

TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA
SEZIONE 01

Procedimento tra:
BANCO DI SICILIA ED ALTRI c/ [REDACTED]

NN. Gen. Rep. 373/87 - 374/87 - 375/87 - 386/87 - 24/05 - 126/12

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.I. Dott. CARLO DANIELE MADIA

Consulente tecnico d'ufficio dott. arch. Massimo PASSARI



Bene in Messina
via Pietro Castelli Complesso [REDACTED] Pal. B
Lotto 002 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento sito nel Comune di Messina, in via Pietro Castelli Complesso [REDACTED] Pal. B al piano 1°.

Composto da ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, WC, 1 camera, posto al piano primo, si sviluppa su una superficie lorda complessiva di circa mq 76,94² (vedasi planimetria catastale allegata).

Identificato in catasto: intestata a [REDACTED] con sede a Messina [REDACTED]; foglio 112, mappale 1111, subalterno 8, categoria A/2, classe 9, composto da vani 4, posto al piano primo e rendita € 159,07.

Coerenze: confina a Nord ed Ovest con cortile, a Sud vano scala e ad Est con appartamento altra ditta.

L'identificazione attuale del bene è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento, con accesso dal vano scala condominiale, è posto al primo del corpo di fabbrica denominato Pal. B e fa parte di un complesso edilizio denominato "Case [REDACTED] costituito da più corpi di fabbrica da sette elevazioni f.t. (di cui uno seminterrato), costruito negli anni 1968-70.

Caratteristiche zona: semicentro residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, e zone paesaggistiche dei monti Peloritani.

Collegamenti pubblici (Km): autobus (0,5), autostrada (3,0), ferrovia (1,0), tram (0,7) e porto (1,0).

Servizi offerti dalla zona: farmacie (ottimo), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (buono), palestra (ottimo).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto dei sopralluoghi il bene era nella piena disponibilità della sig.ra [REDACTED] conduttrice con atto di locazione del [REDACTED] Reg. a Messina 19/12/2001 al n. [REDACTED]. Durante le operazioni peritali l'accesso all'immobile ha permesso di evidenziare lo stato manutentivo e conservazione discreto dell'immobile.

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:*
sequestro preventivo n. 1463/02 r.g.t. contro [REDACTED] - ex
proc. pen. nn. 1245/99 R.G.N.R. e 3191/99 R.G. G.I.P. e nomina custode
giudiziario il dott. [REDACTED]
Provvedimento di dissequestro del 18/11/2013 nel procedimento penale contro
[REDACTED] ex proc. pen. n. 1245/99 R.G.N.R. e n. 356/2012
R.G.A. e restituzione all'attuale proprietario [REDACTED] nato a Messina
[REDACTED] residente a [REDACTED]
Sequestro conservativo [REDACTED] al n. [REDACTED] del Reg. Gen., e n.
23933 del Reg. Part., convertito in pignoramento con sentenza del
12/10/2004 [REDACTED] del Reg. Gen. e n. 259 del Reg.
Part.
Sentenza nella causa iscritta al n. 2806 del Reg. Gen. Contenzioso vertente
tra [REDACTED] contro [REDACTED]
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asseveramento urbanistico: Nessuna*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 05/09/1969 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted] ai nn.1044

Importo capitale 175.000.000 lire

Importo ipoteca 350.000.000 lire;

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted]

[redacted] del 05/11/1968 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted]

[redacted] e [redacted]

Importo capitale 200.000.000 lire

Importo ipoteca 400.600.000 lire;

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted]

[redacted] del 05/09/1969 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted]

[redacted] ed altri iscritto a Messina in data 09/09/1969 ai nn.15905/1046 e rinnovato con nota trascritta in [redacted] Reg. Gen. N. [redacted]

Importo capitale 88.000.000 lire

Importo ipoteca 176.000.000 lire;

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted]

[redacted] del 18/06/1973 a favore del Banco di Sicilia - Sez. Credito fondiario

contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted] ai nn. [redacted]

Importo capitale 120.000.000 lire

Importo ipoteca 240.000.000 lire;

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted]

[redacted] del 16/05/1984 a favore del Banco di Sicilia - Sez. Credito fondiario

contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted]

Importo capitale 800.000.000 lire

Importo ipoteca 2.400.000.000 lire;

4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione pignoramento immobiliare con verbale del 7-9/11/1897 a favore Banco di Sicilia contro [redacted] e [redacted]

Importo 59.567.915 lire;

Trascrizione pignoramento immobiliare con verbale del 7/11/1897 a favore Banco di Sicilia - Sez. Credito fondiario contro [redacted]

Importo 442.269.134 lire;

Sentenza del 12/10 [redacted] n. [redacted] del Reg. Gen. e n. [redacted] del Reg. Part.

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2.4. Altre trascrizioni: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

Conformità catastale: rispetto alla planimetria catastale vi è una modifica nell'apertura tra il vano ingresso ed il corridoio, nel balcone è collocato un box in alluminio e vetro.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

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

Conguaglio anno 2013 € 2.345,00

Quote arretrate consumo idrico

(dato fornito dall'amministratore avv. [redacted]) € 1.265,79

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 3.610,79

Ulteriori avvertenze: non si è a conoscenza di cause in corso né di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

L'immobile, facente parte di un più ampio fabbricato, non risulta onerato da alcun vincolo storico è paesaggistico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si evidenzia che il sig. [redacted], nato a [redacted] 9, residente a [redacted] [redacted] proprietario per la quota di 1/1 con atto pubblico in Notaio [redacted] del 07.08.1997, registrato al n. 20386 di Repertorio e n. 2493 di Raccolta (vedasi la relazione descrittiva delle operazioni di custodia giudiziaria, del dott. [redacted] inerenti al sequestro preventivo n. 1463/02 r.g.t. contro [redacted] - altri - ex proc. pen. nn. [redacted] L.G.N.R. e 3191/99 R.G. G.I.P.).

6.1 Attuali proprietari:

[redacted], nato a [redacted] residente a [redacted] le

6.2 Precedenti proprietari

[redacted] con sede a Messina con sede in [redacted] - cod. fisc. [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. 2142/470 26/04/1968 e successive varianti.

Abitabilità il fascicolo relativo alla pal. B non è stato ritrovato dagli impiegati dell'ufficio comunale pur essendo registrato nell'archivio.

Conformità rilasciata il 24 aprile 1972 prot. n. 4996.

Allaccio fognatura comunale autorizzazione n. 3738/C2 del 17 marzo 1972.

Descrizione appartamento di cui al punto 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina, frazione Gravitelli sita in via Pietro Castelli complesso "Case [redacted] pal. B.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, corridoio di disimpegno, cucina, w.c., una camera e balcone.

Trattandosi d'immobile realizzato alla fine degli anni '60, si ritiene che gli impianti richiedano adeguamento alle vigenti normative in materia di sicurezza degli stessi. E' posto al piano primo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 76,94 di cui circa mq 7,98 di balcone.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 112, mappale 1111, subalterno 8, categoria A/2, classe 9, composto da vani 4, posto al piano primo e rendita € 159,07.

Coerenze: confina a Nord ed Ovest con cortile, a Sud vano scala e ad Est con appartamento altra ditta.

Nell'edificio, costruito nel 1968, si riscontrano successive ristrutturazioni.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 8 di interno, ha un'altezza di circa 3,00 circa.

La copertura dell'edificio è a terrazza.

Dall'area destinata a parcheggio, privo di delimitazione e cancello d'ingresso, tramite portone in alluminio e vetro del vano scala "B" condominiale consente l'accesso per mezzo porta blindata all'immobile oggetto della valutazione, oltre agli altri immobili posti agli altri piani tramite ascensore e scala condominiale.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	condizioni
Civile abitazione	68,96	1	68,96	Discrete
Balcone	7,98	0,25	2,00	Discrete
Totali	76,94		70,96	

Caratteristiche descrittive:

L'appartamento de quo, destinato a civile abitazione, è posto al piano primo di un fabbricato a sette

elevazioni f.t. (di cui uno seminterrato) con struttura portante in cemento armato con pilastri e travi a maglia chiusa e copertura piana.

L'immobile costituisce il piano primo del corpo B del complesso [redacted] sito in Messina - frazione di Gravitelli - via P. Castelli n. 85.

L'ingresso al complesso condominiale avviene dalla via P. Castelli, senza cancello o portone.

Dal cortile, tramite portone dotato di citofono, ci si immette all'interno del vano scala "B" e per mezzo di ascensore e scale condominiali si raggiunge l'appartamento de quo.

L'ingresso è protetto da un portoncino corazzato che consente di accedere al vano ingresso-corridoio con cui sono disimpegnati i vari vani, la cui distribuzione rispecchia in gran parte la planimetria catastale in quanto è stato modificato il vano porta, lasciando solo un arco, tra l'ingresso ed il corridoio; inoltre, è stato realizzato un box in alluminio e vetro nel balcone.

L'unità immobiliare presenta pavimenti in parquet laminato nel vano soggiorno, ingresso e corridoio, mentre in ceramica discreta qualità nell'altro vano ad eccezione del bagno e della cucina; i muri perimetrali, divisori e soffitti intonacati e tinteggiati a ducotone, ad eccezione del vano bagno e cucina; infissi esterni in alluminio anodizzato protetti da avvolgibili in P.V.C.

Gli infissi interni in legno tamburato di normale fattura ad eccezione della porta.

Nel vano cucina il pavimento è in gress porcellanato ed i muri perimetrali sono rivestiti con piastrelle di ceramica di ordinaria fattura.

Il bagno presenta pavimento e muri perimetrali rivestiti fino ad un'altezza di mt. 1,85 con piastrelle colorate di ceramica di discreta qualità.

Gli elementi igienici, di ordinaria fattura, sono rappresentati da WC, bidet, vasca e lavabo. Nel bagno è allocato anche uno scaldabagno elettrico.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, citofonico e telefonico sottotraccia, mentre l'erogazione del gas avviene con metano della rete di distribuzione. L'impianto di riscaldamento avviene per mezzo di pompe di calore.

Nel suo insieme l'unità immobiliare presenta uno stato di manutenzione e conservazione discreto.

Caratteristiche urbanistiche:

Nel P.R.G. in vigore nel comune di Messina l'immobile ricade in zona " B3a – sature.

Norme tecniche ed indici: **art. 38 Zone "B3a" – Sature**

Comprendono aree di più o meno recente edificazione, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria.

Sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei volumi, delle superfici utili e delle altezze preesistenti e delle distanze previste dall'art. 3 delle presenti norme.

Le aree libere di pertinenza degli edifici si intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

Le aree libere non di pertinenza degli edifici sono destinate a servizi pubblici in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n. 1444.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione).

Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le indicazioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 33.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Nello strumento urbanistico R.E. e N.A. adottato: in forza di delibera n° 6/C del 04.03.2008 l'immobile è identificato nella zona B3a – Sature.

Norme tecniche ed indici: **art. 39 Zone "B3a" – Sature**

Comprendono aree più o meno recente edificazione, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria.

Sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei volumi preesistenti e delle distanze previste all'art. 3 delle presenti Norme.

Le aree libere di pertinenza degli edifici s'intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature, quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero.

Le aree libere non di pertinenza degli edifici sono destinate a servizi pubblici in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n. 1444.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione).

Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 34.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 26 delle

presenti norme.

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.
<i>Coperture:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna,
<i>Scale:</i>	servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da ristrutturare.
<i>Pavimentaz. Esterna:</i>	materiale: manto bituminoso, condizioni: sufficienti.
<i>Pavimentaz. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica e gres porcellanato, condizioni:
<i>Rivestimento:</i>	sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: mattonelle ceramiche, condizione: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Impianti:</i>	Posizione: a rampe parallele, rivestimento marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Ascensore:</i>	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: a fune, condizioni: sufficienti.
<i>Gas:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico:</i>	tipologia : separata, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.
<i>Termico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti.
	tipologia: scaldabagno elettrico per l'acqua sanitaria e impianto di riscaldamento con pompe di calore.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Per procedere alla valutazione di un appartamento è necessario, dopo aver individuato l'aspetto economico, che nel caso in esame si identifica con il valore di mercato, scegliere il procedimento di stima.

Il valore di mercato di un appartamento può essere determinato con procedimento analitico o con una procedura sintetica comparativa.

Il primo presuppone una rispondenza ordinata tra il reddito del bene economico ed il suo valore corrispondente.

Oggi, però, di fronte allo sconvolgimento di alcuni fattori economici, a causa del fenomeno della trasformazione dei beni immobili in beni di rifugio, alla frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non vi è più rispondenza tra reddito e valore capitale di quel bene per cui diventa poco probatoria la ricerca del giusto saggio di capitalizzazione.

Di conseguenza risulterebbe poco probabile una stima con l'applicazione del procedimento analitico per capitalizzazione del reddito.

Più esatto e più rispondente all'attuale realtà economica e di mercato appare, invece, il procedimento di stima sintetica comparativa che consiste nella valutazione del bene per confronto con altri beni simili.

Nel caso in esame la comparazione è possibile perché sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

Nella comparazione non vengono presi in considerazione valori riportati in atti pubblici di compravendita in quanto trattasi quasi sempre di valori fiscali che si discostano in modo significativo dai reali valori di mercato che rappresentano l'aspetto economico da individuare.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, liberi professionisti e notai operanti nella stessa zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di valutazione.

8.3 Valutazioni delle superfici

Dall'accurata indagine di mercato effettuata è emerso che fabbricati con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene da valutare, vengono compravenduti a valori oscillanti tra 1.200,00 €/mq e 1.800,00 €/mq.

Pertanto, considerati i valori individuati dalla indagine effettuata, tenuto conto delle rifiniture interne dell'immobile ed esterne del complesso condominiale, dell'ubicazione, della discreta appetibilità e commerciabilità del bene, del buono stato di manutenzione e conservazione, delle dotazioni condominiali, dei valori riportati nella micro-zonizzazione del comune di Messina, si ritiene equo attribuire un prezzo medio a mq di € 1.300,00.

Quindi il più probabile valore ordinario sarà pari a:

Immobile	Superf.	Prezzo unitario mq	Valore diritto
A. appartamento	70,96	€ 1.300,00	€ 92.248,00

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:	€ 13.837,00
Spese per manutenzione	Nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

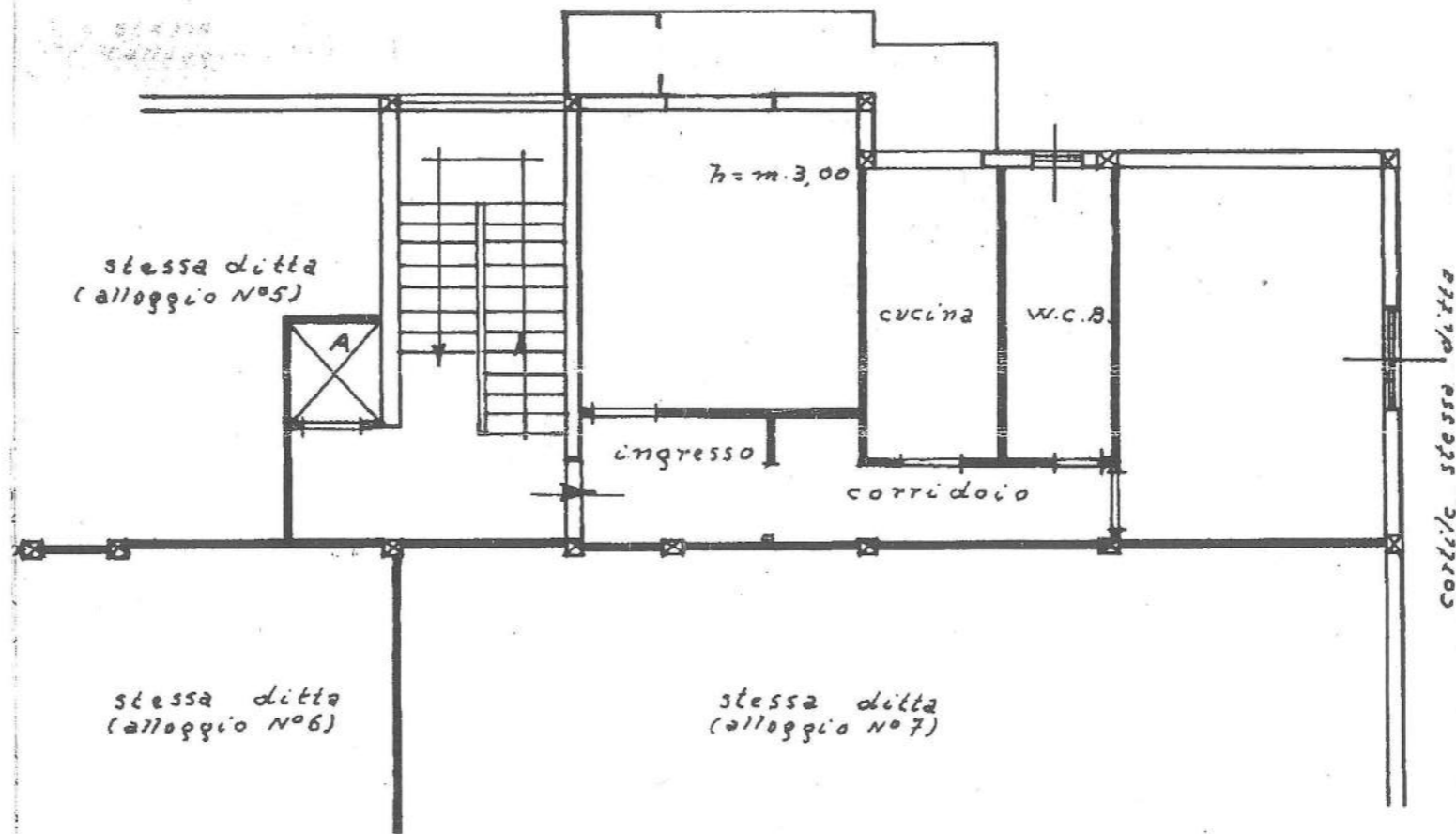
Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 78.411,00

Piano primo - (Pal. "B") -

ALLOGGIO N° 8

cortile stessa ditta



Stampa professionale dell'architetto:
C. DELLA PROVINCIA DI MESSINA
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
Dott. Arch.
PASSARI
MASSIMO
n. 974

