Ist. n. 4 dep. 12/06/2017

# TRIBUNALE DI MESSINA

**II SEZIONE CIVILE**

## Esecuzione Forzata

**Miscela D'Oro S.p.A.**

contro

[redacted]

N. Gen. Rep. **000217/16**

Giudice Dr. **Danilo Maffa**

## ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Alessandra Abate*
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1254*
*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1633*
*C.F. BTALSN69A58F158E- P.Iva 02914150830*

*con studio in Messina (Messina) via Nino Bixio is.115*
*cellulare: 347.2666127*

*email: ale.abate@alice.it*
*pec: alessandra.abate@archiworldpec.it*

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec15215414 2b9b1691550

Ist. n. 4 dep. 12/06/2017



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile è situato a San Martino frazione del Comune di Spadafora provincia di Messina, in via Incenzo Fontana n. 7, casa singola composta da piano terra, 1,2,3 piano, in ditta [redacted] proprietà per 1/1in regime di separazione dei beni) dati derivanti da variazione del 09/11/2015.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati di Messina al foglio 8 particella 65 sub. 3 e particella 66 sub 5 graffate, categoria A/2 classe 6 consistenza vani 8,5, superficie catastale mq 190, escluse aree scoperte mq. 175, rendita euro 250,22.

| | |
|---|---|
| Caratteristiche zona: | parcheggi scarsi. |
| Servizi della zona: | nessuno. |
| Caratteristiche zone limitrofe: | agricola. |
| Collegamenti pubblici: | autobus. |

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato: no.

L'immobile nella visura catastale risulta essere di proprietà [redacted]

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:* ***Nessuno***

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

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

*4.2.1. Iscrizioni:*

**Iscrizione nn. 31202/10621 del 21/07/2006** nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 20/07/2006, Rep. 12397/3824 Notaio Catanese Carmela Flavia a favore Banca per la Casa S.p.A. con sede Milano (C.F. 13263030150) (domicilio ipotecario eletto in Milano, via Tortona n. 33) e contro [redacted] capitale euro 75.000,00 – durata anni 30 – ipoteca euro 150.000,00.

**Iscrizione nn. 21492/3747 del 01/07/2010** nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 09/06/2010 Rep. 685/2010 Tribunale di Messina a favore [redacted] capitale euro 5.219,84 ipoteca euro 10.000,00.

**Iscrizione nn. 24738/3829 del 01/08/2011** nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 16/06/2011 Rep. 1014/2011 Tribunale di Messina a favore Fincaf S.p.A. con sede a Messina (C.F.: 01927600831), (domicilio ipotecario eletto in Messina, Via E. Fermi [redacted] Zir) e contro [redacted] e euro 17.353,70, ipoteca euro 30.000,00.

*4.2.2. Pignoramenti:*

**Trascrizione n. 22930/17784 del 02/09/2016,** nascente da verbale di pignoramento immobili del 25/07/2016 Rep. 1687/2016 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Messina a favore di Miscela d'Oro S.p.A. sede Messina e contro [redacted]

*4.2.3. Altre trascrizioni:* ***Nessuna***

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

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

*4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:* ***Nessuna***

*4.3.2. Conformità catastale:* ***Nessuna***



Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeeaeac152154142b9b1691550

Ist. n. 4 dep. 12/06/2017



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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

**€ 0,00**
**€ 0,00**
**€ 0,00**
**€ 0,00**
**€ 0,00**
**€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Nessun onere condominiale.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[redacted] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da istrumento pubblico del 20/07/2006 nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/07/2006 repertorio n. 12396 Rogante CATANESE CARMELA FLAVIA Sede: MESSINA Registrazione Sede: COMPRAVENDITA (n. 16536.1/2006).

**Precedenti proprietari:** [redacted] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni [redacted] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con Pignatelli Carmelo fino al 20/07/2006.

Riferito limitatamente a: lotto identificato al catasto del comune di Messina al foglio 8 particella 65 sub. 3 e particella 66 sub 5.

Alla sig[redacted]n regime di comunione legale) gli immobili nella loro originaria identificazione catastale (Fg. 8 part. 65 sub 2 e Fg. 8 part. 63 su 2 con aggraffata part. 66 sub 1) erano così pervenuti: atto di compravendita del 17/12/1989 Notaio Filloramo Nicolino trascritto 13/01/1990 ai nn. 1594/1450 da potere d[redacted]

**7. PRATICHE EDILIZIE**: nessuna



Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec15215414 2b9b1691550

Descrizione **casa unifamiliare** di cui al punto **A**

L'immobile è composto: al piano terra da due vani e un bagno con doccia, sono presenti due rampe di scale dislocate in due punti diversi del piano terra, sono in cemento rivestite una in legno e l'altra con pedate in marmo di graniglia. Al piano primo sono presenti oltre al corridoio, un ripostiglio/guardaroba, tre vani letto due con balconi e uno con finestra, un bagno con vasca; al piano secondo è presente un locale di sgombero con altezza m 2,10 una parte del tetto è con copertura in tecopan e coppi, a livello un primo terrazzo, al piano terzo è presente un terrazzo accessibile da una scala esterna. Nei vari piani, in alcuni vani, sono presenti macchie di umidità.
La superficie netta complessiva di circa **mq 190,** escluse le aree scoperte **mq 175** circa.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 8 particella 65 subalterno 3, categoria A/2, classe 6, composto da vani 8,5, posto al piano p.t.,1,2,3 piano, - rendita: euro 250,22, particella 66 subalterno 5 variazione del 28/03/2006 protocollo n. ME0054243 in atti dal 28/03/2006 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 2365.1/2006).
Coerenze: Il bene confina con: via Incenzo Fontana e altre due ditte.
Durante il sopralluogo, si è potuto accertare alcune difformità nella distribuzione interna tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dei luoghi, quindi si allega lo stato dei fatti aggiornato.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 7 di Via Incenzo Fontana nella frazione di San Martino nel Comune di Spadafora provincia di Messina, ha un'altezza interna al piano terra di circa 2,35 m e di circa 2,90 m al primo piano, e circa 2,10 m al terzo piano.
Proprietà per 1/1 di[redacted]

**Destinazione urbanistica:**
Nel piano regolatore generale del Comune di Spadafora vigente, per la frazione di San Martino adeguato al D.D.G. n. 146/D.R.U. del 16/03/2011 e al D.D.G. n. 581 / D.R.U. del 20/07/2011: l'immobile ricade in zona B2, zone di completamento.
La zona B1 definisce il centro abitato di Spadafora nel quale è possibile attuare un completamento creando nuova viabilità, attrezzature e servizi nonché il completamento necessario della residenza stabile. La zona B2 è la zona di completamento degli insediamenti residenziali delle frazioni.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|---|---|---|---|---|
| L'immobile destinato ad uso abitativo | Sup. reale lorda | 175,00 | 1,00 | 175,00 |
| | **Sup. reale lorda** | **175,00** | | **175,00** |

**Caratteristiche descrittive:**
Caratteristiche strutturali:
*Scale*: tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servo scala: presente, condizioni: ottime.

*Copertura*: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:
*Infissi esterni*: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
*Infissi interni*: tipologia: ante battenti, materiale: legno tamburato, condizioni: buone. Porta d'ingresso alluminio e vetri.
*Pavim. Interna*: materiale: piastrelle di ceramica di vario colore e formato, condizioni: buone.
*Rivestimento*: ubicazione: bagni piastrelle in ceramica, condizione buone.
*Portone di ingresso edificio*: tipologia: anta doppia a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.



Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec15215414269b1691550

Ist. n. 4 dep. 12/06/2017



Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità a norma.

*Termico:* Nessuno, presente al piano terra stufa a legna.

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.

### 8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo: prevede la ricerca del più probabile valore in funzione del mercato immobiliare nella medesima zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima. Il valore riscontrato in zona sarà oggetto di stima prendendo in esame le caratteristiche del bene da valutare e con gli immobili di recenti contrattazioni immobiliari, quali epoca, caratteristiche costruttive, ampiezza, accessibilità, ubicazione, distribuzione interna, qualità delle rifiniture, panorama, ecc.

Si prendono così in esame i valori riscontrati per immobili di recenti contrattazioni di compravendita avuti tramite alcune agenzie immobiliari di Messina.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico del Comune di Spadafora, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del Comune di Messina e Spadafora.

### 8.3. Valutazione corpi

**A. Casa unifamiliare**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 100

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|---|---|---|---|
| Casa unifamiliare destinata ad uso abitativo | 175,00 | € 900,00 | € 157.500,00 |

- Valore corpo: **€ 157.500,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 157.500,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 0,00**

**Riepilogo:**

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|---|---|---|---|
| A | Casa unifamiliare | 175 | € 157.500,00 | € 00,00 |

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**



Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec152154142b9b1691550

Ist. n. 4 dep. 12/06/2017



**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 157.500,00**

Messina, 12/06/2017

Il perito
Arch. Alessandra Abate



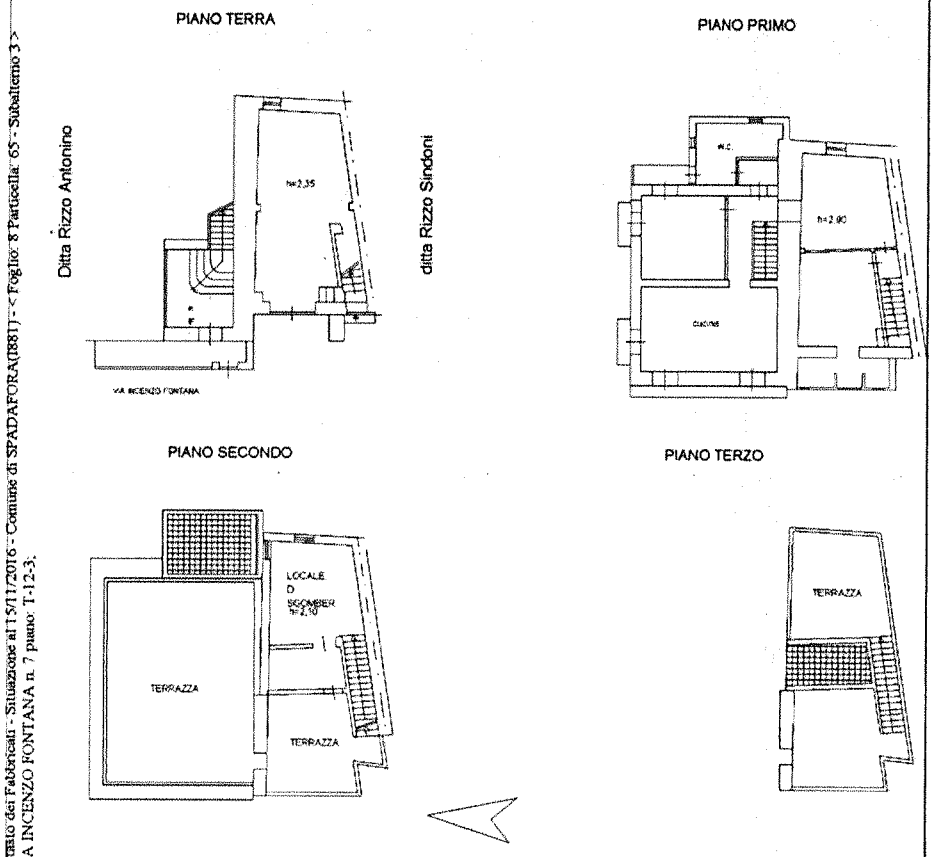
Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec152154142b9b1691550

Data: 15/11/2016 - n. ME0188343 - Richiedente ABATE ALESSANDRA CTU.TRIB.MESSINA PROC.N.217/2016 R.G.ES.

