

COMMITTENTE	TRIBUNALE DI MESSINA	
LOCALITA'	MESSINA	
OGGETTO	PROCEDURA ESECUTIVA N°110/2017 R.E. UNICREDIT c/ 	
		
 RICS		FILIPPO GULLO MRICS VIA UCCELLIERA, 1 98121 MESSINA
 UNI 11558:2015 UNI/PDR 19:2016 LIV. AVANZATO VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO DA IMQ CERTIFICATO IMQ-VI-1606011		
DATA 09/04/2018	DESCRIZIONE DOCUMENTO RELAZIONE DI STIMA	



ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VERBALE DI SOPRALLUOGO

STRALCIO FOGLIO DI MAPPA

VISURA CATASTALE STORICA

PLANIMETRIA CATASTALE

PLANIMETRIA DA RILIEVO

NOTA RICHIESTA CHIARIMENTI EX ASI E RELATIVA RISPOSTA

CONTRATTO DI COMPRAVENDITA 



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

(art. 173-bis disp. att. come novellato dal D.L. 27/06/2015 conv. dalla L. 06/08/2015 n°132)

Ill.mo Dott. Danilo Maffa, Giudice delle esecuzioni presso il Tribunale di Messina - II Sezione Civile.

1) Premessa

La S.V.I. nominava me sottoscritto Ing. Filippo Gullo, con studio in Messina Via Uccelliera is.438/A n.1, esperto nel procedimento n°110/2017 Ruolo Generale delle esecuzioni tra UNICREDIT s.p.a., creditore procedente e [REDAZIONE] debitore esecutato, disponendo che lo scrivente proceda preliminarmente alla verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. ed alla successiva redazione della relazione di stima secondo il disposto dell'art. 173 bis di cui alla Legge 06/08/2015. La S.S. inoltre prescriveva la redazione dell'APE da allegare alla suddetta relazione estimativa.

2) Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni di consulenza ebbero inizio presso il mio studio con un attento esame dei fascicoli prodotti dalle parti provvedendo successivamente ad acquisire la necessaria documentazione catastale presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Messina propedeutica al prosieguo dell'incarico.

Si segnala che la Società esecutata [REDAZIONE] è anche oggetto di procedura fallimentare presso il Tribunale di Messina, identificata col n°30/2017 per la quale è stato nominato il relativo curatore nella persona dell'Avv. [REDAZIONE]. Pertanto, previo avviso al curatore fallimentare [REDAZIONE] è provveduto ad effettuare l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento procedendo ad effettuare un dettagliato rilievo metrico strumentale e fotografico al fine di acquisire le informazioni



dimensionali dell'immobile. Per il dettaglio di quanto sopra descritto, si rimanda al verbale allegato alla fine della presente consulenza, che qui s'intende interamente richiamato. Le operazioni di consulenza proseguirono presso il mio studio con lo sviluppo del rilievo strumentale, l'elaborazione dei risultati e con lo studio della intera documentazione con particolare riferimento ai dati economici.

3) Verifica documentazione art.567 - comma 2 c.p.c.

In atto, nei fascicoli di cui alla procedura esecutiva oggetto della presente, esiste la certificazione notarile sostitutiva dell'ipocastale, la quale, sulla scorta dei registri immobiliari, attesta la proprietà dei beni pignorati in capo alla società [REDACTED] per la quota di 1/1, per quanto concerne l'immobile censito al **Foglio 143 p.lla 155 sub 6**, mentre per quanto concerne l'immobile censito al **Foglio 143 p.lla 156 sub 6**, attesta la proprietà in quota 1/1 del fabbricato, alla società esecutata e la proprietà del sedime in capo al Genio Civile oggi [REDACTED] in liquidazione (vedasi visure storiche allegate). Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sui suddetti immobili sono:

A. Ipoteca volontaria iscritta il 18/06/2003 nn. 16966/2094 a favore di UNICREDIT s.p.a. contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da atto di mutuo;

B. Pignoramento Immobiliare trascritto il 25/05/2017 nn. 12463/9670 nascente da atto giudiziario a favore di UNICREDIT s.p.a. contro [REDACTED]

C. Ipoteca legale iscritta ai nn. 11925/1023 nascente



da ruolo esattoriale a favore di SERIT Sicilia s.p.a.
contro [REDACTED]

D. Pignoramento esattoriale trascritto il 24/11/2014
nn. 28840/20909 a favore di RISCOSSIONE Sicilia s.p.a.
contro [REDACTED]

Il compendio Immobiliare, oggetto di procedura
esecutiva, perveniva al debitore esecutato, come riportato
nella medesima certificazione notarile, giusto atto di
compravendita in Notar Antonino Arrigo in Messina del
30/03/2000 Rep. 162002 trascritto il 30/03/2000 ai nn.
7452/6275 (vedasi allegato).

Da ciò si può attestare la completezza della
documentazione di cui all'articolo in epigrafe.

Per quanto sopra e per quanto acquisito presso gli uffici
del catasto, si è verificato lo stato dei luoghi
rapportandoli con le planimetria depositate presso i
competenti uffici constatando la conformità a meno di
alcuni dettagli grafici. Dopo questa parte introduttiva,
prima di affrontare la questione della vendita in lotti
dei beni, occorre segnalare che, con riferimento
all'immobile identificato catastalmente al **Foglio 143**
p.lla 156 sub 6, la parte esecutata, con l'atto di
compravendita attraverso il quale le sono pervenuti
entrambi gli immobili pignorati, acquisiva il solo
edificio ma non il sedime che era, come tuttora è, di
proprietà dell'ex [REDACTED] a
parte a suo tempo venditrice [REDACTED]
[REDACTED].), nel medesimo atto attestava tale circostanza
e si impegnava al contempo a porre in essere



successivamente tutte le opportune pratiche presso il titolare del sedime affinché lo stesso venisse ceduto in proprietà o in concessione all'acquirente [REDACTED].

Ma la [REDACTED] titolare del diritto di superficie a fronte di un canone da corrispondere [REDACTED], si trovava già all'epoca, in contenzioso col medesimo Ente per canoni non pagati, ed infatti, sempre nell'atto di compravendita, si faceva carico di chiudere la materia del contendere al fine di consentire un regolare trasferimento del diritto di superficie alla subentrante [REDACTED].

