

Tribunale di Barcellona P.G.

Provincia di Messina

Procedura esecutiva immobiliare N. 142/07 R.G.E. Udienza del 16.02.2009

promossa da

OMISSIS in persona del suo legale rappresentante OMISSIS

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

 ASTAlegale.net
Barcellona P.G. li, 15/12/2008

Il C.T.U.

Arch. Dario M. E. Anastasi

.....

INDICE

INDICE.....	2
PREMESSA.....	3
PARTE MOTIVA.....	5
OPERAZIONI PERITALI.....	9
CONSISTENZE.....	14
DESCRIZIONE E FORMAZIONE IN LOTTI.....	16
LOTTO N°1.....	19
LOTTO N°2.....	21
LOTTO N°3.....	24
LOTTO N°4.....	28
LOTTO N°5.....	30
LOTTO N°6.....	32
LOTTO N°7.....	33
INVENTARIO E STIMA DEI MACCHINARI.....	35
SINOSSI DELLA STIMA IMMOBILIARE.....	37
VALIDITA' DELLA STIMA.....	38
NOTE.....	39
ALLEGATI.....	40

PREMESSA

Ill.mo Sig. Giudice,

con Verbale di Conferimento d'Incarico del 09.09.2008, il sottoscritto Dott. Arch. Dario M. E. Anastasi, con studio inOMISSIS, iscritto all'Ordine di Categoria al OMISSIS ed all'Albo dei C.T.U. di questo Tribunale, era nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n°142/07 R.G.E. promossa da OMISSIS contro OMISSIS in persona del suo legale rappresentante

chiedendo i seguenti quesiti:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

per i beni i quali la documentazione è completa ed idonea:

4. identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
5. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
6. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
7. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;
8. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L.28.2.85 n.47, e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art.40 co. 2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi

delle disposizioni di cui all'art.46 co. 5, del citato T.U. e di cui all'art.40, co. 6, della citata L.47/85;

10. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;
11. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato di testo o Word per Windows Microsoft, nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) o equivalente – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella, ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);
12. estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

PARTE MOTIVA

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la cancelleria di Questo Tribunale in data 17.12.07 e notificato in data 11.12.2007 con copia alla OMISSIS di iscrizione al Registro delle Imprese, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, sig. OMISSIS; il OMISSIS, premettendo e ritenendo:

che il OMISSIS con atto in NotarOMISSIS e spedito in forma esecutiva il 7 Ottobre 2005, e correlativo atto di erogazione finale e quietanza, sempre in Notar OMISSIS, ha concesso alla OMISSIS, con sede in OMISSIS., un mutuo di originarie €1.250.000,00 rimborsabili in anni dieci, contraddistinto agli atti del Banco col n.1880.03751.000.00, garantito da ipoteca prestata dalla “OMISSIS.;

che in virtù dei summenzionati atti è stata iscritta ipoteca il 6 Ottobre 2005 ai nn.36562 R.G.O. e 12719 R. Part. e annotata l'erogazione in data 9 Dicembre 2005 ai nn.47553/5093 sugli immobili infra descritti;

che con i detti atti la parte finanziata si è impegnata in solido con i suoi successori ed aventi causa a restituire l'importo mutuato diOMISSIS, comprendenti la quota capitale e la quota di interesse nella misura applicabile per ciascun semestre secondo le modalità convenute, ciascuna a partire dal 30 Giugno 2006;

che in sede di atto di erogazione finale e quietanza è stato stabilito anche il tasso variabile in misura pari al parametro euribor a sei mesi più lo spread di 2 punti di percentuale con un arrotondamento all'0,05 superiore;

che il tasso di mora è stato previsto nella misura del tasso effettivo globale medio (TEG), vigente di tempo in tempo, per la categoria operazione “Mutui” così come rilevato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze con decreto pubblicato in G.U.R.I., in applicazione della Legge 108 del 7.3.1996, maggiorato del quaranta per cento e con arrotondamento ai cinque centesimi superiori;

che la OMISSIS non ha provveduto a pagare n.2 rate di ammortamento per un importo complessivo di €166.347,43;

che il OMISSIS è costretta a procedere esecutivamente per il recupero del proprio credito scaduto, fermo restando quanto concordato in ordine alle altre rate ed al piano di ammortamento;

che pertanto, in virtù dei detti atti, il OMISSIS con atto di precetto notificato il 18/21 Ottobre 2007, ha intimato alla OMISSIS in persona del suo legale rappresentante pro tempore, di pagare, entro e non oltre giorni dieci dalla notifica del detto atto, al Banco stesso la somma di OMISSIS, e ciò oltre gli interessi dal 1° Luglio 2007 al tasso di mora previsto in contratto e sopra specificato e successive modifiche, oltre accessori e tutti i diritti derivanti dalla Legge e dal contratto il tutto nei limiti previsti dalla L.n.108/96 ed oltre le spese di notifica della intimazione di pagamento, e con espressa avvertenza che in mancanza si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata staggendo i beni ipotecati;

che la società debitrice intimata non ha provveduto a far fronte alla propria esposizione;

che il OMISSIS ha interesse ad agire esecutivamente per il recupero del proprio credito;

chiedeva di sottoporre a pignoramento, e successivamente in data 14.02.2008 chiedeva la vendita, dei seguenti immobili di proprietà della OMISSIS:

area con sovrastanti fabbricati, sita nel Comune di Milazzo in contrada Due Bagli, in parte occupata da uno stabilimento adibito alla lavorazione di prodotti orticoli vari in attività produttiva, completo di tutte le pertinenze mobiliari comprendenti impianti, macchinari e attrezzature; sulla stessa area vi è un corpo di fabbrica adibito ad uffici ed un altro corpo di fabbrica, adibito a deposito per lo stoccaggio generi alimentari ed altro, il resto dell'area interessata risulta in parte essere adibita a parcheggio veicoli, in parte ricoperta da vegetazione spontanea e pochi alberi, ed infine vi insiste un fabbricato di tipo rurale ed un deposito.

Catastalmente i beni pignorati sono riportati:

nel C.T. del Comune di Milazzo al foglio 14:

- 1) particella 71 di are 58.50 orto irrig. di prima redditi euro 276,45 e 123,87;
- 2) particella 537 di are 31.90 orto irrig. di prima redditi euro 150,75 e 67,55;
- 3) particella 534 di ha. 1.30.00 orto irrig. di prima redditi euro 614,33 e 275,27;
- 4) particella 84 di are 03.20 fabbricato rurale;

nel C.E.U. del Comune di Milazzo al foglio 14:

- 5) particella 539 sub.2 cat. C/2 cl.4 consistenza catastale mq 305 rendita euro 866,36 Via Due Bagli p.T.-1;
- 6) particella 539 sub.3 cat. C/2 cl.4 consistenza catastale mq 190 rendita euro 539,70 Via Due Bagli p.T.;
- 7) particella 535 sub.2 cat. D/7 rendita euro 18.401,88 Via Due Bagli p.T.;
- 8) particella 535 sub.3 cat. D/8 rendita euro 11.480,00 Via Due Bagli p.T.-1-S1;
- 9) particella 535 sub.4 cat. D/8 rendita euro 14.200,00 Via Due Bagli p.T.;

Detti immobili sono pervenuti in proprietà alla OMISSIS in forza del contratto di compravendita in Notar OMISSIS.

Il pignoramento si estende a tutte le dipendenze, pertinenze, accessori, tutto quanto incluso e nulla escluso.