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

| | |
|---|---|
| Dichiarazione protocollo n. ME0054243 del 28/03/2006 | |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Spadafora | |
| Via Incenzo Fontana | civ. 7 |
| Identificativi Catastali:<br>Sezione:<br>Foglio: 8<br>Particella: 65<br>Subalterno: 3 | Compilata da:<br>Gittini Maurizio<br>Iscritto all'albo:<br>Ingegneri<br>Prov. Messina N. 2322 |

Scheda n. 1 Scala 1:200




Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/11/2016 - Comune di SPADAFORA(I881) - < Foglio: 8 Particella: 65 - Subalterno 3 >
VIA INCENZO FONTANA n. 7 piano: T-1-2-3;

Ultima Planimetria in atti

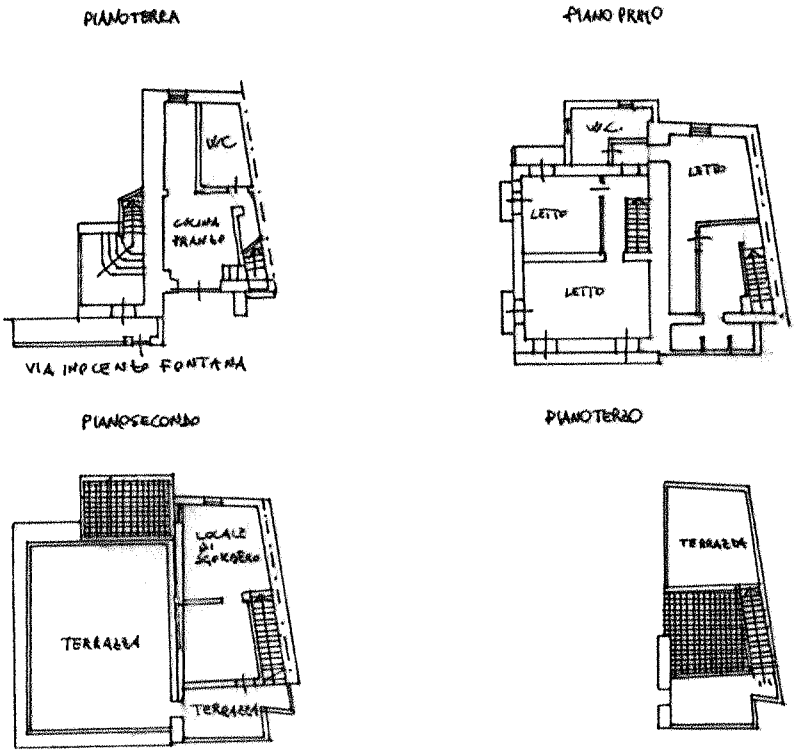
Data: 15/11/2016 - n. ME0188343 - Richiedente ABATE ALESSANDRA CTU.TRIB.MESSINA PROC.N.217/2016 R.G.ES.
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

## Planimetria Catastale



Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec152154142b9b1691550

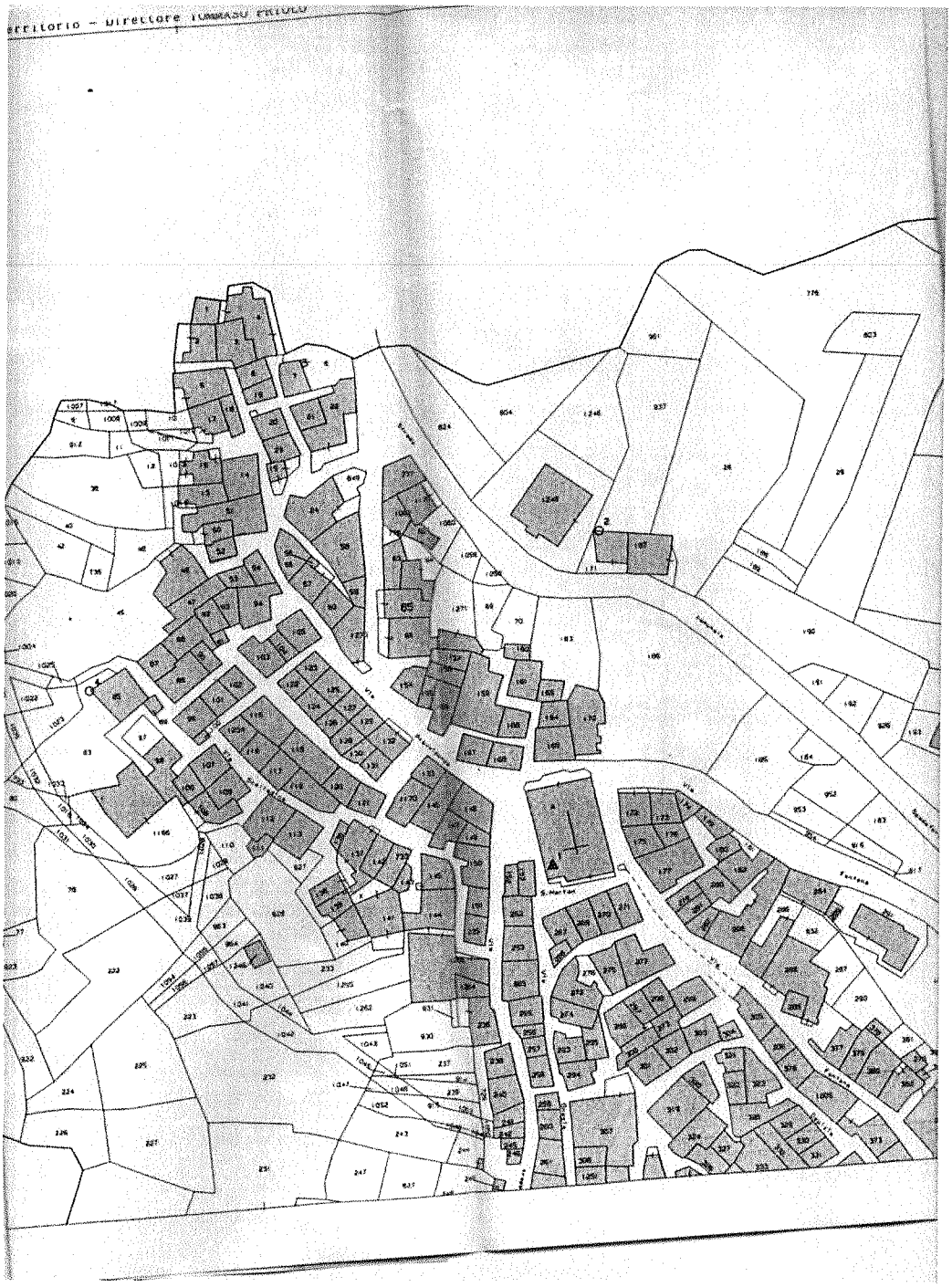
# STATO DI FATTO




**Planimetria Stato di fatto**



Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaaec15215414 2b9b1691550



**Stralcio di mappa catastale**



Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a60273 45e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec152154142b9b1691550

Ist. n. 4 dep. 12/06/2017

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177fcb151d02a59f5d80a60273456e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec15215414 2b9b1691550

Esecuzione Forzata N.000217/16
Miscela D'Oro S.p.A. contro [redacted]

Giudice Dr Danilo Maffia
Curatore/Custode: Avv Raimondo Adamo
Perito: Arch Alessandra Abate

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 15/11/2016 - Ora: 08.58.13 Segue

Visura n.: ME0188329 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/11/2016

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di SPADAFORA ( Codice: I881)** |
| | **Provincia di MESSINA** |
| | **Foglio: 8 Particella: 66 Sub.: 5** |
| **Catasto Fabbricati** | **Dati relativi all'immobile selezionato** |

**INTESTATO**

| | | |
|---|---|---|
| 1 | [redacted] | (1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni |

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

| 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 | | 8 | 65<br>66 | 3<br>5 | | | A/2 | 6 | 8,5 vani | Totale: 198 m² Totale escluse aree scoperte**: 175 m² | Euro 250,22 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo | | | VIA INCENZO FONTANA n. 7 piano: T-12-3; | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) | | | | | | | | | |

**Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011**

| 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 | | 8 | 65<br>66 | 3<br>5 | | | A/2 | 6 | 8,5 vani | | Euro 250,22 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 protocollo n. ME0264076 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 32194.1/2011) |
| Indirizzo | | | , VIA INCENZO FONTANA n. 7 piano: T-12-3; | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) | | | | | | | | | |

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/11/2016 - Ora: 08.58.13 Segue
Visura n.: ME0188329 Pag: 2

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/11/2016

**Situazione dell'unità immobiliare dal 27/09/2006**

| 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 | | 8 | 65<br>66 | 3<br>5 | | | A/2 | 6 | 8,5 vani | | Euro 250,22 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/09/2006 protocollo n. ME0141260 in atti dal 27/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7352.1/2006) |
| Indirizzo | | | | | VIA INNOCENZO FONTANA n. 7 piano: T-12-3; | | | | | | | |
| Annotazioni | | | | | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) | | | | | | | |

**Situazione dell'unità immobiliare dal 28/03/2006**

| 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 | | 8 | 65<br>66 | 3<br>5 | | | A/2 | 6 | 8,5 vani | | Euro 250,22 | VARIAZIONE del 28/03/2006 protocollo n. ME0054243 in atti dal 28/03/2006 FUSIONE- AMPLIAMENTO (n. 2365.1/2006) |
| Indirizzo | | | | | VIA INNOCENZO FONTANA n. 7 piano: T-12-3; | | | | | | | |
| Annotazioni | | | | | classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) | | | | | | | |

**Situazione degli intestati dal 20/07/2006**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | [redacted] | [redacted] | (1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni |
| DATI DERIVANTI DA | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/07/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/07/2006 Repertorio n.: 12396 Rogante: CATANESE CARMELA FLAVIA Sede: MESSINA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 16536.1/2006) | | |

**Situazione degli intestati dal 28/03/2006**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | [redacted] | [redacted] | (1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con RIZZO CARMELA fino al 20/07/2006 |
| 2 | [redacted] | [redacted] | (1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con PIGNATELLI CARMELO fino al 20/07/2006 |
| DATI DERIVANTI DA | VARIAZIONE del 28/03/2006 protocollo n. ME0054243 in atti dal 28/03/2006 Registrazione: FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 2365.1/2006) | | |



Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec152154142b9b1691550

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/11/2016

Data: 15/11/2016 - Ora: 08.58.13 Fine
Visura n.: ME0188329 Pag: 3

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**
- foglio 8 particella 65 subalterno 2
- foglio 8 particella 66 subalterno 4

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 55790 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **ABATE ALESSANDRA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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



Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec15215414 2b9b1691550

Ist. n. 4 dep. 12/06/2017



TRIBUNALE DI MESSINA
-2ª SEZIONE CIVILE -

VERBALE DI SOPRALLUOGO PROC. N. 217/2016 R.G. ESECUZIONI IMMOBILIARI TRA MISCELA D'ORO S.P.A. CONTRO [redacted]

GIORNO 20 MARZO 2017, LA SOTTOSCRITTA ALESSANDRA ABATE NOMINATA CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DAL GIUDICE DOTT. MAFFA PREVIA COMUNICAZIONE CON IL CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. ADAMO E IL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE, ALLE ORE 10,00 SI È RECATA SUI LUOGHI IN CONTRADA SANTUCCINO COMUNE DI SPADAFORA IN VIA INNOCENZO FONTANA N. 4, PER EFFETTUARE IL SOPRALLUOGO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DELLA SIG.RA [redacted] IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL N. DI FOGLIO DI MAPPA 8 PARTICELLA 66 SUB. 5 E 3. OLTRE LA SOTTOSCRITTA ERANO PRESENTI AVV. ADAMO IN QUALITÀ DI CUSTODE GIUDIZIARIO, E IL SIG. [redacted] COMPAGNO DELLA SIG.RA [redacted] DELEGA CONSEGNATA AL CUSTODE. LA SOTTOSCRITTA HA VISIONATO I LUOGHI OGGETTO DI STIMA E AL TERMINE DEL SOPRALLUOGO HA EFFETTUATO I RILIEVI FOTOGRAFICI, E HA RISCONTRATO DELLE DIFFERENZE RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE, IN RELAZIONE AD UN BAGNO CHE NELLA REALTÀ RISULTA AL PIANO TERRENO ALL'INTERNO DI UN UNICO SOGGIORNO/CUCINA E AL PIANO PRIMO MANCANO ALCUNE PORTE NEI SPAZI COMUNI CHE NELLA REALTÀ MANCANO. AL PIANO TERRENO E PRIMO VI SONO DELLE CIRCOLAZIONI INTERNE DI UNITÀ IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ DAL VESPAIO. LA SOTTOSCRITTA INOLTRE HA EFFETTUATO RILIEVI SUL BAGNO PROSPICIENTE AL



Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec15215414 2b9b1691550

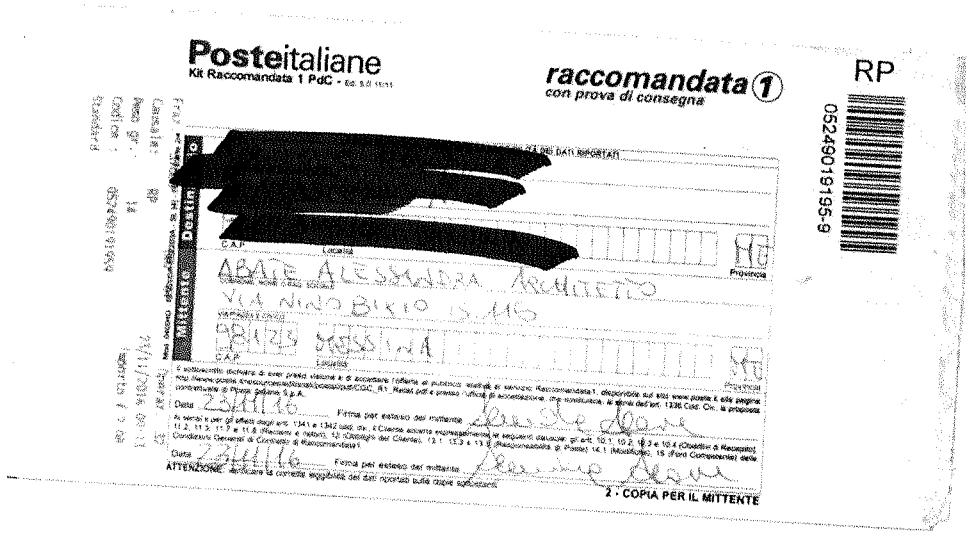
PIANO TERRA, RILIEVI CHE POI SARANNO AGGIORNATI NELLA PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO, INSIEME ALLE ALTRE MODIFICHE
ALLE ORE 10,50 SI SONO CONCLUSE LE OPERAZIONI PERITALI

[redacted]

Dott. Arch. Alessandra ABATE n° 1254 - Ordine degli Architetti P.P.C. di Brescia



Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec15215414 2b9b1691550


Posteitaliane
Kit Raccomandata 1 PdC

raccomandata 1
con prova di consegna

RP
05249019195-9

[redacted]

C.A.P. Località Provincia

ABATE ALESSANDRA ARCHITETTO
VIA NINO BIXIO 15.116

98125 MESSINA

C.A.P. Località Provincia

Data 23/11/16 Firma per estesa del mittente

Data 23/11/16 Firma per estesa del mittente

ATTENZIONE: Indicare la corretta leggibilità dei dati riportati sulle copie sottostanti

2 - COPIA PER IL MITTENTE



Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec152154142b9b1691550

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec152154142b9b1691550

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/11/2016
Ora: 09.10.40
Pagina: 1

## Ricevuta di pagamento di euro 1,00
## Quietanza n. 30042 del 15/11/2016

Richiedente: ABATE ALESSANDRA

**COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 1,00**

**MODALITA' DI PAGAMENTO:**
**CONTANTI** **euro 1,00**

### PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 55789 del 15/11/2016

| Codice Servizio | Protocollo-Codice Riscontro | Dati di Richiesta del Servizio | Costo del Servizio | Elementi | Condizione | Tributo | Importo della Ricevuta |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RB01A/Consultazione da base informativa | ME0188327 | vis.stor.fab Com:I881 Fog:8 Part:65 Sub:3 | 1,00 | 1/unita" immobiliari | Normale | 886T | 1,00 |
| | | TOTALI: | 1,00 | | | | 1,00 |

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T 1,00

Il Cassiere

Ist. n. 4 dep. 12/06/2017

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177fdcb151d02a59f5d80a602734 5e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaaec1521541426b6b1691550

Esecuzione Forzata N.409/2016
Miscela D'Oro S.p.A. contro [redacted]

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/11/2016
Ora: 09.10.40
Pagina: 1

# Ricevuta di pagamento di euro 1,00

## Quietanza n. 30043 del 15/11/2016

Richiedente: ABATE ALESSANDRA

**COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 1,00**

**MODALITA' DI PAGAMENTO:**
**CONTANTI** **euro 1,00**

**PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 55790 del 15/11/2016**

| Codice Servizio | Protocollo-Codice Riscontro | Dati di Richiesta del Servizio | Costo del Servizio | Elementi | Condizione | Tributo | Importo della Ricevuta |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RB01A/Consultazione da base informativa | ME0188329 | vis.stor.fab Com:1881 Fog:8 Part:65 Sub:3 | 1,00 | Unita' immobiliari | Normale | 886T | 1,00 |
| | | TOTALI: | 1,00 | | | | 1,00 |

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T 1,00

Il Cassiere
[redacted]

Giudice Dr. Danilo Maffa
Curatore/Custode: Avv Raimondo Adamo
Perito Arch. Alessandra Abate

Esecuzione Forzata N.[redacted]
Miscela D'Oro S.p.A. contro Piet[redacted]

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/11/2016
Ora: 09.10.40
Pagina: 1

# Ricevuta di pagamento di euro 1,00

## Quietanza n. 30044 del 15/11/2016

Richiedente: ABATE ALESSANDRA

**COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 1,00**

**MODALITA' DI PAGAMENTO:**
**CONTANTI** **euro 1,00**

**PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 55796 del 15/11/2016**

| Codice Servizio | Protocollo-Codice Riscontro | Dati di Richiesta del Servizio | Costo del Servizio | Elementi | Condizione | Tributo | Importo della Ricevuta |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RB03A/Riproduzione di mappa da base informativa | ME0188354 | vis.est Com:I881 Fog.:8 Part.:65 | 1,00 | 1/particella | Normale | 886T | 1,00 |

TOTALI: 1,00 1,00

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T 1,00

Il Cassiere
[illegible]

**Rilevi fotografici esterni**

Giudice Dr. Danilo Maffa
Curatore/Custode: Avv. Raimondo Adamo
Perito: Arch. Alessandra Abate

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec152154142b9b1691550

**Via Incenzo Fontana**



Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c93[illegible]

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec15215414 2b9b1691550

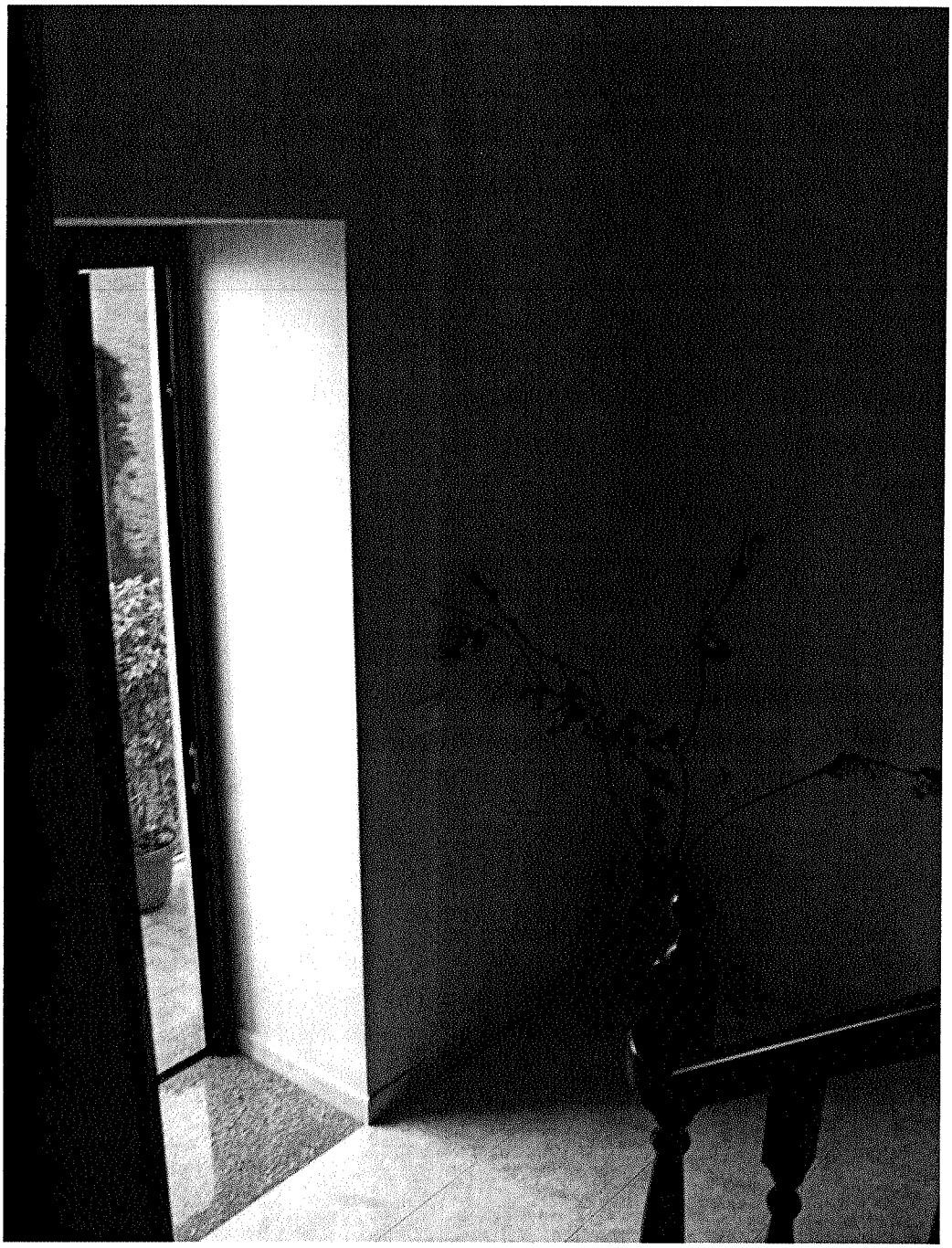
Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec152154142b9b1691550