Lo scrivente ha ritenuto quindi opportuno effettuare un accesso presso gli uffici del [REDACTED] in liquidazione, al fine di appurare lo stato dell'arte e verificare se l'immobile, nelle condizioni amministrative in cui si trova attualmente, possa essere oggetto di trasferimento con la presente procedura. Durante gli incontri avuti (n°2 in totale) col personale dell'ente ed in particolare col Commissario liquidatore, gli è stato confermato che la [REDACTED] titolare del diritto di superficie, non avrebbe a suo tempo potuto porre in essere quelle dichiarazioni in sede di compravendita senza aver acquisito la necessaria e preventiva autorizzazione da parte della proprietà del sedime. Quanto sopra anche a alla luce del contenzioso scaturito dalla mancata corresponsione dei canoni dovuti per il diritto di superficie concesso a suo tempo. Alla luce di ciò, lo scrivente esperto ha chiesto ufficialmente, con propria missiva introitata al protocollo ASI, di chiarire l'intera questione, e



quest'ultimo con nota del commissario ad acta, confermava la propria titolarità della p.lla 156 sub 6 e che per la stessa esisteva in atto un credito non corrisposto da parte della società [REDACTED] che ha fatto scaturire un giudizio ancora pendente presso il Tribunale di Messina (vedasi nota ex ASI allegata alla presente relazione). Alla luce di quanto sopra esposto, occorre pertanto stralciare provvisoriamente l'immobile identificato catastalmente al **Foglio 143 p.lla 156 sub 6** che potrà essere oggetto di trasferimento una volta definite tutte le problematiche sopra evidenziate.

4) Descrizione di cui ai punti dell'art. 173-bis

1) Il bene immobile esecutato, con esclusione di quello sopra descritto oggetto delle problematiche che lo rendono allo stato non trasferibile, consiste in un ampio appartamento destinato ad uffici sito in Messina in Via U. Bonino (Via La Farina) in prossimità dell'impianto sportivo Celeste.

Esso è identificato al foglio n°143 particelle 155 sub 6 del Catasto fabbricati del Comune di Messina con categoria A/10 classe 1, consistenza pari a n°13 vani catastali e rendita pari ad € 3.558,39. **(cfr visura catastale storica)**

L'appartamento è costituito da ampio ingresso-androne e disimpegno al piano terra e vari locali con w.c. al primo piano. L'ingresso principale prospetta su Via Bonino così come parte dei vani al piano primo, l'accesso al suddetto piano è garantito da scala interna e riguardo i confini, esso risulta limitrofo con unità immobiliari stessa ditta (non oggetto di pignoramento) ed altre ditte. Non vi è presenza di ascensore.

2) Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, si è appurato la



l'esistenza al piano primo di diversi vani uso ufficio e sale riunioni con relativi w.c. Gli ambienti sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia che produce anche acqua calda sanitaria.

L'appartamento risulta ad oggi in sufficienti condizioni di stato e manutenzione. (vedasi documentazione fotografica allegata)

Per lo schema distributivo dell'immobile oggetto di esecuzione, si rimanda all'allegato planimetrico di cui al rilievo effettuato in sede di sopralluogo.

3) Il bene non risulta allo stato occupato da terzi, così come anche dichiarato dal curatore fallimentare;

4-5) Da quanto risulta allo scrivente, non esistono formalità, vincoli od altri oneri gravanti sul bene al di fuori della presente procedura.

6) Il fabbricato di cui fa parte l'immobile esecutato, da quanto emerge dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Messina, è stato realizzato a cavallo tra gli anni venti ed anni trenta e pertanto prima dell'emozione delle varie legislazioni in materia urbanistica che prescrivevano titoli abilitativi per l'attività edilizia. Risulta comunque agli atti un'autorizzazione edilizia assentita ex art. 5 L.R. 37/85, a nome [REDACTED] per la manutenzione straordinaria dell'immobile de quo del 15/12/1999 prot. 22358. Tale intervento prevedeva una generale ristrutturazione degli immobili in questione con l'inserimento di impianto ascensore, poi non realizzato.

Riguardo la regolarità, in sede di sopralluogo, si è potuto



accertare un diversa distribuzione degli ambienti rispetto a quanto autorizzato e riportato in planimetria catastale, con la modifica di alcune tramezzature oltre alla mancanza del previsto ascensore.

Quanto sopra comunque non costituiscono difformità rilevanti da un punto di vista urbanistico trattandosi di opere interne.

7) La regolarizzazione edilizia e catastale delle superiori difformità, comprensiva delle pratiche per l'ottenimento della mancante agibilità, può computarsi in 5.000,00 €.

8) Il bene pignorato non è gravato da censi, livello o uso civico.

9) L'immobile non fa parte di condominio.

5) Determinazione del valore (art. 568 c.p.c.)

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato che, secondo gli standard estimativi internazionali, è *"l'ammontare stimato al quale un'attività od una passività dovrebbe essere ceduta alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo una adeguata attività di commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo consapevole, informato e senza coercizioni"*

(Red Book 2017-VPS 4 Par.4 - IVS 2017, IVS 104 par. 30.1).

La misura delle superfici degli immobili è stata svolta con un rilievo metrico utilizzando la superficie esterna lorda secondo lo Standard del "Codice delle valutazioni immobiliari V edizione" di Tecnoborsa (2018).

Per l'analisi estimativa si è considerata la superficie esterna lorda procedendo poi al calcolo di quella commerciale



in funzione dei rapporti mercantili superficiali come da tabelle seguenti:

Indice ed informazione	Importo
Rapporto mercantile superficie principale	1
Rapporto mercantile androne	0,5
Rapporto mercantile superficie esterna	0,1

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP. ESTERNA LORDA (MQ)	SUP. COMMERCIALE (MQ)
TERRA	DISIMPEGNO	34,00	34,00
TERRA	ANDRONE	50,00	25,00
TERRA	SPAZIO ESTERNO	33,00	3,30
PRIMO	UFFICI	332,00	332,00
SUP. TOTALE (MQ)	-----	449,00	394,30

La metodologia di stima del valore di mercato adottata, trattandosi di immobile con destinazione commerciale per la quale tipologia non si sono verificati scambi tali da consentire una corretta rilevazione dei prezzi di mercato, è quella della capitalizzazione dei redditi (Income Approach) che, secondo gli IVS, consente la determinazione del valore dell'immobile capitalizzando i redditi dallo stesso generati, mediante un idoneo saggio di capitalizzazione o di attualizzazione. Nel caso in esame, si è optato per la stima per capitalizzazione Finanziaria (Yield Capitalization) tramite la quale si convertono dei flussi di cassa attesi (redditività dell'immobile) in un valore attuale tramite idonea tasso di attualizzazione (Discount Rate).