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100



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

Lire
15

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 695)

Via Pietro Castelli (Gravikelli)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Messina il [redacted]

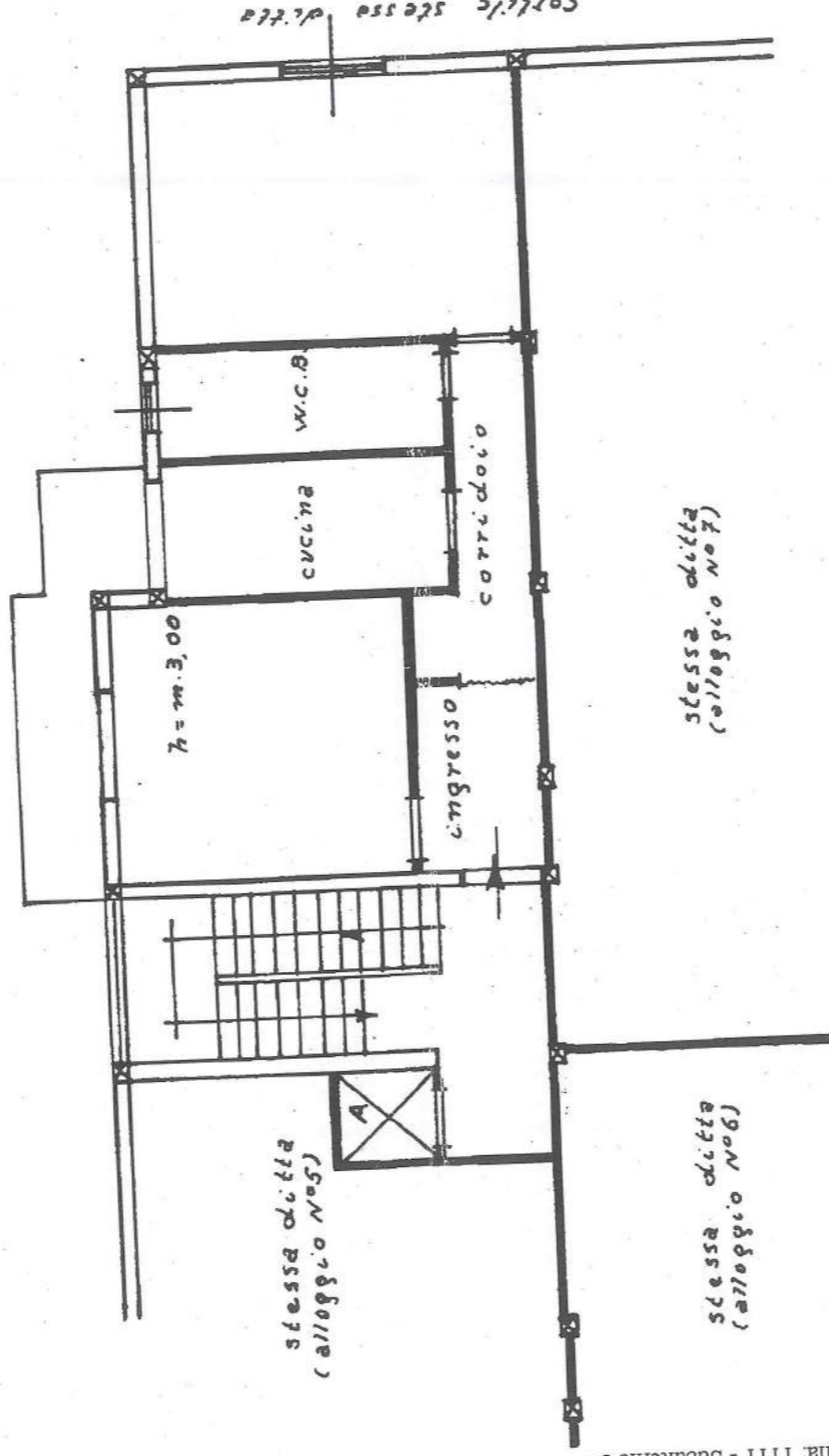
Ditta [redacted] n. 2 Messina il [redacted] Messina

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

Piano primo - (Pal. "B") -

Alloggio N° 8

cortile stessa ditta



0188494



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

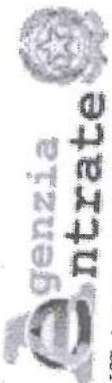
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal dott. [redacted] (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al N° 17 Anno 1929

DATA 20-6-1976

Firma: [redacted]



Ufficio Provinciale di Messina - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Data: 31/05/2013 - Ora: 11.09.13

Fine

Visura n.: ME0125504 Pag: 1

Dati della richiesta
Comune di MESSINA (Codice: F158)
Provincia di MESSINA
Foglio: 112 Particella: 1111 Sub.: 8
Dati relativi all'immobile selezionato

Catasto Fabbricati

INTESTATO

[Redacted]

Unità immobiliare dal 12/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		112	1111	8	2		A/2	9	4 vani	Euro 159,07	VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati
Indirizzo Annotazioni (SCALA) B (INTERNO) 8, VIA PIETRO CASTELLI piano: I; - proviene per vet dal foglio 2/112											

(1) Proprieta' per 1/1

Situazione degli intestati dal 12/08/2004

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 Registrazione: - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati		
1	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	(1) Proprieta' per 1/1

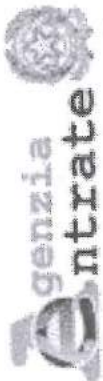
Unità immobiliari n. I

Visura ordinaria

Richiedente: PASSARI

Ricevuta n. 44317

Tributi erariali: Euro 1,00



Ufficio Provinciale di Messina - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/05/2013 - Ora: 11.15.22

Segue

Visura n.: ME0125533 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158)	
	Provincia di MESSINA	
	Foglio: 112 Particella: 1111 Sub.: 8	
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato	

Unità immobiliare soppressa dal 12/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe			Consistenza
1	002	112	1111	8	2						VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati

Annotazioni trasferita per vct al foglio 112

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe			Consistenza
1	002	112	1111	8	2		A/2	9	4 vani	Euro 159,07 L. 308.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo (SCALA) B (INTERNO) 8, VIA PIETRO CASTELLI piano: 1;

Partita 58073

Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe			Consistenza
1	002	112	1111	8	2		A/2	9	4 vani	L. 1.056	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo (SCALA) B (INTERNO) 8, VIA PIETRO CASTELLI piano: 1;

Visura storica per immobile

Data: 31/05/2013 - Ora: 11.15.22
Visura n.: ME0125533 Pag: 2

Fine

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Notifica	Partita	58073	Mod.58
----------	---------	-------	--------

Situazione degli intestati dal 30/07/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/07/1996 Volontaria in atti dal 01/10/2001 (protocollo n. [REDACTED]) MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA n.: 99999 del 13/08/1996 VENDITA	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 12/08/2004 [REDACTED] Repertorio n.: 17543 Rogante: NOT [REDACTED] Sede: [REDACTED]

Situazione degli intestati dal 22/03/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] VOLTURA D'UFFICIO del 22/03/1989 Voltura n. 3977/1989 in atti dal 24/03/1989 Registrazione: RETTIFICA DI ERRORE	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 30/07/1996

Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/12/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] del 19/12/1985 Voltura n. 4014/1986 in atti dal 27/07/1988 Repertorio n.: 10541 Rogante: [REDACTED] Sede: MESSINA	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 22/03/1989
2	[REDACTED] del 19/12/1985 Voltura n. 4014/1986 in atti dal 27/07/1988 Repertorio n.: 10541 Rogante: [REDACTED] Sede: MESSINA	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 22/03/1989

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] Impianto meccanografico del 30/06/1987	[REDACTED]	fino al 19/12/1985

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 44330

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: PASSARI

TRIBUNALE DI MESSINA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Banca U.C.B. s.p.a.
contro

N. Gen. Rep. 000127/06

Giudice Dr. Dott. Carmelo Blatti

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Giuseppe Faranna
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 397
iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al N. 3
C.F. FRNGPP60L111R501W - P.Iva 02768920833

con studio in Messina (Messina) Studio Tecnico Associato Archè Via Centonze n°66
telefono: 090 - 661539
cellulare: 337 - 309125
fax: 090 - 662189
email: g.faranna@virgilio.it

Deposito in Cancelleria
08/01/06
Il Cancelliere
FR. Maria Lucia

Beni in Messina (Messina) Via Pietro Castelli Complesso [REDACTED] Pal. B
Lotto 001 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) frazione Gravitelli Via Pietro Castelli Complesso [REDACTED] Pal. B.
Composto da ingresso e disimpegno, cucina, w.c.-bagno, e due camere, un balcone.
Trattandosi di immobile realizzato alla fine degli anni '60, si ritiene che gli impianti necessitino di adeguamento alle vigenti normative in materia di sicurezza degli stessi.
posto al piano terra rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 68,00 oltre mq 8,00 di balcone.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 112 mappale 1111 subalterno 4, categoria A/2, classe 9^, composto da vani 4, posto al piano terra, - rendita: 159,07.
Coerenze: confina con gabbia scala, con appartamento di proprietà di altra ditta e con cortile condominiale da due lati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Appartamento al piano rialzato in Via Pietro Castelli, Complesso "Case [REDACTED] Pal. B, int. 4, catastalmente individuato sul foglio n°112, particella n°1111, sub 4 del Comune di Messina.
Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: palestra (ottimo), farmacie (ottimo), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), supermercato (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: miste le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Monti Peloritani.
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), autostrada (3,0), ferrovia (1,0), porto (1,0), tram (0,7).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Da informazioni assunte presso alcuni inquilini dello stesso fabbricato, nonché presso il signor [REDACTED] amministratore della palazzina, fino al mese di giugno dell'anno 2007, l'appartamento risultava occupato dal portiere del complesso sig. [REDACTED] che al mese di luglio del 2007 è andato in pensione.
Poiché i proprietari esecutati non hanno ritirato le raccomandate di avviso per il sopralluogo, non è stato possibile accedere all'interno dell'appartamento che è stato comunque individuato.
Per quanto riguarda le finiture e lo stato di manutenzione il sottoscritto ha assunto informazioni presso alcuni condomini della palazzina e presso il signor [REDACTED] amministratore della palazzina.

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto pubblico a favore di **BANCA UCB S.P.A. MILANO**, contro [REDACTED] a firma di notaio [REDACTED] in data [REDACTED] 14 racc. 3107 registrato a Messina in data 20/02/1998 iscritto a Messina in data [REDACTED] ai nn. reg. par [REDACTED]

importo ipoteca: £ 45.000.000
importo capitale: £ 30.000.000

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. n°602/73 a favore di **MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI S.P.A. MESSINA**, contro [REDACTED] a firma di Montepaschi SE.R.I.T. Servizio Riscossione Tributi s.p.a. Messina in data 06/03/2004 ai nn. rep. 70725/2003 iscritto a Messina in data [REDACTED]

importo ipoteca: € 39.203,24
importo capitale: € 19.601,62

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di Banca UCB s.p.a. Milano contro [REDACTED] a firma di avv. Carlo Vermigliò in data [REDACTED] ai nn. reg. part. [REDACTED] eg. gen. [REDACTED] trascritto a Messina in data [REDACTED] ai nn. reg. part. [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni:

Atto giudiziario esecutivo o cautelare derivante da Decreto di sequestro preventivo ai sensi dell'art.321 del C.P.P. a favore di Erario Roma contro [REDACTED] a firma di Cancelliere Sezione GIP Tribunale di Messina in data 01/12/1999 ai nn. rep. 3191/1999 trascritto a Messina in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Domanda giudiziale derivante da Dichiarazione di nullità di atti a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Tuzza Luciano per avv. Giuseppe Saitta in data 25/09/2008 ai nn. rep.1066 trascritto a Messina in data [REDACTED] ai nn. reg. part. [REDACTED] Con il citato atto si chiede:

- 1) dichiarare la nullità dell'atto in notai [REDACTED] del 25.06.1997 rep. n° 20134;
- 2) disporre il ritrasferimento dell'immobile alla signora [REDACTED]

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 276,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
quote arretrate consumo idrico	€ 1.000,00
conguaglio anno 2007	€ 166,46
quote arretrate consumo idrico	€ 1.000,00
conguaglio anno 2007	€ 166,46
quote arretrate consumo idrico	€ 1.000,00
quote ordinarie gennaio-ottobre 2008	€ 230,00
conguaglio anno 2007	€ 166,46
quote ordinarie gennaio-ottobre 2008	€ 230,00
quote arretrate consumo idrico	€ 1.000,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 1.396,46

Ulteriori avvertenze: Non si è a conoscenza di cause in corso nè di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

L'immobile, facente parte di un più ampio fabbricato, non risulta onerato da alcun vincolo storico nè paesaggistico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si evidenzia che [REDACTED] ha acquistato l'immobile da potere di [REDACTED] giusta atto di vendita in notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del 25.06.1997. Lo stesso immobile è stato acquistato dalla [REDACTED] a potere di [REDACTED] giusta atto di vendita in notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del 30.07.1996, nel quale atto è riportato che alla venditrice l'immobile è pervenuto da potere del coniuge [REDACTED] per successione apertasi in Messina il 16.01.1995 regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del 21.01.1995, rep. 12935 dello stesso notaio [REDACTED]. Si veda a tal proposito quanto riportato negli atti reperiti dal sottoscritto e allegati alla presente relazione di consulenza tecnica.

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] F proprietario dal 25/06/1997 ad oggi in forza di atto di vendita a firma di notaio [REDACTED] in data 25/06/1997 ai nn. rep. 20134 racc.2441 registrato a Messina in data 02/07/1997 ai nn. 2579 trascritto a Messina in data [REDACTED] ai nn. reg. part. [REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] Messina proprietario dal 30/07/1996 al 25/06/1997 in forza di atto di vendita a firma di notaio [REDACTED] in data 30/07/1996 ai nn. rep.17543 racc.2090 registrato a Messina in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]. Non è stato possibile reperire i dati relativi alla trascrizione dell'atto.

[REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietario dal 19/02/1993 al 30/07/1996 in forza di atto di compravendita a firma di notaio [REDACTED] in data 19/02/1993 ai nn. rep.105469 registrato a Messina in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] trascritto a Messina in data [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietario da data antecedente al ventennio al 19/12/1985 in forza di atto di vendita a firma di notaio [REDACTED] in data 04/09/1961 ai nn. rep.88576 registrato a Messina in data 04/09/1961 ai nn. 1360 trascritto a Messina in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

L.E. n°2142/470 del 26.04.1968 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso edilizio oggi denominato [REDACTED] Licenza Edilizia

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) frazione Gravitelli Via Pietro Castelli Complesso [REDACTED] Pal. B.

Composto da ingresso e disimpegno, cucina, w.c.-bagno, e due camere, un balcone.

Trattandosi di immobile realizzato alla fine degli anni '60, si ritiene che gli impianti necessitino di adeguamento alle vigenti normative in materia di sicurezza degli stessi. E' posto al piano rialzato e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 68,00 oltre mq 8,00 di balcone.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 112 mappale 1111 subalterno 4, categoria A/2, classe 9°, composto da vani 4, posto al piano terra, - rendita: € 159,07.

Coerenze: confina con gabbia scala, con appartamento di proprietà di altra ditta e con cortile condominiale da due lati.

L'edificio è stato costruito nel 1968, e non si hanno notizie di successive ristrutturazioni.

L'unità immobiliare è identificata con il numero interno 4 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,70 circa.

Appartamento posto al piano rialzato (in catasto indicato come piano terra), distinto con il numero interno 4 (int.4), consistente in due vani ed accessori, confinante con gabbia scala, con appartamento di proprietà di altra ditta e con cortile condominiale, catastalmente individuato sul foglio n°112, particella n°1111, sub 4, Via Pietro Castelli del Comune di Messina, p.t., scala B, int. 4, z.c. 2^, cat. A/2, cl. 9, vani 4, r.c. £ 308.000 pari a € 159,07.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di adeguamento al D.P.R. n°686/2002 l'immobile è identificato nella zona B3a - Sature

Norme tecniche ed indici: **art. 38 Zone "B3a" - Sature**

Comprendono aree di più o meno recente edificazione, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria.

Sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei volumi, delle superfici utili e delle altezze preesistenti e delle distanze previste all'art.3 delle presenti norme.

Le aree libere di pertinenza degli edifici si intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport. Le aree libere non di pertinenza degli edifici sono destinate a servizi pubblici in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n. 1444.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione).

Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le indicazioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 33.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Nello strumento urbanistico Revisione R.E. e N.A. adottato: in forza di delibera n°6/C del 04.03.2008 l'immobile è identificato nella zona B3a - Sature

Norme tecniche ed indici: **art. 39 Zone "B3a" - Sature**

Comprendono aree di più o meno recente edificazione, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria.

Sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei volumi preesistenti e delle distanze previste all'art. 3 delle presenti Norme.

Le aree libere di pertinenza degli edifici si intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

Le aree libere non di pertinenza degli edifici sono destinate a servizi pubblici, in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n. 1444, in alternativa potranno essere utilizzate dai privati esclusivamente per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a copertura dei fabbisogni dei fabbricati limitrofi, ai sensi dell'art.9 della L. 122/89.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione).

Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 34.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 26 delle presenti norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
civile abitazione	Sup. reale lorda	68,00	1,00	68,00
balconi	Sup. reale lorda	8,00	0,25	2,00
	Sup. reale lorda	76,00		70,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Giudice Dr. Dott. Carmelo Blatti
Perito: Arch. Giuseppe Faranna

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da ristrutturare.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: manto bituminoso, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: da ristrutturare.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: mattonelle camiche, condizioni: da ristrutturare.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Ascensore:</i>	tipologia: a fune, condizioni: sufficienti.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti.
Accessori:	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

- Precisazioni -

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente indagine di stima, si è fatto riferimento ai valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che, tuttavia non possono intendersi sostitutivi della stima, ma soltanto di ausilio alla stesa. Nella banca dati, infatti, le quotazioni valorizzate sono riferite all'ordinarietà degli immobili. Non vengono pertanto presi in considerazione i valori afferenti stati qualitativi relativi ad immobili non ordinari. L'utilizzo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare nell'ambito del procedimento di stima conduce quindi a indicazioni di massima che devono essere raccordate e rapportate con le indagini esperite dal consulente tecnico che sarà così in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia gli immobili e di motivarne i valori da attribuire ai medesimi. Pertanto, partendo dai valori desunti dal citato Osservatorio del Mercato Immobiliare e, incrementandoli o decrementandoli di aliquote percentuali variabili, il sottoscritto ha proceduto alla determinazione dei valori di stima secondo la metodologia sotto riportata.