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec152154142b9b1691550

**Retro dell'immobile**



Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec15215414 2b9b1691550



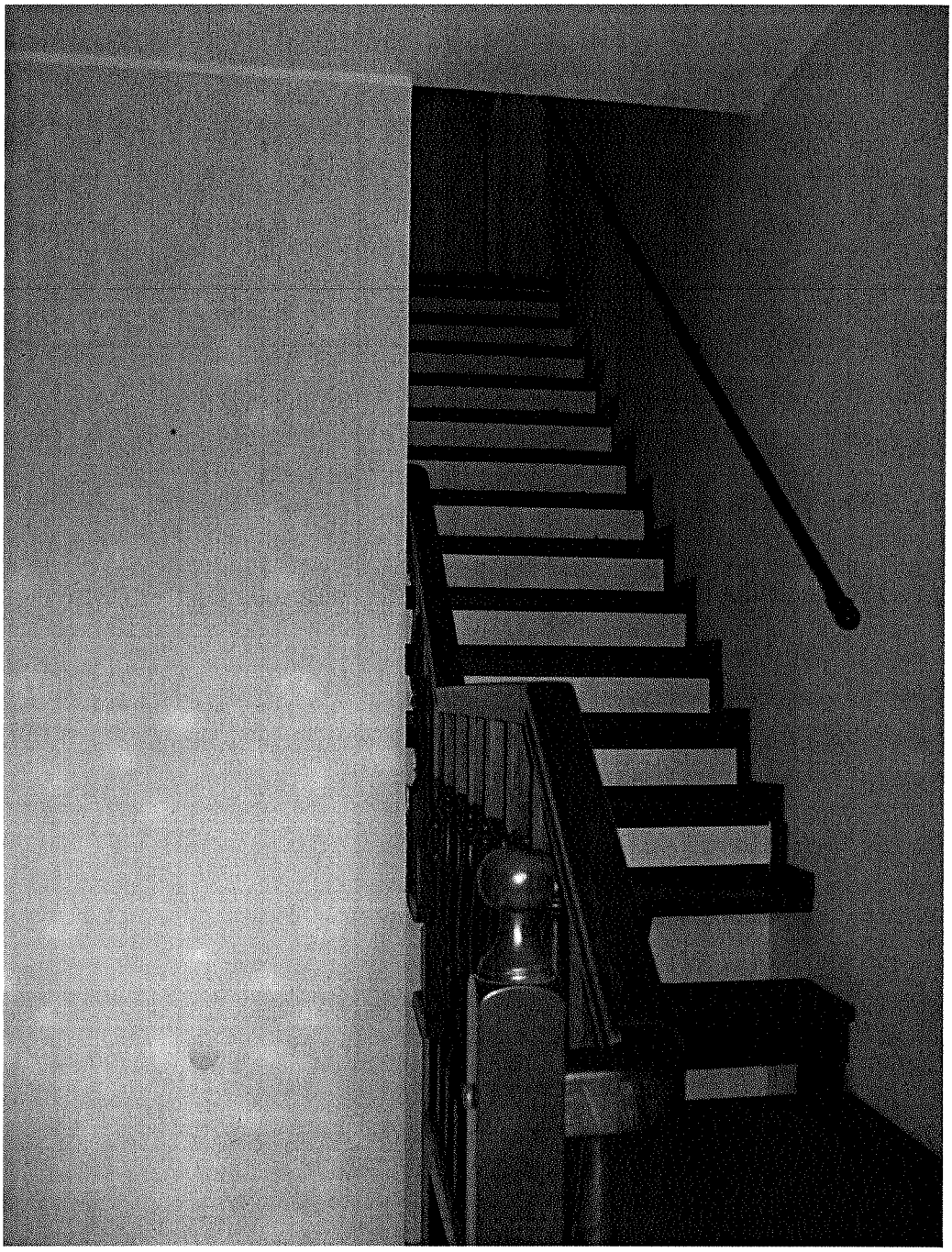
**Ingresso piano terra**



Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec152154142b9b1691550

Ist. n. 4 dep. 12/06/2017





**Rampa di scale piano terra ingresso principale**

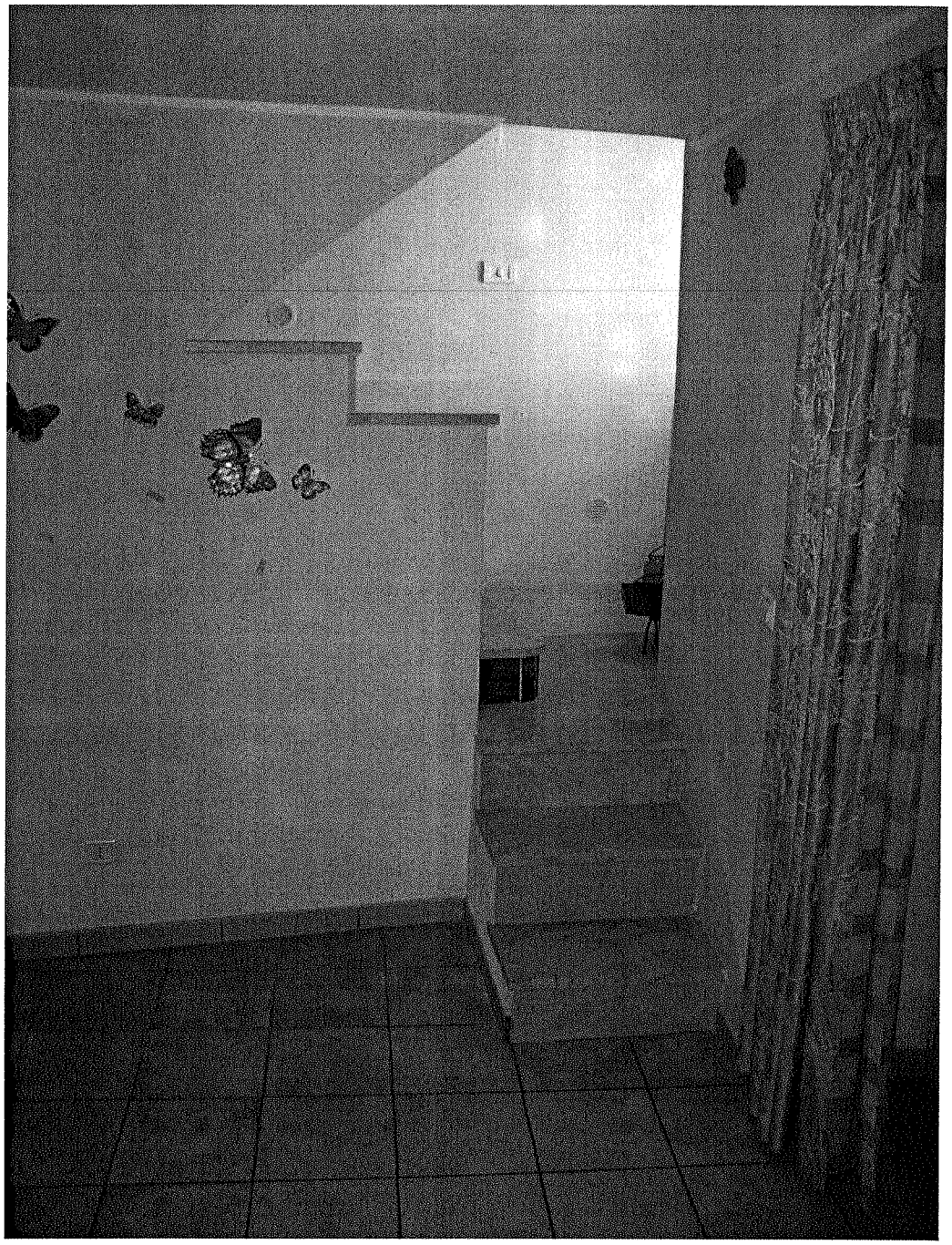


Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec152154142b9b1691550

**Vano cucina/soggiorno piano terra**



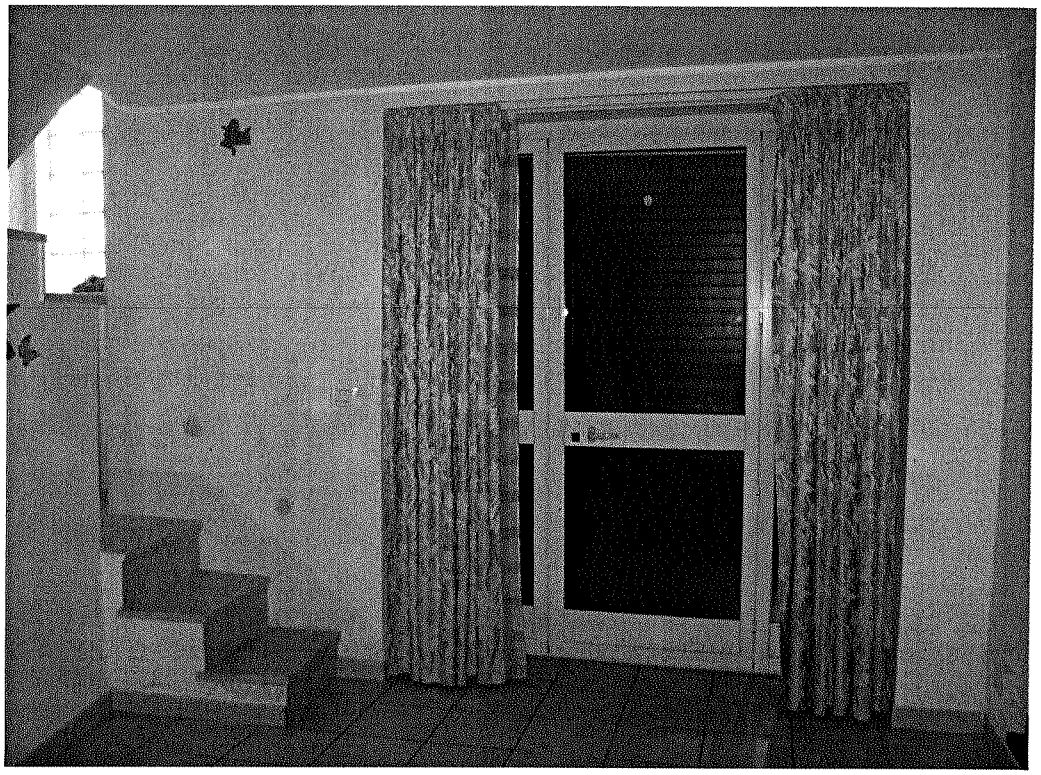
Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec152154142b9b1691550