OPERAZIONI PERITALI

Ricevuto l'incarico ed estratto copie del fascicolo di causa, il giorno 26/09/08 previo avviso alle parti, unitamente alla mia collaboratrice, Arch. Francesca Anastasi, ho dato seguito al mandato procedendo alle operazioni peritali sui luoghi, effettuando rilievi fotografici dettagliati e geometrici su fogli separati, proseguite poi in diverse date successive, constatando quanto segue:

Trattasi di immobili siti nel Comune di Milazzo, contrada Due Bagli, Via Due Bagli snc, in Ditta OMISSIS con sede in OMISSIS, avente codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese OMISSIS, azienda che si occupa della lavorazione, conservazione ed inscatolamento di prodotti orticoli per sott'oli e sott'aceti, con processi produttivi meccanizzati. In sede di primo sopralluogo era presente il Sig. OMISSIS. Lo stesso intervenuto, in occasione dei diversi sopralluoghi, mi ha consegnato copia delle fatture di acquisto dei macchinari presenti nell'azienda rilasciate dalla OMISSIS (ALL.N.10); copie della pianta planimetrica dell'immobile al F.14 part.535 subb 3 e 4 (ALL.N.17); copia dell'Autorizzazione Edilizia n°133/99 (ALL.N.21); copia del certificato di agibilità relativo al capannone industriale al F.14 part 535 sub2; (ALL.N.39) copia della scrittura privata, non registrata, (ALL.N.22), del 02.05.1986 sottoscritta dalla Sig.ra OMISSIS trasferisce in proprietà e possesso un terreno al F.14 part.539 ex 71 di are 11,70 ed un fabbricato rurale al F.14 part.543 ex 84c di are 140, oltre un fabbricato rurale di circa mq 120,00 di cui è parte quello sopra descritto, ed un capannone industriale di circa mq 350,00 insistenti sul terreno stesso. Ancora ha fornito copia della C.E. n°02/82 del 05.01.1982 rilasciata su richiesta alla OMISSIS per i "lavori di consolidamento statico di un edificio a piano terra al F.14 di Via Due Bagli" (ALL.N.25); copia di elaborato grafico vistato dall'Ufficio del Genio Civile di Messina in data 16.06.81 relativo al progetto di riparazione del tetto e ristrutturazione del fabbricato colonico sito in Milazzo Via Due Bagli, non meglio identificato ma, che dal raffronto con gli elaborati grafici allegati al fascicolo di causa si evince trattasi di uno dei fabbricati ricadenti al F.14 part539.

In date diverse che vanno dal 14.11.08 al 02.12.08, a eseguito di ricerche di archivio e ritirato presso gli Uffici Comunali, previa formale richiesta effettuata in data 22.10.08, copie delle Tavv. nn.1-2-3 relative al progetto per la costruzione del capannone industriale al F.14 part.535 sub.2 (ALL.N.44-45-46), giusta pratica edilizia posiz. 6202; copia dell'elaborato grafico relativo al progetto di modifiche del fabbricato realizzato con C.E. n.26/82 che ha ottenuto autorizzazione Edilizia n.133/99 allegato alla pratica edilizia n.9264 relativa al capannone industriale al F.14 part.535 sub.4 (ALL.N.16); copia dell'autorizzazione di agibilità del 03.02.84 rilasciata per il capannone industriale al F.14 part.535 sub.4 (ALL.N.20); copia della relazione tecnica ed elaborati grafici allegati all'Autorizzazione Edilizia n.6/98 del 21.01.98 (ALL.N.29) per l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo del fabbricato al F.14 part.862. Ho ritirato ancora copia della relazione tecnica e degli elaborati grafici allegati all'Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi del D.L.269/03 art.32 e L.05.11.04 n.15 per le opere realizzate in difformità all'A.E. n.6/98, pratica che è tutt'ora in corso di istruttoria al prot.56214 posiz 9084 (ALL.N.31-32-33); oltre copia degli elaborati grafici relativi agli impianti tecnologici a servizio del capannone industriale al F.14 part.535 sub.4 (ALL.N.50-51-52-53).

In data 02.12.2008 mi sono recato presso gli immobili di Via Due Bagli n°40 di Milazzo. Qui era presente la Sig.ra OMISSIS, prima citata, la quale mi ha fornito copia della Concessione Edilizia in Sanatoria n.33/07 del 07.03.2007 e dell'elaborato grafico allegato alla stessa, ottenuta per le opere in abuso apportate agli immobili individuati in catasto al F.14 part.539 (ALL.N.23-24).

In questi atti si legge che, per gli immobili al F.14 part.539, era stata già rilasciata altra Concessione in Sanatoria, n°1486 del 02.10.86, ad istanza della OMISSIS,

mentre la Concessione Edilizia in Sanatoria n.33/07 del 07.03.2007 è stata rilasciata alla OMISSIS, anche se priva di atto pubblico attestante la proprietà degli immobili, in quanto il Sig. OMISSIS aveva presentato istanza di volturazione della C.E. in favore della

La OMISSIS ha inoltre fornito copia dell'atto di citazione a firma dell'Avv. OMISSIS, (ALL.N.26), con il quale veniva citato a comparire dinanzi al Tribunale di Barcellona P.G., all'udienza del 28.09.2007, il OMISSIS per non avere rispettato quanto nella scrittura privata del 02.05.1986 stante che nella stessa si conveniva che il pagamento della restante somma convenuta, pari a OMISSIS sarebbe avvenuto al 30.04.87 ma contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento ed a condizione, ancora, che gli stessi fossero liberi da vincoli, pesi, ipoteche e diritti di terzi in genere, ed in particolare che fosse cancellata l'ipoteca iscritta a favore della SOMISSIS non sono mai stati rispettati.

La stessa intervenuta ha fornito inoltre, copia della comparsa di costituzione della OMISSIS in persona del suo legale rappresentante pro tempore OMISSIS, con la quale lo stesso chiede di rigettare le domande attrici e riconvenzionalmente condannare la , al pronto pagamento in favore OMISSIS con interessi e rivalutazione come per Legge, oltre IVA (ALL.N.27).

In data 04.12.08 Su richiesta dello scrivente, il Sig. prima identificato, ha fornito copia delle fatture n°38 del 27.09.2004 e n°6 del 02.02.2006 rilasciate dalla OMISSIS, (ALL.N.10), tutte per l'acquisto di macchinari e attrezzature varie, adibite alla lavorazione dei prodotti orticoli che, a suo dichiarare, sono le sole ad essere state acquistate dalla OMISSIS. e che si trovano all'interno del capannone industriale individuato al F.14 part.535 sub.4. In effetti, le fatture di acquisto fornite, fanno riferimento a delle attrezzature presenti

nell'indicato immobile ma, molti altri macchinari inutilizzati sono anche presenti nel capannone individuato al F.14 part.535 sub.2. A domanda, il OMISSIS ha risposto di non possedere fatture riguardanti l'acquisto di gran parte degli stessi e che alcuni, destinati alla formazione di scatole in cartone, non sono di proprietà OMISSIS in quanto di altra Ditta che "doveva insediarsi in parte dei locali ma che ha successivamente desistito, lasciando in loco le attrezzature". Per la stima del valore di mercato dei suddetti, in data 04.12.2008, lo scrivente si è avvalso della collaborazione, per via telematica, del titolare della OMISSIS s.r.l., azienda fornitrice degli stessi.

CONSISTENZE

Rispetto all'atto di pignoramento citato, dal raffronto della documentazione agli atti con le visure catastali aggiornate e la documentazione acquisita, si è potuto appurare che la particella 71 è stata frazionata dando origine alle particelle 537-861 e 862, vedi visure allegate n.655066 e n.655133; la particella 537 è stata soppressa, vedi visura n.653892 causa frazionamento n.173508 del 2005 dando origine alle partt.861 e 862; la particella 534 è variata di qualità, vedi visura n.653998; la particella 84 è stata soppressa ed unita alla 862, vedi visura n.654093. Le particelle 535 e 539 non hanno subito variazioni.

