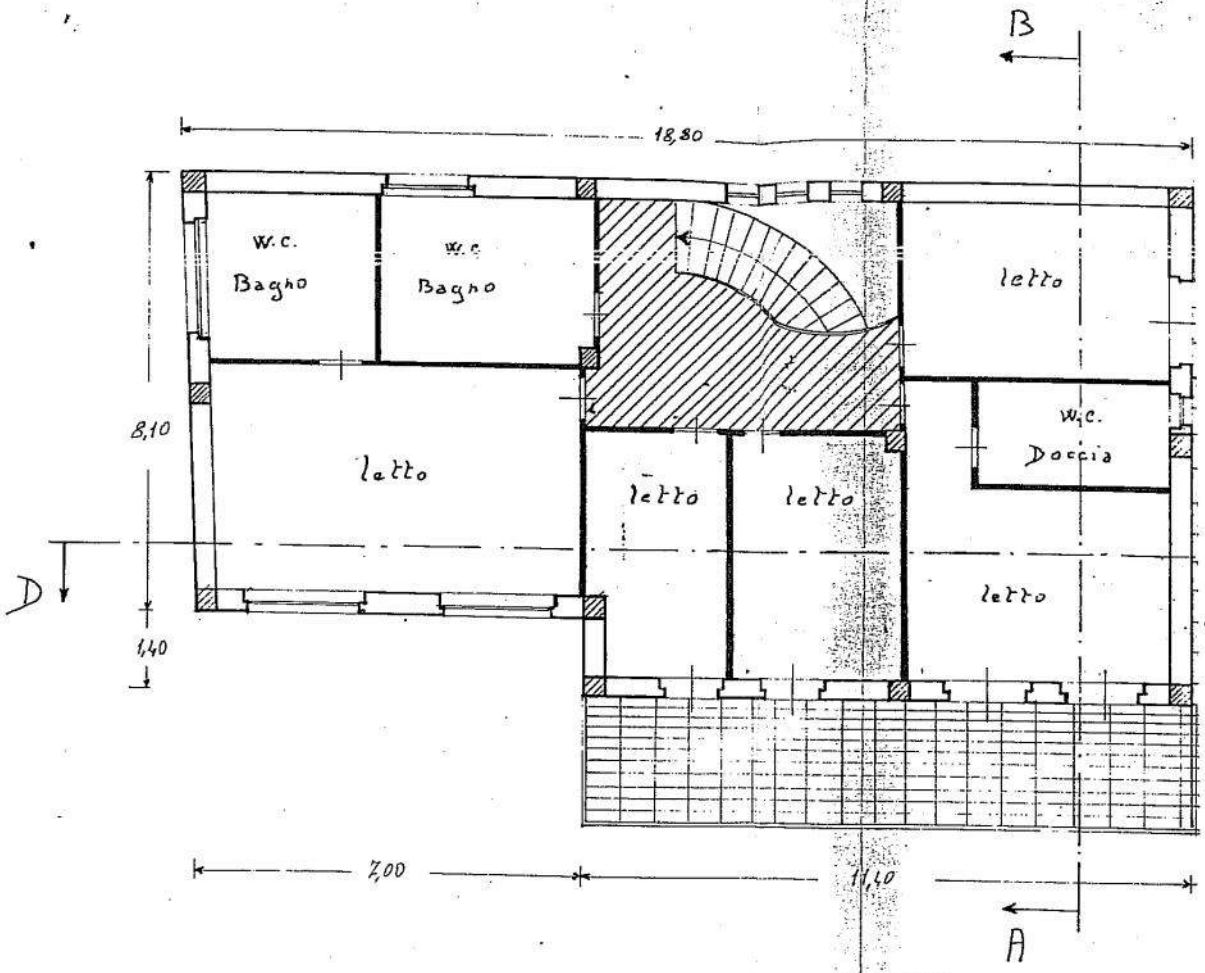
Righe utili ai fini della liquidazione n. 20 Richiesta n. 87339 Importo della liquidazione : L. 2. 500 - Euro 1 , 29



INTERRATO


B
W.C.
Rip.
Cucina
pranzo
Salone
Soggiorno
Ingresso
D
C
Portico
A
Strada

PIANO TERRA


B
18,80
W.C.
Bagno
W.C.
Bagno
letto
8,10
letto
letto
letto
W.C.
Doccia
letto
D
1,40
7,00
11,40
A

PRIMO PIANO

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

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

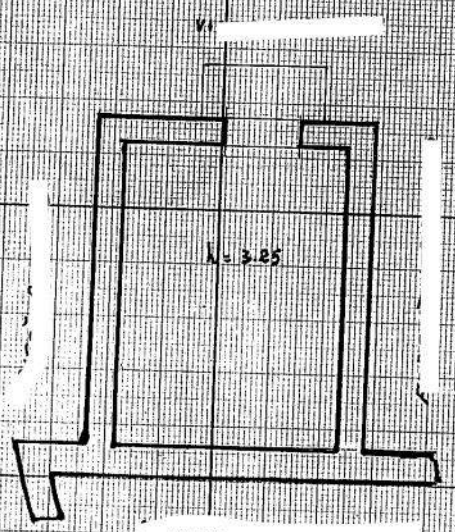
Lire 50

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

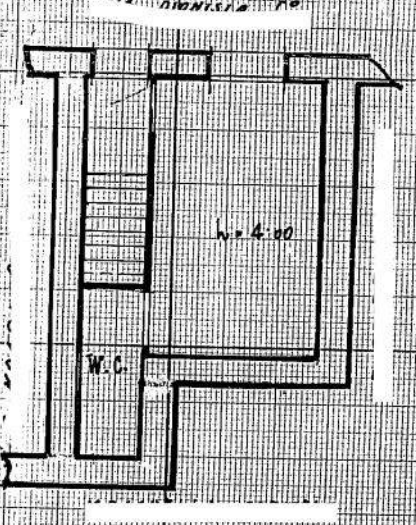
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TAORMINA *Via* DIONISIO I°

Ditta [redacted] FU GIUSEPPE

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di .....



0034879



F. 16 n. 53/1

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 22-8-63 PROT. N° 998 rif. D.da V.	

Compilata dal Geom. Turiano Giuseppe
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

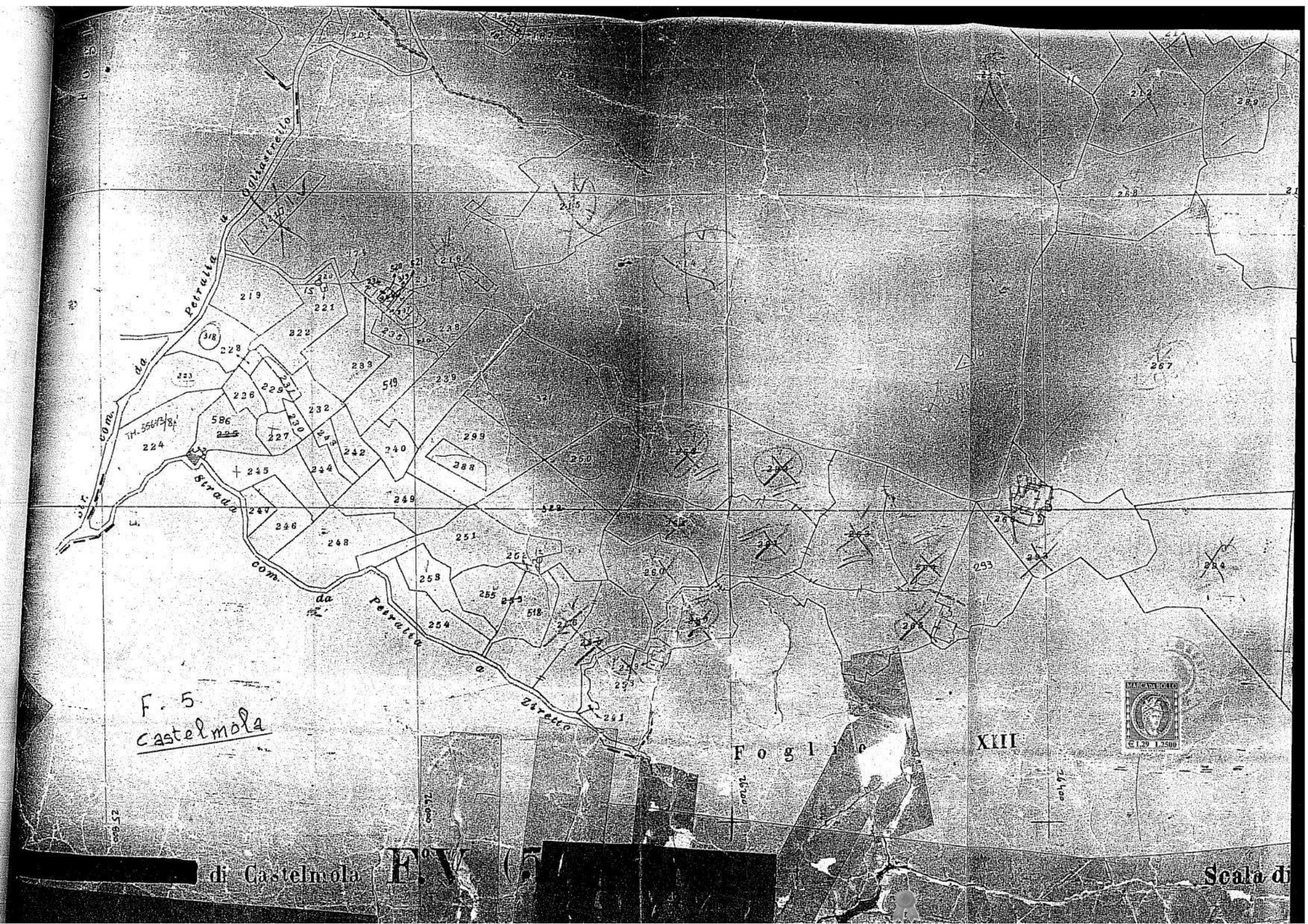
Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Messina