**Vano cucina/soggiorno piano terra: accesso seconda rampa di scale al piano 1**



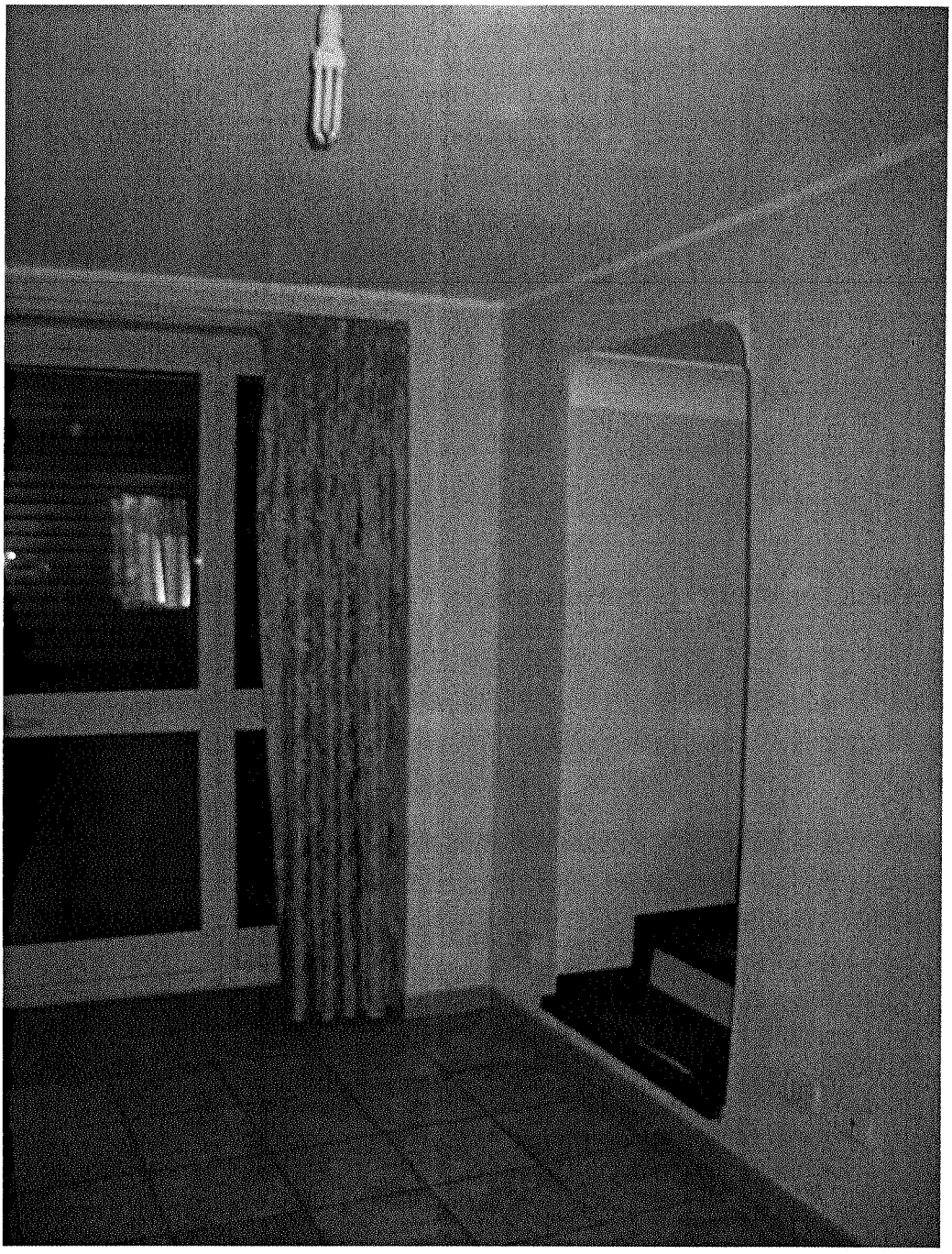
Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec15215414 2b9b1691550



**Vano cucina/soggiorno piano terra: porta finestra**



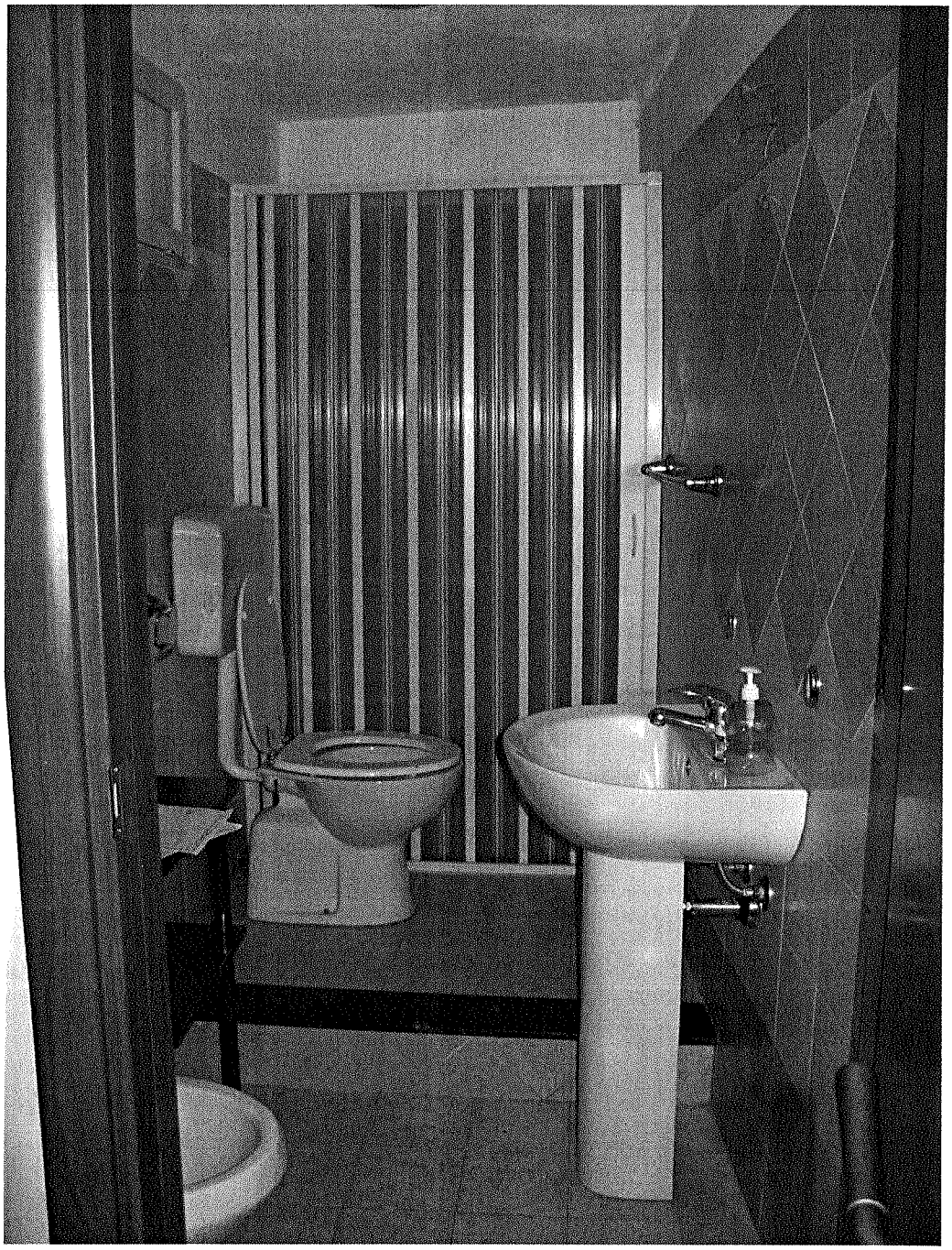
Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeeaeaec152154142b9b1691550



**Vano cucina/soggiorno piano terra: collegamento con l'ingresso principale**



Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec152154142b9b1691550



**Bagno piano terra**



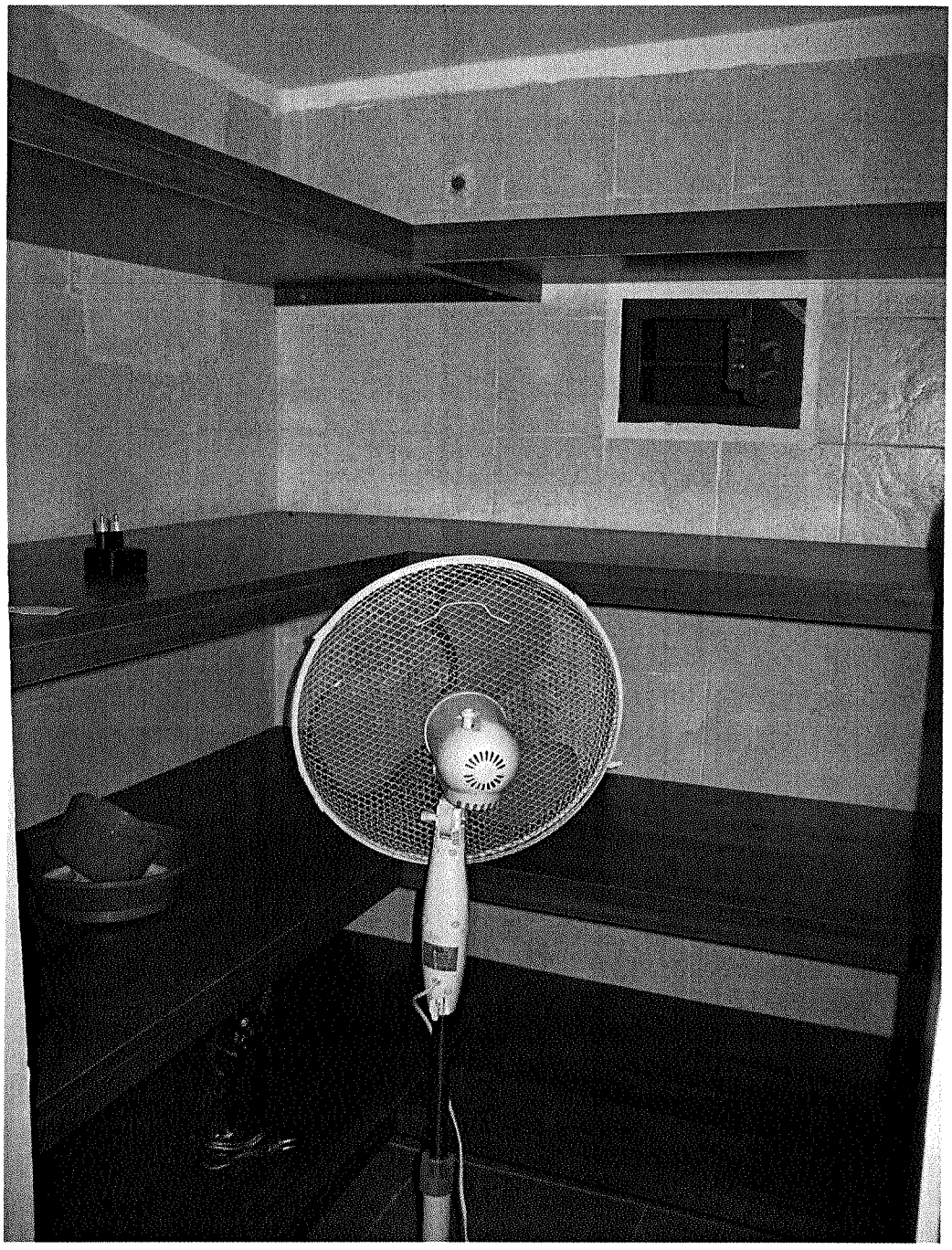
Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec15215414 2b9b1691550