Si è ritenuto inoltre non escludere dalle operazioni peritali gli immobili al F.14 part.539, nonostante siano occupati da oltre venti anni dalla Ditta OMISSIS., dato che, la stessa non è in possesso di atto pubblico attestante la proprietà.

Gli immobili in questione consistono quindi in terreni e fabbricati di diversa tipologia, individuati alle particelle 71-534-535-539-861 e 862 del foglio di mappa n.14.

Per quanto sopra, quindi, l'elenco aggiornato dei beni pignorati è ora individuato:

nel C.T. del Comune di Milazzo al foglio 14:

- particella 71 qualità SERRA U di are 58.50 redditi euro 367,08 e 178,26;
- particella 534 qualità SERRA U di ha. 1.30.00 redditi euro 815,74 e 396,12;
- particella 861 di are 29.40 orto irrig. di prima redditi euro 138,93 e 62,25;
- particella 862 di are 05.70 ente urbano;

nel C.F. del Comune di Milazzo al foglio 14:

- particella 539 sub.2 cat. C/2 cl.4 consistenza catastale mq 305 rendita euro 866,36 Via Due Bagli p.T.-1;
- particella 539 sub.3 cat. C/2 cl.4 consistenza catastale mq 190 rendita euro 539,70 Via Due Bagli p.T.;
- particella 535 sub.2 cat. D/7 rendita euro 18.401,88 Via Due Bagli p.T.;
- particella 535 sub.3 cat. D/8 rendita euro 11.480,00 Via Due Bagli p.T.-1-S1;
- particella 535 sub.4 cat. D/8 rendita euro 14.200,00 Via Due Bagli p.T.;
- particella 862 cat. C/2 consistenza catastale mq 75 rendita euro 247,90 Via Due Bagli p.T..

Dalla relazione ventennale, rilasciata da OMISSIS su base della certificazione rilasciata dall'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Messina ed allegata al fascicolo di causa, si legge che "I suddetti immobili sono pervenuti in Ditta OMISSIS. in virtù dell'atto di compravendita del OMISSIS (ALL.N.47).

Alla OMISSIS il terreno al Fg.14 part.537 (ex 71) e part. 539 (ex 71) era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del OMISSIS (ALL.N.36).

Alla OMISSIS il terreno al Fg.14 part.535 (ex 71) era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del OMISSIS (ALL.N.35).

Alla OMISSIS il terreno al Fg.14 part.534 (ex 71) era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del OMISSIS

Alla OMISSIS il terreno al Fg.14 part.84 era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del OMISSIS(ALL.N.37).

Alla OMISSIS il terreno al Fg.14 part.71 era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del OMISSIS.

Ai Sigg. OMISSIS la part.71 del Fg.14 è pervenuta in virtù dell'atto di compravendita del OMISSIS.

DESCRIZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattasi di un'area di circa mq 38.000,00 in contrada Due Bagli di Milazzo, con accesso dalla Via Due Bagli, confinante a sud con terreno di proprietà OMISSIS e terreno in OMISSIS, a est con strada provinciale Due Bagli, a nord con terreno di proprietà germani OMISSIS e a ovest con terreni di proprietà delle OMISSIS La contrada Due Bagli dista circa mt 900 dall'asse viario di Milazzo e circa km 3,00 dal casello autostradale ME-PA. Tutti gli immobili risultano interconnessi ed a servizio dell'azienda, dal piazzale circostante, fatta eccezione per le particelle 539-861 e 862 in quanto recintate e con accesso carrabile indipendente dalla Via Due Bagli (ALL.N.3).

Oltre agli immobili pignorati, in sede di sopralluogo sono state rinvenute diverse altre costruzioni a carattere tecnologico ed a servizio dell'azienda stessa. Nella fattispecie sono stati realizzati un fabbricato in acciaio e lamiera zincata della superficie coperta di circa mq 230,80 frontistante il lato nord del capannone al F.14 part 535 sub.4 (ALL.N.56); una tettoia in scatolari di acciaio e lamiera con superficie coperta di circa mq 80,50, frontistante il capannone al F.14 part.535 sub.2 (ALL.N.56); n°2 costruzioni in muratura ad una el. f.t. e n°4 costruzioni in ferro e rete metallica destinate al ricovero di impianti tecnologici a servizio del

capannone industriale al F.14 part 535 sub.4, ed ubicate in aderenza al fronte nord dello stesso (ALL.N.53).

Inoltre, alcuni cespiti oggetto di pignoramento sono in parte difformi a quanto rappresentato negli elaborati grafici presenti nel fascicolo di causa e presso gli Uffici Comunali, nella fattispecie, il fabbricato rurale al F.14 part 862, è destinato ad uffici anziché a deposito, contrariamente a quanto certificato dalle visure catastali, oltre ad essere dotato di una tettoia in acciaio, con superficie coperta di circa mq 68,00 posta in aderenza al fronte secondario dello stesso ed a confine con terreno di altra Ditta (ALL.N.56).

Il capannone industriale al F.14 part.535 sub.2 è stato ampliato dalla costruzione di una tettoia in scatolari di acciaio della superficie coperta di mq 320,00 posta sul fronte ovest dello stesso e destinata al ricovero di attrezzature varie (ALL.N.6).

Tutte le difformità e le superfetazioni fino qui citate sono di seguito meglio descritte nella singola formazione dei lotti.

La disposizione planimetrica dei vari cespiti, la loro destinazione d'uso e le caratteristiche dimensionali degli stessi hanno portato lo scrivente alla formazione di n°7 lotti, meglio individuati nell'elaborato grafico allegato (All.N°4), ottenuti dal frazionamento, esclusivamente ai fini della formazione dei lotti, dei fondi esistenti, stante che alcune costruzioni ricadono, per porzioni, su particelle catastali diverse.

I lotti nn.3-4-5-6 e 7 così formati risulterebbero privi di accesso diretto dalla Via Due Bagli pertanto, si è ritenuto utile ricavare all'interno dell'area interessata dal pignoramento, una superficie comune, con funzione di collegamento interpoderale, estesa in totale circa mq 2.817,85 che si diparte dall'accesso alla part.535, lato est Via Due Bagli, continuando poi su tutto il lato nord dell'area

fino a raggiungere la part.534. Il lotto n°3 avrà quindi assegnati circa mq 1.465,20 di area comune con i lotti nn.4-5-6 e 7;

Il lotto n°4 avrà quindi assegnati circa mq 2.115,50 di superficie comune con i lotti nn.3-5-6 e 7;

Il lotto n°5 avrà quindi assegnati circa mq 2.419,35 di superficie comune con i lotti nn.3-4-6 e 7;

Il lotto n°6 avrà quindi assegnati circa mq 2.817,85 di superficie comune con i lotti nn.3-4-5 e 7;

Il lotto n°7 avrà quindi assegnati circa mq 2.817,85 di superficie comune con i

Corpo	Piano	Destinazione	Superficie Coperta mq
A1	T	Deposito	91,00
A3	T	Tettoia	68,00
A2	T	Corte	478,00
A4	T	Terreno agricolo	2.949,50

lotti nn.3-4-5 e 6.