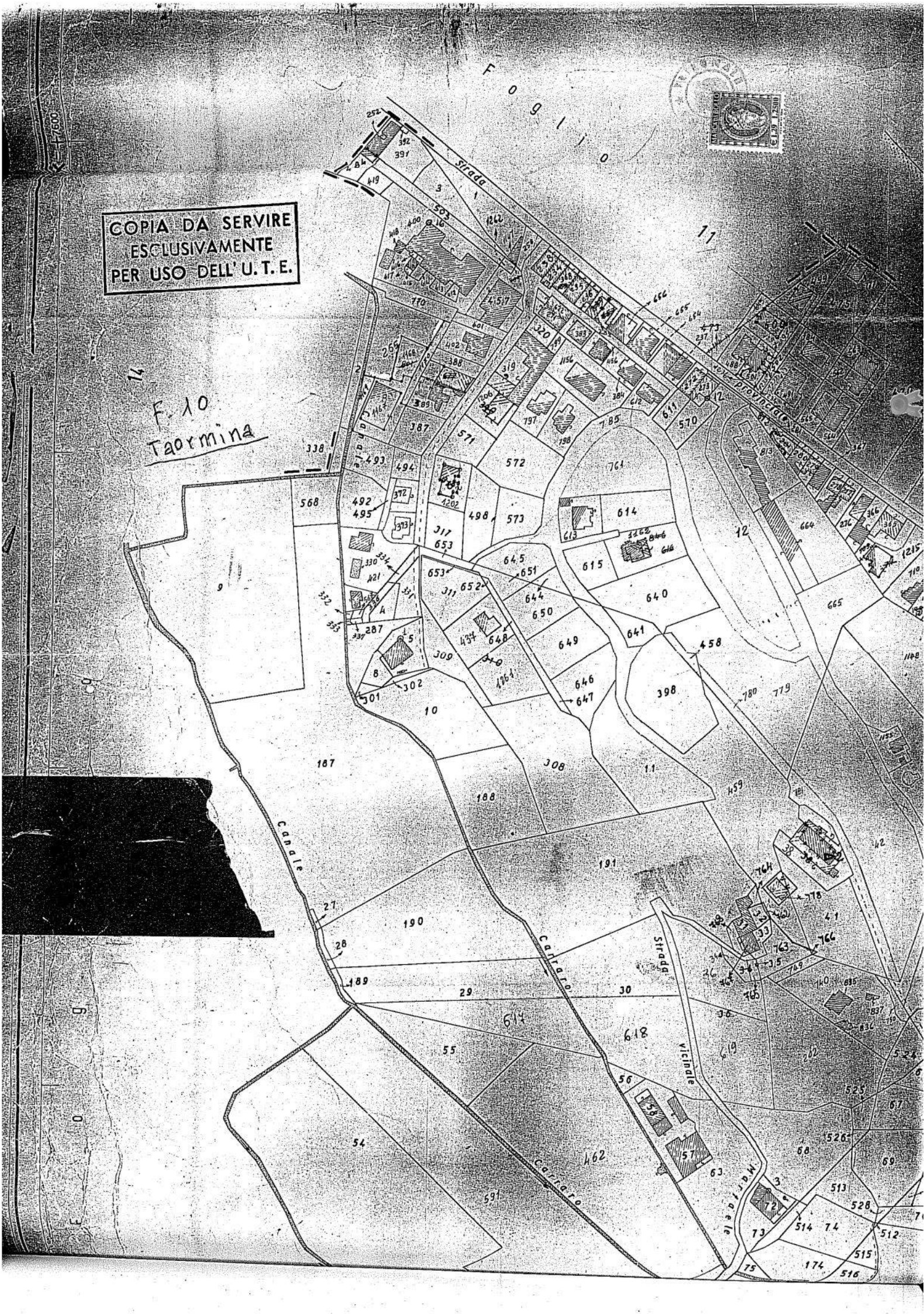
DATA 7-8-63

Firma: [signature]