- Metodo di stima -

Si procederà alla determinazione del valore venale dell'immobile con il metodo sintetico-comparativo, basato sul valore medio di mercato per immobili analoghi. Tale metodo consiste quindi nel fare riferimento ai prezzi correnti del mercato immobiliare per immobili in stato di manutenzione e consistenza ordinari e nella possibilità di essere utilizzabili nell'immediatezza senza bisogno di interventi oltre la normale manutenzione ordinaria; si sono presi quindi in considerazione i prezzi di mercato per immobili aventi analoghe caratteristiche di quello oggetto della presente indagine, in considerazione delle zone di ubicazione, delle caratteristiche dello stesso, delle reali dimensioni rilevabili durante i sopralluoghi, del confronto dei rilievi effettuati dal sottoscritto con le documentazioni reperite, sulla base di specifiche indagini di mercato e, in particolare, dalle indagini effettuate anche consultando l'Agenzia del Territorio attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Tale valore si è ritenuto congruo pari a €/mq 1.300,00.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Messina, Operatori e agenzie di intermediazione immobiliare di Messina.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
civile abitazione	68,00	€ 1.300,00	€ 88.400,00
balcone	2,00	€ 1.300,00	€ 2.600,00
	70,00		€ 91.000,00

- Valore corpo:	€ 91.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 91.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 91.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	0	€ 91.000,00	€ 91.000,00

Giudice Dr. Dott. Carmelo Blatti
Perito: Arch. Giuseppe Faranna

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:

€ 13.650,00

- Riduzione percentuale: lavori di manutenzione ordinaria

€ 9.100,00

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

Giudizio di comoda divisibilità: L'appartamento non è divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 68.250,00

Relazione lotto 001 creata in data 09/10/2008
Codice documento: E080-06-000127-001

il perito
Arch. Giuseppe Faranna



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 11/03/2019 - Ora: 16.54.45 Segue

Visura n.: T279274 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/03/2019

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA Foglio: 112 Particella: 1111 Sub.: 4

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		112	1111	4	2			A/2	9	4 vani	Totale: 70 m ² Totale escluse aree scoperte** : 68 m ²	Euro 159,07	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo											VIA PIETRO CASTELLI piano: T;		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F158 - Sezione - Foglio 112 - Particella 1111

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/03/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		112	1111	4	2			A/2	9	4 vani		Euro 159,07	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/03/2014 protocollo n. ME0132473 in atti dal 17/03/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 93021.1/2014)
Indirizzo											VIA PIETRO CASTELLI piano: T;		

Stampato il 11/03/2019 alle 16:54:45
 Direzione Provinciale di Messina
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Foglio: 112 Particella: 1111 Sub.: 4
 Visura n.: T279274 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/03/2019

Data: 11/03/2019 - Ora: 16.54.45 Fine
Visura n.: T279274 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	112	1111	4	2		A/2	9	4 vani		Euro 159,07	VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 in atti dal 12/08/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 1447/2004)
Indirizzo										*(SCALA) B (INTERNO) 4, VIA PIETRO CASTELLI piano: T;		
Annotazioni										- proviene per vet dal foglio Z/112		

Situazione degli intestati dal 12/08/2004

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA				
VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 in atti dal 12/08/2004 Registrazione: - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 1447/2004)				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* 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).

TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA
SEZIONE 01

Procedimento tra:
BANCO DI SICILIA ED ALTRI c/ [REDACTED]

NN. Gen. Rep. 373/87 - 374/87 - 375/87 - 386/87 - 24/05 - 126/12

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.I. Dott. CARLO DANIELE MADIA

Consulente tecnico d'ufficio dott. arch. Massimo PASSARI



Bene in Messina
via Pietro Castelli Complesso [redacted] Pal. D
Lotto ~~006~~ 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento sito nel Comune di Messina, in via Pietro Castelli Complesso [redacted] Pal. D, interno 1 ed al piano T° (rialzato).

Composto da ingresso, corridoio, cucina, 2 camere, WC, posto al piano terra (rialzato), si sviluppa su una superficie lorda complessiva di circa mq 78,47⁸ (vedasi planimetria catastale allegata).

Identificato in catasto: intestati a [redacted]
foglio 112, mappale 1109, subalterno 2, categoria A/2, classe 9,
composto da vani 4, posto al piano terra e rendita € 159,07.

Coerenze: confina a Nord ed Est con cortile, a Sud vano scala e ad Ovest con appartamento altra ditta.

L'identificazione attuale del bene è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento, con accesso dal vano scala condominiale, è posto al primo del corpo di fabbrica denominato Pal. D e fa parte di un complesso edilizio denominato [redacted] costituito da più corpi di fabbrica da sette elevazioni f.t. (di cui uno seminterrato), costruito negli anni 1968-70.

Caratteristiche zona: semicentro residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, e zone paesaggistiche dei monti Peloritani.

Collegamenti pubblici (Km): autobus (0,5), autostrada (3,0), ferrovia (1,0), tram (0,7) e porto (1,0).

Servizi offerti dalla zona: farmacie (ottimo), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (buono), palestra (ottimo).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto dei sopralluoghi il bene è nella piena disponibilità dei proprietari i coniugi sig.ri [redacted] e [redacted] per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni con atto del notaio dott. [redacted] del 31/01/1990 al n. di Rep. 14037 e n. Racc. 2355 registrato a Barcellona P.G. il 13/02/1990 al n. 17 vol. II **(si evidenzia l'errore nell'atto dove si indica il sub 6 invece del sub 2 e l'errore nell'assegnare la quota mutuo, vedasi atti allegati).**

Durante le operazioni peritali l'accesso all'immobile ha permesso di evidenziare il sufficiente stato manutentivo e conservazione dell'immobile.

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:*
Sequestro conservativo trascritto il [redacted] del Reg. Gen., e n. [redacted] del Reg. Part., convertito in pignoramento con sentenza del 12/10/2004 trascritta il [redacted] del Reg. Gen. e n. [redacted] del Reg. Part. Sentenza nella causa iscritta al n. 2806 del Reg. Gen. Contenzioso vertente tra [redacted] contro [redacted]

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

4.1.3. *Atti di asseveramento urbanistico:* Nessuna

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 ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 05/09/1969 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data 08/02/1991

⁸ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

ai nn.1320/1.
Importo capitale 61.168.772 lire
Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted]
[redacted] del 05/09/1969 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted]
[redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted] ai
nr. [redacted]

Importo capitale 88.000.000 lire
Importo ipoteca 176.000.000 lire
Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted]
[redacted] del 05/09/1969 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted]
[redacted] e [redacted] iscritto a Messina in data [redacted] ai nn.
[redacted]

Importo capitale 120.000.000 lire
Importo ipoteca 240.000.000 lire;
Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted]
[redacted] del 02/03/1982 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted]
[redacted] ed altri iscritto a Messina in data 2 [redacted] ai nn.
[redacted]

Importo capitale 500.000.000 lire
Importo ipoteca 1.500.000.000 lire
Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted]
[redacted] a favore del Banco di Sicilia contro [redacted]
[redacted]

Importo capitale 200.000.000 lire
Importo ipoteca 400.600.000 lire;
Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted]
[redacted] il 16/05/1984 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted]
[redacted] e [redacted] iscritto a
Messina in data [redacted]

Importo capitale 800.000.000 lire
Importo ipoteca 2.400.000.000 lire;
Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted]
[redacted] a favore del Banco di Sicilia contro [redacted]
[redacted] e [redacted]

Importo capitale 88.000.000 lire
Importo ipoteca 176.000.000 lire;
Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted]
[redacted] del 18/06/1973 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted]
[redacted] e [redacted]

Importo capitale 120.000.000 lire
Importo ipoteca 240.000.000 lire;
Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted]
[redacted] favore del Banco di Sicilia contro [redacted]
[redacted]

Importo capitale 224.860,17 euro
Importo ipoteca 774.685,35 euro.

4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare eseguito il 07/11/1987 a
favore del Banco di Sicilia S.p.A. - Sezione Credito Fondiario, per 442.269.134
lire, contro il sig. [redacted]

Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare eseguito il 07/11/1987 a
favore del Banco di Sicilia S.p.A. - Sezione Credito Fondiario, per 59.567.915 lire,
contro il sig. [redacted] e [redacted]

Sentenza del 12/10/2004 trascritta il [redacted] al n. [redacted] del Reg. Gen. e n.
[redacted] Reg. Part.

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2.4. Altre trascrizioni:

Atto rogato dal notaio dott. [redacted] del 31/01/1990 al n. di Rep. 14037 e n. Racc. 2355 registrato a Barcellona P.G. il 13/02/1990 al n. 17 vol. II 8 a favore di [redacted] e [redacted] per l'assoggettamento dei beni acquistati in regime di comunione dei beni (L. n. 151 del 19/05/1978) iscritto a Messina in data [redacted] ai nr. [redacted]

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità
Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €212,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Conguaglio anno 2013 € 171,45
Quote arretrate consumo idrico € 286,93
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 670,38
Ulteriori avvertenze: non si è a conoscenza di cause in corso né di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.
L'immobile, facente parte di un più ampio fabbricato, non risulta onerato da alcun vincolo storico è paesaggistico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si evidenzia che i coniugi sig.ri [redacted] e [redacted] sono proprietari per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni con atto del notaio dott. [redacted] del 31/01/1990 al n. di Rep. 14037 e n. Racc. 2355 registrato a Barcellona P.G. il 13/02/1990 al n. 17 vol. II (si evidenzia l'errore nell'atto dove si indica il sub 6 invece del sub 2 e l'errore nell'assegnare la quota mutuo, vedasi atti allegati).

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. 2142/470 26/04/1968 e successive varianti.
Abitabilità rilasciata il 28/04/1973 n. 1040.
Conformità rilasciata il 24 aprile 1972 prot. n. 4996.
Allaccio fognatura comunale autorizzazione n. 3738/C2 del 17 marzo 1972.

Descrizione appartamento di cui al punto 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina, frazione Gravitelli sita in via Pietro Castelli complesso [redacted] pal. D.

L'appartamento è composto da ingresso, vano soggiorno, corridoio di disimpegno, cucina, w.c., una camera e balcone.

Trattandosi d'immobile realizzato alla fine degli anni '60, si ritiene che gli impianti richiedano adeguamento alle vigenti normative in materia di sicurezza degli stessi. E' posto al piano terreno (rialzato) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 78,47 di cui circa mq 7,25 di balcone.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 112, mappale 1109, subalterno 2, categoria A/2, classe 9, composto da vani 4, posto al piano terra e rendita € 159,07.

Coerenze: confina a Nord ed Est con cortile, a Sud vano scala e ad Ovest con appartamento altra ditta.

Nell'edificio, costruito nel 1968, non si riscontrano successive ristrutturazioni.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1 di interno, ha un'altezza di circa 3,00 circa.

La copertura dell'edificio è a terrazza.

Dall'area destinata a parcheggio, privo di delimitazione e cancello d'ingresso, tramite portone in alluminio e vetro del vano scala "D" condominiale consente l'accesso per mezzo porta blindata all'immobile oggetto della valutazione, oltre agli altri immobili posti agli altri piani tramite ascensore e scala condominiale.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	condizioni
Civile abitazione	71,22	1	71,22	Sufficiente
Balcone	7,25	0,25	1,81	Sufficiente
Totale	78,47		73,03	

Caratteristiche descrittive:

L'appartamento de quo, destinato a civile abitazione, è posto al piano terreno (rialzato) di un fabbricato a sette elevazioni f.t. (di cui uno seminterrato) con struttura portante in cemento armato con pilastri e travi a maglia chiusa e copertura piana.

L'immobile costituisce il piano primo del corpo D del complesso [redacted] sito in Messina - frazione di Gravitelli - via P. Castelli n. 85.

L'ingresso al complesso condominiale avviene dalla via P. Castelli, senza cancello o portone.

Dal cortile, tramite portone dotato di citofono, ci si immette all'interno del vano scala "D" e per mezzo di ascensore e scale condominiali si raggiunge l'appartamento de quo.

L'ingresso è protetto da un portoncino corazzato che consente di accedere nell'ingresso-corridoio con cui sono disimpegnati i vani, la cui distribuzione rispecchia la planimetria catastale.

L'unità immobiliare presenta pavimenti in ceramica ordinaria qualità ad eccezione del bagno e della cucina; i muri perimetrali, divisori e soffitti intonacati e tinteggiati a ducotone, ad eccezione del vano bagno e cucina; infissi esterni in ferro e vetro protetti da avvolgibili in P.V.C.

Gli infissi interni in legno tamburato di ordinaria fattura.

Nel vano cucina il pavimento è in gress porcellanato ed i muri perimetrali sono rivestiti con piastrelle di ceramica di ordinaria fattura.

Il bagno presenta pavimento e muri perimetrali rivestiti fino ad un'altezza di mt. 2,10 con piastrelle colorate di ceramica di sufficiente qualità.

Gli elementi igienici, di ordinaria fattura, sono rappresentati da WC, bidet, vasca e lavabo. Nel bagno è allocato anche uno scaldabagno elettrico.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, citofonico e telefonico sottotraccia, mentre l'erogazione del gas avviene con metano della rete di distribuzione. Non vi è l'impianto di riscaldamento.

Nel suo insieme l'unità immobiliare presenta uno stato di sufficiente manutenzione e conservazione.

Caratteristiche urbanistiche:

Nel P.R.G. in vigore nel comune di Messina l'immobile ricade in zona "B3a - Sature.

Norme tecniche ed indici: **art. 38 Zone "B3a" - Sature**

Comprendono aree di più o meno recente edificazione, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria.

Sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei volumi, delle superfici utili e delle altezze preesistenti e delle distanze previste dall'art. 3 delle presenti norme.

Le aree libere di pertinenza degli edifici si intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

Le aree libere non di pertinenza degli edifici sono destinate a servizi pubblici in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n. 1444.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione).

Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazza, nei limiti, con le indicazioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 33.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Nello strumento urbanistico R.E. e N.A. adottato: in forza di delibera n° 6/C del 04.03.2008 l'immobile è identificato nella zona B3a - Sature.

Norme tecniche ed indici: **art. 39 Zone "B3a" - Sature**

Comprendono aree più o meno recente edificazione, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria.

Sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei volumi preesistenti e delle

distanze previste all'art. 3 delle presenti Norme.

Le aree libere di pertinenza degli edifici s'intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature, quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero.

Le aree libere non di pertinenza degli edifici sono destinate a servizi pubblici in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n. 1444.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione).

Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 34.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 26 delle presenti norme.

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.
<i>Coperture:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna,
<i>Scale:</i>	servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da ristrutturare.
<i>Pavimentaz. Esterna:</i>	materiale: manto bituminoso, condizioni: sufficienti.
<i>Pavimentaz. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica e gres porcellanato, condizioni:
<i>Rivestimento:</i>	sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: mattonelle ceramiche, condizione: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Impianti:</i>	Posizione: a rampe parallele, rivestimento marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Ascensore:</i>	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: a fune, condizioni: sufficienti.
<i>Gas:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico:</i>	tipologia : separata, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.
<i>Termico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti. tipologia: scaldabagno elettrico per l'acqua sanitaria e non vi è impianto di riscaldamento.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Per procedere alla valutazione di un appartamento è necessario, dopo aver individuato l'aspetto economico, che nel caso in esame si identifica con il valore di mercato, scegliere il procedimento di stima.

Il valore di mercato di un appartamento può essere determinato con procedimento analitico o con una procedura sintetica comparativa.

Il primo presuppone una rispondenza ordinata tra il reddito del bene economico ed il suo valore corrispondente.

Oggi, però, di fronte allo sconvolgimento di alcuni fattori economici, a causa del fenomeno della trasformazione dei beni immobili in beni di rifugio, alla frequente inadeguata

remunerazione del capitale investito, non vi è più rispondenza tra reddito e valore capitale di quel bene per cui diventa poco probatoria la ricerca del giusto saggio di capitalizzazione. Di conseguenza risulterebbe poco probabile una stima con l'applicazione del procedimento analitico per capitalizzazione del reddito.

Più esatto e più rispondente all'attuale realtà economica e di mercato appare, invece, il procedimento di stima sintetico comparativo che consiste nella valutazione del bene per confronto con altri beni simili.

Nel caso in esame la comparazione è possibile perché sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

Nella comparazione non vengono presi in considerazione valori riportati in atti pubblici di compravendita in quanto trattasi quasi sempre di valori fiscali che si discostano in modo significativo dai reali valori di mercato che rappresentano l'aspetto economico da individuare.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, liberi professionisti e notai operanti nella stessa zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di valutazione.

8.3 Valutazioni delle superfici

Dall'accurata indagine di mercato effettuata è emerso che fabbricati con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene da valutare, vengono compravenduti a valori oscillanti tra 1.200,00 €/mq e 1.800,00 €/mq.

Pertanto, considerati i valori individuati dalla indagine effettuata, tenuto conto delle rifiniture interne dell'immobile ed esterne del complesso condominiale, dell'ubicazione, della discreta appetibilità e commerciabilità del bene, del buono stato di manutenzione e conservazione, delle dotazioni condominiali, dei valori riportati nella micro-zonizzazione del comune di Messina, si ritiene equo attribuire un prezzo medio a mq di € 1.300,00.