Ist. n. 4 dep. 12/06/2017

**Corridoio 1 piano: accesso al ripostiglio/guardaroba**



Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec152154142b9b1691550



**Ripostiglio 1 piano**

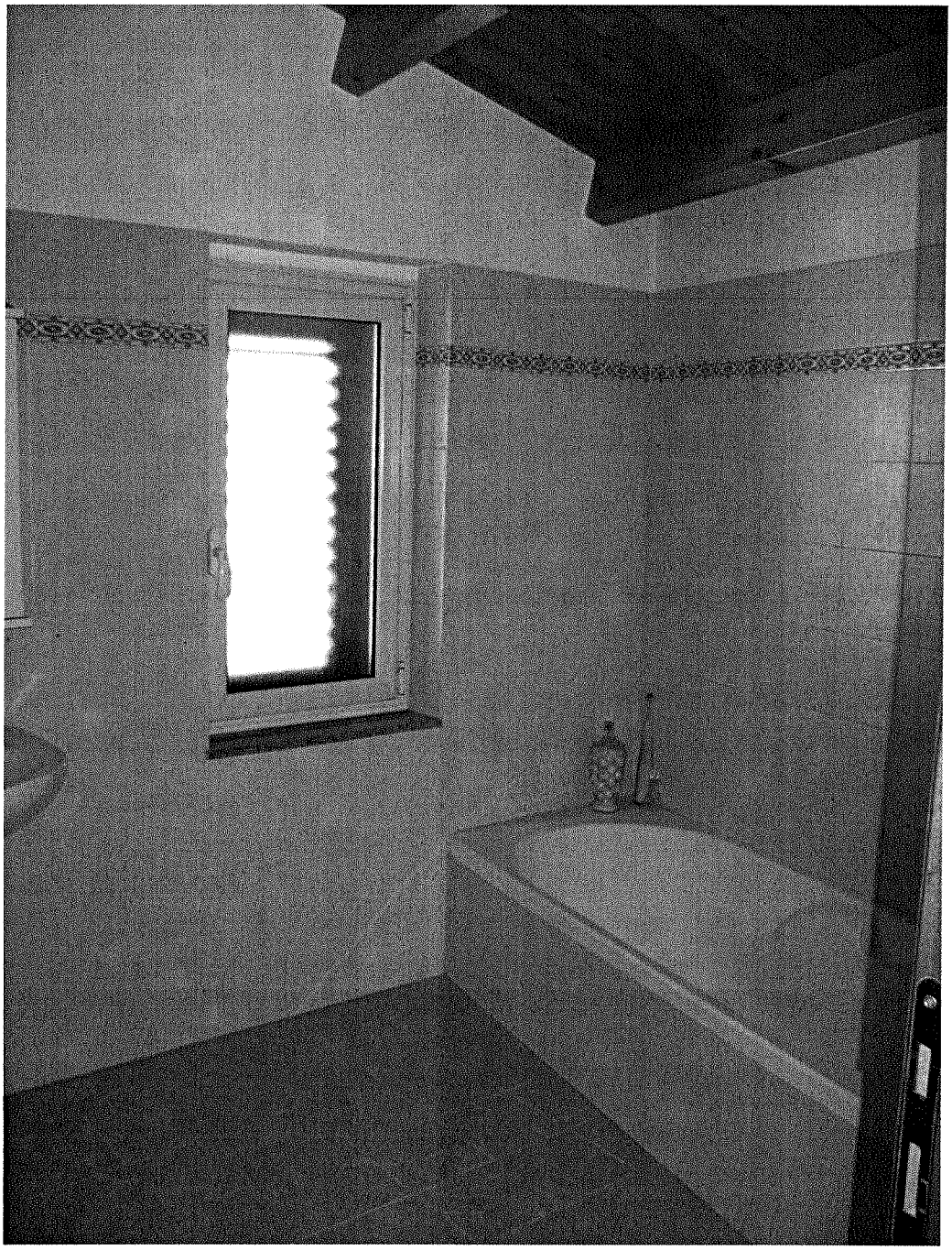


Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec15215414 2b9b1691550

**Vano letto pareti rosa: 1 piano**



Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec15215414 2b9b1691550



**Bagno 1 piano**

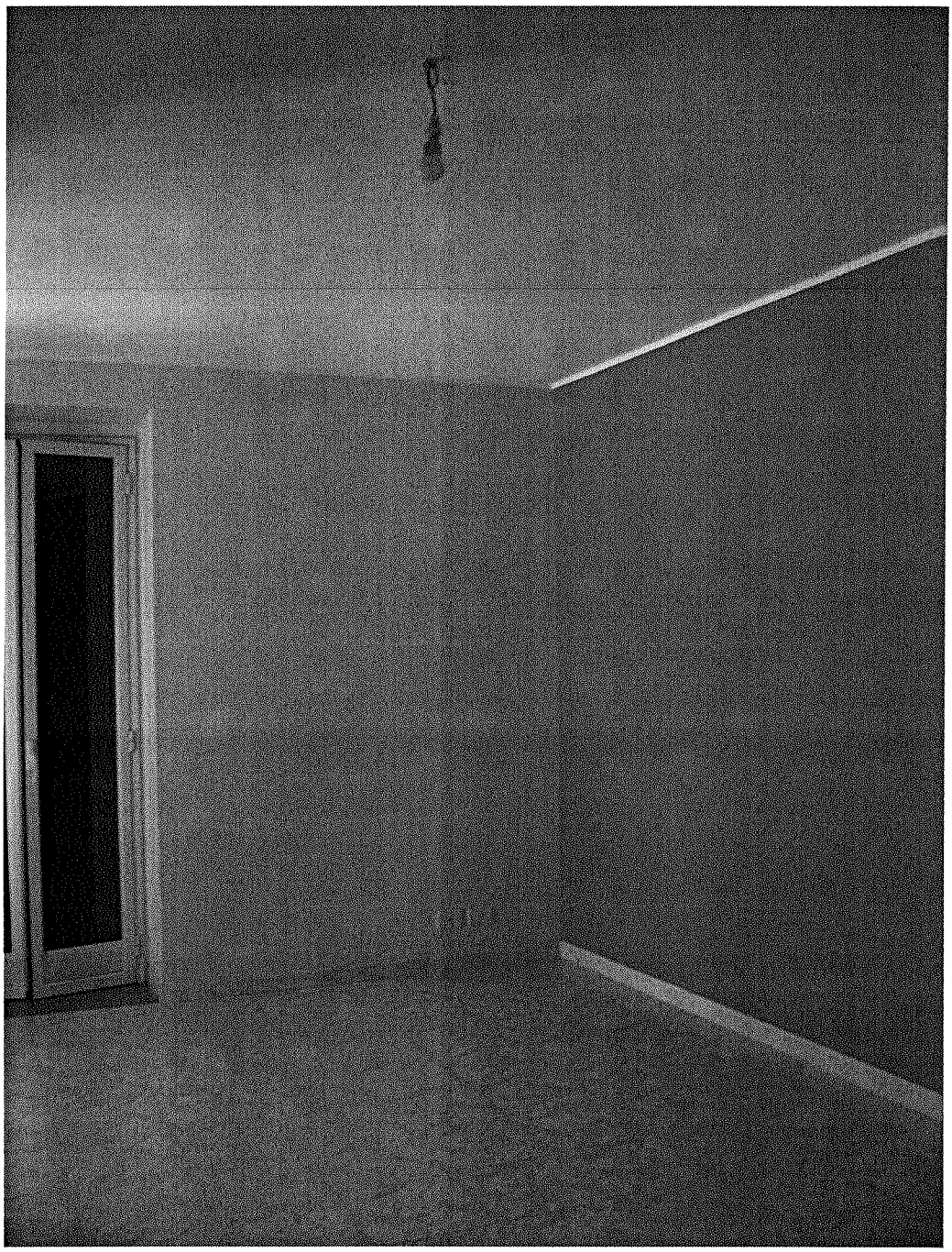


Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec152154142b9b1691550

**Vano letto pareti gialle/arancio: 1 piano**



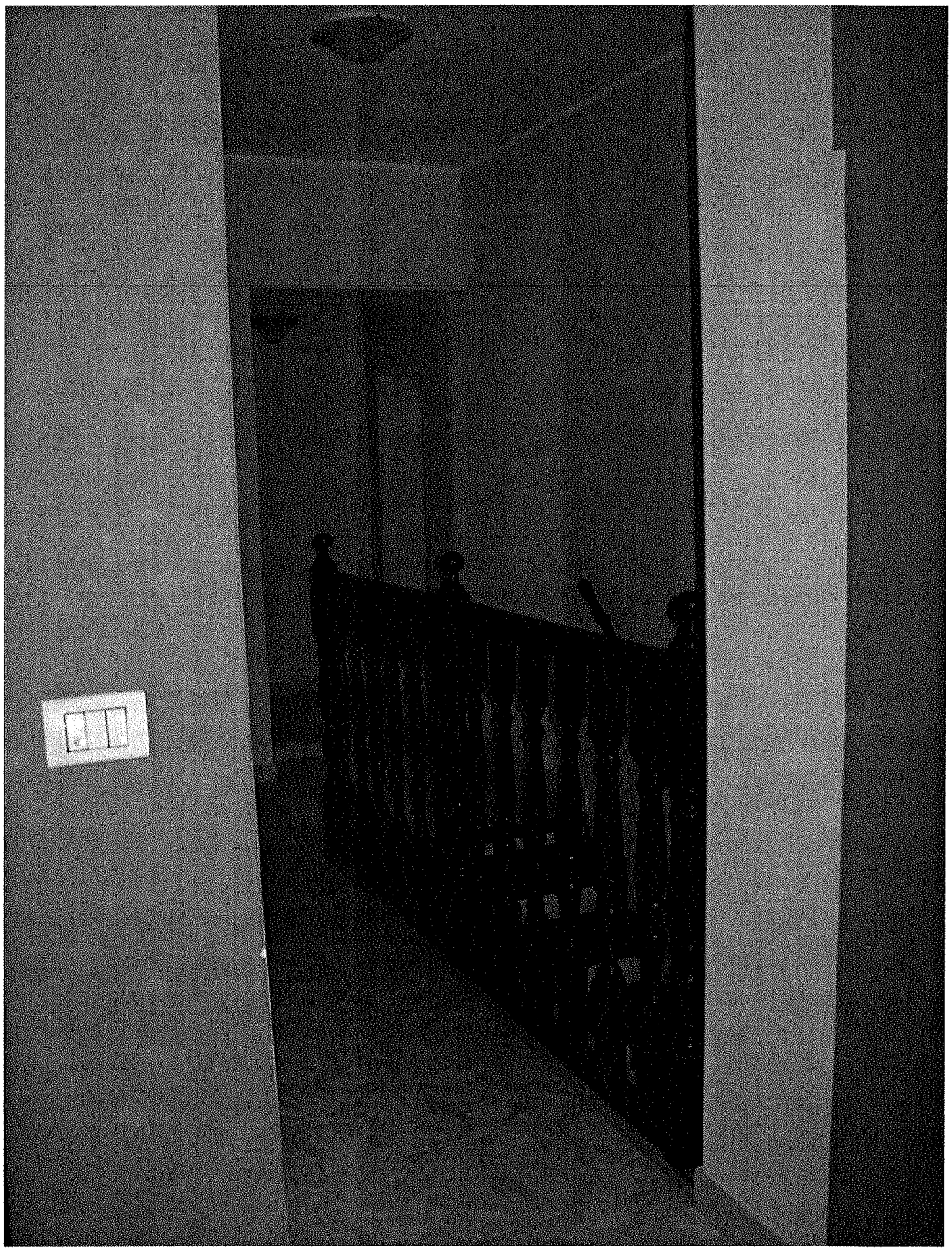
Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec152154142b9b1691550