Destinazione d'Uso	Deposito e Terreno agricolo	Tipologia	Fabbricato in muratura
Comune	Milazzo	Località	Due Bagli
Via	Due Bagli, snc	Prov.	Messina
	F. 14	Partt. 861-862	Sub. //

LOTTO N°1

Descrizione dell'Immobile:

Consistenze:

Regolarità della costruzione:

Autorizzazione Edilizia:	n.	06/98	del	21.01.98
Istanza in Sanatoria prat.:	n.		Posiz. n.	9084

Superfici per destinazione:

	Coefficiente	Superficie Ponderata

Deposito	n.	1	MQ	91,00	K:	1	MQ:	91,00
Tettoia	n.	1	MQ	68,00	K:	0,15	MQ:	10,20
Corte	n.	1	MQ	478,00	K:	0,01	MQ	4,78
Terreno agricolo	n.	1	MQ	2.949,50	K:	0,01	MQ	29,49
Totale							MQ:	135,47

Valutazione:

Superficie ponderata	MQ.105,98
Valore unitario (€/mq)	€702,81
Valore Totale (€)	€95.209,67

Terreno agricolo al foglio 14 part.861 di are 29.40 orto irrig. di prima redditi euro 138,93 e 62,25 e Fabbricato rurale al foglio 14 part.862 ex 84 cat. C/2 consistenza catastale mq 75 rendita euro 247,90 Via Due Bagli p.T. con corte annessa di are 05.70 ente urbano.

Trattasi di fondo incolto, part.861, di forma pressochè trapezoidale, prospiciente la Via Due Bagli, perimetrato per due lati con pannelli prefabbricati in c.a.. e per il lato fronte strada da recinzione continua in muratura, con unico accesso tramite cancello scorrevole in ferro. Su parte della recinzione in prefabbricati esistono due varchi di accesso e collegamento con la corte di pertinenza al F.14 part.535 facilmente ripristinabili con il collocamento di ulteriori pannelli prefabbricati. L'intera superficie è urbanisticamente asservita al fabbricato industriale individuato in catasto al F.14 part.535/3-4 giusta elaborato grafico n° P1₁ allegato alla richiesta di C.E. n° 1/90 del 04.01.90 prat. posiz. n.6202 del Comune di Milazzo, (ALL.N. 44); oltre edificio in due corpi in muratura, entrambi ad una el. f.t. con tetto in legno e tegole. Il primo ad una falda, il secondo a due falde, realizzati in aderenza e recentemente ristrutturati in forza dell'Autorizzazione Edilizia n.6/98 del 21.01.98 (ALL.N. 29) per l'esecuzione delle opere di

manutenzione straordinaria e di restauro conservativo. Successivamente, in data 15.12.04, per lo stesso immobile è stata presentata Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi del D.L.269/03 art.32 e L.05.11.04 n.15 (ALL.N. 31) per le opere realizzate in difformità all'A.E. n.6/98, pratica che è tutt'ora in corso di istruttoria al prot.56214 posiz 9084. Nella relazione tecnica (ALL.N. 33), a corredo dell'istanza, è dichiarato che nel corso delle opere di ristrutturazione è stato maturato un incremento della volumetria e sono state eseguite delle modifiche al prospetto, ancora si legge che il fabbricato è destinato a deposito concimi, antiparassitari, sementi ed attrezzi agricoli, contrariamente allo stato di fatto che testimonia l'utilizzo dell'immobile ad ufficio, data la presenza di arredi per ufficio.



L'immobile è costituito da due vani principali, dotati entrambi di bagno e disimpegno, oltre un piccolo ripostiglio. La superficie totale coperta è pari a circa mq 91,00 e l'altezza alla gronda è mt 3,15.

La corte di pertinenza misura circa mq 478,00 con accesso diretto dalla Via Due Bagli attraverso un cancello in ferro. Sulla stessa corte è stata realizzata, senza alcuna autorizzazione rinvenuta presso gli Uffici Comunali, una tettoia di montanti e traversi in scatolari e profilati di acciaio con copertura in lamiera grecata della superficie di circa mq 68,00 attigua al lato di maggiore estensione del fabbricato ed a confine con terreno in Ditta OMISSIS. giusta part.538 del F.14, lato nord-est.

LOTTO N°2

Descrizione dell'Immobile:

Destinazione d'Uso	Fondo agricolo		Tipologia		Fabbr. Rurale e magazzino	
Comune	Milazzo		Località		Due Bagli	
Via	Due Bagli, snc		Prov.		Messina	
N.C.E.U.	F.	14	Part.	539	Sub.	2-3 18

Regolarità della costruzione:

Corpo	Piano	Destinazione	S.C. mq
G	T	Magazzino	75,00
G	T	Commerciale	75,00
G	T	Uffici	75,50
G	T	Magazzino	46,75
G	1	Commerciale	76,50
H1	T	Tettoia	119,00
H2	T	Tettoia	84,00
I	T	Deposito	333,50
H	T	Corte	564,75

C.E.:	n.	02/82	del	05.01.82
C.E. in Sanatoia L.47/85:	n.	1468/86	del	02.10.86
C.E. in Sanatoia L.47/85:	n.	33/07	del	07.03.2007

**Consistenze:****Superfici per destinazione:**

					Coefficiente		Superficie Ponderata	
Magazzino	<i>n.</i>	<i>2</i>	<i>MQ</i>	<i>121,75</i>	<i>K:</i>	<i>0,8</i>	<i>MQ:</i>	<i>97,04</i>
Commerciale	<i>n.</i>	<i>2</i>	<i>MQ</i>	<i>151,50</i>	<i>K:</i>	<i>1</i>	<i>MQ:</i>	<i>151,5</i>
Uffici	<i>n.</i>	<i>1</i>	<i>MQ</i>	<i>75,50</i>	<i>K:</i>	<i>0,9</i>	<i>MQ</i>	<i>67,95</i>
Deposito	<i>n.</i>	<i>1</i>	<i>MQ</i>	<i>333,50</i>	<i>K:</i>	<i>0,7</i>	<i>MQ</i>	<i>233,45</i>
Tettoia	<i>n.</i>	<i>2</i>	<i>MQ</i>	<i>203,00</i>	<i>K:</i>	<i>0,1</i>	<i>MQ</i>	<i>20,30</i>
Corte	<i>n.</i>	<i>1</i>	<i>MQ</i>	<i>564,75</i>	<i>K:</i>	<i>0,01</i>	<i>MQ</i>	<i>5,64</i>
Totale							MQ:	575,88

Valutazione:

Superficie ponderata	MQ.575,88
Valore unitario (€/mq)	€702,81
Valore Totale (€)	€404.734,22

Trattasi di fabbricato a due el. f.t. in muratura oltre capannone in ferro e corte di pertinenza, individuati in catasto al F.14 part.539. Attualmente i suddetti immobili sono occupati dalla Ditta OMISSIS.

La Ditta OMISSIS è un'azienda dedita alla vendita di materiale edile ed occupa gli immobili in forza della scrittura privata del 02.05.1986, non registrata, sottoscritta dalla Sig.ra OMISSIS.

La costruzione in muratura, posta sul lato est del fondo, è costituita da n°2 vani destinati a deposito ed esposizione di materiale edile e complementi di arredo, n°2 vani destinati ad uffici e n°1 vano destinato a servizi al piano terra oltre n°2 vani oltre servizi al piano primo con collegamento verticale esterno in ferro. Tutti gli ambienti interni sono rifiniti con materiale di tipo economico e tutti i sottoservizi sono funzionanti. I prospetti sono intonacati al civile e tinteggiati di bianco. La superficie totale coperta dell'immobile è pari a circa mq 225,00.

In aderenza al corpo principale dell'azienda esiste una costruzione in c.a. e tompani in laterizi, ad una el. f.t. con copertura piana, interamente allo stato rustico, della superficie coperta di circa mq 46,75 destinato a magazzino.

Sulla copertura dello stesso, e di continuo lungo il confine sud ovest del fondo, esiste una tettoia in ferro e copertura in travi di legno e lamiera ondulata, a protezione dei materiali stoccati delle dimensioni di mt 14,00 x mt 6,00.

Sul lato est del fondo esiste inoltre un capannone in ferro con copertura a due falde, pareti in lamiera ondulata e superficie coperta di circa mq 333,50.