Quindi il più probabile valore ordinario sarà pari a:

Immobile	Superf.	Prezzo unitario mq	Valore diritto
A. appartamento	73,03	€ 1.300,00	€ 94.939,00

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:

€ 14.241,00

Spese di manutenzione

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 80.698,00



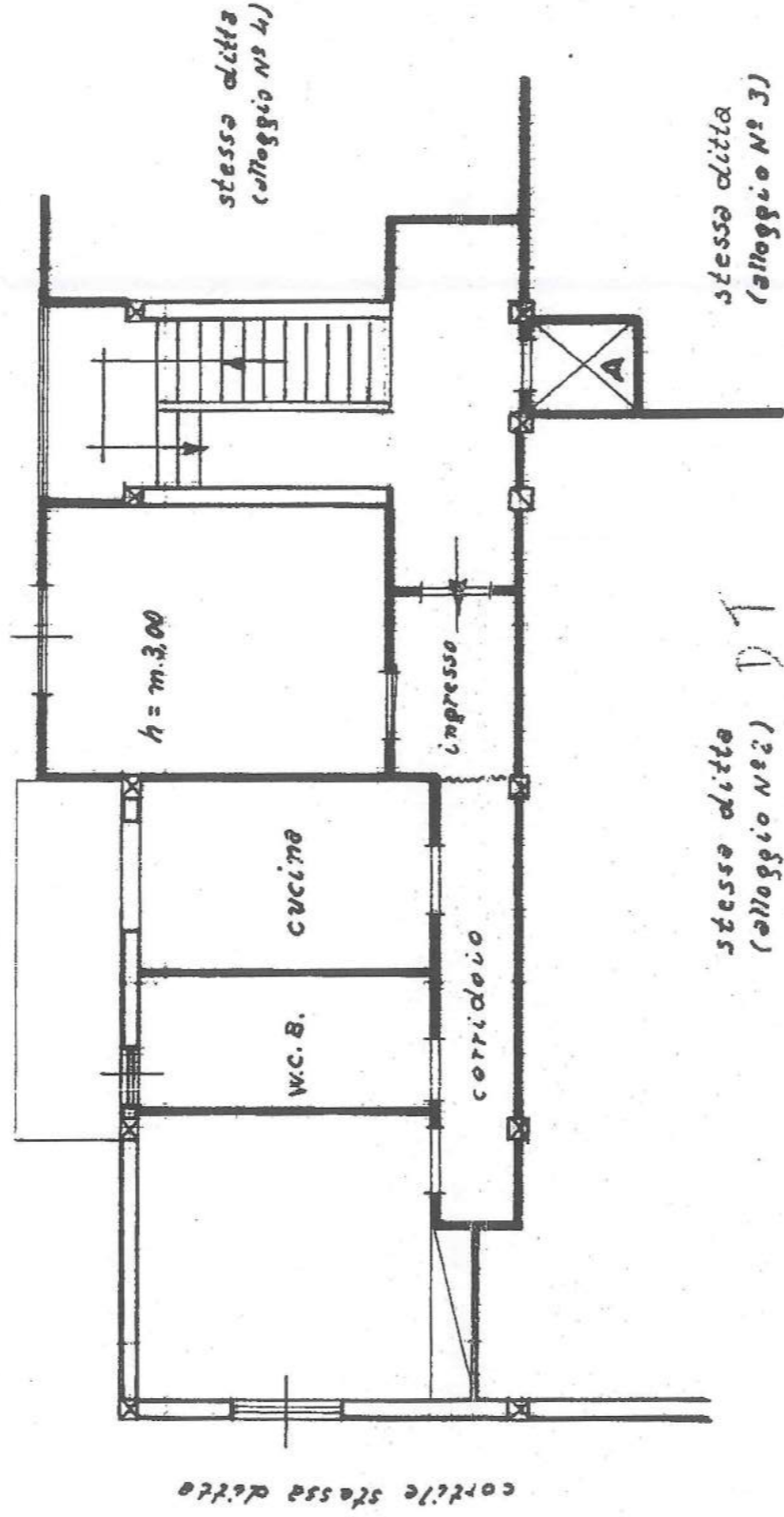
NUOVO CATASTO EL

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **Messina**

Ditta [redacted]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

Piano terreno - (Pal. 'D')
(rialzato)
ALLOGGIO N° 1

cortile stessa ditta



0273517



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal dott. ing.
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli ingegneri
della Provincia di Messina, al N° 17
Anno 1929

DATA 20-6-1976

Firma: [Signature]

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO



Visura storica per immobile

Ufficio Provinciale di Messina - Territorio
Servizi Catastali

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Comune di MESSINA (Codice: F158)
Provincia di MESSINA
Foglio: 112 Particella: 1109 Sub.: 2
Dati relativi all'immobile selezionato

Dati della richiesta

Catasto Fabbricati

INTESTATO

(1) Proprieta'

Unità immobiliare dal 12/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Categoria			Classe	Consistenza
1	Urbana	112	1109	2	2	2	Zona	A/2	9	4 vani	Euro 159,07	VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati

Inirizzo Annotazioni (SCALA) DI, VIA PIETRO CASTELLI piano: T; - proviene per vct dal foglio 2/112

Situazione degli intestati dal 12/08/2004

N.	I	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		TERRITORIALE	fabbricati		
		TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004			(1) Proprieta'

Ricevuta n. 44238

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria Richiedente: PASSARI

Visura storica per immobile

Data: 31/05/2013 - Ora: 12.44.30

Visura n.: ME0125746 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Segue

Dati della richiesta		Comune di MESSINA (Codice: F158)									
		Provincia di MESSINA									
Catasto Fabbricati		Sez. Urb.: 002 Foglio: 112 Particella: 1109									
		Dati relativi all'immobile selezionato									

Unità immobiliare soppressa dal 12/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	002	112	1109	2	2	2						VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati

Annotazioni: trasferita per vct al foglio 112

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	002	112	1109	2	2	2		A/2	9	4 vani	Euro 159,07 L. 308.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo: (SCALA) DI, VIA PIETRO CASTELLI piano: T;
Partita: 58073 Mod. 58 -

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	002	112	1109	2	2	2		A/2	9	4 vani	L. 1.056	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo: (SCALA) DI, VIA PIETRO CASTELLI piano: T;

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Notifica	Partita	58073	Mod.58
----------	---------	-------	--------

Situazione degli intestati dal 22/03/1989

N.	1	DIRITTI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA				(1) Proprieta' fino al 12/08/2004
VOL.TURA D'UFFICIO del 22/03/1989 Voltura n. 3977/1989 in atti dal 24/03/1989 Registrazione: RETTIFICA DI ERRORE				

Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/12/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	1	DIRITTI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA				(1) Proprieta' per 1/2 fino al 22/03/1989
del 19/12/1985 Voltura n. 4014/1986 in atti dal 27/07/1988 Repertorio n. : 10541 Rogante: DELLA CAVA ROCCO Sede: MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA n. 42 del 02/01/1986				

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	1	DIRITTI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA				fino al 19/12/1985
Impianto meccanografico del 30/06/1987				

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 44469

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **PASSARI**

TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA
SEZIONE 01

Procedimento tra:
BANCO DI SICILIA ED ALTRI c/ [REDACTED]

NN. Gen. Rep. 373/87 - 374/87 - 375/87 - 386/87 - 24/05 - 126/12

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.I. Dott. CARLO DANIELE MADIA

Consulente tecnico d'ufficio dott. arch. Massimo PASSARI



Bene in Messina
via Pietro Castelli Complesso " [REDACTED] Pal. D
Lotto ~~011~~ 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento sito nel Comune di Messina, in via Pietro Castelli Complesso " [REDACTED] Pal. D, interno 6 ed al piano 1°.

Composto da ingresso, corridoio, cucina, 3 camere, WC, posto al piano primo, si sviluppa su una superficie lorda complessiva di circa mq 89,74¹¹ (vedasi planimetria catastale allegata).

Identificato in catasto: intestati: [REDACTED]
foglio 112, mappale 1109, subalterno 7, categoria A/2, classe 9,
composto da vani 5, posto al piano primo e rendita € 198,84.

Coerenze: confina a Nord con cortile, ad Ovest con il vico Pietrasanta, a Sud con appartamento altra ditta e vano ascensore ed a Est con vano scala e appartamento altra ditta.

L'identificazione attuale del bene è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento, con accesso dal vano scala condominiale, è posto al primo del corpo di fabbrica denominato Pal. D e fa parte di un complesso edilizio denominato [REDACTED] costituito da più corpi di fabbrica da sette elevazioni f.t. (di cui uno seminterrato), costruito negli anni 1968-70.

Caratteristiche zona: semicentro residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, e zone paesaggistiche dei monti Peloritani.

Collegamenti pubblici (Km): autobus (0,5), autostrada (3,0), ferrovia (1,0), tram (0,7) e porto (1,0).

Servizi offerti dalla zona: farmacie (ottimo), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (buono), palestra (ottimo).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto dei sopralluoghi il bene è nella piena disponibilità dei proprietari i sig.ri [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] (coniugato in regime di comunione legale dei beni) con atto del notaio dott. [REDACTED] del 10/05/1993 al n. di Rep. 74185 e n. Racc. 7022 registrato a Taormina il 26/06/1993 al n. 234 vol. IV.

Durante le operazioni peritali l'accesso all'immobile ha permesso di evidenziare il discreto stato manutentivo e conservazione dell'immobile.

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:*
Sequestro conservativo trascritto il [REDACTED] al n. [REDACTED] del Reg. Gen., e n. [REDACTED] del Reg. Part., convertito in pignoramento con sentenza del 12/10/2004 trascritta il [REDACTED] al n. [REDACTED] del Reg. Gen. e n. [REDACTED] del Reg. Part. con esclusione dell'unità immobiliare identificata ERRONEAMENTE con la partic. 1109 sub 7 di proprietà della sig.ra [REDACTED] identificare con partic. 1109 sub 8 (vedasi Sentenza tra [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] a causa civile n. 1543/86 Reg. Gen. e n. Reg. Sez. del 12/10/2004). Sentenza nella causa iscritta al n. 2806 del Reg. Gen. Contenzioso vertente tra [REDACTED] a contro [REDACTED]

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

4.1.3. *Atti di asseveramento urbanistico:* Nessuna

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

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

¹¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

4.2.1.

Iscrizioni:

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 05/09/1969 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted] ai nn. [redacted]

Importo capitale 61.168.772 lire

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio G. [redacted] del 05/09/1969 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted] ai nn. [redacted]

Importo capitale 88.000.000 lire

Importo ipoteca 176.000.000 lire

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] e [redacted] iscritto a Messina in data [redacted] ai nn. [redacted]

Importo capitale 120.000.000 lire

Importo ipoteca 240.000.000 lire;

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted] ai nn. [redacted]

Importo capitale 500.000.000 lire

Importo ipoteca 1.500.000.000 lire

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] e [redacted]

Importo capitale 200.000.000 lire

Importo ipoteca 400.600.000 lire;

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 16/05/1984 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] iscritto a Messina in data [redacted] ai nn. [redacted]

Importo capitale 800.000.000 lire

Importo ipoteca 2.400.000.000 lire;

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 18/06/1973 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] e [redacted]

Importo capitale 120.000.000 lire

Importo ipoteca 240.000.000 lire;

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] a favore del Banco di Sicilia contro [redacted]

Importo capitale 224.860, 17 euro

Importo ipoteca 774.685,35 euro.

4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare eseguito il 07/11/1987 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. - Sezione Credito Fondiario, per 442.269.134, contro il sig. [redacted]

Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare eseguito il 07/11/1987 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. - Sezione Credito Fondiario, per 59.567.915 lire, contro il sig. [redacted] e [redacted]

Sentenza del 12/10/2004 trascritta il [redacted] al n. [redacted] del Reg. Gen. e n. 259 del Reg. Part.

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2.4. Altre trascrizioni: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

Conformità catastale: si è riscontrata la parziale eliminazione del muro della cucina perimetrale divisorio con il corridoio, l'eliminazione della porta di divisione tra il corridoio e l'ingresso, inoltre, vi è un box in alluminio e vetro nel balcone.

Nel certificato catastale è erroneamente indicato come proprietario la sig.ra

[redacted] invece che i sig.ri [redacted] nata a [redacted]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 264,85
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
Conguaglio anno 2013	€ 0,00
Quote arretrate consumo idrico	€ 0,00
Conguaglio anno 2007	€ 0,00
Quote arretrate consumo idrico	€ 0,00
Quote arretrate consumo idrico	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 264,85
Ulteriori avvertenze: non si è a conoscenza di cause in corso né di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.	
L'immobile, facente parte di un più ampio fabbricato, non risulta onerato da alcun vincolo storico e paesaggistico.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si evidenzia che gli attuali proprietari sono i sig.ri [redacted]

[redacted] (coniugato in regime di comunione legale dei beni) con atto del notaio dott. [redacted] del 10/05/1993 al n. di Rep. 74185 e n. Racc. 7022 registrato a Taormina il [redacted] al [redacted] bl. IV.

6.1 Attuali proprietari:

[redacted]

6.2 Precedenti proprietari

[redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. 2142/470 26/04/1968 e successive varianti.

Abitabilità rilasciata il 28/04/1973 n. 1040.

Conformità rilasciata il 24 aprile 1972 prot. n. 4996.

Allaccio fognatura comunale autorizzazione n. 3738/C2 del 17 marzo 1972.

Descrizione appartamento di cui al punto 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina, frazione Gravitelli sita in via Pietro Castelli complesso [redacted] al. D.

L'appartamento è composto da ingresso, vano soggiorno, cucina, corridoio di disimpegno, due camere, w.c. e balcone.

Trattandosi d'immobile realizzato alla fine degli anni '60, si ritiene che gli impianti richiedano adeguamento alle vigenti normative in materia di sicurezza degli stessi. E' posto al piano primo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 89,74.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 112, mappale 1109, subalterno 7, categoria A/2, classe 9, composto da vani 5, posto al piano primo e rendita € 198,84.

Coerenze: confina a Nord con cortile, ad Ovest con il vico Pietrasanta, a Sud con appartamento altra ditta e vano ascensore ed a Est con vano scala e appartamento altra ditta.

Nell'edificio, costruito nel 1968 non si ravvisano precedenti ristrutturazioni.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 6 di interno, ha un'altezza di circa 3,00 circa.

La copertura dell'edificio è a terrazza.

Dall'area destinata a parcheggio, privo di delimitazione e cancello d'ingresso, tramite portone in alluminio e vetro del vano scala "D" condominiale consente l'accesso per mezzo porta blindata all'immobile oggetto della valutazione, oltre agli altri immobili posti agli altri piani tramite ascensore e scala condominiale.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	condizioni
Civile abitazione	81,41	1	81,44	Discrete
Balcone	8,33	0,25	2,08	Discrete
Totale	89,74		83,52	

Caratteristiche descrittive:

L'appartamento de quo, destinato a civile abitazione, è posto al piano primo di un fabbricato a sette elevazioni f.t. (di cui uno seminterrato) con struttura portante in cemento armato con pilastri e travi a maglia chiusa e copertura piana.

L'immobile costituisce il piano primo del corpo D del complesso [redacted] sito in Messina - frazione di Gravitelli - via P. Castelli n. 85.

L'ingresso al complesso condominiale avviene dalla via P. Castelli, senza cancello o portone.

Dal cortile, tramite portone dotato di citofono, ci si immette all'interno del vano scala "D" e per mezzo di ascensore e scale condominiali si raggiunge l'appartamento de quo.

L'ingresso è protetto da un portoncino corazzato che consente di accedere nell'ingresso-corridoio con cui sono disimpegnati i vani, la cui distribuzione non rispecchia la planimetria catastale riscontrando *la parziale eliminazione del muro della cucina perimetrale divisorio con il corridoio, l'eliminazione della porta di divisione tra il corridoio e l'ingresso; inoltre, vi è un box in alluminio e vetro nel balcone.*

L'unità immobiliare presenta pavimenti in ceramica ordinaria qualità ad eccezione del bagno e della cucina; i muri perimetrali, divisori e soffitti intonacati e tinteggiati a ducotone, ad eccezione del vano bagno e cucina; infissi esterni in alluminio e vetro protetti da avvolgibili in P.V.C.

Gli infissi interni in legno tamburato di ordinaria fattura.

Nel vano cucina il pavimento è in gress porcellanato ed i muri perimetrali sono rivestiti con piastrelle di ceramica di ordinaria fattura.

Il bagno presenta pavimento e muri perimetrali rivestiti fino ad un'altezza di mt. 2,10 con piastrelle colorate di ceramica di sufficiente qualità.

Gli elementi igienici, di ordinaria fattura, sono rappresentati da WC, bidet, vasca e lavabo.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, citofonico e telefonico sottotraccia, mentre l'erogazione del gas avviene con metano della rete di distribuzione. Vi è l'impianto a gas per l'acqua sanitaria mentre per il riscaldamento vi sono le pompe di calore.

Nel suo insieme l'unità immobiliare presenta uno stato discreto di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche urbanistiche:

Nel P.R.G. in vigore nel comune di Messina l'immobile ricade in zona "B3a - sature.

Norme tecniche ed indici: **art. 38 Zone "B3a" - Sature**

Comprendono aree di più o meno recente edificazione, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria.

Sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei volumi, delle superfici utili e delle altezze preesistenti e delle distanze previste dall'art. 3 delle presenti norme.

Le aree libere di pertinenza degli edifici si intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

Le aree libere non di pertinenza degli edifici sono destinate a servizi pubblici in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n. 1444.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione).

Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le indicazioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 33.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Nello strumento urbanistico R.E. e N.A. adottato: in forza di delibera n° 6/C del 04.03.2008 l'immobile è identificato nella zona B3a - Sature.

Norme tecniche ed indici: **art. 39 Zone "B3a" - Sature**

Comprendono aree più o meno recente edificazione, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria. Sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei volumi preesistenti e delle distanze previste all'art. 3 delle presenti Norme.

Le aree libere di pertinenza degli edifici s'intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature, quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero.

Le aree libere non di pertinenza degli edifici sono destinate a servizi pubblici in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n. 1444.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione).

Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 34.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 26 delle presenti norme.

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.
<i>Coperture:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna,
<i>Scale:</i>	servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete.
<i>Pavimentaz. Esterna:</i>	materiale: manto bituminoso, condizioni: sufficienti.
<i>Pavimentaz. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: mattonelle ceramiche, condizione: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	Posizione: a rampe parallele, rivestimento marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Impianti:</i>	
<i>Ascensore:</i>	tipologia: a fune, condizioni: sufficienti.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Termico:</i>	tipologia: vi è l'impianto a gas di acqua sanitaria e per il riscaldamento con le pompe di calore.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Per procedere alla valutazione di un appartamento è necessario, dopo aver individuato l'aspetto economico, che nel caso in esame si identifica con il valore di mercato, scegliere il procedimento di stima.

Il valore di mercato di un appartamento può essere determinato con procedimento analitico o con una procedura sintetica comparativa.