Riguardo al determinazione del suddetto tasso di



attualizzazione, considerato che nel segmento di riferimento mancano le grandezze economiche che permettano di determinarlo, si è optato per la tecnica del *Build-up approach* che consente di stimare il tasso in funzione delle componenti specifiche di rischio. Nel nostro caso si è optato per l'utilizzo del WACC (Costo medio ponderato del capitale), ovvero il tasso viene stimato come somma ponderata dei tassi delle parti finanziarie dell'investimento immobiliare (auto ed eterofinanziamento), secondo la seguente formula:

$i = K_d * D\% + K_e * E\%$ dove **K_d** rappresenta il costo del debito, **$D\%$** la percentuale della parte finanziata (60%), **$E\%$** la percentuale del capitale proprio (40%) e **K_e** il costo dell'equity.

Dalla sopra citata formula si è determinato un saggio **$i = 6,30\%$** che utilizzato nello sviluppo del flusso di cassa avente poste in entrata il reddito lordo annuo stimato di 35.500 €, durata pari a quella dei contratti per uso commerciale (6+6 anni) e con un valore di rivendita finale determinato pari al reddito lordo dell'ultimo anno corretto con un GOCR del 5,93%, consente di determinare un Valore di Mercato di € **535.000,00**, per un importo arrotondato a mq di superficie commerciale pari a 1.355,00 €/mq.

Prezzo a base d'asta

Per definire il prezzo d'asta si determineranno gli adeguamenti e le correzioni necessarie, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando pertanto una riduzione, al netto delle detrazioni dovute alla regolarizzazione, rispetto al valore di mercato sopra



individuato, del 15%, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Considerate le seguenti situazioni:

- stato d'uso e manutenzione;
- lo stato di possesso;
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- mancata operatività della garanzia per eventuali vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; si applica, come già indicato, una riduzione del 15%.

Si riporta di seguito il riassunto che, dal valore di stima ordinario in libero mercato, porta alla definizione del prezzo a base d'asta.

Valore Complessivo di mercato: 535.000,00 €

oneri di regolarizzazione catastali ed urbanistici: 5.000,00 €

stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima)



stato di possesso (nessuna situazione opponibile)

vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con la presente
procedura: non presenti

spese condominiali insolute: non presente condominio

Totale Valore 530.000,00 €

manca di garanzia per vizi (15%) 79.500,00 €

Totale Valore a base d'asta arrotondato 450.000,00 €

Dichiarazioni

In applicazione agli Standard di Valutazione Globali della RICS, degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà.



Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione in atti della procedura (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il fruitore finale è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile;

Il presente rapporto è conforme agli Standard di Valutazione Globali Red Book 2017 comprensivi degli International Valuation Standards (IVS) ed al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, se non ai fini della procedura esecutiva in questione.

Pertanto si rassegna alla S.S. il presente rapporto di valutazione restando comunque a disposizione per ogni chiarimento dovesse necessitare.

Messina lì 09/04/2018

L'Esperto del G.E.

Ing. Filippo Gullo



Allegato Modello DCF



Урсгал	2018 оны эхний сарууд		2017 оны эхний сарууд		2016 оны эхний сарууд		2015 оны эхний сарууд		2014 оны эхний сарууд		2013 оны эхний сарууд		2012 оны эхний сарууд		2011 оны эхний сарууд		2010 оны эхний сарууд		2009 оны эхний сарууд		2008 оны эхний сарууд		2007 оны эхний сарууд		2006 оны эхний сарууд		2005 оны эхний сарууд		2004 оны эхний сарууд		2003 оны эхний сарууд		2002 оны эхний сарууд		2001 оны эхний сарууд		2000 оны эхний сарууд																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224	1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246	1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260	1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274	1275	1276	1277	1278	1279	1280	1281	1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288	1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295	1296	1297	1298	1299	1300	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318	1319	1320	1321	1322	1323	1324	1325	1326	1327	1328	1329	1330	1331	1332	1333	1334	1335	1336	1337	1338	1339	1340	1341	1342	1343	1344	1345	1346	1347	1348	1349	1350	1351	1352	1353	1354	1355	1356	1357	1358	1359	1360	1361	1362	1363	1364	1365	1366	1367	1368	1369	1370	1371	1372	1373	1374	1375	1376	1377	1378	1379	1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386	1387	1388	1389	1390	1391	1392	1393	1394	1395	1396	1397	1398	1399	1400	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413	1414	1415	1416	1417	1418	1419	1420	1421	1422	1423	1424	1425	1426	1427	1428	1429	1430	1431	1432	1433	1434	1435	1436	1437	1438	1439

Struttura finanziaria		
Mezzi propri	40%	11,12%
Mezzi terzi	60%	3,09%
Trend mercato		1,13%
Cap rate		5,18%
Dati economici di riferimento (previsione a medio termine)		
Trend EurIRS		1,09%
Trend Titoli di Stato		1,90%
Remunerazione Mezzi propri		
Illiquidità investimento immobiliare		3 (1-4)
Rischio contrattuale		
Numero di inquilini e affidabilità economico/finanziaria		2
Clausole/garanzie contrattuali		2
Rischio sfritto		3
Immobile - rischi estrinseci		
Rango della location		2
Posizione rispetto al mercato locale		2
Trend del mercato immobiliare		3
Immobile - rischi intrinseci		
Taglio dimensionale e frazionabilità		3
Qualità edilizia e manutentiva		2
Tipo destinazione e fungibilità per usi alternativi		2
punteggio m	14	7,00%
punteggio m	41	13,00%
Tot. punti	24	
Spread mez	9,22%	
Totale Mezzi propri		11,12%
Remunerazione Mezzi di terzi		
Trend EurIRS		1,09%
Spread		2,00%
Totale Mezzi di terzi		3,09%
TASSO DI ATTUALIZZAZIONE		
Cap rate		5,18%
Redditi lordi		1,00
Trend mercato		1,13%
Discounted cap rate		6,30%
GOING OUT CAP RATE		
Cap rate		5,18%
Redditi lordi		1,00
Spread		0,75%
Going out cap rate		5,93%



INQUADRAMENTO SATELLITARE DELL' IMMOBILE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 01-02: Prospetto su Via Bonino con portone d'ingresso