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

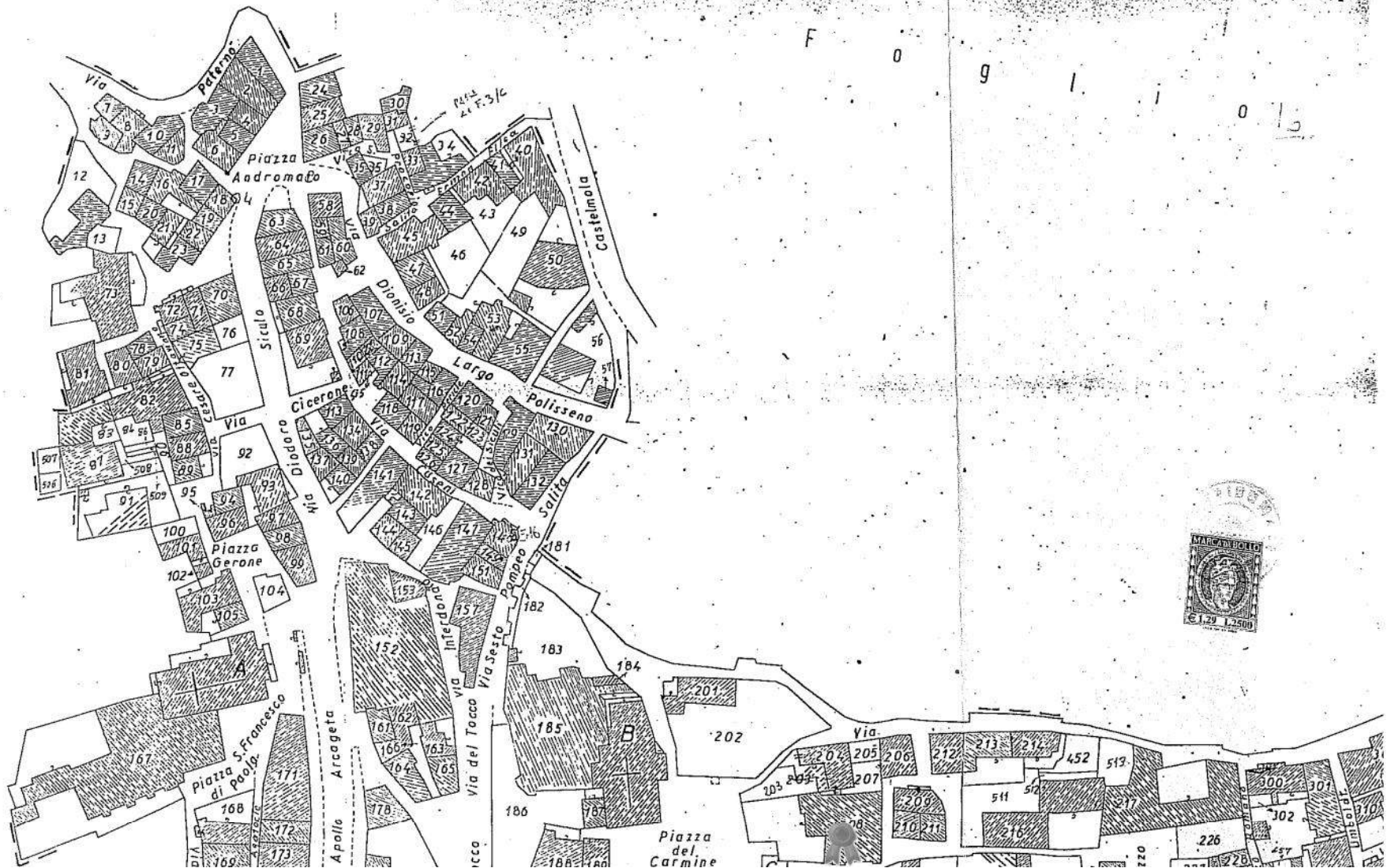

F. 5
Castelmola
Foglio XIII
di Castelmola
F.° V
Scala di

Strada comunale
Strada comunale
Strada comunale da Feneretta a Castelmola
Strada Francese
Strada comunale
Strada
Strada
Francese
F 9


COPIA DA SERVIRE
ESCLUSIVAMENTE
PER USO DELL' U. T. E.
F. 10
Taormina
Foglio
Strada
Provinciale
Canale
Carraro
Strada vicinale
Carraro
Mariadele

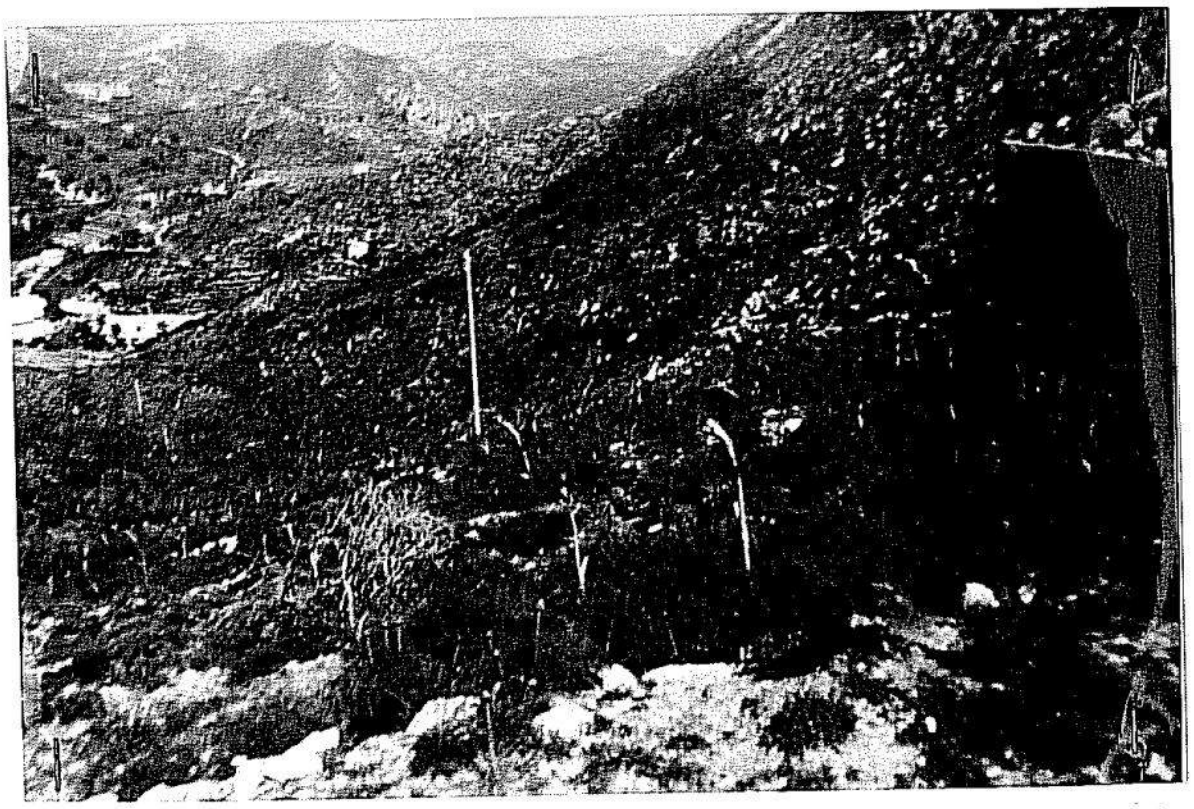
F. 16

Foglio 3


Via Paterno
Piazza Aadromaco
Via Siculo
Via Diodoro
Via Cicerone
Via Dionisio
Largo Polisseno
Castelmola
Via Cesare Battisti
Piazza Gerone
Piazza S. Francesco di Paola
Via Apollo Arcageta
Via Interdonato
Via del Tocco
Via Sesto Pompeo
Via Salita
Piazza del Carmine
Via
A
B