Il primo presuppone una rispondenza ordinata tra il reddito del bene economico ed il suo valore corrispondente.

Oggi, però, di fronte allo sconvolgimento di alcuni fattori economici, a causa del fenomeno della trasformazione dei beni immobili in beni di rifugio, alla frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non vi è più rispondenza tra reddito e valore capitale di quel bene per cui diventa poco probatoria la ricerca del giusto saggio di capitalizzazione.

Di conseguenza risulterebbe poco probabile una stima con l'applicazione del procedimento analitico per capitalizzazione del reddito.

Più esatto e più rispondente all'attuale realtà economica e di mercato appare, invece, il procedimento di stima sintetico comparativo che consiste nella valutazione del bene per confronto con altri beni simili.

Nel caso in esame la comparazione è possibile perché sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, liberi professionisti e notai operanti nella stessa zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di valutazione.

8.3 Valutazioni delle superfici

Dall'accurata indagine di mercato effettuata è emerso che fabbricati con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene da valutare, vengono compravenduti a valori oscillanti tra 1.200,00 €/mq e 1.800,00 €/mq.

Pertanto, considerati i valori individuati dalla indagine effettuata, tenuto conto delle rifiniture interne dell'immobile ed esterne del complesso condominiale, dell'ubicazione, della discreta appetibilità e commerciabilità del bene, del buono stato di manutenzione e conservazione, delle dotazioni condominiali, dei valori riportati nella micro-zonizzazione del comune di Messina, si ritiene equo attribuire un prezzo medio a mq di € 1.300,00.

Quindi il più probabile valore ordinario sarà pari a:

Immobile	Superf.	Prezzo unitario mq	Valore diritto
A. appartamento	83,52	€ 1.300,00	€ 108.576,00

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:	€ 16.864,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 92.290,00

Piano primo - (Pal. D')

ALLOGGIO N° 6

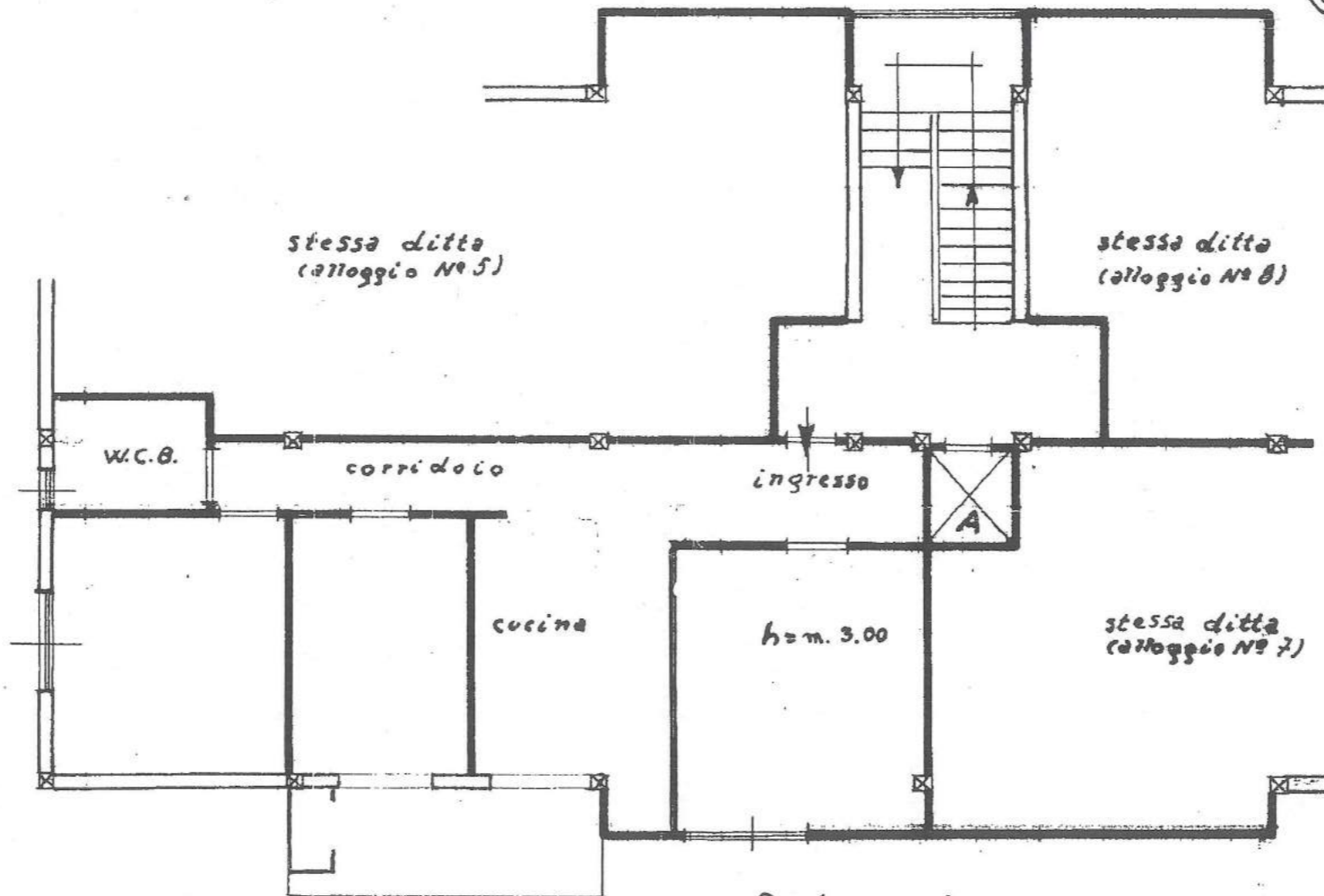
cortile stesso ditto



cortile stesso ditto

stessa ditto
(alloggio N° 5)

stessa ditto
(alloggio N° 8)



vico Pietrasanta

ORIENTAMENTO



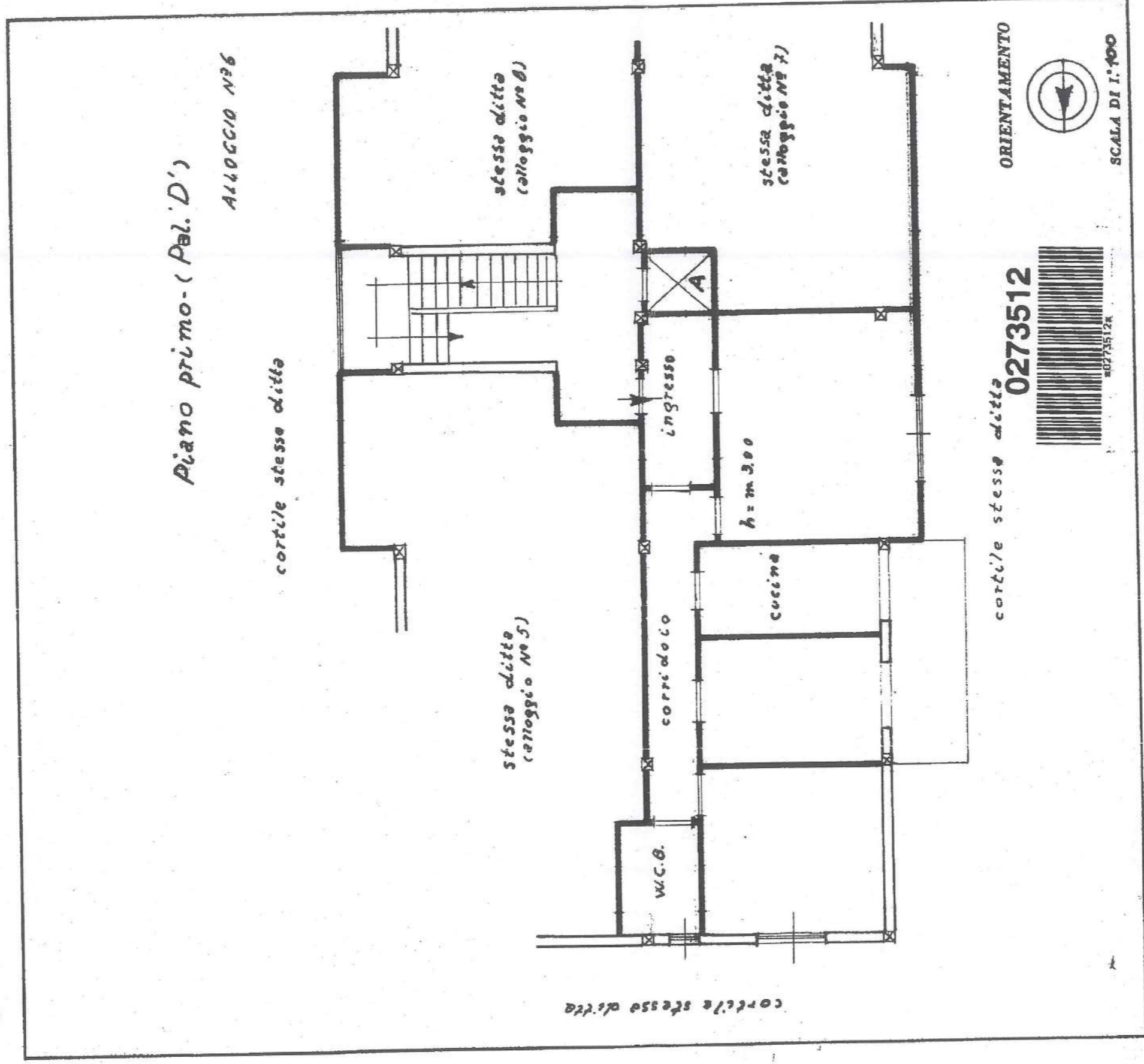
SCALA DI 1:100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 852)

Via Pietro Castelli - (Gravite II.)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **Messina**
Ditta **[REDACTED]**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Messina**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

RETTIVO PULSANNO DELLO STATO

Compilata dal **[REDACTED]**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri **[REDACTED]**
della Provincia di **Messina**, n. **17**
DATA **20-6-1976**
Firma: **[Signature]**

[Signature]

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158) Provincia di MESSINA Foglio: 112 Particella: 1109 Sub.: 7 Dati relativi all'immobile selezionato
Catasto Fabbricati	

INTESTATO

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta'
---	------------	------------	----------------

Unità immobiliare dal 12/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		112	1109	7	2		A/2	9	5 vani	Euro 198,84	VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati
Indirizzo (SCALA) D (INTERNO) 6, VIA PIETRO CASTELLI piano: 1;											
Annotazioni - proviene per vet dal foglio 2/112											

Situazione degli intestati dal 12/08/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 Registrazione: - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati			

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: PASSARI

Ricevuta n. 44241

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura storica per immobile

Visura n.: ME0125750 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158) Provincia di MESSINA Sez. Urb.: 002 Foglio: 112 Particella: 1109 Dati relativi all'immobile selezionato
Catasto Fabbricati	

Unità immobiliare soppressa dal 12/08/2004

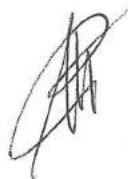
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	002	112	1109	7	2							VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati
Annotazioni												
trasferita per vet al foglio 112												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	002	112	1109	7	2			A/2	9	5 vani	Euro 198,84 L. 385.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo												
, (SCALA) D (INTERNO) 6, VIA PIETRO CASTELLI piano: 1;												
Notifica												
Partita 58073 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	002	112	1109	7	2			A/2	9	5 vani	L. 1.320	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo												
, (SCALA) D (INTERNO) 6, VIA PIETRO CASTELLI piano: 1;												





Ufficio Provinciale di Messina - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Data: 31/05/2013 - Ora: 12.45.08

Visura n.: ME0125750 Pag: 2

Fine

Notifica	Partita	58073	Mod.58
----------	---------	-------	--------

Situazione degli intestati dal 27/07/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 12/08/2004
DATI DERIVANTI DA INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/1993 Voltura n. [REDACTED] in atti dal 18/04/2001 (protocollo n. 105118) Repertorio n. : 7953 Rogante [REDACTED] Sede: BARCELLONA POZZO DI GOTTO Registrazione: UR Sede: BARCELLONA POZZO DI GOTTO n: 1003 del 12/08/1993 VENDITA			

Situazione degli intestati dal 22/03/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 27/07/1993
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 22/03/1989 Voltura n. 3977/1989 in atti dal 24/03/1989 Registrazione: RETTIFICA DI ERRORE			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/12/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 22/03/1989
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 22/03/1989
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] del 19/12/1985 Voltura n. 4014/1986 in atti dal 27/07/1988 Repertorio n. : 10541 Rogante [REDACTED] Sede: MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA n: 42 del 02/01/1986			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 19/12/1985
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 44472

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **PASSARI**

TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA
SEZIONE 01

Procedimento tra:
BANCO DI SICILIA ED ALTRI c/ [REDACTED]

NN. Gen. Rep. 373/87 - 374/87 - 375/87 - 386/87 - 24/05 - 126/12

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.I. Dott. CARLO DANIELE MADIA

Consulente tecnico d'ufficio dott. arch. Massimo PASSARI



Bene in Messina
via Pietro Castelli Complesso [REDACTED] Pal. D
Lotto 013 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento sito nel Comune di Messina, in via Pietro Castelli Complesso [REDACTED] Pal. D, interno 9 ed al piano 2°.

Composto da ingresso, vano soggiorno, corridoio, cucina, WC, una camera e balcone posto al piano secondo, si sviluppa su una superficie lorda complessiva di circa mq 84,22¹³ (vedasi planimetria catastale allegata).

Identificato in catasto: intestati a [REDACTED]
foglio 112, mappale 1109, subalterno 10, categoria A/2, classe 9, composto da vani 4, posto al piano secondo e rendita € 159,07.

Coerenze: confina a Nord ed a Est con cortile, a Sud con vano scala ed a Ovest con appartamento altra ditta.

L'identificazione attuale del bene è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento, con accesso dal vano scala condominiale, è posto al secondo del corpo di fabbrica denominato Pal. D e fa parte di un complesso edilizio denominato "Case [REDACTED] costituito da più corpi di fabbrica da sette elevazioni f.t. (di cui uno seminterrato), costruito negli anni 1968-70.

Caratteristiche zona: semicentro residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, e zone paesaggistiche dei monti Peloritani.

Collegamenti pubblici (Km): autobus (0,5), autostrada (3,0), ferrovia (1,0), tram (0,7) e porto (1,0).

Servizi offerti dalla zona: farmacie (ottimo), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (buono), palestra (ottimo).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto dei sopralluoghi il bene è nella piena disponibilità della proprietaria sig.ra [REDACTED] con atto del notaio dott. [REDACTED] el 28/04/2003 al n. di Rep. 81410 e n. Racc. 20384 registrato a Messina il 16/05/2003 al n. 184; inoltre, si riscontra nella relazione di custodia del dott. [REDACTED] sequestro preventivo n. 1463/02 r.g.t. contro [REDACTED] + altri - ex proc. pen. nn. 1245/99 R.G.N.R. e 3191/99 R.G. G.I.P., che per questo immobile esiste altro atto di vendita contro [REDACTED] in favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] n atto pubblico notaio [REDACTED] del 04/09/1998 Reg. al n. 24184 di Rep. e n. 2914 di Racc. (vedasi atti partic. 1109 sub 25).

Durante le operazioni peritali l'accesso all'immobile ha permesso di evidenziare il buono stato manutentivo e conservazione dell'immobile, anche se sono presenti nel w.c. fenomeni di umidità provenienti dalla parete perimetrale e/o dalla colonna di scarico.

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:*
Sequestro conservativo trascritto i [REDACTED] al n. [REDACTED] del Reg. Gen., e n. [REDACTED] del Reg. Part., convertito in pignoramento con sentenza del 12/10/2004 trascritta i [REDACTED] al n. [REDACTED] del Reg. Gen. e n. [REDACTED] del Reg. Part. Sentenza nella causa iscritta al n. 2806 del Reg. Gen. Contenzioso vertente tra [REDACTED] contro [REDACTED]. Si segnala errori nell'assegnazione delle quote mutuo (vedasi atti allegati).

¹³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

sequestro preventivo n. 1463/02 r.g.t. contro [redacted] + altri - e
proc. pen. nn. 1245/99 R.G.N.R. e 3191/99 R.G. G.I.P. e nomina custode
giudiziario il dott. Colombo Daniele.

Provvedimento di dissequestro del 18/11/2013 nel procedimento penale conti
[redacted] + altri - ex proc. pen. n. 1245/99 R.G.N.R. e n. 356/2013
R.G.A. e restituzione all'attuale proprietaria sig.ra [redacted] nata
[redacted]

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.2. Atti di asseveramento urbanistico: Nessuna

4.1.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.1.4.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted]
[redacted] del 05/09/1969 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted]
[redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted]
nn. [redacted]

Importo capitale 61.168.772 lire

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted]
[redacted] a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] in
[redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted]
nn. [redacted]

Importo capitale 88.000.000 lire

Importo ipoteca 176.000.000 lire

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted]
[redacted] del 05/09/1969 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted]
[redacted] e [redacted]
[redacted] iscritto a Messina in data [redacted] ai nn. [redacted]

Importo capitale 120.000.000 lire

Importo ipoteca 240.000.000 lire;

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted]
[redacted] a favore del Banco di Sicilia contro [redacted]
[redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted] ai nn. [redacted]

Importo capitale 500.000.000 lire

Importo ipoteca 1.500.000.000 lire

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted]
[redacted] a favore del Banco di Sicilia contro [redacted]
[redacted]

Importo capitale 200.000.000 lire

Importo ipoteca 400.600.000 lire;

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted]
[redacted] del 16/05/1984 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted]
[redacted] e [redacted] iscritto a
Messina in data [redacted] ai nn. [redacted]

Importo capitale 800.000.000 lire

Importo ipoteca 2.400.000.000 lire;

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted]
[redacted] a favore del Banco di Sicilia contro [redacted]
[redacted]
[redacted]

Importo capitale 120.000.000 lire

Importo ipoteca 240.000.000 lire;

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted]
[redacted] a favore del Banco di Sicilia contro [redacted]
[redacted] altri

Importo capitale 224.860,17 euro

Importo ipoteca 774.685,35 euro.