Foto 03: Vano piano terra

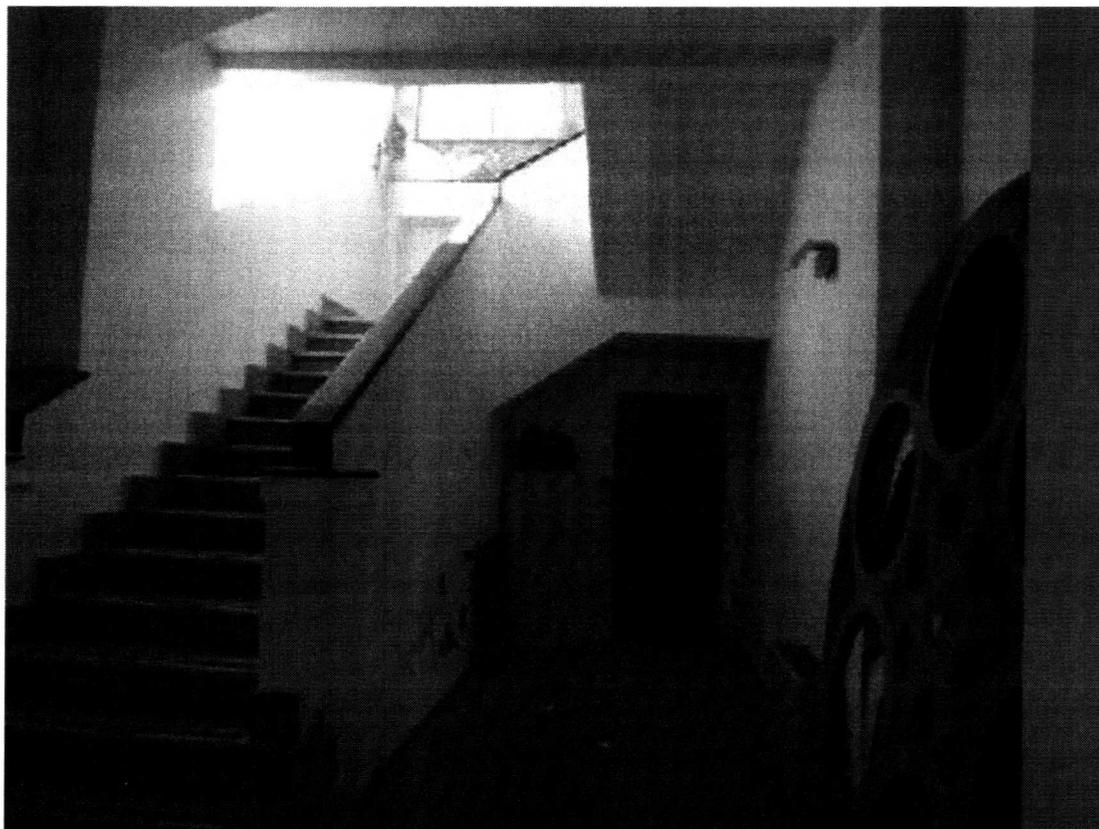


Foto 04: Scala di collegamento al piano primo



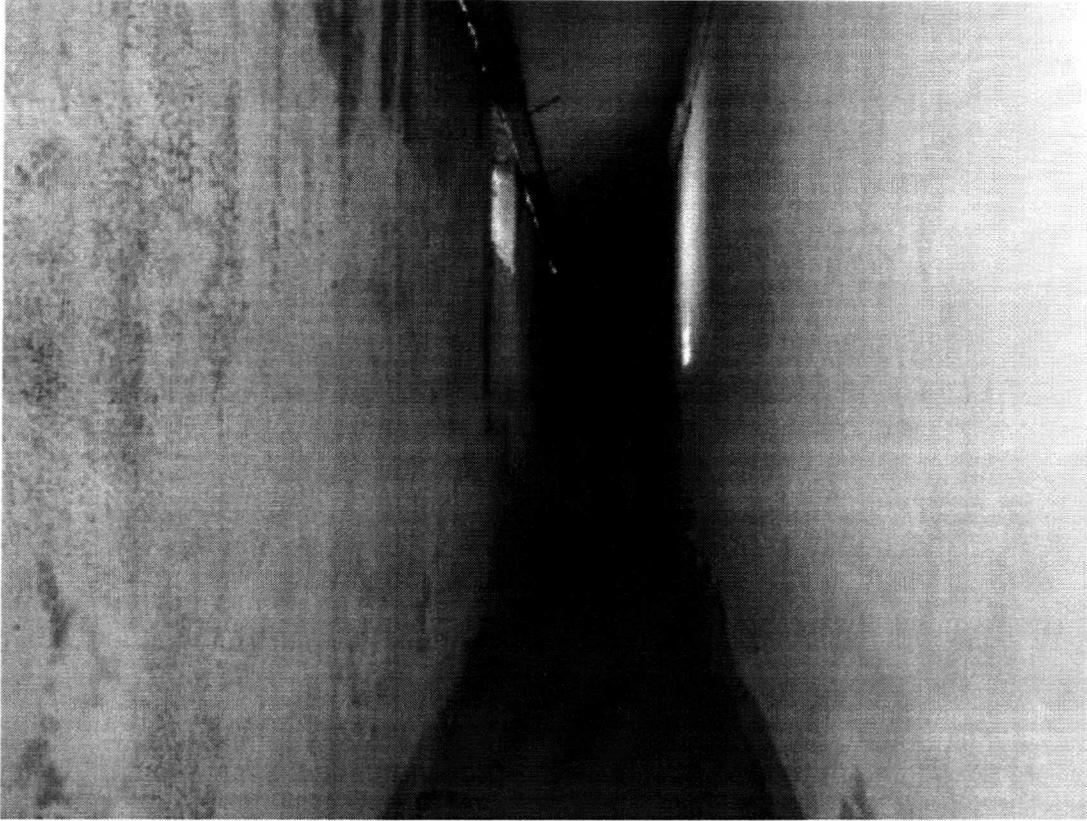


Foto 05: Area esterna pertinenziale posteriore



Foto 06: Prospettiva del corridoio al piano primo



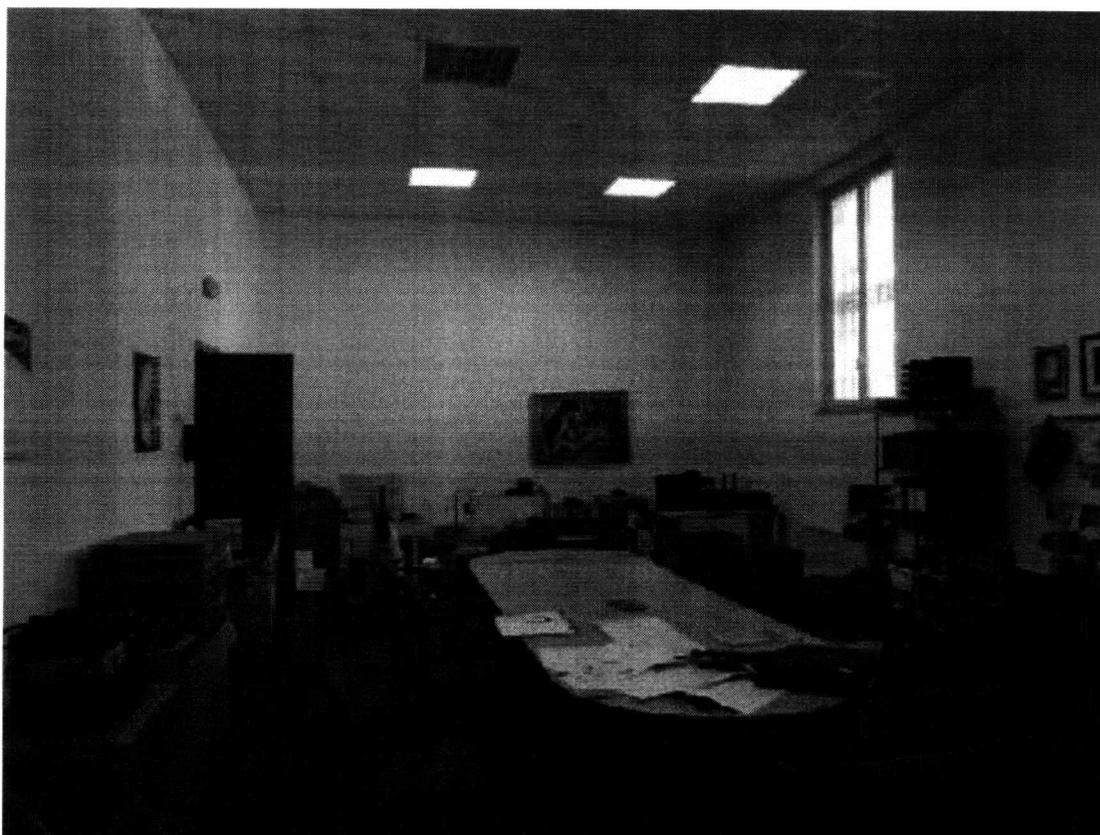


Foto 07: Veduta vano sala riunioni piano rpimo



Foto 08: Vano 1 piano primo





Foto 09: Vano 2 piano primo



Foto 10: Vano 3 piano primo





Foto 11-12: Vedute vani 4-5 piano primo





Foto 13: vano 6 piano primo



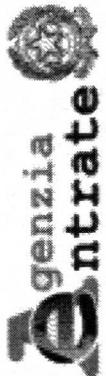
Foto 14: W.C. piano primo





Immobile pignorato





Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/12/2017 - Ora: 09.48.57 Segue
Visura n.: T30612 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/12/2017

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158) Provincia di MESSINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 143 Particella: 155 Sub.: 6

INTESTATO

1	[REDACTED]	02082380839*	(1) Proprietà per 1/1
---	------------	--------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 05/04/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		143	155	6	1		A/10	1	13 vani	Totale: 464 m²	Euro 3.558,39	VARIAZIONE del 05/04/2016 protocollo n. ME0040955 in atti dal 05/04/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 7344.1/2016)
Indirizzo												
VIA GIUSEPPE LA FARINA n. SN piano: T-1;												
Annotazioni												
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) ;di stadio: conferma superficie incoerente del protocollo di presentazione planimetrica n.me0312528/2009												

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/04/2014

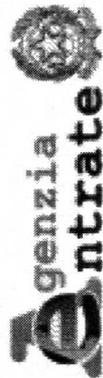
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		143	155	6	1		A/10	1	13 vani		Euro 3.558,39	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/04/2014 protocollo n. ME0181997 in atti dal 23/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 124890.1/2014)
Indirizzo												
VIA GIUSEPPE LA FARINA n. SN piano: T-1;												
Annotazioni												
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

Data: 02/12/2017 - Ora: 09.48.57 Segue

Visura n.: T30612 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/12/2017



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/05/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		143	155	6	1		A/10	1	13 vani		Euro 3.558,39	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/05/2010 protocollo n. ME0139265 in atti dal 04/05/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8440.1/2010)