1. RUDERE RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 65 – COMUNE CASTELMOLA.

2. TERRENO RICADENTE AL FOGLIO 9 PARTICELLE 62, 63 E 64 COMUNE DI CASTELMOLA.



3. TERRENO RICADENTE AL FOGLIO 5 PARTICELLE 241. 258 COMUNE DI CASTELMOLA.

MARCA DA BOLLO
€ 1.29 L.2500

3. TERRENO RICADENTE AL FOGLIO 5 PARTICELLE 241. 258 COMUNE DI CASTELMOLA.

4. COSTRUZIONE RICADENTE AL FOGLIO 16 PART. 53 SUB 1 COMUNE DI TAORMINA.

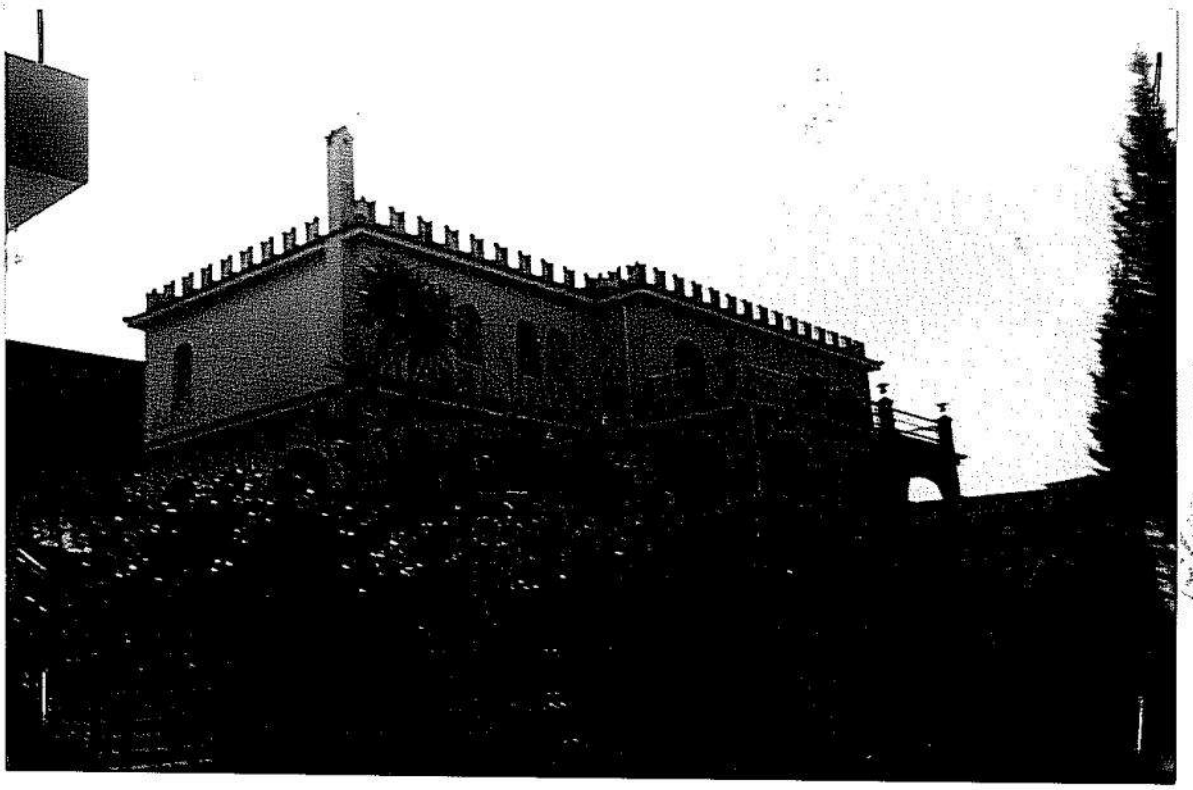
MARCA DA BOLLO
€ 1,29 L2500

4. COSTRUZIONE RICADENTE AL FOGLIO 16 PART. 53 SUB 1 COMUNE DI TAORMINA.

5. VILLA RICADENTE NEL COMUNE DI TAORMINA FRAZIONE TRAPPITELLO (mancante di catastazione).

5. VILLA RICADENTE NEL COMUNE DI TAORMINA FRAZIONE TRAPPITELLO (mancante di catastazione).

5. VILLA RICADENTE NEL COMUNE DI TAORMINA FRAZIONE TRAPPITELLO (mancante di catastazione).



Pratica N. 8444

Comune di TAORMINA

Provincia di Messina

Marca da £ 200

LICENZA DI COSTRUZIONE EDILE

IL SINDACO

Vista la domanda del [illegible] 1972

nato a TAORMINA il 18 Marzo 1940

per ottenere la licenza per (1) la costruzione di una casa per civile abitazione a due elevazioni fuori terra

in questo Comune una casa (2) Urbana nell'area distinta al catasto a

F. 10 coi mappali contrada Marfaele;

Visti i disegni di progetto allegati alla domanda stessa;

Sentito il rapporto dell'Ufficio Tecnico Comunale del 15.12.1972

Sentito il parere della Commissione Edilizia in data 16.1.1973;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 28.XI 1972;

Visti i regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade comunali;

Visto il T. U. delle Leggi Sanitarie 27 Luglio 1934, n. 1265;

Vista la legge Urbanistica 17 Agosto 1942, n. 1150; modificata ed integrata con Legge 6. Agosto 1967 n. 765 -

Viste le norme di attuazione del P.R.G. adottato dal Consiglio Comunale e le osservazioni relative al P.R.G. recepite dal Consiglio Stesso;

Vista la delibera di zonizzazione in data n. 598 del 25.10.1972 e le relative piante di zonizzazione;

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

CONCEDE al Sig. [illegible]

LICENZA

per (1) la costruzione di una casa per civile abitazione a due elevazioni fuori terra- la casa di cui in narrativa

salvo e riservati i diritti di terzi e sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale ed in conformità al progetto presentato, secondo le migliori norme dell'arte, affinchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati

per il sistema costruttivo adottato, *nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni* di seguito riportate:

1) *Il proprietario committente e l'assuntore dei lavori sono tenuti a dare tempestivo avviso dell'inizio operazioni di tracciamento della costruzione all'Ufficio Tecnico del Comune.*

2.) *Di massima non devono mai ingombrarsi le vie e gli spazi pubblici adiacenti al costruendo fab- e devono essere osservate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.*

3.) *Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Uf- ecnico del Comune.*

4. *aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, nel ie la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.*

5. *Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso son assito lungo i lati prospicienti le vie e gli ubblici.*

6.) *Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse impianti di servizi pubblici, deve usata ogni cautela per non danneggiarli e essere dato subito avviso per i provvedimenti del caso.*

7) *Gli assiti di cui al paragrafo 4 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a ltezza devono essere muniti pure gli angoli, di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal to al levar del sole, secondo l'intero orario della illuminazione stradale. Questa lanterna deve avere ioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui è collocata.*

7.) *Per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio deve essere fatta denuncia alla Prefet- rima dell'inizio dei lavori a sensi della legge 16-11-1930, n. 2229.*

8°) La validità della presente licenza é subordinata al Nulla Osta da parte della Soprintendenza se espresso entro l'anno di validità per l'inizio dei lavori stessi giusto art.IO Legge 6.8.I967 n,765-

9°) Il proprietario committente e l'assuntore dei lavori hanno l'obbligo di affigere nell'interno del cantiere una tabella in cui risulta : il nome della ditta proprietaria,dell'assuntore dei lavori,del progetti- sta e del direttore dei lavori e se i lavori stessi sono condotti in appalto o in economia.-

oprietario committente e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente za di costruzione.

presente licenza è valida per l'inizio dei lavori entro mesi dodici e l'ultimazione entro i ventiquattro dalla data d'inizio dei lavori.

llega un esemplare vistato di ciascuno dei disegni presentati.

Dalla Residenza Municipale, li 20 Gennaio *19* 73

Bollo

IL SINDACO

COMUNE DI TAORMINA

PROVINCIA DI MESSINA

—

MARCA DA BOLLO
€ 1,29 L. 2500

UFFICIO TECNICO

In seguito ad accertamento eseguito per la casa di nuova costruzione di proprietà de[illegible] sita in Via Contrada Marfaele della frazione di Trappitello, visto il certificato di collaudo redatto dall'Ing. Domenico Moschella e vistato dal Genio Civile di Messina il 18-1-83, risulta che essa casa è composta come segue:

- Piano interrato: vano garage.
- Piano terra: vano salone, vano sala pranzo, vano ingresso, vano cucina, ripostiglio, W.C., vano scala;
- Piano Primo: vani da letto n° 5, vano W.C.-Bagno n° 2, e vano W.C.-Doccia n° 1, vano disimpegno e vano scala.

I lavori sono stati eseguiti in conformità alla licenza edilizia n° 8444 del 20-1-73 e all'autorizzazione di variante n° 7676 del 6-8-82 e sono stati iniziati nel Gennaio 73 ed ultimati nel Gennaio 1983.

Si rilascia il presente per gli usi consentiti dalla Legge.

Taormina, lì 31-1-1983

Il Tecnico del Comune

Visto: Il sindaco

COMUNE DI TAORMINA

All. 12

COMUNE DI TAORMINA

N. ..... prot.

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

IL SINDACO

Vista la domanda presentata dal Sig. .....

allo scopo di ottenere la concessione di abitabilità dell'edificio posto in TAORMINA - TRAPPITELLO (Mappale N. ..... Foglio N. ..... Civico N. .....) da servire ad uso abitazione civile

In seguito al verbale dell'ispezione tecnica sanitaria di data 2-2-1983

Considerato che la casa di cui sopra si trova nelle condizioni volute dal T. U. delle Leggi Sanitarie vigenti approvato con R. D. 27 luglio 1934, n. 1265 (art. 221):

Visto che il richiedente ha prodotto la prova del pagamento di L. — quale tassa di concessione governativa di cui al n. 35 della Tabella A annessa alla legge 10-12-1954 N. 1164 e successive modificazioni, ric. N. ..... del —:

Vista la copia del certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio, regolarmente vistata per ricevuta dall' Ufficio del Genio Civile di Messina il 18-1-83

AUTORIZZA

che la medesima casa sia adibita all'uso di .....