4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare eseguito il 07/11/1987 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. - Sezione Credito Fondiario contro il sig. [REDACTED]

Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare eseguito il 07/11/1987 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. - Sezione Credito Fondiario, per 59.567.915 lire, contro il sig. [REDACTED] e [REDACTED]

Sentenza del 12/10/2004 trascritta il 25/01/2005 al n. 2774 del Reg. Gen. e n. 259 del Reg. Part.

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2.4. Altre trascrizioni: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

Conformità catastale: si riscontra l'eliminazione del muro di separazione tra il vano soggiorno e l'ingresso collocando al suo posto un muretto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 251,98
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Conguaglio anno 2013 € 0,00
Quote arretrate consumo idrico € 180,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 431,98
Ulteriori avvertenze: non si è a conoscenza di cause in corso né di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.
L'immobile, facente parte di un più ampio fabbricato, non risulta onerato da alcun vincolo storico e paesaggistico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si evidenzia che la sig.ra [REDACTED] è proprietaria per la quota di 1/1 con atto del notaio dott. [REDACTED] del 28/04/2003 al n. di Rep. 81410 e n. Racc. 20384 registrato a Messina il 16/05/2003 al n. 184; inoltre, si riscontra nella relazione di custodia del dott. [REDACTED] sequestro preventivo n. 1463/02 r.g.t. contro [REDACTED] + altri - ex proc. pen. nn. 1245/99 R.G.N.R. e 3191/99 R.G. G.I.P., che per questo immobile esiste altro atto di vendita contro [REDACTED] in favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] con atto pubblico notaio [REDACTED] del 04/09/1998 Reg. al n. 24184 di Rep. e n. 2914 di Racc. (vedasi atti partic. 1109 sub 25).

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. 2142/470 26/04/1968 e successive varianti.

Abitabilità rilasciata il 28/04/1973 n. 1040.

Conformità rilasciata il 24 aprile 1972 prot. n. 4996.

Allaccio fognatura comunale autorizzazione n. 3738/C2 del 17 marzo 1972.

Descrizione appartamento di cui al punto 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina, frazione Gravitelli sita in via Pietro Castelli complesso [REDACTED] pal. D.

L'appartamento è composto da ingresso, vano soggiorno, corridoio di disimpegno, cucina, w.c., una camera e balcone.

Trattandosi d'immobile realizzato alla fine degli anni '60, si ritiene che gli impianti richiedano adeguamento alle vigenti normative in materia di sicurezza degli stessi. E' posto al piano secondo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 84,22 di cui circa mq 13,00 di balconi.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 112, mappale 1109, subalterno 10, categoria A/2, classe 9, composto da vani 4, posto al piano secondo e rendita € 159,07.

Coerenze: confina a Nord ed a Est con cortile, a Sud con vano scala ed a Ovest con appartamento altra ditta.

Nell'edificio, costruito nel 1968, si riscontrano successive ristrutturazioni.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 9 di interno, ha un'altezza di circa 3,00 circa.

La copertura dell'edificio è a terrazza.

Dall'area destinata a parcheggio, privo di delimitazione e cancello d'ingresso, tramite portone in alluminio e vetro del vano scala "D" condominiale consente l'accesso per mezzo porta blindata all'immobile oggetto della valutazione, oltre agli altri immobili posti agli altri piani tramite ascensore e scala condominiale.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	condizioni
Civile abitazione	71,22	1	71,22	Buone
Balconi	13,00	0,25	3,25	Buone
Totali	84,22		74,47	

Caratteristiche descrittive:

L'appartamento de quo, destinato a civile abitazione, è posto al piano secondo di un fabbricato a sette elevazioni f.t. (di cui uno seminterrato) con struttura portante in cemento armato con pilastri e travi a maglia chiusa e copertura piana.

L'immobile costituisce il piano secondo del corpo D del complesso [REDACTED] in Messina - frazione di Gravitelli - via P. Castelli n. 85.

L'ingresso al complesso condominiale avviene dalla via P. Castelli, senza cancello o portone.

Dal cortile, tramite portone dotato di citofono, ci si immette all'interno del vano scala "D" e per mezzo di ascensore e scale condominiali si raggiunge l'appartamento de quo.

L'ingresso è protetto da un portoncino corazzata che consente di accedere nell'ingresso-corridoio con cui sono disimpegnati i vani, la cui distribuzione non rispecchia la planimetria catastale in quanto si è riscontrato *si riscontra l'eliminazione del muro di separazione tra il vano soggiorno e l'ingresso collocando al suo posto un muretto.*

L'unità immobiliare presenta pavimenti in gress porcellanato di discreta qualità ad eccezione del bagno e della cucina; i muri perimetrali, divisori e soffitti intonacati e tinteggiati a ducotone, ad eccezione del vano bagno e cucina; infissi esterni in alluminio e vetro protetti da avvolgibili in P.V.C.; **nel sono presenti nel w.c. fenomeni di umidità provenienti dalla parete perimetrale e/o dalla colonna di scarico.**

Gli infissi interni in legno tamburato di ordinaria fattura.

Nel vano cucina il pavimento è in gress porcellanato ed i muri perimetrali sono rivestiti con piastrelle di ceramica di discreta fattura.

Il bagno presenta pavimento e muri perimetrali rivestiti fino ad un'altezza di mt. 2,10 con piastrelle colorate di ceramica di sufficiente qualità.

Gli elementi igienici, di ordinaria fattura, sono rappresentati da WC, bidet, vasca e lavabo.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, citofonico e telefonico sottotraccia, mentre l'erogazione del gas avviene con metano della rete di distribuzione. Vi è lo scaldabagno elettrico per l'acqua sanitaria mentre non vi è l'impianto di riscaldamento.

Nel suo insieme l'unità immobiliare presenta un buon stato di manutenzione e conservazione anche se sono presenti nel w.c. **fenomeni di umidità provenienti dalla parete perimetrale e/o dalla colonna di scarico.**

Caratteristiche urbanistiche:

Nel P.R.G. in vigore nel comune di Messina l'immobile ricade in zona "B3a - sature.

Norme tecniche ed indici: **art. 38 Zone "B3a" - Sature**

Comprendono aree di più o meno recente edificazione, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria.

Sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei volumi, delle superfici utili e delle altezze preesistenti e delle distanze previste dall'art. 3 delle presenti norme.

Le aree libere di pertinenza degli edifici si intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

Le aree libere non di pertinenza degli edifici sono destinate a servizi pubblici in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n. 1444.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione).

Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le indicazioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 33.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Nello strumento urbanistico R.E. e N.A. adottato: in forza di delibera n° 6/C del 04.03.2008 l'immobile è identificato nella zona B3a – Sature.

Norme tecniche ed indici: **art. 39 Zone “B3a” – Sature**

Comprendono aree più o meno recente edificazione, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria. Sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei volumi preesistenti e delle distanze previste all'art. 3 delle presenti Norme.

Le aree libere di pertinenza degli edifici s'intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature, quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero.

Le aree libere non di pertinenza degli edifici sono destinate a servizi pubblici in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n. 1444.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione).

Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 34.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 26 delle presenti norme.

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.
<i>Coperture:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna,
<i>Scale:</i>	servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavimentaz. Esterna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Pavimentaz. Interna:</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: mattonelle ceramiche, condizione:
<i>Rivestimento:</i>	sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	Posizione: a rampe parallele, rivestimento marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Impianti:</i>	tipologia: a fune, condizioni: sufficienti.
<i>Ascensore:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in
<i>Gas:</i>	ferro, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Termico:</i>	tipologia: vi è lo scaldabagno elettrico per l'acqua sanitaria e non vi è l'impianto di riscaldamento.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Per procedere alla valutazione di un appartamento è necessario, dopo aver individuato l'aspetto economico, che nel caso in esame si identifica con il valore di mercato, scegliere il procedimento di stima.

Il valore di mercato di un appartamento può essere determinato con procedimento analitico o con una procedura sintetica comparativa.

Il primo presuppone una rispondenza ordinata tra il reddito del bene economico ed il suo valore corrispondente.

Oggi, però, di fronte allo sconvolgimento di alcuni fattori economici, a causa del fenomeno della trasformazione dei beni immobili in beni di rifugio, alla frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non vi è più rispondenza tra reddito e valore capitale di quel bene per cui diventa poco probatoria la ricerca del giusto saggio di capitalizzazione.

Di conseguenza risulterebbe poco probabile una stima con l'applicazione del procedimento analitico per capitalizzazione del reddito.

Più esatto e più rispondente all'attuale realtà economica e di mercato appare, invece, il procedimento di stima sintetico comparativo che consiste nella valutazione del bene per confronto con altri beni simili.

Nel caso in esame la comparazione è possibile perché sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, liberi professionisti e notai operanti nella stessa zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di valutazione.

8.3 Valutazioni delle superfici

Dall'accurata indagine di mercato effettuata è emerso che fabbricati con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene da valutare, vengono compravenduti a valori oscillanti tra 1.200,00 €/mq e 1.800,00 €/mq.

Pertanto, considerati i valori individuati dalla indagine effettuata, tenuto conto delle rifiniture interne dell'immobile ed esterne del complesso condominiale, dell'ubicazione, della discreta appetibilità e commerciabilità del bene, del buono stato di manutenzione e conservazione, delle dotazioni condominiali, dei valori riportati nella micro-zonizzazione del comune di Messina, si ritiene equo attribuire un prezzo medio a mq di € 1.300,00.

Quindi il più probabile valore ordinario sarà pari a:

Immobile	Superf.	Prezzo unitario mq	Valore diritto
A. appartamento	74,47	€ 1.300,00	€ 96.811,00

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:	€ 14.522,00
Spese di manutenzione	€ 400,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

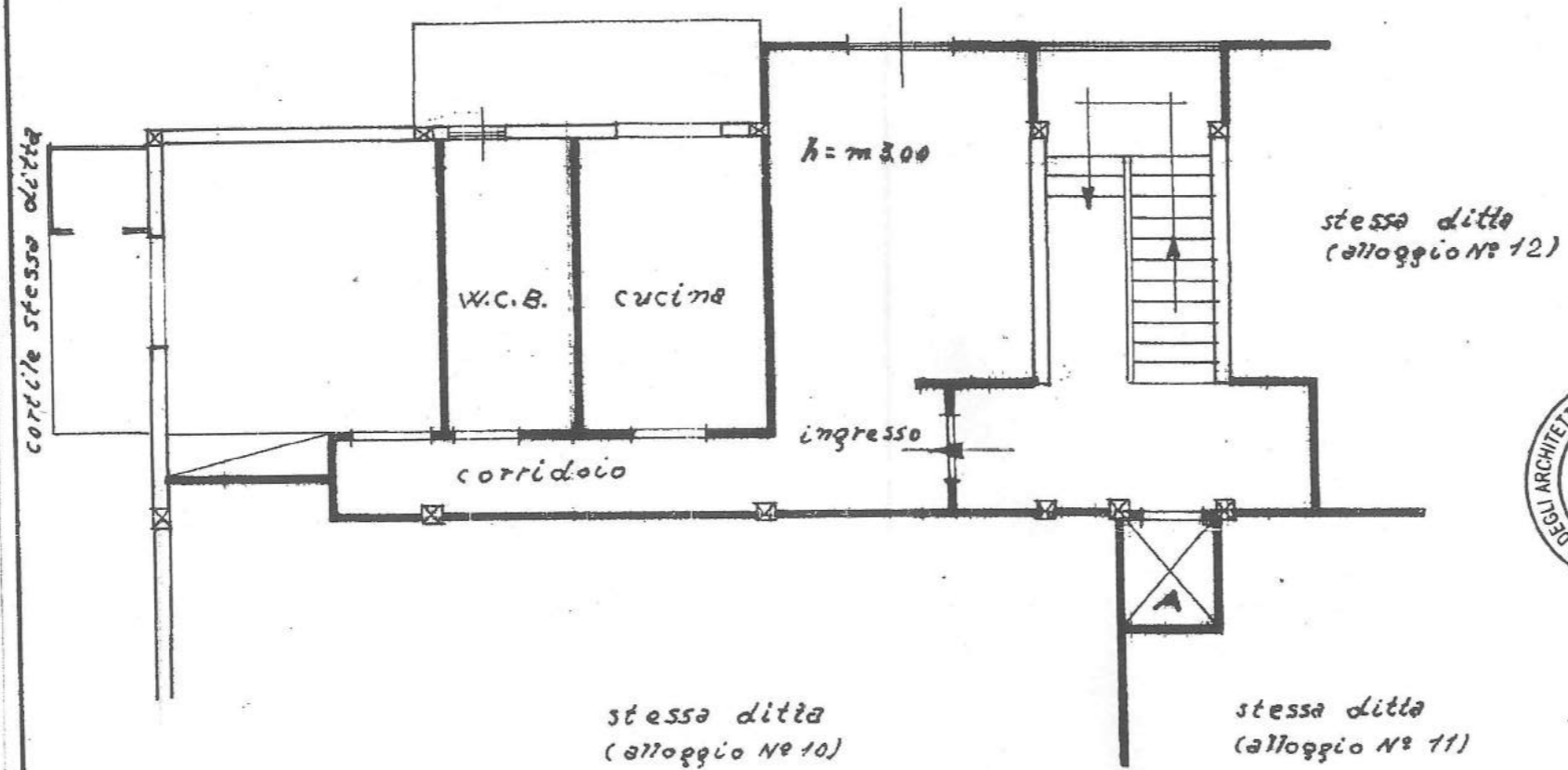
Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 81.889,00

Piano secondo - (Pal. 'D')

ALLOGGIO N° 9

cortile stessa ditta



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edificio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
LIRE 15
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

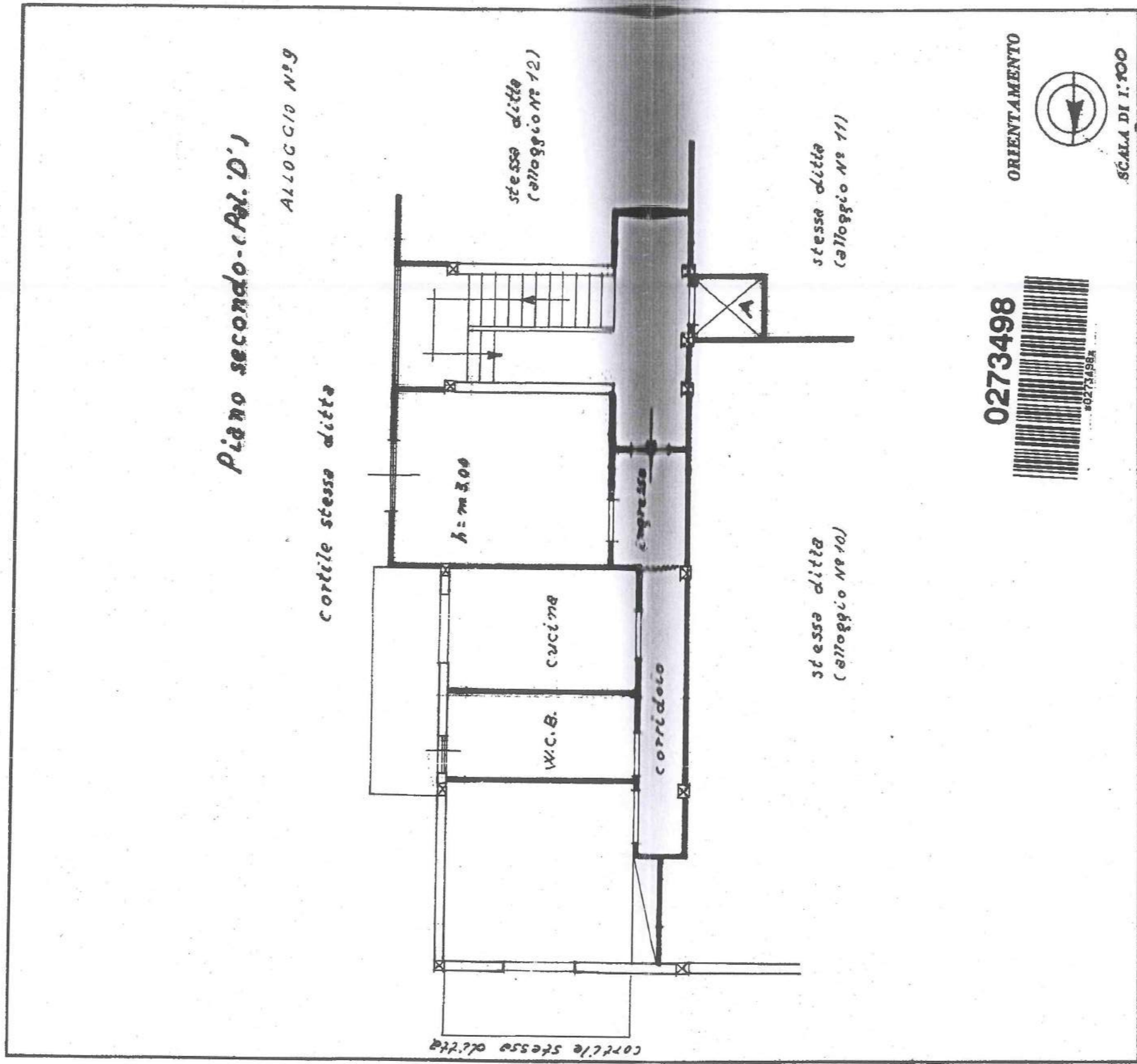
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **Messina**

Via **Pietro Castelli** - (Gravilelli).