L'altezza alla gronda è pari a circa mt 4,10 mentre quella utile interna è di mt 4,70. Ad esso si accede, dalla corte comune, attraverso un cancello scorrevole, anch'esso in lamiera zincata.

Sul lato nord del lotto esiste un'altra tettoia in acciaio e pannelli coibentati, per il ricovero di materiali edili delle dimensioni di mt 17,00 x mt 7,00.

La corte di pertinenza, con accesso diretto dalla Via Due Bagli tramite cancello in ferro scorrevole, serve come area di stoccaggio dei materiali e zona di sagomatura, pesatura e carico dei ferri d'armatura per il cemento.

Il fabbricato in muratura, la costruzione in c.a. ed il deposito in acciaio sono stati regolarizzati urbanisticamente con C.E. in Sanatoria n°33/2007 del 07.03.2007 ma non è stata presentata istanza di rilascio di certificato di agibilità.

Le tettoie in acciaio poste a confine di lotto, in aderenza ai muri di recinzione con struttura di pilastri e cordoli di coronamento in c.a. e tamponamenti in alterizi, sono state realizzate senza alcuna autorizzazione comunale.

LOTTO N°3

Comune	Milazzo		Località		Due Bagli	
Via	Due Bagli, snc		Prov.		Messina	
N.C.E.U.	F.	14	Part.	535	Sub.	3-4

Regolarità della costruzione:

Concessione Edilizia:	n.	26/82	del	15.05.82
Concessione Edilizia in Variante:	n.	02/83	del	22.01.83
Collaudo Statico:			del	22.07.83
Autorizzazione di agibilità:			del	03.02.84
Autorizzazione Edilizia:	n.	91/88	del	28.10.88
Autorizzazione Edilizia:	n.	30/90	del	22.03.90
Autorizzazione Edilizia:	n.	133/99	del	24.06.99
Autorizzazione Edilizia:	n.	75/04	del	24.05.04

Consistenze:

Corpo	Piano	Destinazione	Sup. coperta MQ
B	S1	Magazzino	183,25
C13	T	Corte	2.912,75
B	R	Ufficio	214,05
C	R	Laboratorio	2.060,25
B	1	Ufficio	259,50

B	2	Terrazzo	259,50
C9	T	Gruppo elettrogeno	4,50
C10	T	Cabina elettrica	12,00
C11	T	Riserva Idrica	10,50
C12	T	Impianto di depurazione	60,00
C2	T	wc	4,40
C3	T	ghiaccio	24,45
C4	T	box	9,60
C5	T	box	13,40
C6	T	Gruppo elettrogeno	13,55
C7	T	tettoia	3,00
C8	T	tettoia	7,50

Superfici per destinazione:

					Coefficiente	Superficie Ponderata		
Magazzino	n.	1	MQ	183,25	K:	0,60	MQ:	109,95
Corte	n.	1	MQ	2.912,75	K:	0,01	MQ:	29,12
Ufficio	n.	2	MQ	473,55	K:	1,00	MQ:	473,55
Capannone ind.	n.	1	MQ	2.060,25	K:	0,70	MQ:	1.442,18
Lastrico solare	n.	1	MQ	259,50	K:	0,10	MQ:	25,95
Gruppo elettrogeno	n.	1	MQ	4,50	K:	0,45	MQ:	2,03
Cabina elettrica	n.	1	MQ	12,00	K:	0,50	MQ:	6,00
Riserva idrica	n.	1	MQ	10,50	K:	0,60	MQ:	6,30
Impianto di depurazione	n.	1	MQ	60,00	K:	0,70	MQ:	42,00
wc	n.	1	MQ	4,40	K:	0,20	MQ:	0,88
ghiaccio	n.	1	MQ	24,45	K:	0,20	MQ:	4,89
box	n.	1	MQ	9,60	K:	0,10	MQ:	0,96
box	n.	1	MQ	13,40	K:	0,35	MQ:	4,69
Gruppo elettrogeno	n.	1	MQ	13,55	K:	0,05	MQ:	0,68
tettoia	n.	1	MQ	3,00	K:	0,10	MQ:	0,30
tettoia	n.	1	MQ	7,50	K:	0,10	MQ:	0,75
					Totale		MQ:	2.150,23

Valutazione:

Superficie ponderata	MQ.2.150,23
Valore unitario (€/mq)	€739,80
Valore Totale (€)	€1.590.740,15

Fabbricato per uffici al foglio 14 part.535 sub.3 cat. D/8 rendita euro 11.480,00

Via Due Bagli p.T.-1-S1 e Capannone industriale al foglio 14 part.535 sub.4 cat.

D/8 rendita euro 14.200,00 Via Due Bagli p.T..

Realizzati in forza della C.E. N.26/82 del 15.05.82 e successiva C.E. in variante N.2/83 del 22.01.83. Entrambi gli edifici sono stati collaudati con Certificato del Genio Civile in data 22.07.03.

Il Fabbricato per uffici è un edificio in c.a. a tre el. f.t. oltre seminterrato, con copertura a terrazzo e torrino scala, prospiciente per tre lati sul piazzale comune ed in aderenza, per il fronte secondario, al capannone industriale individuato al foglio 14 part.535 sub.4.

Ha forma rettangolare delle dimensioni di mt 33,00 x mt 7,50 h=mt 8,65 con pareti esterne intonacate al civile e tinteggiate; gli infissi sono in alluminio anodizzato con imbotti a serranda avvolgibile bianca. Il piano seminterrato, ha superficie utile di circa mq 136,70 ed è destinato a magazzino. Ad esso si accede, oltre che dal vano scala, da un ingresso carrabile servito da una rampa inclinata. Il piano terra rialzato è destinato a servizi, infermeria, spogliatoi, cucina e mensa, per una superficie utile di circa mq 183,00 ed è accessibile tramite una scala in ferro esterna al fronte principale e da una interna al capannone menzionato. Gli uffici al piano primo hanno una superficie utile di circa mq 210,60. La superficie coperta del fabbricato è pari a circa mq 259,50.

Il Capannone industriale è un fabbricato ad una el. f.t. in c.a. prefabbricato, rialzato di circa mt 1,20 dal piano di campagna, e pannelli perimetrali in c.a. prefabbricato, delle dimensioni di mt 33,5 x mt 60,5 h=mt 8,65 per una superficie coperta di circa mq 2.060,25 destinato alla lavorazione, conservazione ed inscatolamento di prodotti orticoli per sott'oli e sott'aceti, con processi produttivi

meccanizzati; oltre mq 100,00 destinati a pianale di carico esterno, coperto da una tettoia anch'essa in c.a. prefabbricato. All'interno esistono quattro ambienti, separati tra loro da pareti vetrate e pareti in pannelli coibentati, in ognuno dei quali è svolta una diversa lavorazione. L'ambiente a diretto contatto con il fabbricato per uffici ha una superficie di circa mq 412,70 ed è destinato a deposito e lavaggio dei prodotti. Procedendo ancora da sud verso nord, una seconda zona, della superficie di circa mq 373,75, è destinata al confezionamento in plastica dei prodotti. La terza zona, è destinata al trattamento dei prodotti lavati e allo stoccaggio delle confezioni, per una superficie utile di circa mq 581,75. La quarta ed ultima, della superficie utile di circa mq 604,50, è destinata a magazzino. In tutte esistono attrezzature di vario genere per il trattamento dei prodotti orticoli in ingresso e delle confezioni in uscita. A servizio della struttura esistono n°12 corpi di fabbrica di diversa tipologia costruttiva, a nord e sud della stessa, destinate al ricovero dei gruppi elettrogeni, della cabina elettrica e di varia altra strumentazione tecnologica. Esistono inoltre delle costruzioni adibite a riserva idrica e ad impianto per la depurazione dei liquami. Il corpo uffici e il capannone sono stati realizzati in forza della C.E. N.26/82 del 15.05.82 e della successiva C.E. n.02/83 in variante, per entrambi è stato rilasciato certificato di agibilità in data 03.02.84 ed è stata ottenuta A.E. n.133/99 del 24.06.99 e A.E. n.75/04 del 24.05.04. Parte del piazzale comune, per mq 552,00 è vincolata a parcheggio con atto del 25.11.83 in Notar OMISSIS