**Vano letto pareti gialle/arancio: 1 piano**



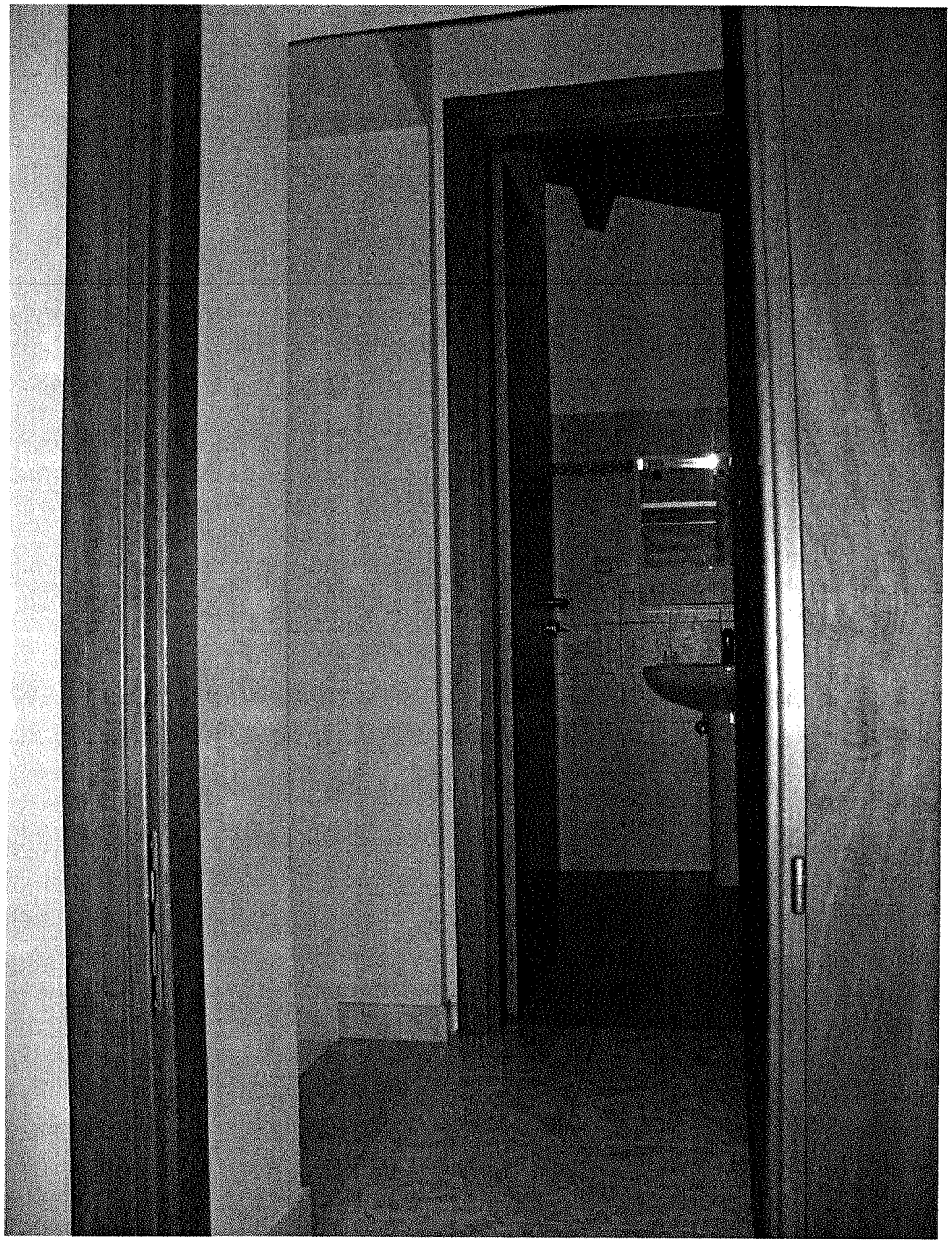
Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec15215414 2b9b1691550



**Corridoio 1 piano**



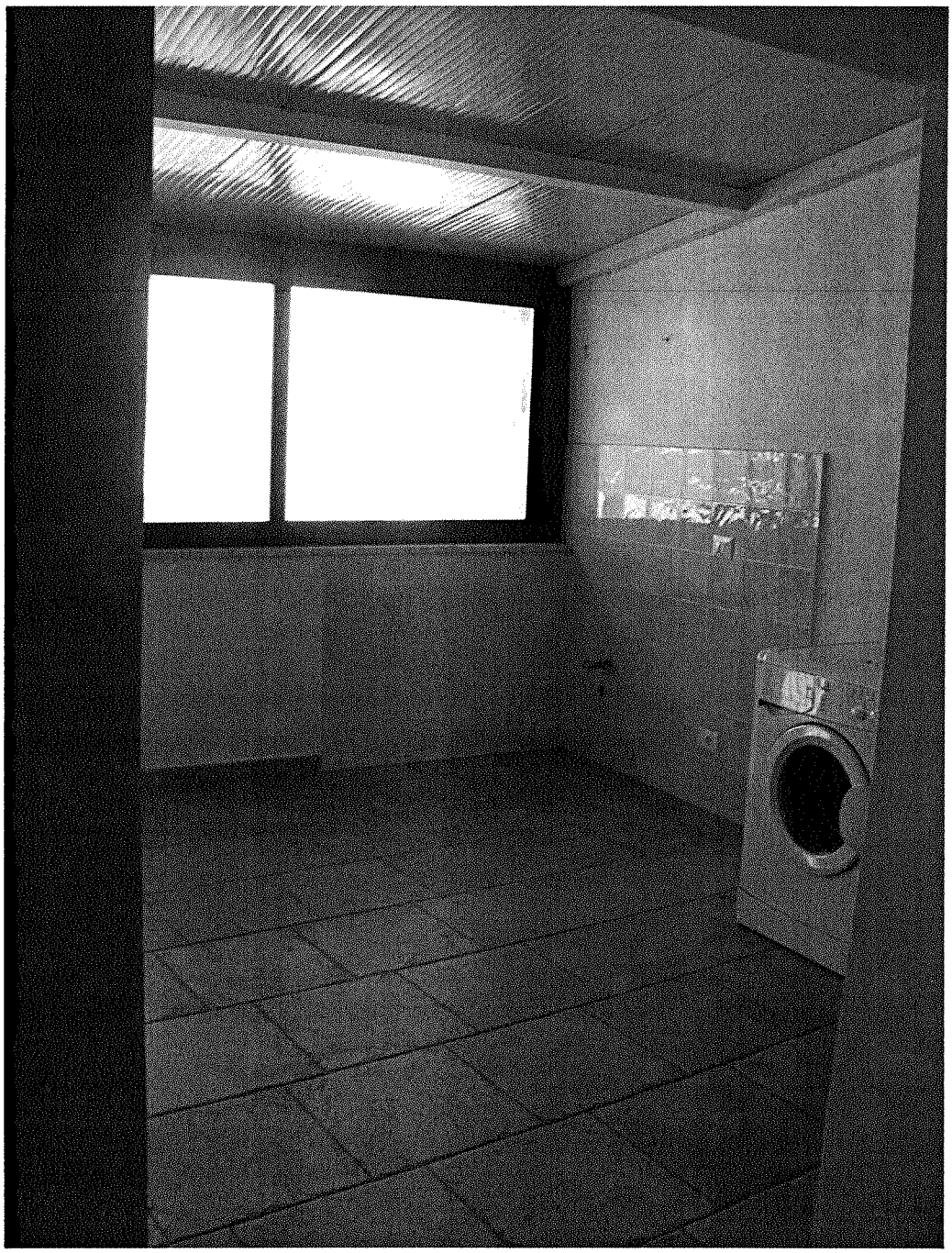
Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec15215414 2b9b1691550