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Messina**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal dott. ing. [redacted]
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo degli ingegneri
 della Provincia di Messina, n. 1117
 Anno 1929
 DATA 20-6-1976
 Firma: [Signature]



Ufficio Provinciale di Messina - Territorio
Servizi Catastali

Visura n.: ME0125370 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158) Provincia di MESSINA Foglio: 112 Particella: 1109 Sub.: 10 Dati relativi all'immobile selezionato
Catasto Fabbricati	

INTESTATO	[REDACTED] (1) Proprieta' per 1/1
------------------	-----------------------------------

Unità immobiliare dal 12/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbana	112	1109	10	A/2	9	4 vani	Euro 159,07	VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati	
Indirizzo (SCALA) D (INTERNO) 9, VIA PIETRO CASTELLI piano: 2;										
Annotazioni - proviene per vet dal foglio 2/112										

Situazione degli intestati dal 12/08/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED] *	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 28/04/2003
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 Registrazione: - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati			

Situazione degli intestati dal 28/04/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED] *	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 28/04/2003 Voltura n. 9 [REDACTED] in atti dal 24/11/2004 (protocollo n. ME0196769) Repertorio n. : 81410 Rogante: [REDACTED] Sede: MESSINA Registrazione: PU Sede: MESSINA n. 184 del 18/05/2003-VENDITA			

Situazione degli intestati dal 28/04/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 28/04/2003
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 28/04/2003 Voltura n. [REDACTED] in atti dal 24/11/2004 (protocollo n. ME0196769) Repertorio n. : 81410 Rogante: NO [REDACTED] Sede: MESSINA Registrazione: PU Sede: MESSINA n. 184 del 16/05/2003-VENDITA			

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Messina - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/05/2013 - Ora: 10.18.04

Fine

Visura n.: ME0125370 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 44243

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **PASSARI**



Ufficio Provinciale di Messina - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 31/05/2013 - Ora: 12.45.42

Segue

Visura n.: ME0125755 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158)	
	Provincia di MESSINA	
	Sez. Urb.: 002 Foglio: 112 Particella: 1109	
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato	

Unità immobiliare soppressa dal 12/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	002	112	1109	10	2						VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati
Annotazioni											
trasferita per vct al foglio 112											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	002	112	1109	10	2		A/2	9	4 vani	Euro 159,07 L. 308.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo											
, (SCALA) D (INTERNO) 9, VIA PIETRO CASTELLI piano: 2;											
Notifica											
Partita 58073 Mod.58 -											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	002	112	1109	10	2		A/2	9	4 vani	L. 1.056	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo											
, (SCALA) D (INTERNO) 9, VIA PIETRO CASTELLI piano: 2;											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Data: 31/05/2013 - Ora: 12.45.42

Fine

Visura n.: ME0125755 Pag: 2

Notifica	Partita	58073	Mod.58	
----------	---------	-------	--------	--

Situazione degli intestati dal 28/04/2003				
N.	[REDACTED]	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 12/08/2004
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/04/2003 Trascrizione n. [REDACTED] in atti dal 13/11/2003 Repertorio n.: 81410 Rogante [REDACTED] E Sede: MESSINA				
Registrazione: Sede: COMPRAVEN [REDACTED] Intermedi da esaminare				
Situazione degli intestati dal 11/09/1998				
N.	[REDACTED]	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 28/04/2003
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/09/1998 Voltura [REDACTED] in atti dal 29/10/2001 (protocollo n. 327425) Repertorio n.: 24184 Rogante [REDACTED] Sede: [REDACTED]				
MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA n.: 999 del 29/09/1998 VENDITA				
Situazione degli intestati dal 22/03/1989				
N.	[REDACTED]	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 11/09/1998
DATI DERIVANTI DA				
VOLTURA D'UFFICIO del 22/03/1989 Voltura n. [REDACTED] in atti dal 24/03/1989 Registrazione: RETTIFICA DI ERRORE				
Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/12/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)				
N.	[REDACTED]	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 22/03/1989
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 22/03/1989
DATI DERIVANTI DA				
del 19/12/1985 Voltura n. 4014/1986 in atti dal 27/07/1988 Repertorio n.: 10541 Rogante [REDACTED] Sede: MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA n.: 42 del 02/01/1986				
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico				
N.	[REDACTED]	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 19/12/1985
DATI DERIVANTI DA				
Impianto meccanografico del 30/06/1987				

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 44476

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: PASSARI



TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA
SEZIONE 01

Procedimento tra:
BANCO DI SICILIA ED ALTRI c/ [REDACTED] RI

NN. Gen. Rep. 373/87 - 374/87 - 375/87 - 386/87 - 24/05 - 126/12

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.I. Dott. CARLO DANIELE MADIA

Consulente tecnico d'ufficio dott. arch. Massimo PASSARI



Bene in Messina
via Pietro Castelli Complesso [REDACTED] Pal. D
Lotto ~~014~~ 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento sito nel Comune di Messina, in via Pietro Castelli Complesso "Case [REDACTED] Pal. D, interno 15 ed al piano 3°.

Composto da ingresso, corridoio, cucina, 3 camere, WC, posto al piano terzo, si sviluppa su una superficie lorda complessiva di circa mq 89,17¹⁴ (vedasi planimetria catastale allegata).

Identificato in catasto: intestati a [REDACTED]
foglio 112, mappale 1109, subalterno 16, categoria A/2, classe 9,
composto da vani 5, posto al piano terzo e rendita € 198,84.

Coerenze: confina a Nord con appartamento altra ditta e vano ascensore, ad Est appartamento altra ditta e vano scala ed a Ovest con il vico Pietrasanta e a Sud con cortile.

L'identificazione attuale del bene è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento, con accesso dal vano scala condominiale, è posto al secondo del corpo di fabbrica denominato Pal. D e fa parte di un complesso edilizio denominato "Case [REDACTED] costituito da più corpi di fabbrica da sette elevazioni f.t. (di cui uno seminterrato), costruito negli anni 1968-70.

Caratteristiche zona: semicentro residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, e zone paesaggistiche dei monti Peloritani.

Collegamenti pubblici (Km): autobus (0,5), autostrada (3,0), ferrovia (1,0), tram (0,7) e porto (1,0).

Servizi offerti dalla zona: farmacie (ottimo), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (buono), palestra (ottimo).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto dei sopralluoghi il bene è nella piena disponibilità della proprietaria sig.ra [REDACTED] con atto del notaio dott. [REDACTED] del 12/06/2003 al n. di Rep. 81554 e n. Racc. 20445 registrato a Messina il 01/07/2003 al n. 2563.

Durante le operazioni peritali l'accesso all'immobile ha permesso di evidenziare il buono stato manutentivo e conservazione dell'immobile, anche se sono presenti nel w.c. fenomeni di umidità provenienti dalla colonna di scarico.

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:

Sequestro conservativo [REDACTED] del Reg. Gen., e n. 23933 del Reg. Part., convertito in pignoramento con sentenza del 12/10/2004 [REDACTED] del Reg. Gen. e n. 259 del Reg. Part. Sentenza nella causa iscritta al n. 2806 del Reg. Gen. Contenzioso vertente tra [REDACTED] contro [REDACTED]

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

4.1.3. Atti di asseveramento urbanistico: Nessuna

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 ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [REDACTED] el 05/09/1969 a favore del Banco di Sicilia contro [REDACTED] ed altri iscritto a Messina in data [REDACTED]

¹⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Importo capitale 61.168.772 lire
Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted]
[redacted] del 05/09/1969 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted]
[redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted] ai
nn. [redacted]

Iscrizione ipotecaria risultante da
Importo capitale 88.000.000 lire
Importo ipoteca 176.000.000 lire
Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted]
[redacted] del 05/09/1969 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted]
[redacted] iscritto a Messina in data [redacted] ai nn.
[redacted]

Importo capitale 120.000.000 lire
Importo ipoteca 240.000.000 lire;
Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted]
[redacted] a favore del Banco di Sicilia contro [redacted]
[redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted] ai nn.
[redacted]

Importo capitale 500.000.000 lire
Importo ipoteca 1.500.000.000 lire
Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted]
[redacted] del 16/11/1968 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted]
[redacted]

Importo capitale 200.000.000 lire
Importo ipoteca 400.600.000 lire;
Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted]
[redacted] del 16/05/1984 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted]
[redacted] io a
Messina in data [redacted] ai nn. [redacted]

Importo capitale 800.000.000 lire
Importo ipoteca 2.400.000.000 lire;
Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted]
[redacted] del 18/06/1973 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted]
[redacted]

Importo capitale 120.000.000 lire
Importo ipoteca 240.000.000 lire;
Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted]
[redacted] a favore del Banco di Sicilia contro [redacted]
[redacted] ed altri

Importo capitale 224.860,17 euro
Importo ipoteca 774.685,35 euro.

4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare eseguito il 07/11/1987 a
favore del Banco di Sicilia S.p.A. - Sezione Credito Fondiario contro il sig.
[redacted]

Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare eseguito il 07/11/1987 a
favore del Banco di Sicilia S.p.A. - Sezione Credito Fondiario, per 59.567.915 lire,
contro il sig. [redacted]

Sentenza del 12/10/2004 trascritta i [redacted] al n. [redacted] del Reg. Gen. e n.
[redacted] del Reg. Part.

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2.4. Altre trascrizioni: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*
Conformità catastale: si è riscontrato durante le operazioni peritali che è stato eliminato il muro divisorio tra cucina e corridoio ed arretrato parzialmente quello tra ingresso e la camera; inoltre, è presente un box in alluminio e vetro nel balcone.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 306,94
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 191,16
Conguaglio anno 2013	€ 1.065,17
Quote arretrate consumo idrico	
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.563,27
Ulteriori avvertenze: non si è a conoscenza di cause in corso né di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.	
L'immobile, facente parte di un più ampio fabbricato, non risulta onerato da alcun vincolo storico e paesaggistico.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si evidenzia che la sig.ra [redacted] è proprietaria, per la quota di 1/1, con atto del notaio dott. [redacted] del 12/06/2003 al n. di Rep. 81554 e n. Racc. 20445 registrato a Messina il 01/07/2003 al n. 2563.

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza edilizia n. 2142/470 26/04/1968 e successive varianti.
Abitabilità rilasciata il 28/04/1973 n. 1040.
Conformità rilasciata il 24 aprile 1972 prot. n. 4996.
Allaccio fognatura comunale autorizzazione n. 3738/C2 del 17 marzo 1972.

Descrizione appartamento di cui al punto 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina, frazione Gravitelli sita in via Pietro Castelli complesso "Case [redacted] al. D.
L'appartamento è composto da ingresso, corridoio di disimpegno, cucina, w.c., tre camere e balcone. Trattandosi d'immobile realizzato alla fine degli anni '60, si ritiene che gli impianti richiedano adeguamento alle vigenti normative in materia di sicurezza degli stessi. E' posto al piano terzo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 89,17 di cui circa mq 8,40 di balcone. Identificato al catasto fabbricati: foglio 112, mappale 1109, subalterno 16, categoria A/2, classe 9, composto da vani 5, posto al piano terzo e rendita € 198,84.
Coerenze: confina a Nord con appartamento altra ditta e vano ascensore, ad Est appartamento altra ditta e vano scala ed a Ovest con il vico Pietrasanta e a Sud con cortile.
Nell'edificio, costruito nel 1968, si riscontrano successive ristrutturazioni.
L'unità immobiliare è identificata con il numero 15 di interno, ha un'altezza di circa 3,00 circa.
La copertura dell'edificio è a terrazza.
Dall'area destinata a parcheggio, privo di delimitazione e cancello d'ingresso, tramite portone in alluminio e vetro del vano scala "D" condominiale consente l'accesso per mezzo porta blindata all'immobile oggetto della valutazione, oltre agli altri immobili posti agli altri piani tramite ascensore e scala condominiale.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	condizioni
Civile abitazione	80,77	1	80,77	Buone
Balconi	8,40	0,25	2,01	Buone
Totali	89,17		82,78	

Caratteristiche descrittive:

L'appartamento de quo, destinato a civile abitazione, è posto al piano terzo di un fabbricato a sette elevazioni f.t. (di cui uno seminterrato) con struttura portante in cemento armato con pilastri e travi a maglia chiusa e copertura piana.

L'immobile costituisce il piano terzo del corpo D del complesso "Case [redacted] ito in Messina - frazione di Gravitelli - via P. Castelli n. 85.

L'ingresso al complesso condominiale avviene dalla via P. Castelli, senza cancello o portone.

Dal cortile, tramite portone dotato di citofono, ci si immette all'interno del vano scala "D" e per mezzo di ascensore e scale condominiali si raggiunge l'appartamento de quo.

L'ingresso è protetto da un portoncino corazzata che consente di accedere nell'ingresso-corridoio con cui sono disimpegnati i vani, la cui distribuzione non rispecchia la planimetria catastale in quanto si è riscontrato *si riscontra l'eliminazione del muro di separazione tra il vano soggiorno e l'ingresso collocando al suo posto un muretto.*

L'unità immobiliare presenta pavimenti in gress porcellanato di discreta qualità ad eccezione del bagno e della cucina; i muri perimetrali, divisori e soffitti intonacati e tinteggiati a ducotone, ad eccezione del vano bagno e cucina; infissi esterni in alluminio e vetro protetti da avvolgibili in P.V.C.; **sono presenti nel w.c. fenomeni di umidità provenienti dalla colonna di scarico.**

Gli infissi interni in legno tamburato di ordinaria fattura.

Nel vano cucina il pavimento è in gress porcellanato ed i muri perimetrali sono rivestiti con piastrelle di ceramica di discreta fattura.

Il bagno presenta pavimento e muri perimetrali rivestiti fino ad un'altezza di mt. 1,80 con piastrelle colorate di ceramica di sufficiente qualità.

Gli elementi igienici, di ordinaria fattura, sono rappresentati da WC, bidet, vasca e lavabo.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, citofonico e telefonico sottotraccia, mentre l'erogazione del gas avviene con metano della rete di distribuzione. Vi è lo scaldabagno elettrico per l'acqua sanitaria mentre non vi è l'impianto di riscaldamento.

Nel suo insieme l'unità immobiliare presenta un buon stato di manutenzione e conservazione anche se **sono presenti nel w.c. fenomeni di umidità provenienti dalla colonna di scarico.**

Caratteristiche urbanistiche:

Nel P.R.G. in vigore nel comune di Messina l'immobile ricade in zona "B3a - sature.

Norme tecniche ed indici: **art. 38 Zone "B3a" - Sature**

Comprendono aree di più o meno recente edificazione, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria.

Sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei volumi, delle superfici utili e delle altezze preesistenti e delle distanze previste dall'art. 3 delle presenti norme.

Le aree libere di pertinenza degli edifici si intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

Le aree libere non di pertinenza degli edifici sono destinate a servizi pubblici in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n. 1444.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione).

Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le indicazioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 33.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Nello strumento urbanistico R.E. e N.A. adottato: in forza di delibera n° 6/C del 04.03.2008 l'immobile è identificato nella zona B3a - Sature.

Norme tecniche ed indici: **art. 39 Zone "B3a" - Sature**

Comprendono aree più o meno recente edificazione, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria.

Sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei volumi preesistenti e delle distanze previste all'art. 3 delle presenti Norme.

Le aree libere di pertinenza degli edifici s'intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature, quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero.

Le aree libere non di pertinenza degli edifici sono destinate a servizi pubblici in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n. 1444.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione).

Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 34.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 26 delle presenti norme.

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.
<i>Coperture:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna,
<i>Scale:</i>	servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavimentaz. Esterna:</i>	materiale: manto bituminoso, condizioni: sufficienti.
<i>Pavimentaz. Interna:</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: mattonelle ceramiche, condizione:
<i>Rivestimento:</i>	sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipánico, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	Posizione: a rampe parallele, rivestimento marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Impianti:</i>	tipologia: a fune, condizioni: sufficienti.
<i>Ascensore:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico:</i>	tipologia : separata, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Termico:</i>	tipologia: vi è lo scaldabagno elettrico per l'acqua sanitaria e non vi è l'impianto di riscaldamento.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Per procedere alla valutazione di un appartamento è necessario, dopo aver individuato l'aspetto economico, che nel caso in esame si identifica con il valore di mercato, scegliere il procedimento di stima.

Il valore di mercato di un appartamento può essere determinato con procedimento analitico o con una procedura sintetica comparativa.

Il primo presuppone una rispondenza ordinata tra il reddito del bene economico ed il suo valore corrispondente.

Oggi, però, di fronte allo sconvolgimento di alcuni fattori economici, a causa del fenomeno della trasformazione dei beni immobili in beni di rifugio, alla frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non vi è più rispondenza tra reddito e valore capitale di quel bene per cui diventa poco probatoria la ricerca del giusto saggio di capitalizzazione.

Di conseguenza risulterebbe poco probabile una stima con l'applicazione del procedimento analitico per capitalizzazione del reddito.

Più esatto e più rispondente all'attuale realtà economica e di mercato appare, invece, il procedimento di stima sintetico comparativo che consiste nella valutazione del bene per confronto con altri beni simili.

Nel caso in esame la comparazione è possibile perché sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, liberi professionisti e notai operanti nella stessa zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di valutazione.

8.3 Valutazioni delle superfici

Dall'accurata indagine di mercato effettuata è emerso che fabbricati con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene da valutare, vengono compravenduti a valori oscillanti tra 1.200,00 €/mq e 1.800,00 €/mq.

Pertanto, considerati i valori individuati dalla indagine effettuata, tenuto conto delle rifiniture interne dell'immobile ed esterne del complesso condominiale, dell'ubicazione, della discreta appetibilità e commerciabilità del bene, del buono stato di manutenzione e conservazione, delle dotazioni condominiali, dei valori riportati nella micro-zonizzazione del comune di Messina, si ritiene equo attribuire un prezzo medio a mq di € 1.350,00.