LOTTO N°4

Descrizione dell'Immobile:

Destinazione d'Uso	Terziario	Tipologia	Capannone industriale, Uffici e Fondo agricolo			
Comune	Milazzo	Località	Due Bagli			
Via	Due Bagli, snc	Prov.	Messina			
N.C.E.U.	F.	14	Part.	535	Sub.	2 24

Consistenze:**Regolarità della costruzione:**

Concessione Edilizia:	n.	01/90	del	04.01.90
Collaudo Statico:			del	26.10.92
Autorizzazione Edilizia:	n.	37/94	del	26.04.94
Autorizzazione di abitabilità			del	20.05.94
Autorizzazione Edilizia:	n.	37/01	del	20.02.01

Superfici per destinazione:

					Coefficiente	Superficie Ponderata						
Capannone e uffici					n.	I	MQ	2.244,00	K:	I	MQ:	2.244,00
Corpo	Piano	n.	I	Destinazione	MQ	K:	0	Superficie Coperta mq/l				
L1	Tr			Capannone Uffici	190,00	K:	0,15	MQ	28,50			48,00
L3	zione T			Tettoia	86,60	K:	0,30	MQ	26,00			25,98
L4	T			Corte								
L2	T			Imp. depurazione				Totale	MQ	11,30		2.348,10

Valutazione:

Superficie ponderata	MQ. 2.348,10
Valore unitario (€/mq)	€465,00
Valore Totale (€)	€1.091.861,85

Capannone industriale destinato alla lavorazione, conservazione ed inscatolamento di prodotti orticoli per sott'oli e sott'aceti, con processi produttivi meccanizzati, individuato in catasto al foglio 14 part.535 sub.2 cat. D/7 rendita euro 18.401,88 Via Due Bagli p.T..

Trattasi di fabbricato in acciaio con copertura a capriate e pannelli coibentati, con chiusure verticali ed orizzontali esterne tinteggiate di verde, delle dimensioni pari a circa mt 33,00 x mt 66,00 altezza max di mt 8,65 per una superficie totale coperta di circa mq 2.244,00. All'interno del vano principale esiste un corpo di fabbrica a una el. f.t. in c.a. e copertura praticabile, destinato ad uffici e servizi per il personale con superficie totale coperta di circa mq 190,00. La restante area è destinata alla lavorazione delle materie prime in arrivo ed al suo interno esistono

numerosi macchinari, in gran parte inutilizzati, come nastri trasportatori e macchine per la sagomatura dei cartoni da imballaggio. Esistono inoltre diversi bancali di legno, su alcuni dei quali sono accatastati barattoli in alluminio, in altri bottiglie in plastica piene d'acqua ed in altri ancora, barattoli in vetro vuoti. L'intero immobile è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n.01/90 del 04.01.90 ed ha ottenuto certificato di Collaudo Statico in data 26.10.92. Successivamente è stata ottenuta Autorizzazione Edilizia n.37/94 del 26.04.94 per il completamento con modifiche dello stabilimento, dell'impianto di depurazione, del gruppo elettrogeno, nonché per lo spostamento dell'area di parcheggio, opere per le quali è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità del 20.05.94. In data 20.02.01 è stata ottenuta ulteriore Autorizzazione Edilizia n.37/01 per la realizzazione di modifiche interne e di prospetto.

Il capannone in oggetto è posto in aderenza al fronte est dell'esistente capannone individuato al F.14 part.535/4. Nel vano principale, destinato alla lavorazione e confezionamento dei prodotti orticoli, esistono numerosi macchinari per il trattamento delle materie prime, oltre altrettanto numerosi bidoni in plastica contenenti i prodotti orticoli e diversi bancali stoccanti le confezioni da immettere sul mercato. La struttura è parzialmente funzionante stante che alcuni macchinari, apparentemente, non vengono utilizzati da tempo. Sul fronte ovest del corpo principale è stata realizzata una tettoia con struttura portante di montanti tipo HEB 200 e traversi tipo IPE 200 a sezione variabile, oltre traversi di tipo IPE 120, tutti in acciaio e copertura in pannelli coibentati, delle dimensioni di circa mt 32,00 x mt 10,00 x h=mt 5,45 per una superficie coperta di circa mq 320,00 e con un lato parzialmente chiuso da una partizione verticale in ferro e tamponature in materiale trasparente, sotto la quale sono ricoverati diversi macchinari inutilizzati

oltre altrettanto numerosi bidoni contenenti le materie prime destinate alla trasformazione. Per la costruzione della tettoia non è stato riscontrato alcun provvedimento autorizzativo presso gli uffici comunali. La corte, a servizio degli edifici compresi in questo lotto, è in parte pavimentata con massetto di calcestruzzo semplice ed in parte bitumata, ricavata dal frazionamento virtuale ai

Corpo	Piano	Destinazione	S.C. mq
M1	T	Fondo agricolo	2.653,80
E	T	Serra	5.850,00
D	T	Deposito	230,80
M	T	Tettoia	80,50

Destinazione d'Uso	Fondo agricolo	Qualità	Serra U
Comune	Milazzo	Località	Due Bagli
Via	Due Bagli, snc	Prov.	Messina
C.T.	F. 14	Part.	Sub. //

fini della formazione del lotto, ha superficie pari a circa mq 3.011,30 oltre mq 2.115,50 in comune con i lotti nn.3-5-6 e 7 .

LOTTO N°5

Descrizione dell'Immobile:

Regolarità della costruzione:

Licenza Edilizia:	n.	//	del	//
Variante:	n.	//	del	//
Certificato di abitabilità/agibilità:	n.	//	del	//

Consistenze:

Superfici per destinazione:

				Coefficiente	Superficie Ponderata	
Fondo agricolo	n.	1	MQ	2.653,80	K: 0,15	MQ: 398,07
Serre	n.	3	MQ	1.103,25	K: 1	MQ: 1.103,25
Deposito	n.	1	MQ	230,80	K: 0,60	MQ: 138,48
Tettoia	n.	1	MQ	80,50	K: 0,40	MQ: 32,20
				Totale	MQ:	1.672,00

Valutazione:

Superficie ponderata	MQ. 1.672,00
Valore unitario (€/mq)	€36,99
Valore Totale (€)	€61.847,28

Porzione di terreno agricolo derivante dal frazionamento virtuale, ai fini della formazione dei lotti, dai maggiori fondi individuati al foglio 14 part.71 qualità SERRA U e al F.14 part. 535.

Tali porzioni hanno rispettivamente superficie pari a circa mq 3.471,90 e mq 596,25 per complessivi mq 4.068,15 su cui insistono n°3 serre delle dimensioni cadauna di mt 33,10 x mt 11,10, con struttura in alluminio e copertura in fogli di vetroresina ondulata, realizzate in aderenza per il loro fronte di maggiore dimensione e danneggiata per buona parte. La superficie totale coperta delle stesse è pari a circa mq 1.103,25.

Posto al confine ovest del fondo, per parte realizzato in aderenza alle serre prima descritte esiste una costruzione adibita a deposito con struttura portante in acciaio e fogli di lamiera grata per copertura e chiusure perimetrali verticali, delle dimensioni di circa mt 25,00 x mt 9,00 per una superficie coperta di circa mq 230,80 ed altezza alla gronda di circa mt 5,15. Sugli stessi fondi insiste inoltre una tettoia in scatolari di acciaio per il ricovero di strumentazione tecnica adibita al rifornimento idrico, con stazione di pompaggio per il capannone menzionato, avente superficie coperta pari a circa mq 85,30 ed altezza di mt 3,60.