DESCRIZIONE DELLA CASA

PIANI	Vani abitabili	ALTRI VANI
Inferiore		
Terreno	3	Cucina, ripostiglio, W.C., vano scala
Primo	5	N° 2 W.C. Bagno, N° 1 W.C. Doccia, Disimpegno
Secondo		Vano scala
Terzo		
Quarto		
Quinto		
Sottotetto		
TOTALE N.	8	9

I lavori di costruzione del fabbricato suindicato hanno avuto inizio il Gennaio 83 come risulta dal verbale —

e furono ultimati il Gennaio 1983 come da verbale —

BUONAMICO ANTONIO
C/da Fucile, pal.20 scala B.
Rione Annunziata MESSINA
Tel. 090.686063 cell. 0348.7296088
Cod. Fisc.. BNM NTN 37P21 F158P

Messina, 24 FEB. 2001

Al Signor
avv. Domenico CAVALIERE
Viale Europa is. 57 n. 49
98124 MESSINA

Al Signor

Via Vincenzo Bellini, 12
Frazione di Trappitello
98030 TAORMINA

OGGETTO: Causa di pignoramento immobiliare promossa dalla Banca Agricola Etnea S.p.A. c o.

La Signoria Vostra è invitata ad intervenire al primo sopralluogo che si terrà nella villetta sita in Taormina Contrada Trappitello, per il giorno 10 marzo 2001 alle ore 10.00.

Distinti saluti.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Antonio Buonamico)

Antonio Buonamico

TRIBUNALE DI MESSINA
II^ SEZIONE CIVILE

Procedura Immobiliare
N° 539/93 R.G.

promossa da
B [redacted]
contro
[redacted]

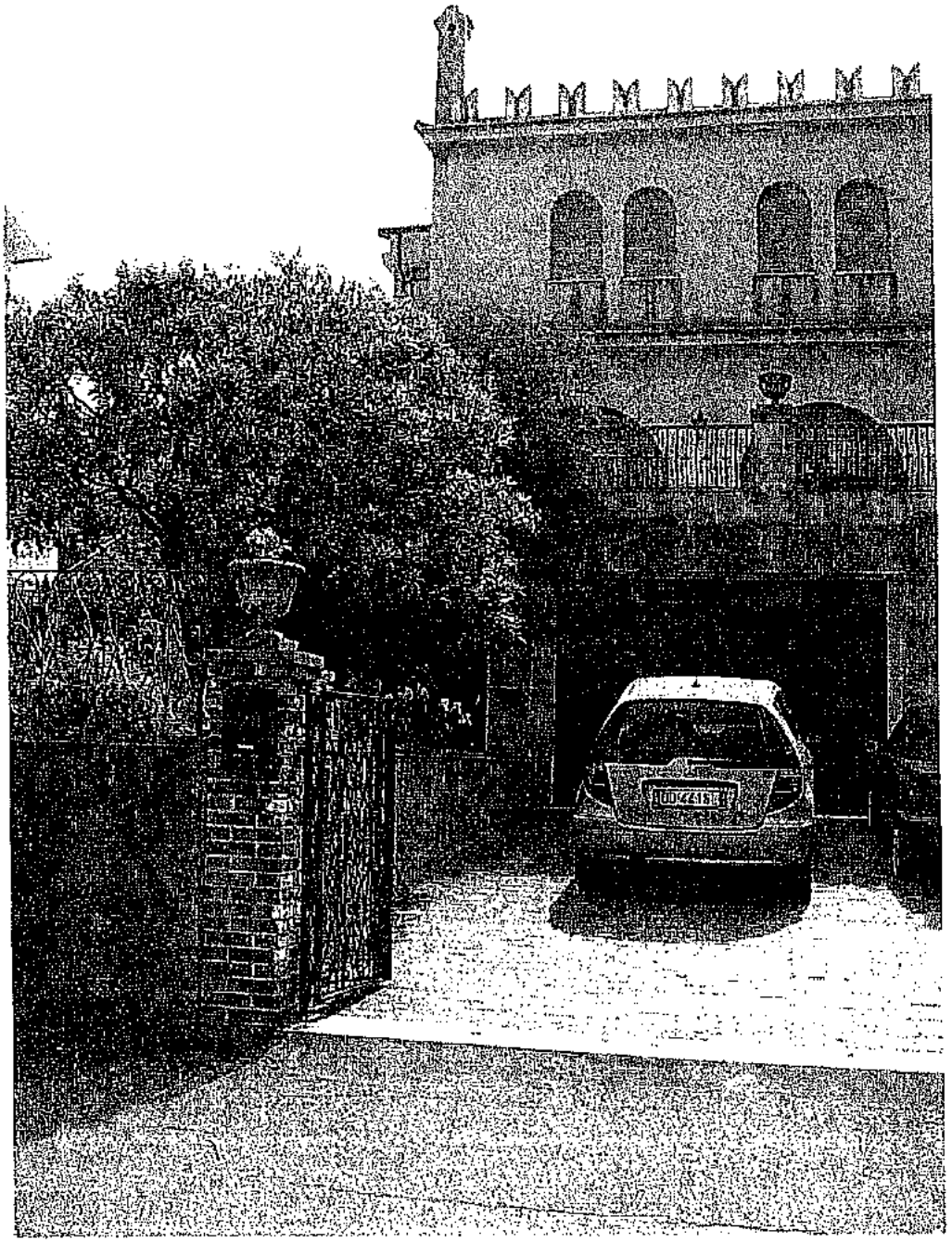
G.E.: Dott. Daniele Carlo MADIA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

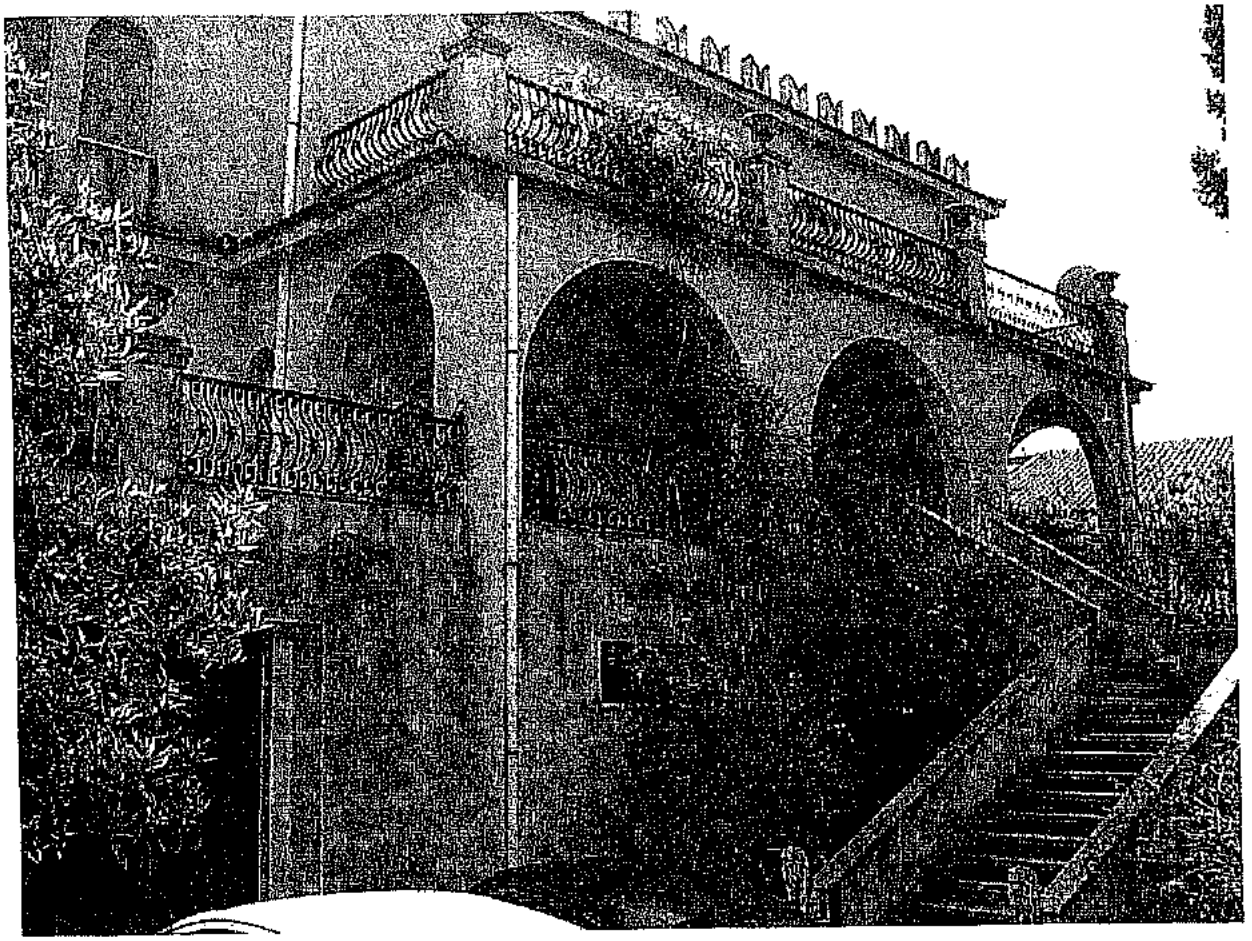
Messina, 23/04/15

Il Consulente
(Buonamico Antonio)