**Accesso dal vano letto rosa al bagno: 1 piano**



Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec15215414 2b9b1691550



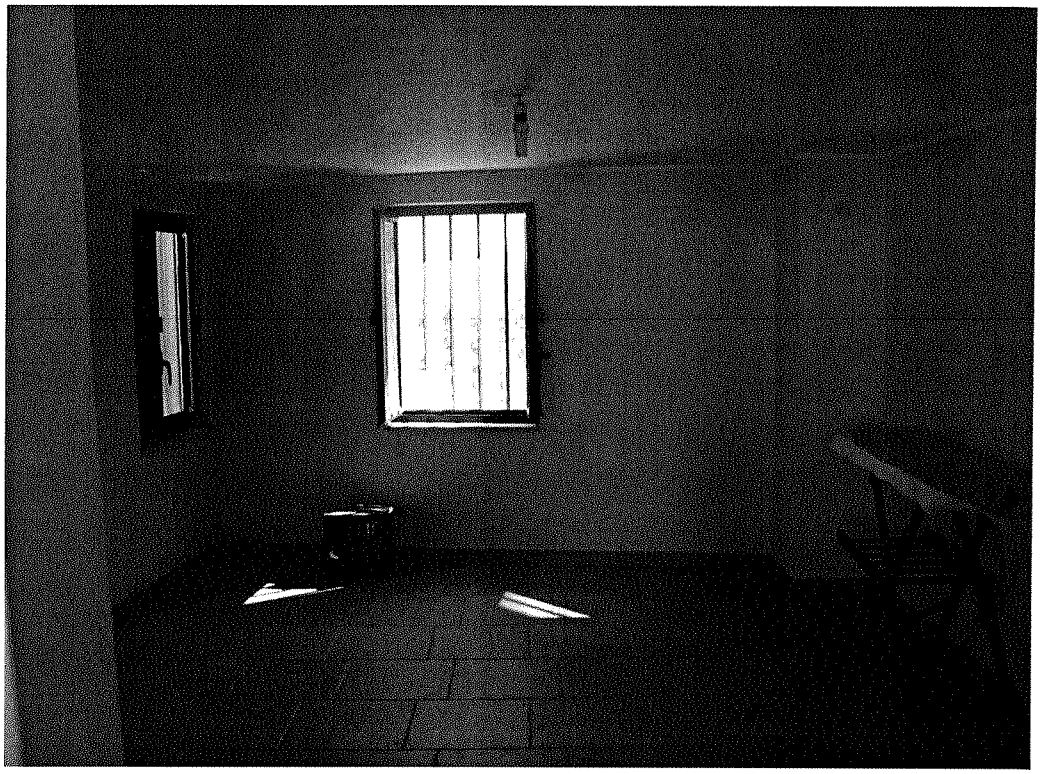
**Vano terrazza: 2 piano**



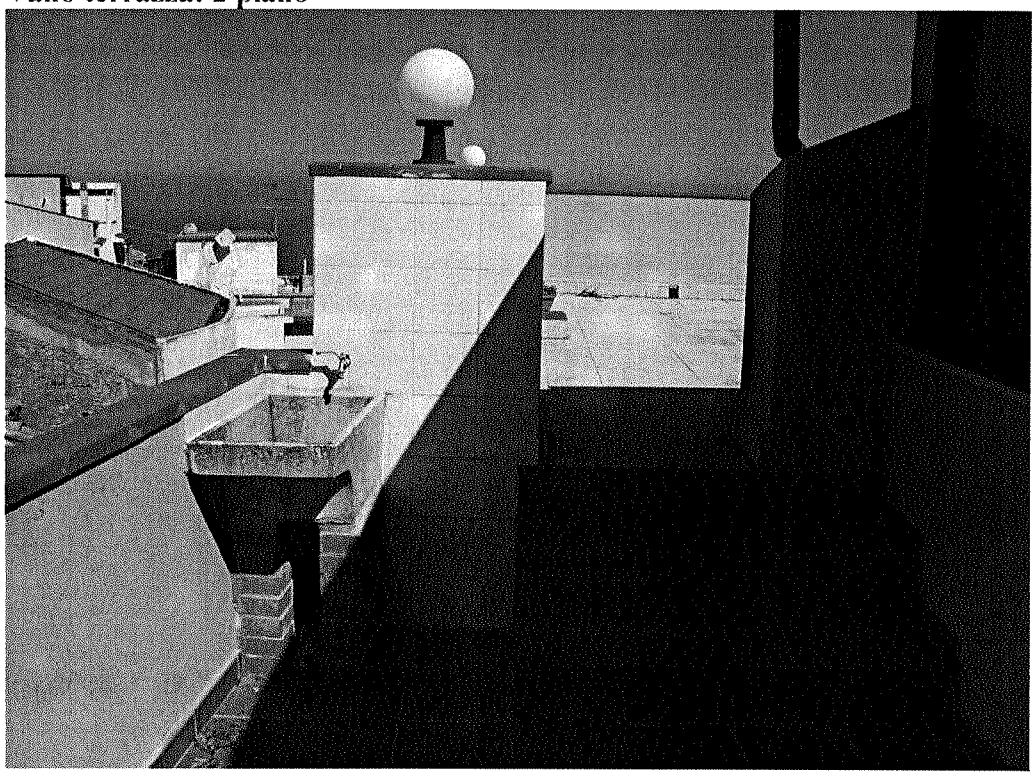
Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec15215441 42b9b1691550

Ist. n. 4 dep. 12/06/2017





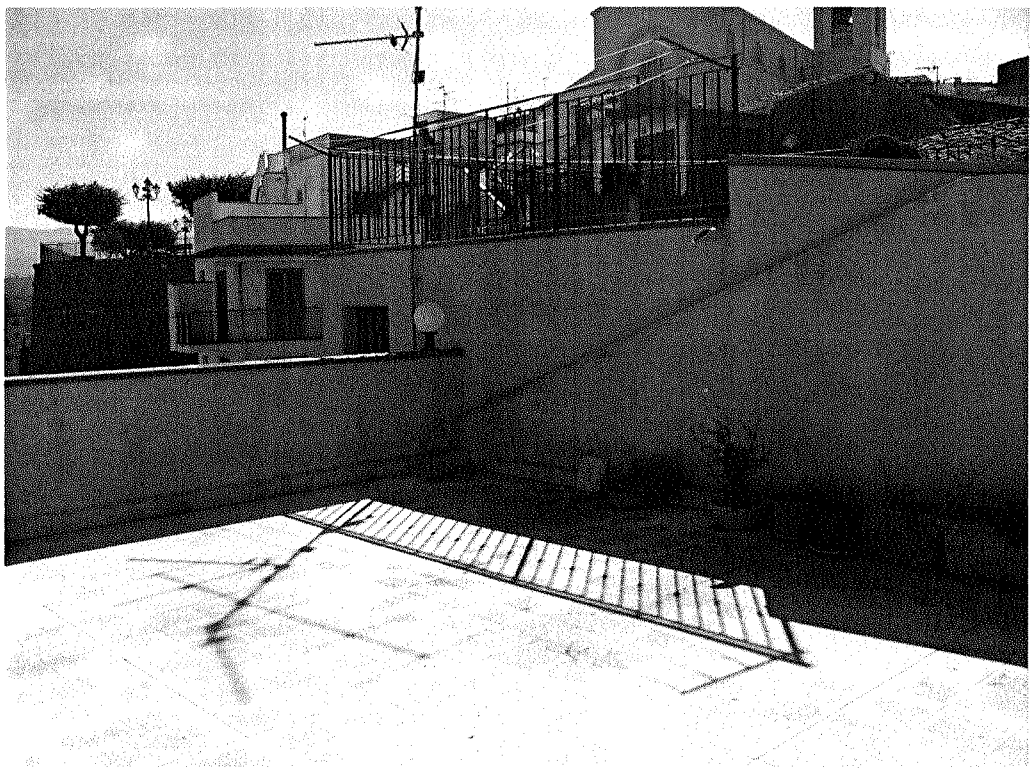
**Vano terrazza: 2 piano**



**Terrazzo 2 piano**



Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec152154142b9b1691550



**Terrazzo 2 piano**



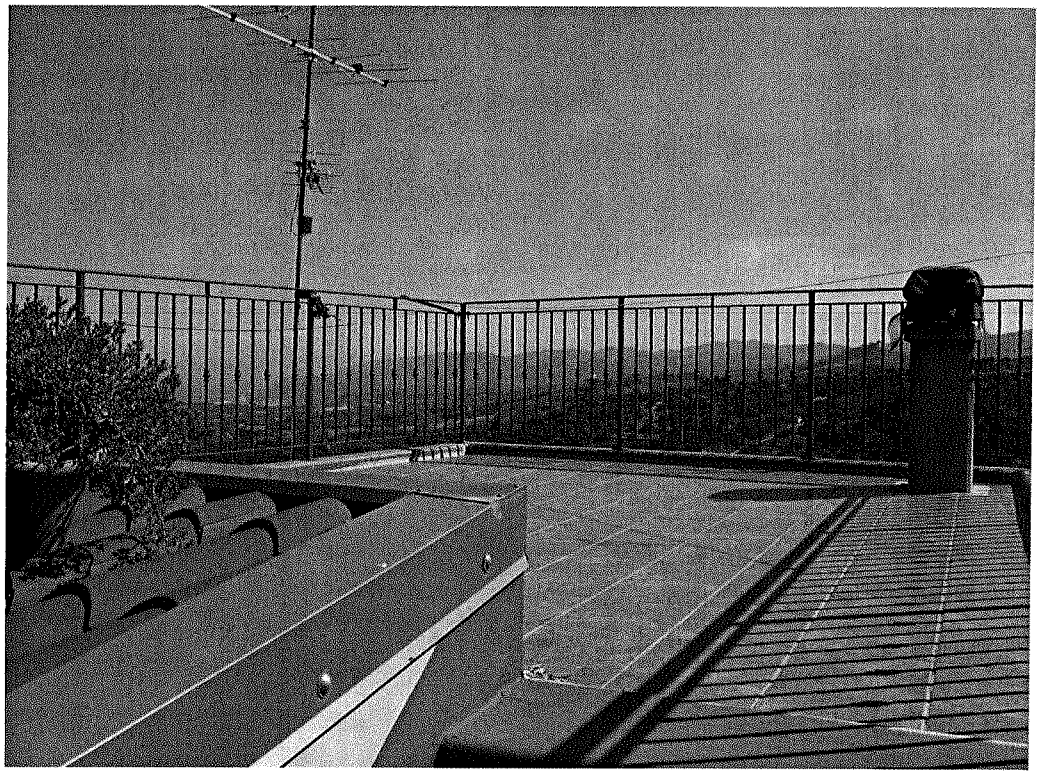
Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec152154142b9b1691550

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec152154142b9b1691550

**Scala esterna per accedere alla terrazza al 3 piano**



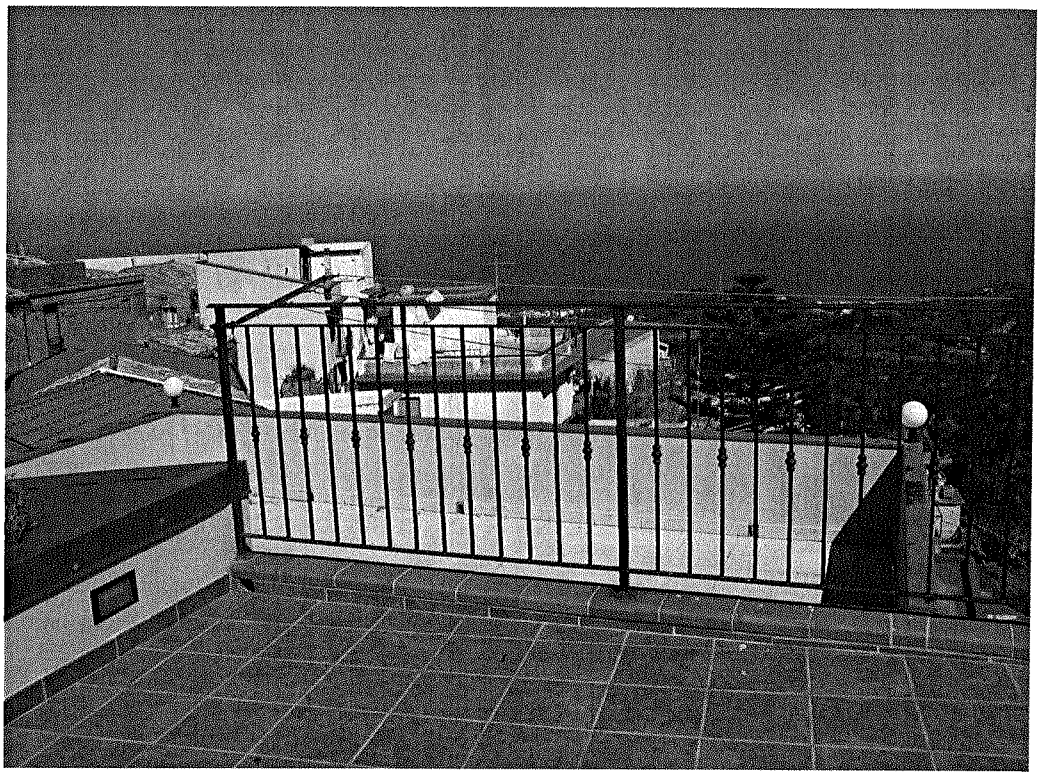
Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec15215414 2b9b1691550



**Terrazzo 3 piano**



Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec152154142b9b1691550



**Terrazzo 3 piano**



Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e - Firmato Da: ABATE ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c938adeaeaec15215414 2b9b1691550