Presso gli Uffici Comunali di Milazzo non è stata rinvenuta alcuna documentazione attestante la regolarità urbanistica delle strutture in questo lotto indicate, stante che dalle ricerche effettuate non è stata trovata alcuna istanza tendente all'ottenimento di provvedimenti autorizzativi.

LOTTO N°6

Descrizione dell'Immobile:

Destinazione d'Uso	Fondo agricolo		Qualità		Serra U	
Comune	Milazzo		Località		Due Bagli	
Via	Due Bagli, snc		Prov.		Messina	
C.T.	F.	14	Part.		Sub.	//

Consistenze:

Superfici per destinazione:

					Coefficiente		Superficie Ponderata	
Fondo agricolo	<i>n.</i>	<i>1</i>	<i>MQ</i>	4.524,80	<i>K:</i>	<i>0,15</i>	<i>MQ:</i>	678,72
Serre	<i>n.</i>	<i>3</i>	<i>MQ</i>	2.178,40	<i>K:</i>	<i>1</i>	<i>MQ:</i>	2.178,40
					<i>Totale</i>		<i>MQ:</i>	2.857,12

Valutazione:

Superficie ponderata	MQ. 2.857,12
Valore unitario (€/mq)	€36,99
Valore Totale (€)	€105.684,86

Fondo derivante da porzioni dei terreni agricoli al foglio 14 partt.71 e 534 qualità SERRA U con superfici rispettivamente di mq 1.510,35 e mq 5.203,30 per un totale di circa mq 6.703,75 su cui insistono delle serre con struttura in alluminio, aventi chiusure perimetrali in fogli di vetroresina ondulata e copertura in rete di nylon traforata, per una superficie totale coperta di mq 2.178,40 e prive di documentazione attestante la regolarità urbanistica.

Parte della superficie della particella 534 è urbanisticamente asservita al

Corpo	Piano	Destinazione	S.C. mq
F1	T	Fondo agricolo	4.524,80
F	T	Serra	2.178,40

fabbricato industriale individuato in catasto al F.14 part.535/2, giusta elaborato

Corpo	Piano	Destinazione	S.C. mq
N1	T	Fondo agricolo	5.587,50
N	T	Ombraio	1.166,65
O1-O2-O3	T	Serra	718,50
O	T	Ombraio	963,90

grafico n° P1₁ allegato alla richiesta di C.E. n° 1/90 del 04.01.90 prat. posiz.

Destinazione d'Uso	Fondo agricolo	Qualità	Serra U
Comune	Milazzo	Località	Due Bagli
Via	Due Bagli, snc	Prov.	Messina
C.T.	F. 14	Part.	Sub.

n.6202 del Comune di Milazzo, (ALL.N. 44).

LOTTO N°7

Descrizione dell'Immobile:

Consistenze:



Superfici per destinazione:

					Coefficiente		Superficie Ponderata	
Fondo agricolo	<i>n.</i>	<i>1</i>	<i>MQ</i>	5.587,50	<i>K:</i>	<i>0,1</i>	<i>MQ:</i>	558,75
Serre	<i>n.</i>	<i>3</i>	<i>MQ</i>	718,50	<i>K:</i>	<i>1</i>	<i>MQ:</i>	718,50
Ombraio	<i>n.</i>	<i>1</i>	<i>MQ</i>	2.130,15	<i>K:</i>	<i>0,2</i>	<i>MQ</i>	426,03
Totale							<i>MQ:</i>	1.703,28

Valutazione:

Superficie ponderata	MQ. 1.703,28
Valore unitario (€/mq)	€25,14
Valore Totale (€)	€42.820,45

Terreno agricolo derivante dal frazionamento, ai fini della formzione del lotto, del superiore terreno agricolo individuato al foglio 14 part. 534 qualità

La superficie totale del lotto in questione è pari a circa mq 8.059,50 su cui insistono n°3 serre con struttura in legno, chiusure perimetrali in fogli di vetroresina ondulata su intelaiatura in assiti di legno e copertura in rete di nylon, per una superficie totale coperta di mq(239,50x3)=mq718,50. Ancora sullo stesso

fondo insistono ulteriori due manufatti dalla forma rettangolare, adibiti a serra e costituiti da pareti esterne in pannelli di vetroresina ondulata su struttura precaria in assiti di legno e con copertura in rete di nylon sostenuta da montanti costituiti da travi in legno di varia natura e da travi ottenute dall'utilizzo di tavolame da carpenteria. La superficie totale coperta delle serre è pari a circa mq(1.166,65+963,90)=mq2.130,15. Presso gli Uffici Comunali di Milazzo non è stata rinvenuta alcuna documentazione attestante la regolarità urbanistica delle strutture in questo lotto indicate.

OMISSIS



SINOSSI DELLA STIMA IMMOBILIARE

corpo	Lotto	destinazione	Part./sub.	S.C. mq	€/mq	Valore in €
A1	1	Deposito	862	91,00	702,81	63.955,71
A2	1	Terreno agricolo	862	478,00	5,62	3.359,43
A3	1	Tettoia		68,00	105,42	7.168,66
A4	1	Terreno agricolo	861	2.949,50	7,02	20.752,87
B	3	uffici	535/3	687,30	739,80	508.464,54
B1	3	Magazzino	535/3	183,25	443,88	81.341,01
B2	3	Lastrico solare	535/3	259,50	73,98	19.197,81
C1	3	Capannone ind.	535/4	2.060,25	517,86	1.066.924,76
C2	3	wc		4,40	147,96	651,02
C3	3	Silo ghiaccio		24,45	147,96	3.617,62
C4	3	box		9,60	73,98	710,20
C5	3	box		13,40	258,93	3.469,66
C6	3	Gruppo elettrog.		13,55	37,12	503,06
C7	3	Tettoia		3,00	73,98	221,94
C8	3	Tettoia		7,50	73,98	554,85
C9	3	Gruppo elettrog.		4,50	333,73	1.501,79
C10	3	Cab. elettrica		12,00	369,90	4.438,80
C11	3	Riserva idrica		10,50	443,88	4.660,74
C12	3	Imp. Depuraz.		60,00	517,86	31.071,60
C13	3	Corte		2.912,75	7,39	21.542,97
D	5	Deposito		230,80	22,19	5.122,37
E	5	Serre		1.103,25	36,99	40.809,22
F	6	Serre		2.178,40	36,99	80.579,02
F1	6	Terreno agricolo		4.524,80	5,55	25.105,85
G	2	Magazz./Uffici	539/3	348,75	637,79	222.432,32
H	2	Corte	539	564,75	7,01	3.963,85
H1	2	Tettoia		119,00	70,28	8.363,85
H2	2	Tettoia		84,00	70,28	5.903,52
I	2	Deposito	539/2	333,50	491,96	164.070,99
L1	4	Capannone ind.	535/2	2.244,00	465,00	1.043.460,00
L2	4	Imp. Depuraz.		86,60	139,50	12.080,70
L3	4	Tettoia		320,00	69,75	22.320,00
L4	4	Corte		3.011,30	4,65	14.001,15
M	5	Tettoia		80,50	14,80	1.191,08
M1	5	Terreno agricolo		2.653,80	5,54	14.724,60
N	7	Ombraio		1.166,65	5,02	4.846,49
N1	7	Terreno agricolo		5.587,50	2,51	14.046,97
O	7	Ombraio		963,90	5,02	4.846,49
O1	7	Serre		239,50	25,14	6.021,03
O2	7	Serre		239,50	25,14	6.021,03
O3	7	Serre		239,50	25,14	6.021,03

VALIDITA' DELLA STIMA

I dati tecnici utilizzati nella presente relazione (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare ecc.) sono stati desunti dagli atti procedurali, dalla documentazione acquisita presso gli uffici comunali dai rilievi metrici effettuati sui luoghi e dalle verifiche catastali, oltre ad ulteriori accertamenti in ordine alla regolarità edilizio - urbanistica delle unità immobiliari stesse. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in argomento si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto ponderato per punti di merito", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una casistica di beni simili, presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. L'applicazione dei "Punti di merito" consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento testè individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile in questione rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto. La stima dei fondi è stata ottenuta col metodo comparativo diretto.