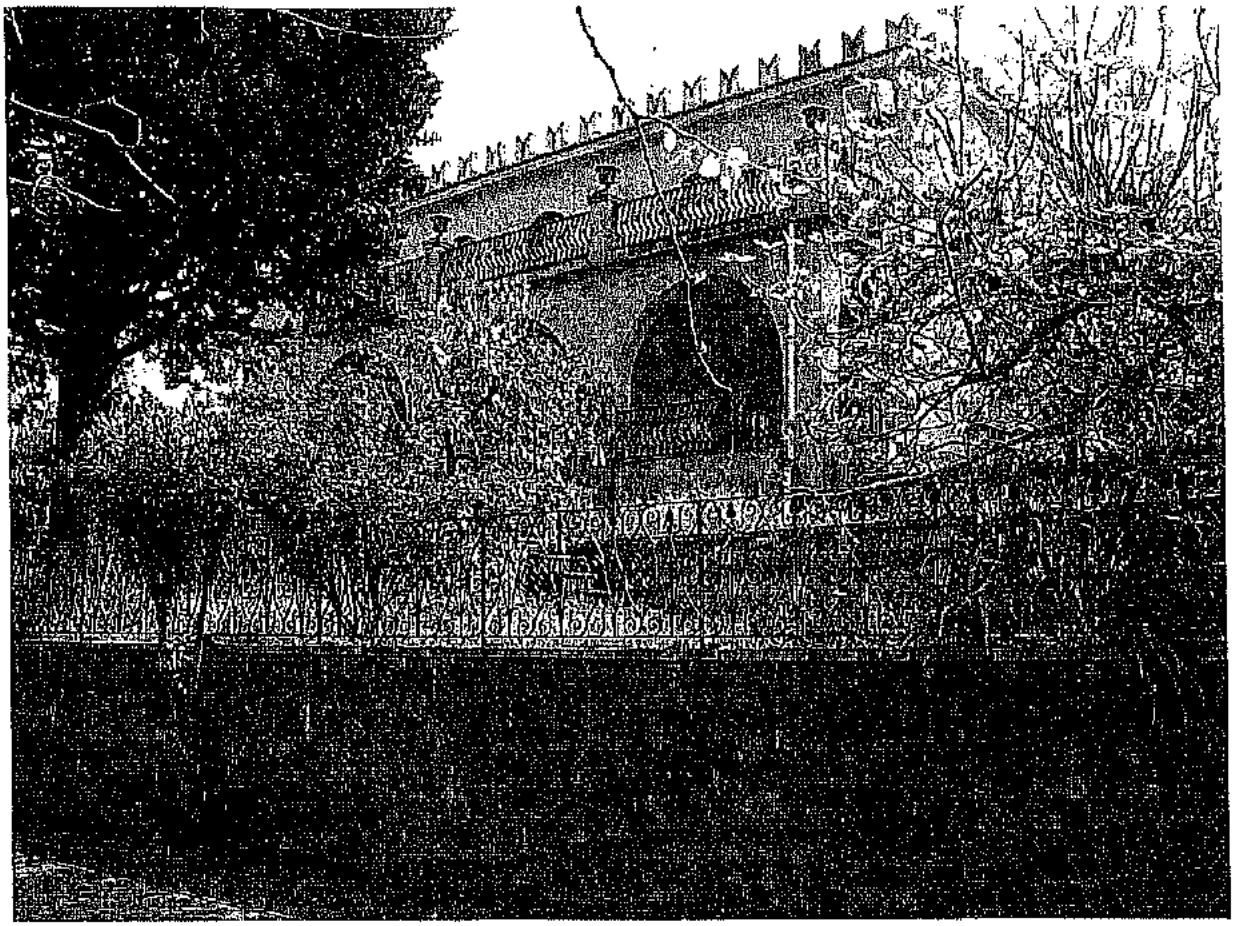
Vista esterna con ingresso su via Vincenzo Bellini



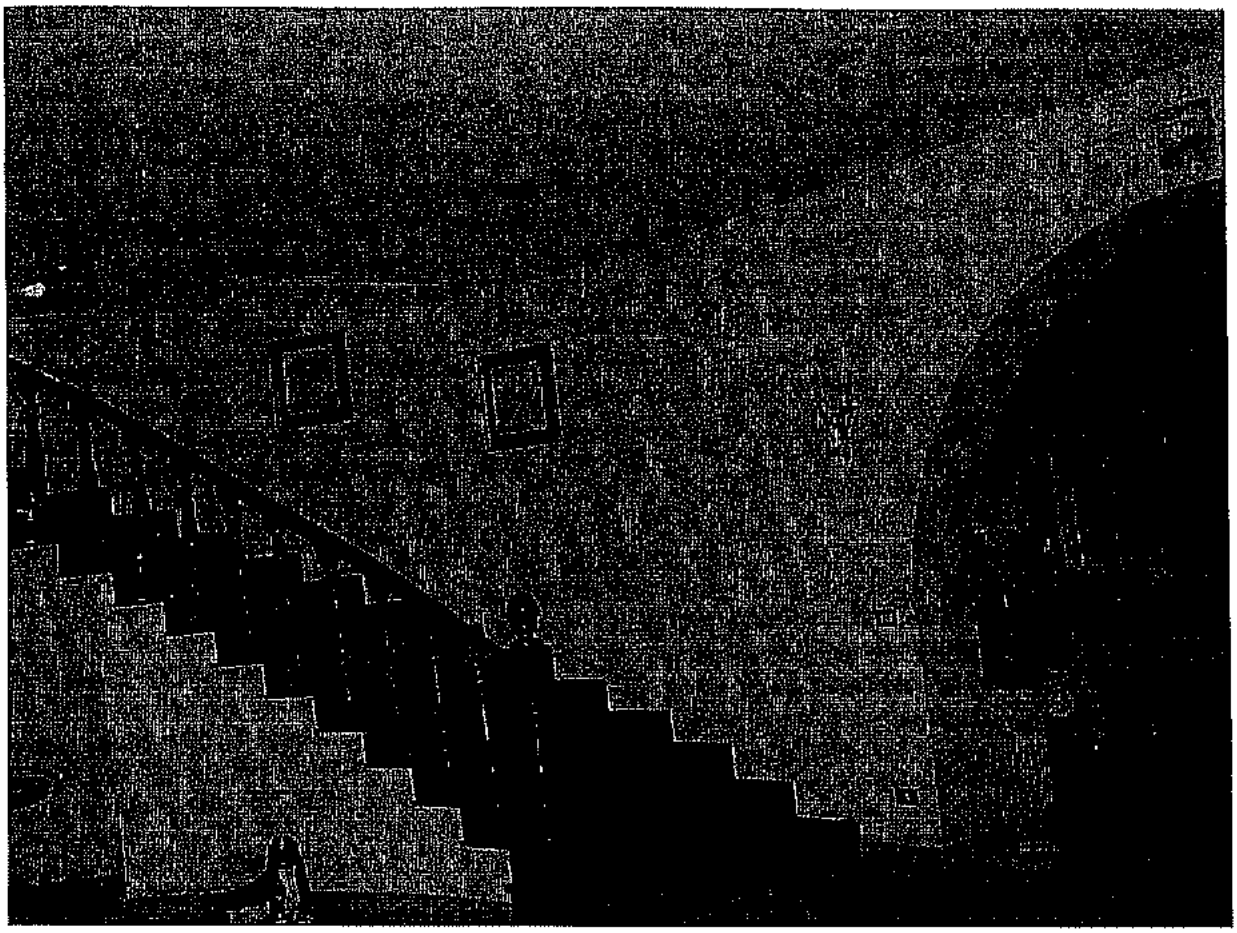
Vista dell'ingresso al garage – deposito del piano seminterrato