Indirizzo Annotazioni												
, VIA GIUSEPPE LA FARINA n. SN piano: T-1; Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/09/2009

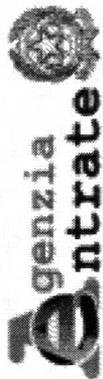
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		143	155	6	1		A/10	1	13 vani		Euro 3.558,39	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 22/09/2009 protocollo n. ME0312528 in atti dal 22/09/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 37698.1/2009)
Indirizzo Annotazioni												
, VIA GIUSEPPE LA FARINA n. SN piano: T-1; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita	
1		143	155	6	1		A/10	1	9,5 vani		Euro 2.600,36 L. 5.035.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/03/2000 in atti dal 18/04/2000 (n. 3644.1/2000)	
Indirizzo Notifica Annotazioni													
, VIA GIUSEPPE LA FARINA piano: T-1; passaggi intermedi da esaminare													
										Partita	1083016	Mod.58	-

Data: 02/12/2017 - Ora: 09.48.57 Segue

Visura n.: T30612 Pag: 3



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/12/2017

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/03/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		143	155	6	1			A/10	1	9,5 vani		L. 5.035.000	VARIAZIONE del 09/03/1993 in atti dal 22/07/1997 FRAZ. RETT. PARTICELLA T. M.100275/92 AMPL. IN SOPRAELEVAZIONE UNITA' AFFERENTE (n. 4352.1/1993)
Indirizzo , VIA LA FARINA GIUSEPPE piano: T-1;													
Notifica - , Partita 22441 Mod.58 -													

Situazione degli intestati dal 15/03/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 15/03/2000 protocollo n. ME0071331 in atti dal 11/03/2010 Registrazione: Sede: C.ANC. GENIO CIVILE- ATT 1-10-36-R-71285/10 (n. 8056.1/2010)			

Situazione degli intestati dal 15/03/2000

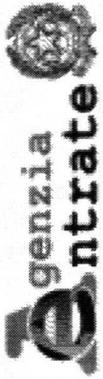
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(10) Oneri PROP. FABBRICATO in regime di comunione dei beni fino al 15/03/2000
2	GENIO CIVILE DI MESSINA con sede in MESSINA	00000000836	(10) Oneri PROP. AREA fino al 15/03/2000
DATI DERIVANTI DA			
[STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/03/2000 protocollo n. 377248 Voltura in atti dal 22/11/2001 Repertorio n.: 162002 Rogante: A. ARRIGO Sede: MESSINA Registrazione: PU Sede: MESSINA n. 999 del 24/03/2000 C. VENDITA (n. 3644.1/2000)			