NOTE

- I valori di mercato di riferimento sono stati desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia del Territorio.
- La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare è qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (norma UNI 10750). Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi alle corti pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente l'immobile di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente: ciò in quanto, per il noto principio dell'"utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'immobile.
- Tutte le aree scoperte fin qui descritte sono urbanisticamente asservite agli edifici esistenti, fatta eccezione per i fondi individuati al F.14 partt.539-862 e 534 detratti circa mq 430,00.
- Si suppone che la proprietà possa essere compravenduta a libero mercato. La valutazione considera l'unità di vendita nello stato di fatto in cui si trova e nel contesto in cui è collocata ed in modo particolare il valore al mq ad essa attribuito ed il conseguente valore finale, sono comprensivi anche: della quota parte delle eventuali pertinenze comuni del fabbricato, delle somme occorrenti per i frazionamenti catastali utili alla formazione dei lotti, delle opere di smontaggio e montaggio di quegli impianti serventi il lotto formato ma, allo stato, ricadenti in altri lotti.

ALLEGATI

1. Verbali di sopralluogo in unico foglio;
2. documentazione fotografica in n° 31 fogli;
3. n°1 planimetria generale dell'area interessata;
4. n°7 planimetrie generali con l'individuazione dei lotti;
5. n°1 elaborato grafico del corpo uffici interno al fabbricato al F.14 part.535/2;
6. n°1 elaborato grafico della tettoia esterna al fabbricato al F.14 part.535/2;
7. n°3 risultati di interrogazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari;
8. copia tipo frazionamento catastale n.1427 del 17.10.05;
9. certificato di destinazione urbanistica n.34/08 del 14.03.2008;
10. copia delle fatture n°38 del 27.09.2004 e n°6 del 02.02.2006 rilasciate OMISSIS;
11. certificazione ipocatastale del 13.02.08 rilasciata dalla Agenzia Europa snc;
12. relazione ventennale del 18.04.08 ata dalla Agenzia Europa snc;
13. elaborato grafico allegata all'A.E. n.75 del 25.05.04;
14. elaborato grafico delle attrezzature presenti nel capannone ind. Al F.14 part.535/2;
15. elaborato grafico allegato alla C.E. n.02/83;
16. elaborato grafico allegato alla A.E. n.133/99 del 24.06.99;
17. elaborato grafico allegato alla richiesta di autorizzazione per le opere interne al capannone ind. Al F.14 part.535/4;
18. relazione tecnica allegata alla richiesta di autorizzazione per le opere interne al capannone ind. Al F.14 part.535/4;
19. relazione tecnica allegata all'A.E. n.75 del 25.05.04;
20. autorizzazione di abitabilità del 03.02.84 relativa al fabbricato al F.14 part.535/4;
21. autorizzazione edilizia n.133/99 relativa al fabbricato al F.14 part.535/4;
22. scrittura privata non registrata del 02.05.86;
23. elaborato di progetto allegato alla richiesta di C.E. n.33/07 relativo al fabbricato F.14 part.539 in Ditta OMISSIS;
24. C.E. n.33/07 relativa al fabbricato F.14 part.539 in Ditta OMISSIS;
25. C.E. n.02/82 relativa al fabbricato F.14 part.539 in Ditta OMISSIS;
26. atto di citazione a firma dell'Avv. OMISSIS;

27. comparsa di costituzione della OMISSIS;
28. elaborato di progetto del fabbricato F.14 part.539 in Ditta OMISSISa;
29. A.E. n.06/98 del 21.01.98 relativa al fabbricato al F.14 part.862;
30. planimetria catastale relativa al fabbricato al F.14 part.862;
31. Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi del D.L.269/03 art.32 e L.05.11.04 n.15 per le opere realizzate in difformità all'A.E. n.6/98;
32. elaborato grafico allegato all'Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi del D.L.269/03 art.32 e L.05.11.04 n.15 per le opere realizzate in difformità all'A.E. n.6/98;
33. relazione tecnica allegata all'Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi del D.L.269/03 art.32 e L.05.11.04 n.15 per le opere realizzate in difformità all'A.E. n.6/98;
34. dichiarazione sostitutiva a firma del Sig. OMISSIS allegata all'Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi del D.L.269/03 art.32 e L.05.11.04 n.15 per le opere realizzate in difformità all'A.E. n.6/98;
35. atto di compravendita del 1OMISSIS
36. atto di compravendita del 13.10.81 OMISSIS
37. atto di compravendita del 1OMISSIS
38. elaborato grafico allegato alla A.E. n.37 del 20.02.2001;
39. autorizzazione di agibilità del 20.05.94 relativa al fabbricato al F.14 part.525/2;
40. A.E. n.37/94 relativa al fabbricato al F.14 part.525/2;
41. A.E. n.37/01 relativa al fabbricato al F.14 part.525/2;
42. elaborato grafico del locale caldaia a servizio del fabbricato al F.14 part.525/2;
43. certificato ex art.28 L.02.02.74 n.64 relativo al fabbricato al F.14 part.525/2;
44. Tav.P1₁ allegato alla richiesta di C.E. n° 1/90 del 04.01.90 prat. posiz. n.6202;
45. Tav.P2 allegato alla richiesta di C.E. n° 1/90 del 04.01.90 prat. posiz. n.6202;
46. Tav.P3 allegato alla richiesta di C.E. n° 1/90 del 04.01.90 prat. posiz. n.6202;
47. atto di compravendita del 24.11.05 Not. Silverio Magno trascritto in data 07.12.05 ai nn.25645/47247;
48. C.E. n.02/82 del 05.01.82 relativa al fabbricato al F.14 part.539;
49. C.E. n.02/83 in var. alla C.E. n.26/82 relativa al fabbricato al F.14 part.535/4;

50. A.E. n.91/88 del 28.10.88 relativa al fabbricato al F.14 part.535/4
51. relazione tecnica allegata alla A.E. n.91/88 del 28.10.88;
52. corografia allegata alla A.E. n.91/88 del 28.10.88;
53. elaborati grafici allegati alla A.E. n.91/88 del 28.10.88;
54. A.E. n.30/90 del 22.03.90 per rinnovo della A.E. n.91/88 del 28.10.88;
55. A.E. n.75/04 del 24.05.04 relativa al fabbricato al F.14 part.535/4;
56. elaborati grafici relativi alle nuovi costruzioni rinvenute;
57. certificato di destinazione urbanistica n.159/2008 del 17.12.2008;
58. lettere raccomandate A/R alle parti, attestanti l'invio della presente e l'invito a produrre eventuali osservazioni entro i termini;
59. supporto informatico contenente il formato digitale di quanto prodotto;
60. calcolo e richiesta liquidazione degli onorari e delle competenze;

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.42 pagine dattiloscritte, n°1 fascicolo fotografico in n.31 pagine oltre n.59 fascicoli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

Tanto per l'incarico ricevuto.

Barcellona P.G. li, 15/12/2008

Il C.T.U.

Arch. Dario M. E. Anastasi

.....