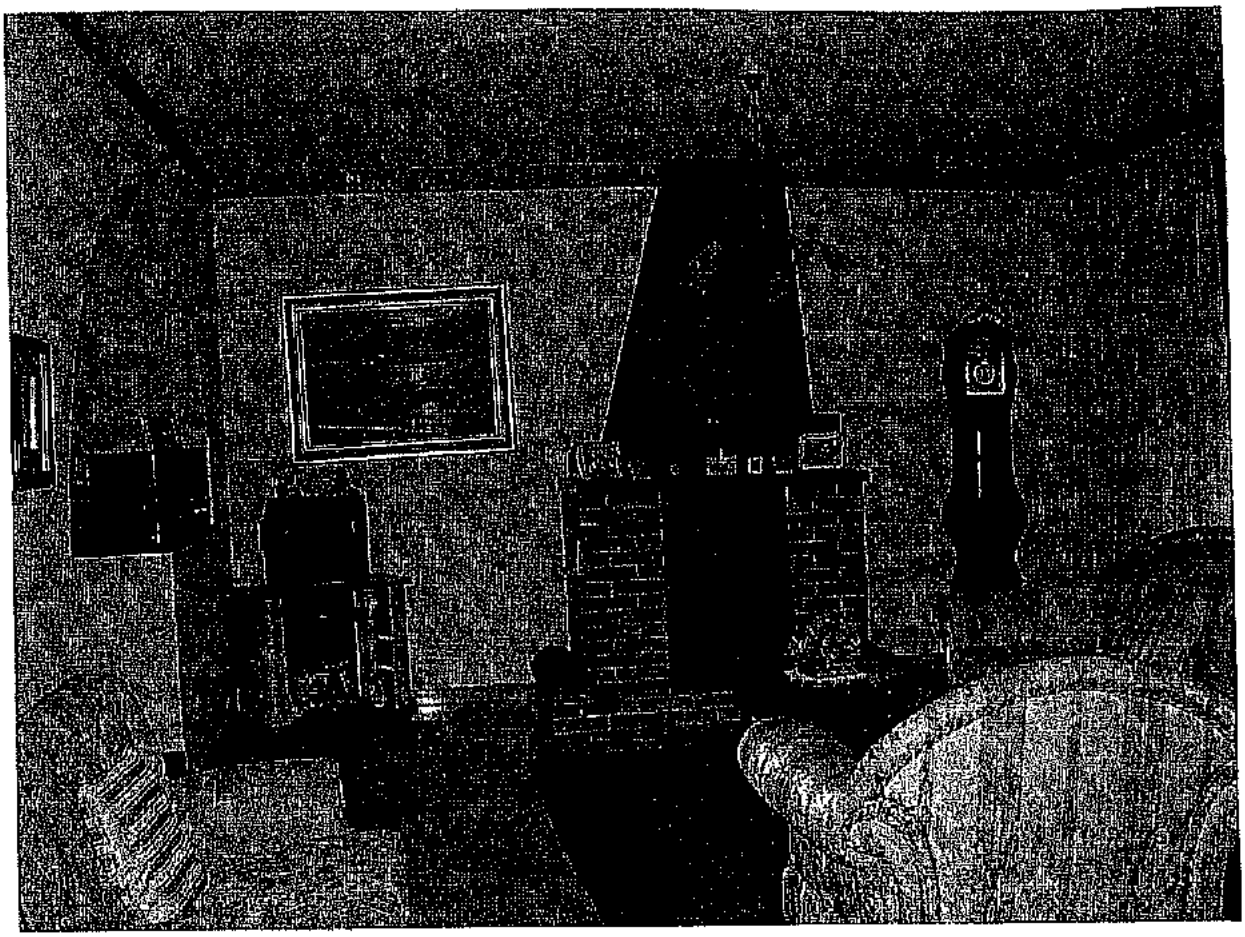
Vista esterna con la scala che dal piano seminterrato porta al piano terra