Situazione degli intestati dal 15/03/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 15/03/2000
DATI DERIVANTI DA			
[STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/03/2000 Voltura in atti dal 18/04/2000 Repertorio n.: 162002 Rogante: ARRIGO ANTONINO Sede: MESSINA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 3644.1/2000)			

Situazione degli intestati dal 09/03/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GENIO CIVILE		PROPRIETARIO AREA fino al 15/03/2000
2	[REDACTED]		PROPRIETARIO FABB fino al 15/03/2000
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE del 09/03/1993 in atti dal 22/07/1997 Registrazione: FRAZ. RETT. PARTICELLA T. M.100275/92 AMPL. IN SOPRAELEVAZIONE UNITA' AFFERENTE (n. 4352.1/1993)			



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/12/2017

Data: 02/12/2017 - Ora: 09.48.57 Fine

Visura n.: T30612 Pag: 4

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/04/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		143	130		1							VARIAZIONE del 09/04/1986 in atti dal 22/07/1997 FRAZ. AMPLIAM. VAR DEST. TOPON. PIANO (n. 8473.1/1986)
Indirizzo - VIA LA FARINA GIUSEPPE piano: T;												
Notifica - Mod.58 - Partita 22441												

Situazione degli intestati dal 09/04/1986

N.	GENIO CIVILE	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				PROPRIETARIO AREA fino al 09/03/1993
2				PROPRIETARIO FABB fino al 09/03/1993

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 09/04/1986 in atti dal 22/07/1997 Registrazione: FRAZ. AMPLIAM. VAR DEST. TOPON. PIANO (n. 8473.1/1986)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- sezione urbana 001 foglio 143 particella 43 subalterno 3
- sezione urbana 001 foglio 143 particella 155 subalterno
- sezione urbana 001 foglio 143 particella 46 subalterno
- sezione urbana 001 foglio 143 particella 51 subalterno
- sezione urbana 001 foglio 143 particella 129 subalterno
- sezione urbana 001 foglio 143 particella 130 subalterno
- sezione urbana 001 foglio 143 particella 131 subalterno
- sezione urbana 001 foglio 143 particella 156 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

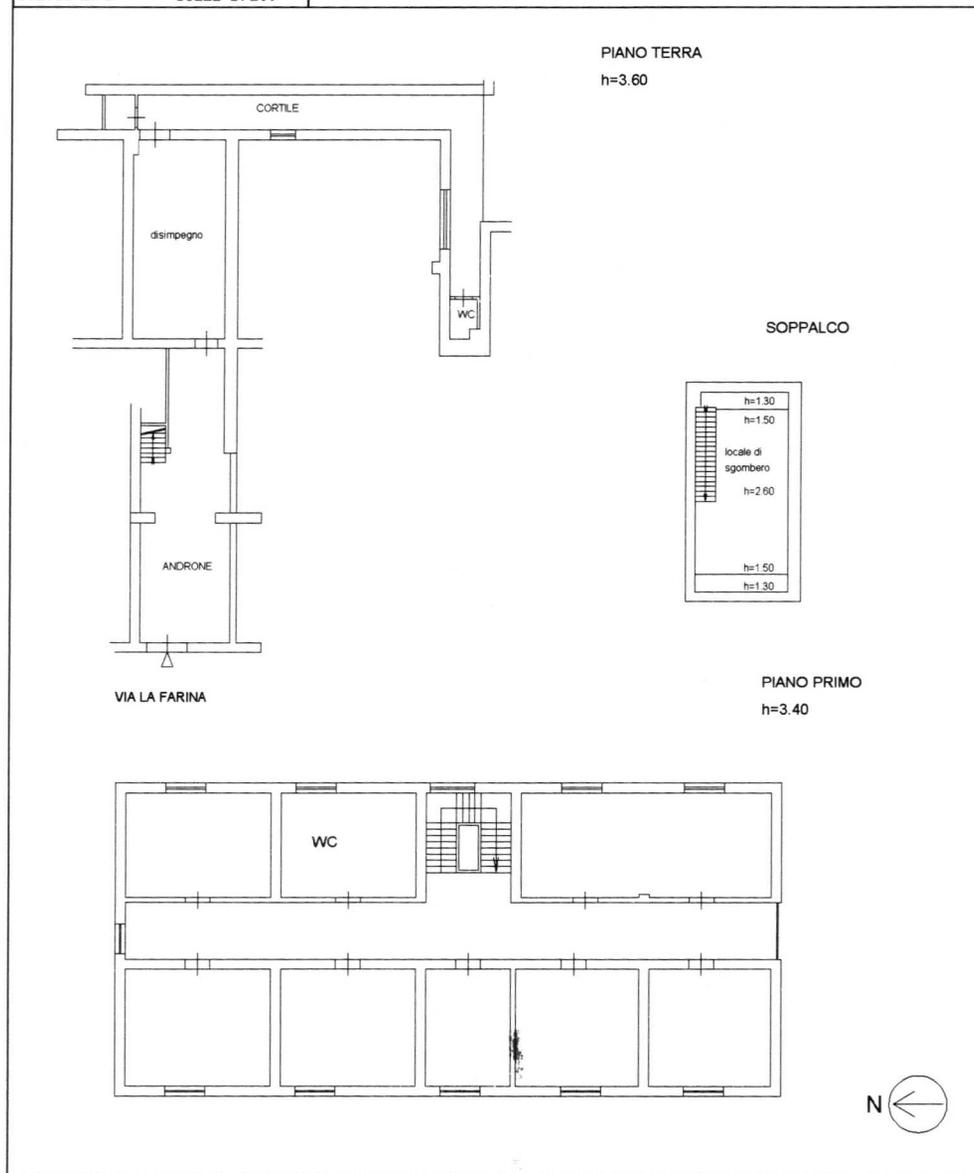
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

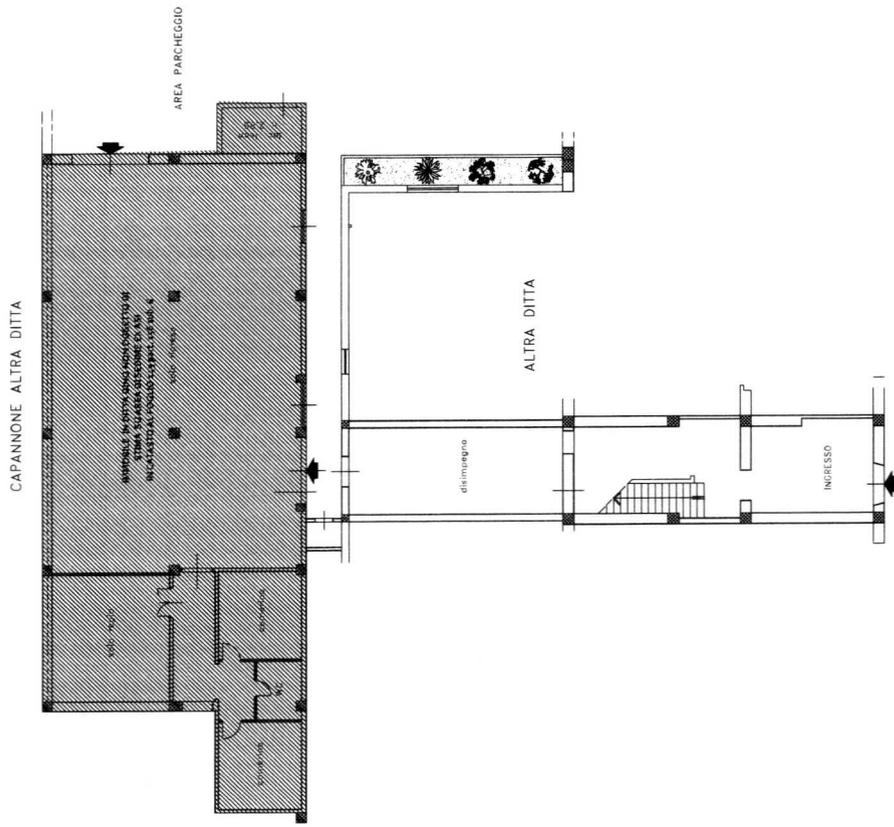
Dichiarazione protocollo n. ME0312528 del 22/09/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina	
Via Giuseppe La Farina civ. SN	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Nocera Agostino
Sezione: Foglio: 143	Iscritto all'albo: Periti Edili
Particella: 155	Prov. Messina
Subalterno: 6	N. 464

Scheda n. 1 Scala 1:200

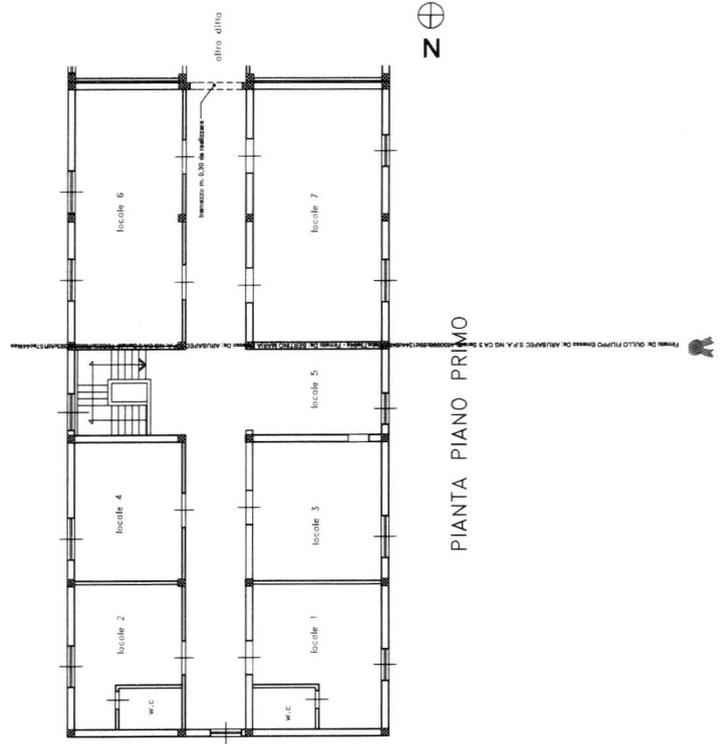


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/12/2017 - Comune di MESSINA (F158) - < Foglio: 143 - Particella: 155 - Subalterno: 6 >
Via Giuseppe La Farina - S. N. - 98013 - Messina - ARUBAPEC S.P.A. - Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b786384a393c1f1157ac44fae

PIANTA STATO ATTUALE DI UNO STABILE INDUSTRIALE
 SITO IN MESSINA VIA UBERTO BONINO scala 1:100



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

RA scritto a Messina
il 30-3-2000
ai N.ri 7452, 6275
e 110000

43

N. 162.002 del Repertorio - N. 20074 della Raccolta.

=====COMPRAVENDITA=====

=====REPUBBLICA ITALIANA=====

Il giorno quindici marzo duemila.

=====(15 - marzo - 2000)=====

In Messina, nel mio studio sito in Via Ugo Bassi n.31.=====

Avanti a me Avv. Antonino ARRIGO, fu Notar Cav. di Gran Croce

Nunzio, Notaio in Messina, iscritto nel Ruolo dei Distretti No-

tarili Riuniti di Messina, Barcellona Pozzo di Gotto, Patti e

Mistretta e senza assistenza dei testimoni per la rinuncia di

cui infra.=====

=====Sono presenti=====

- [redacted], imprenditrice, nata a [redacted] G.

il [redacted], codice fiscale: "S [redacted]"

quale dichiara di intervenire nel presente atto quale socio

accomandatario della società " [redacted]"

[redacted]

[redacted] ve per la carica è domiciliata, codice

fiscale [redacted], iscritta presso la C.C.I.A.A. di Mes-

sina al n. 1986 REA, DA UNA PARTE.=====

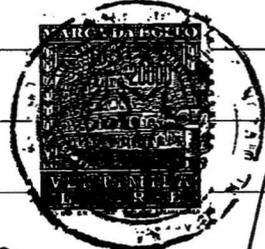
E DALL'ALTRA: [redacted], nato a [redacted]

[redacted] il quale dichiara di intervenire nel

presente atto quale amministratore unico e come tale legale

rappresentante della società [redacted] con sede in Messi-

na, [redacted] la carica è domiciliato,



Handwritten notes:
L. 286000, di cui L. 162000
Trasmissione L. 250.000
Foglio a Messina il 24/3/00
al N. 1302 Serie

██████████ iscritta nel Registro delle Imprese

presso la C.C.I.A.A. di Messina al n. 24865/98.=====

SPECIFICA		
Bollo	L.	40.000
Scritto	"	7.000
Repertorio	"	500
Copia reg.	"	32.000
Cop. volt e cat.	"	32.000
Cassa Naz.le	"	
Archivio	"	101.000
Onorario	"	1.010.000
TOTALE L.		1.222.500

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, d'accordo fra di loro e con il mio consenso rinunziano all'assistenza dei testimoni per il presente atto mediante il quale convengono e stipulano quanto segue.=====