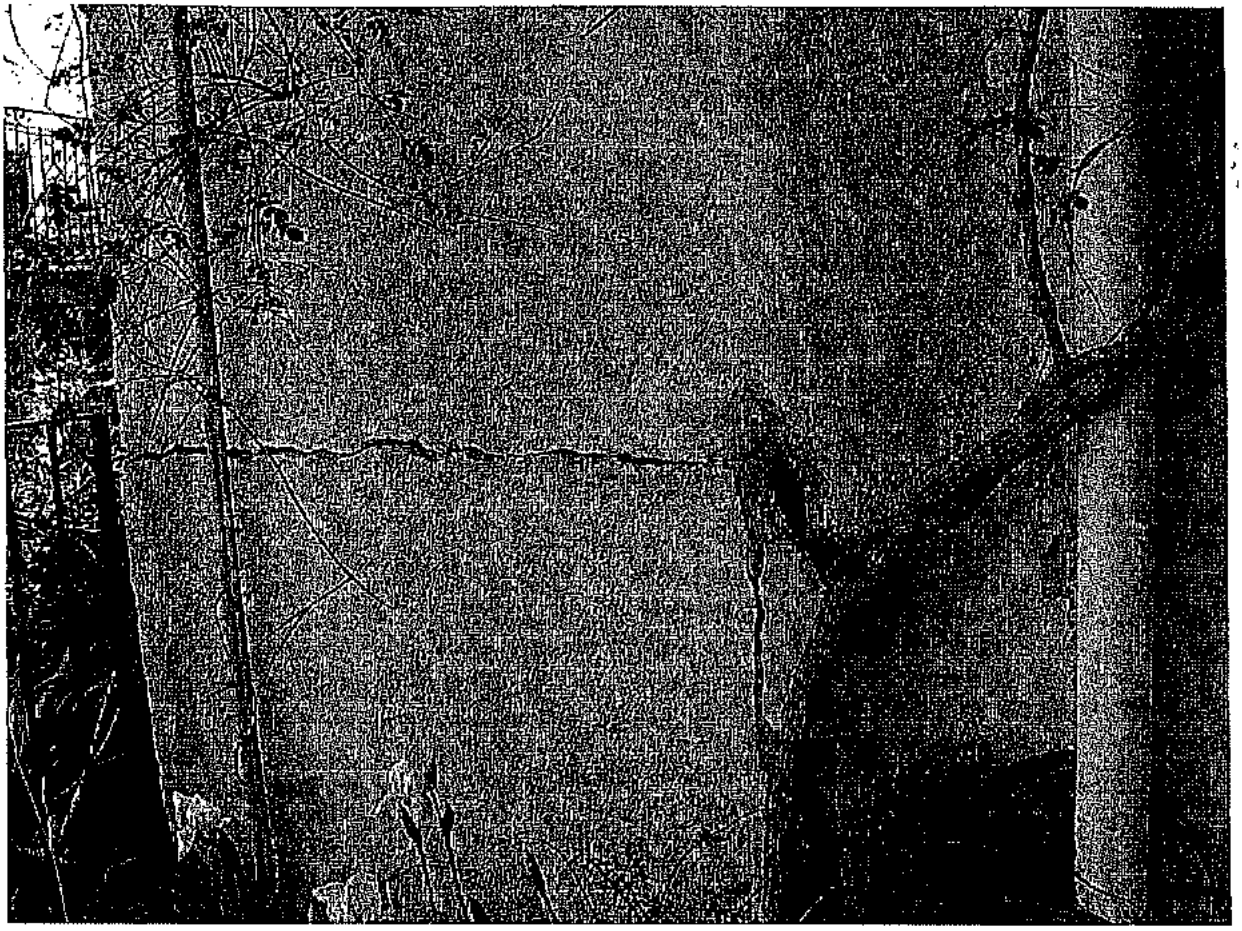
Vista esterna del giardino parco



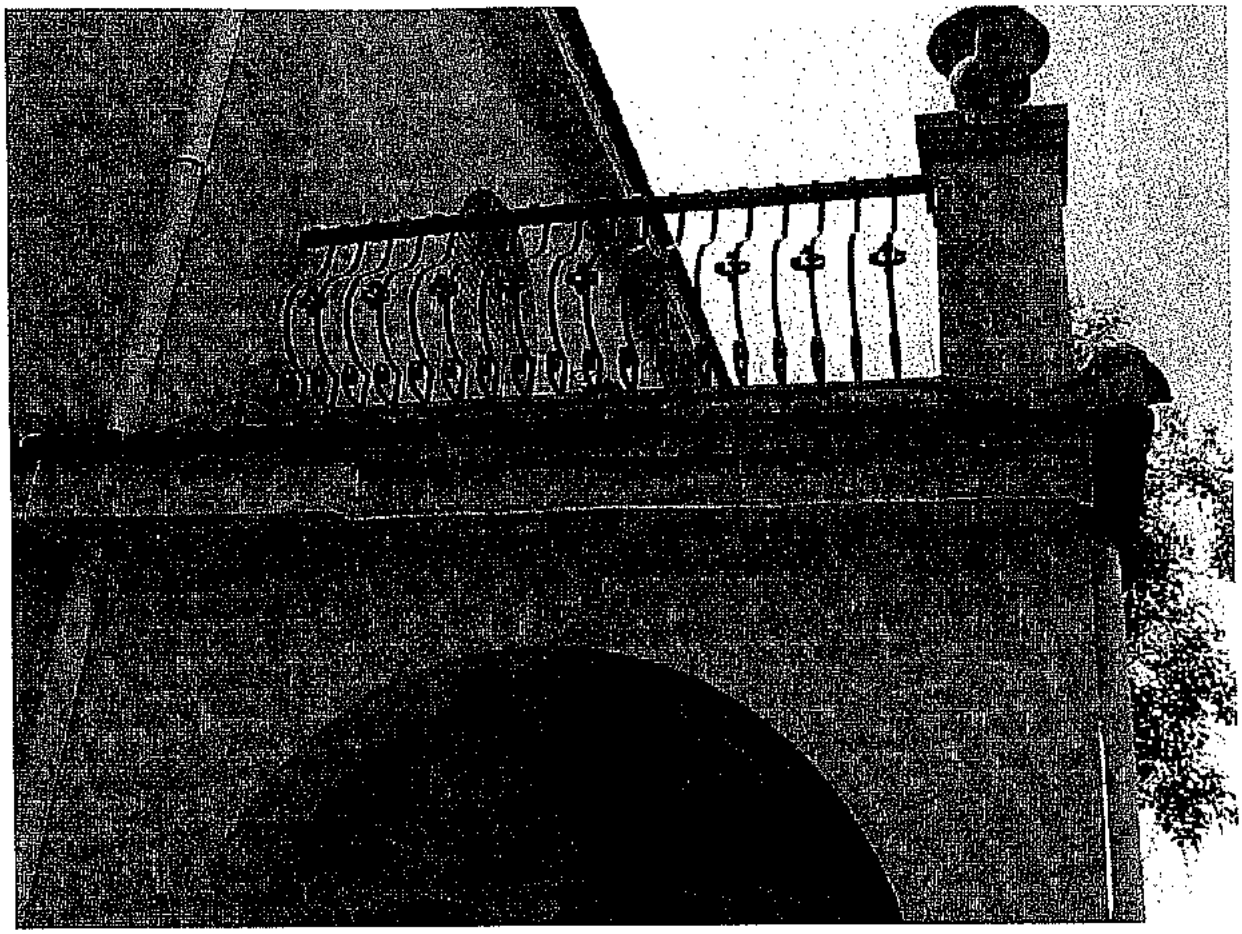
Vano ingresso con del p. t. con la scala che conduce al sovrastante piano notte



Salone soggiorno attrezzato di camino

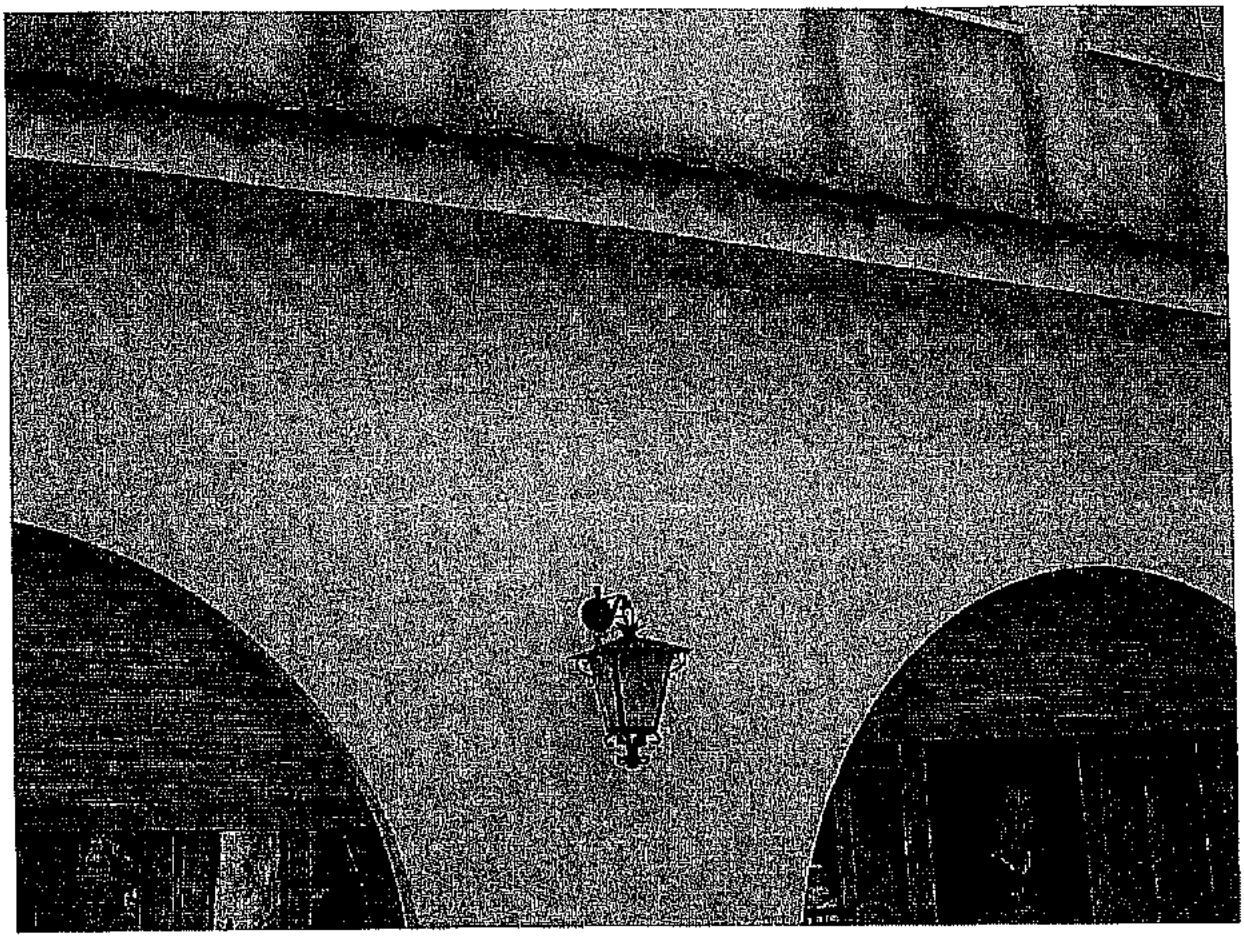


Crepa esterna al p. seminterrato, lato vano caldaia



Vista di porzione di frontalino danneggiato

Vista d'iniziali superficiali microcrepe esterne e stacco di serranda



Vista di superficiali lesionature