=====PREMESSO =====

- che la società venditrice è proprietaria di un complesso industriale con annesse corti di terreno, sito in Messina, Via U.Bonino, (ex Via La Farina) Isolato 4, ricadente in maggiore estensione su terreno di proprietà della venditrice e per una parte su terreno detenuto in concessione;=====

- che il fabbricato corrispondente alla particella 155 è stato edificato su terreno di proprietà della società venditrice; mentre un'altra porzione del complesso industriale consistente in due fabbricati con annesse corti, corrispondente alla particella 51 (ex 130 e 51), è stata edificata su terreno dato in concessione dal Ministero dei Lavori Pubblici e oggi in carico al Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Messina, giusta atto di concessione rogato dal Segretario Amministrativo dell'Ufficio Gestione Patrimoniale di Messina in data 3 ottobre 1935, registrato a Messina il 14 dicembre 1935 al n. 2326;=====

- che la società venditrice ha intenzione di trasferire alcune porzioni di detti fabbricati di sua proprietà;=====

545

- che inoltre, la società venditrice ha intenzione di trasferire tutti i diritti nascenti dalla concessione, previa autorizzazione da parte dell'Ente concedente, in modo tale che la [redacted] " acquisisca anche gli immobili ricadenti nell'area ex Z.I.R. in carico A.S.I. a tal fine la società venditrice, come sopra rappresentata, si impegna a definire a proprio carico il contenzioso in atto esistente e ad ottenere le necessarie autorizzazioni, e far sì, sempre a proprie cure e spese, di permettere quindi, che la società acquirente acquisisca direttamente dall'A.S.I. la proprietà o la concessione del terreno.=====

- che la società acquirente, inoltre, procederà a proprie cure e spese alla ristrutturazione, a norma di legge, degli immobili in oggetto, in quanto fatiscenti e pericolanti e di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo della vendita.=====

Tutto ciò premesso e ritenuto e che forma parte integrante e sostanziale con quanto segue la società [redacted] [redacted] " come sopra rappresentata, con il presente atto e con ogni garanzia di legge, vende e trasferisce alla [redacted] per la quale in compra accetta il suo legale rappresentante, i seguenti immobili siti in Messina, Zona Industriale, Via U.Bonino (ex Via La Farina), ricadenti nell'Isolato 4 del P.R.G. della Città e precisamente: =====



Firmato Da: GULLO FILIPPPO Emesso Da: ARUBAPEEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4630996c8bd1244d948c28aba73e94a - Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70b325b786884a393dfdf157ac444ae

567

Dichiara la società venditrice, da me Notaio ammonita sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi della legge 4 gennaio 1968 n.15 art.4 ed ai sensi delle vigenti disposizioni di legge:=====

- che la costruzione dei fabbricati in cui ricadono gli immobili oggetto del presente atto è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967; =====

- che il reddito di quanto venduto è stato dichiarato nella ultima dichiarazione dei redditi per la quale alla data odierna è scaduto il termine di presentazione.=====

La vendita procede con tutti gli annessi e connessi, accessori, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive, tutto incluso e nulla escluso.=====

Il prezzo della vendita viene dalle parti convenuto a corpo nella complessiva somma di f. 2.292.000.000 (duemiliardiduecentonovantaduemilioni) somma che la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di avere già ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia in seno al presente atto ampia, legale e liberatoria quietanza a saldo.=====

Nella determinazione del prezzo della vendita, si è tenuto conto dei lavori di ristrutturazione e messa a norma degli immobili in oggetto, di cui la società venditrice si è fatta carico, adeguandosi alla perizia tecnica prevista nel piano degli investimenti che [redacted], ha avuto ammesso a finanziamento con la Legge 488/92.=====



Firmato Da: GULLO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4630996c89d1244d948028aba73e94a - Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b325b786384a399cfd1574c444ae



Dichiara la parte venditrice, che quanto venduto è di sua esclusiva proprietà e possesso franco e libero da pesi, ipoteche, diritti di terzi in genere e come tale lo garantisce e lo trasferisce così come a lei è pervenuto per averlo edificato su terreno di sua proprietà acquistato con atto in Notarato su terreno di sua proprietà acquistato con atto in Notarato Dionisio Lombardo del 21 novembre 1923, registrato a Messina il 3 dicembre 1923 al n. 2936, da potere di [redacted]

Foglio n. 6 Boll. n. 150
CONSERVATORE



Proprietà e possesso di quanto venduto passano da oggi stesso, alla parte acquirente, con ogni effetto utile ed oneroso. Le parti rinunziano espressamente ad ogni iscrizione di ipoteca legale che dal presente atto possa nascere.

Ai sensi di legge e su mia richiesta la parte venditrice mi consegna la dichiarazione ai fini dell'INVIM.

Le parti precisano che il presente atto di vendita è soggetto ad I.V.A., nella misura di legge, ed il relativo importo è stato già pagato dalla parte acquirente alla parte venditrice, la quale si impegna a regolare la detta imposta con l'Ufficio I.V.A. competente.

Le spese del presente atto e le consequenziali sono a carico della parte acquirente, la quale, chiede la registrazione del presente atto a tassa fissa, trattandosi di atto soggetto ad I.V.A.

Quest'atto si riceve da me Notaio, nel suindicato luogo, da me scritto, controllato e completato su cinque pagine e la presente, di

Firmato Da: GULLO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4630996c99d1244d948028aba73e94a - Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70325b786884a393cdf157ac444ae

549

due fogli di carta e viene firmato dopo lettura data del presente, da persona di mia fiducia e alla mia presenza (ai sensi dell'art.51 n.8 della legge 16/2/1913 N.89), alle parti comparenti, che lo dichiarano pienamente conforme alla loro volontà.=====

[REDACTED]



[REDACTED]

Firmato Da: GIULIO PIETRO EMESSO Da: ARUBAPEG S.P.A. NG-CA-3 Serial#: 4630906c891244948028aba73e94a - Firmato Da: BERTINO MARIA EMESSO Da: ARUBAPEG S.P.A. NG-CA-3 Serial#: 74925b786384a393cdf157ap444ae





ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE
DI
MESSINA

La presente copia composta di 8 (otto) facciate
compresa la presente, è conforme all'originale che si conserva in
questo archivio.

Si rilascia in carta semplice per uso CATASTALE, a
richiesta del signor GULLO FILIPPO
residente in MESSINA, giusta bolletta n.
150 del 17/01/2018 di €. 48,00
Messina, li **18 GEN. 2018**

IL CONSERVATORE
IL CONSERVATORE REGGENTE
(Dot. ssa Daniela Messina)