Quindi il più probabile valore ordinario sarà pari a:

Immobile	Superf.	Prezzo unitario mq	Valore diritto
A. appartamento	82,78	€ 1.350,00	€ 111.753,00

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:	€ 16.763,00
Spese di manutenzione	€ 400,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

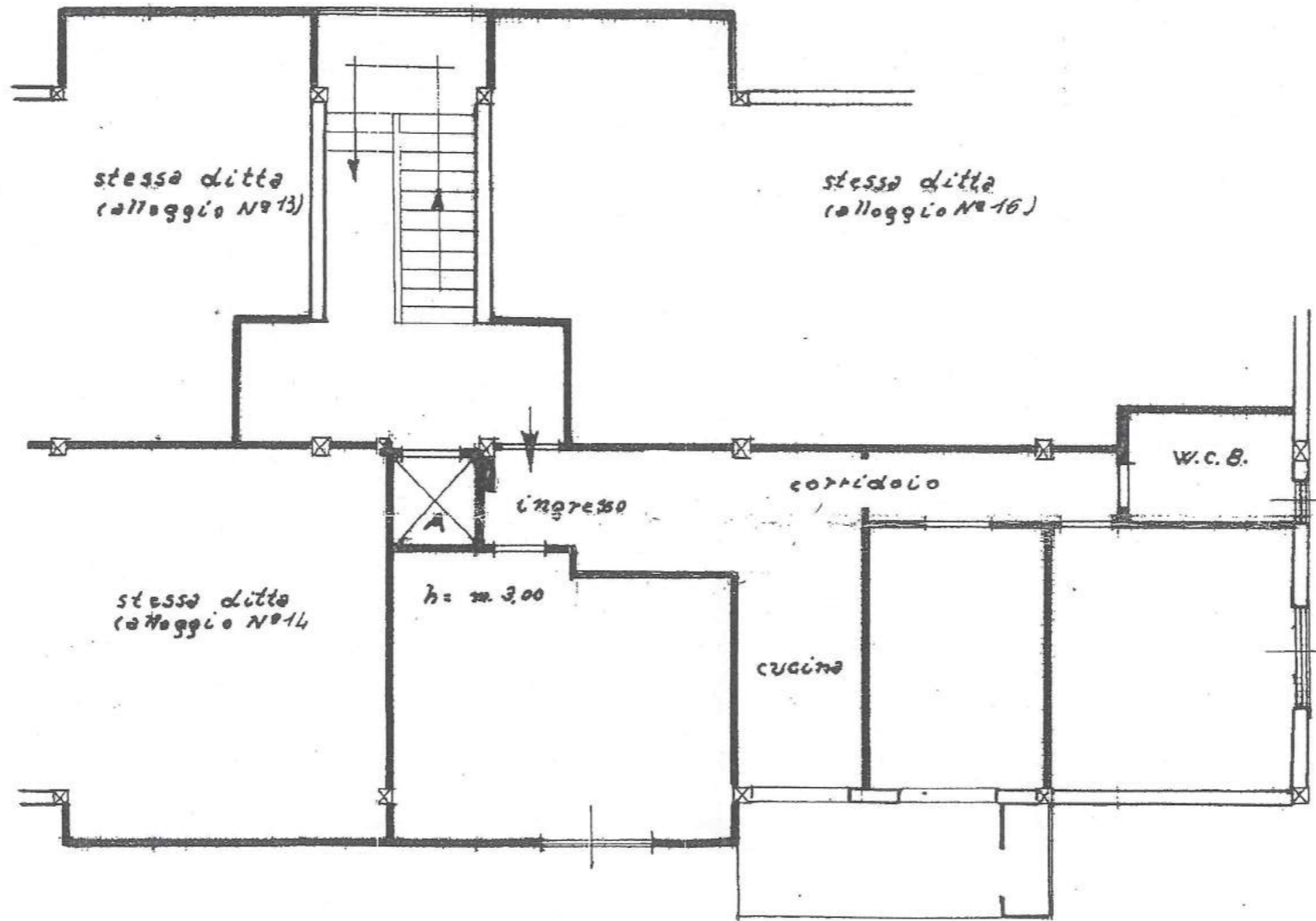
Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 94.590,00

Piano terzo - (Pal. D')

ALLOGGIO N° 15

cortile stesso ditte



vico Pietrasanta

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

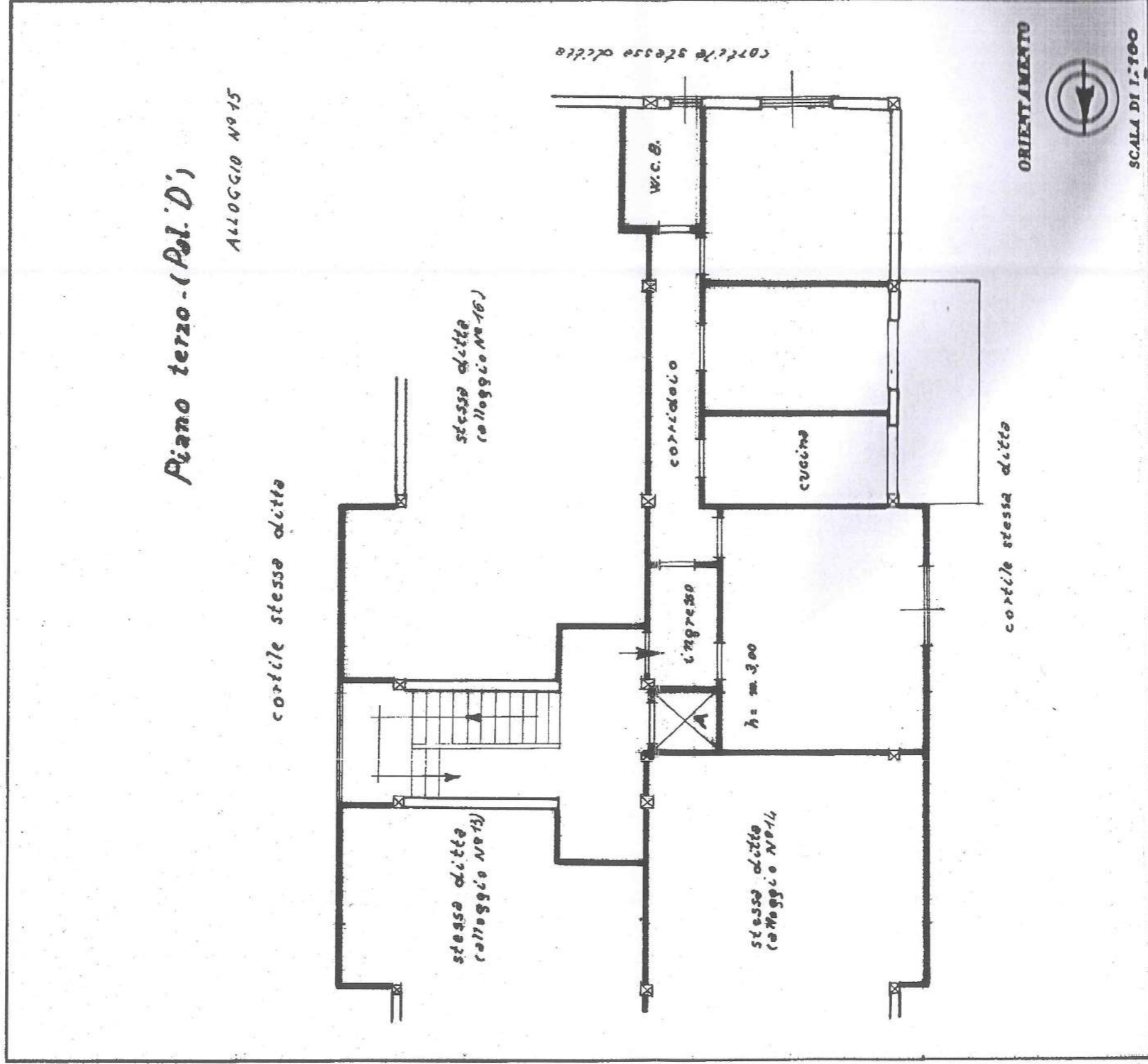
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 685)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **Messina**

Via **Pietro Castelli** - (Gravichia)

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Messina**



Data presentata: 06/07/1976 - Data: 31/05/2013 - n. ME0125250 - Richiedente PASSARI MASSIMO
Tot. schede: 2 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1
Ultima Planimetria in atti

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. No 0273502



#0273502#

Compilata dal dott. ing. **[Redacted]**

iscritto all'Albo degli ingegneri

della Provincia di **Messina**, al N° 11

DATA 20-6-1976

Firma: **[Signature]**

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO



Ufficio Provinciale di Messina - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 31/05/2013 - Ora: 10.18.18

Fine

Visura n.: ME0125371 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158) Provincia di MESSINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 112 Particella: 1109 Sub.: 16 Dati relativi all'immobile selezionato

INTESTATO

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
---	------------	------------	------------------------

Unità immobiliare dal 12/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		112	1109	16	2		A/2	9	5 vani	Euro 198,84	VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati
Indirizzo (SCALA) D (INTERNO) 15, VIA PIETRO CASTELLI piano: 3; Annotazioni - proviene per vet dal foglio 2/112											

Situazione degli intestati dal 12/08/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 Registrazione: - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati			

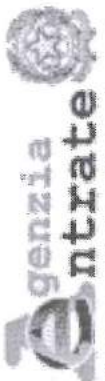
Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 44244

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: PASSARI



Ufficio Provinciale di Messina - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 31/05/2013 - Ora: 12.45.57

Visura n.: ME0125756 Pag: 1

Segue

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158)	
	Provincia di MESSINA	
	Sez. Urb.: 002 Foglio: 112 Particella: 1109	
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato	

Unità immobiliare soppressa dal 12/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	002	112	1109	16	2							VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati
Annotazioni												
trasferita per vet al foglio 112												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	002	112	1109	16	2			A/2	9	5 vani	Euro 198,84 L. 385.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo												
, (SCALA) D (INTERNO) 15, VIA PIETRO CASTELLI piano: 3;												
Notifica												
Partita												
58073												
Mod.58												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	002	112	1109	16	2			A/2	9	5 vani	L. 1.320	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo												
, (SCALA) D (INTERNO) 15, VIA PIETRO CASTELLI piano: 3;												



Ufficio Provinciale di Messina - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 31/05/2013 - Ora: 12.45.57

Visura n.: ME0125756 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Notifica	Partita	58073	Mod.58
----------	---------	-------	--------

Situazione degli intestati dal 12/06/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 12/08/2004
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/06/2003 Voltura n. [REDACTED] in atti dal 04/07/2003 (protocollo n. 176600) Repertorio n. : 81554 Rogante: [REDACTED] -de: [REDACTED] MESSINA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA			

Situazione degli intestati dal 19/05/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/18 fino al 12/06/2003
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 12/18 fino al 12/06/2003
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/18 fino al 12/06/2003
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/18 fino al 12/06/2003
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [REDACTED] in atti dal 22/05/2002 (protocollo n. 133127) Registrazione: US Sede: MESSINA Voltura n.: 2301 n: 49 del 21/05/2002 SUCCESSIONE			

Situazione degli intestati dal 28/09/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 19/05/1998
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/09/1993 Voltura n. [REDACTED] in atti dal 29/01/2002 (protocollo n. 24016) Repertorio n. : 8446 Rogante: [REDACTED] Sede: [REDACTED] BARCELLONA POZZO DI GOTTO Registrazione: UR Sede: BARCELLONA POZZO DI GOTTO n: 1148 del 14/10/1993 VENDITA			

Situazione degli intestati dal 22/03/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 28/09/1993
DATI DERIVANTI DA			
VOLTURA D'UFFICIO del 22/03/1989 Voltura n. 3977/1989 in atti dal 24/02/1990 Registrazione: RETTIFICA DI ERRORE			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/12/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 22/03/1989
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 22/03/1989
DATI DERIVANTI DA			
del 19/12/1985 Voltura n. 4014/1986 in atti dal 27/07/1988 Repertorio n. : 10541 Rogante: [REDACTED] Sede: MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA n: 42 del 02/01/1986			



Ufficio Provinciale di Messina - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Data: 31/05/2013 - Ora: 12.45.57

Visura n.: ME0125756 Pag: 3

Fine

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 19/12/1985
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 44477

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **PASSARI**

TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA
SEZIONE 01

Procedimento tra:
BANCO DI SICILIA ED ALTRI c 

NN. Gen. Rep. 373/87 - 374/87 - 375/87 - 386/87 - 24/05 - 126/12

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.I. Dott. CARLO DANIELE MADIA

Consulente tecnico d'ufficio dott. arch. Massimo PASSARI



Giudice Dr. Carlo Daniele MADIA
Perito: Dott. Arch. Massimo PASSARI

Bene in Messina
via Pietro Castelli Complesso [REDACTED] Pal. D
Lotto 015 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento sito nel Comune di Messina, in via Pietro Castelli Complesso [REDACTED] Pal. D, interno 18 ed al piano 4°.

Composto da ingresso, vano soggiorno, corridoio, cucina, due camere, WC e balcone, posto al piano quarto, si sviluppa su una superficie lorda complessiva di circa mq 89,74¹⁵ (vedasi planimetria catastale allegata).

Identificato in catasto: intestati a [REDACTED] nato a [REDACTED] 5 e [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 112, mappale 1109, subalterno 19, categoria A/2, classe 9, composto da vani 5, posto al piano quarto e rendita € 198,84.

Coerenze: confina a Nord con cortile, ad Est con appartamento altra ditta, a Sud con appartamento altra ditta e vano ascensore e ad Ovest con il vico Pietrasanta.

L'identificazione attuale del bene è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento, con accesso dal vano scala condominiale, è posto al quarto piano del corpo di fabbrica denominato Pal. D e fa parte di un complesso edilizio denominato [REDACTED] costituito da più corpi di fabbrica da sette elevazioni f.t. (di cui uno seminterrato), costruito negli anni 1968-70.

Caratteristiche zona: semicentro residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, e zone paesaggistiche dei monti Peloritani.

Collegamenti pubblici (Km): autobus (0,5), autostrada (3,0), ferrovia (1,0), tram (0,7) e porto (1,0).

Servizi offerti dalla zona: farmacie (ottimo), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (buono), palestra (ottimo).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto dei sopralluoghi il bene è nella piena disponibilità dei proprietari sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] con atto di successione del 03/10/2011 reg. al n. 2073 e vol. 9990.

Durante le operazioni peritali l'accesso all'immobile ha permesso di evidenziare il buono stato manutentivo e conservazione dell'immobile, anche se sono presenti nei vani esposti a nord e nord-est fenomeni di umidità provenienti dalla parete perimetrale del fabbricato.

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:

Sequestro conservativo trascritto il [REDACTED] al n. [REDACTED] del Reg. Gen., e n. [REDACTED] del Reg. Part., convertito in pignoramento con sentenza del 12/10/2004

trascritta il [REDACTED] al n. [REDACTED] del Reg. Gen. e [REDACTED] del Reg. Part.

Sentenza nella causa iscritta al n. 2806 del Reg. Gen. Contenzioso vertente tra

[REDACTED] contro [REDACTED]

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

4.1.3. Atti di asseveramento urbanistico: Nessuna

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

¹⁵ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

4.2.1.

Iscrizioni:

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 05/09/1969 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted]

Importo capitale 61.168.772 lire

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 05/09/1969 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted]

Importo capitale 88.000.000 lire

Importo ipoteca 176.000.000 lire

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio G.B. [redacted] a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] [redacted] [redacted] iscritto a Messina in data [redacted] ai [redacted]

Importo capitale 120.000.000 lire

Importo ipoteca 240.000.000 lire;

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted]

Importo capitale 500.000.000 lire

Importo ipoteca 1.500.000.000 lire

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] [redacted]

Importo capitale 200.000.000 lire

Importo ipoteca 400.600.000 lire;

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 16/05/1984 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] e [redacted] iscritto a Messina in data [redacted] ai nn. [redacted]

Importo capitale 800.000.000 lire

Importo ipoteca 2.400.000.000 lire;

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] [redacted] e [redacted]

Importo capitale 120.000.000 lire

Importo ipoteca 240.000.000 lire;

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] ed altri

Importo capitale 224.860,17 euro

Importo ipoteca 774.685,35 euro.

4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare eseguito il [redacted] a favore del Banco di Sicilia S.p.A. - Sezione Credito Fondiario contro il sig. [redacted]

Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare eseguito il [redacted] a favore del Banco di Sicilia S.p.A. - Sezione Credito Fondiario, per 59.567.915 lire,

contro il sig. [redacted] e [redacted]

Sentenza del 12/10/2004 trascritta il [redacted] al n. [redacted] Reg. Gen. e n. [redacted] Reg. Part.

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2.4. Altre trascrizioni: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

Conformità catastale: si è riscontrato, durante le operazioni peritali, nel balcone la presenza di un box in alluminio e vetro.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 313,15
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
Conguaglio anno 2013	€ 165,04
Quote arretrate consumo idrico	€ 268,50
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 746,69
Ulteriori avvertenze: non si è a conoscenza di cause in corso né di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.	
L'immobile, facente parte di un più ampio fabbricato, non risulta onerato da alcun vincolo storico è paesaggistico.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si evidenzia che i proprietari sono i sig.ri [redacted] e [redacted] con atto di successione del 03/10/2011 reg. ai n. 2075 e vol. 9990.

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. 2142/470 26/04/1968 e successive varianti.

Abitabilità rilasciata il 28/04/1973 n. 1040.

Conformità rilasciata il 24 aprile 1972 prot. n. 4996.

Allaccio fognatura comunale autorizzazione n. 3738/C2 del 17 marzo 1972.

Descrizione appartamento di cui al punto 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina, frazione Gravitelli sita in via Pietro Castelli complesso "[redacted]" pal. D.

L'appartamento è composto da ingresso, ripostiglio, vano soggiorno, corridoio di disimpegno, cucina, w.c., due camere e balcone.

Trattandosi d'immobile realizzato alla fine degli anni '60, si ritiene che gli impianti richiedano adeguamento alle vigenti normative in materia di sicurezza degli stessi. E' posto al piano quarto e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 89,74 di cui circa mq 8,33 di balcone.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 112, mappale 1109, subalterno 19, categoria A/2, classe 9, composto da vani 5, posto al piano quarto e rendita € 198,84.

Coerenze: confina a Nord con cortile, ad Est con appartamento altra ditta, a Sud con appartamento altra ditta e vano ascensore e ad Ovest con il vico Pietrasanta.

Nell'edificio, costruito nel 1968, si riscontrano successive ristrutturazioni.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 18 di interno, ha un'altezza di circa ml. 3,00 circa, tranne nel vano soggiorno, corridoio di disimpegno e w.c. per la presenza di un controsoffitto l'altezza si riduce a ml. 2,80 circa.

La copertura dell'edificio è a terrazza.

Dall'area destinata a parcheggio, privo di delimitazione e cancello d'ingresso, tramite portone in alluminio e vetro del vano scala "D" condominiale consente l'accesso per mezzo porta blindata all'immobile oggetto della valutazione, oltre agli altri immobili posti agli altri piani tramite

ascensore e scala condominiale.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	condizioni
Civile abitazione	81,41	1	81,41	Discrete
Balcone	8,33	0,25	2,08	Discrete
Totali	89,74		83,49	

Caratteristiche descrittive:

L'appartamento de quo, destinato a civile abitazione, è posto al piano quarto di un fabbricato a sette elevazioni f.t. (di cui uno seminterrato) con struttura portante in cemento armato con pilastri e travi a maglia chiusa e copertura piana.

L'immobile costituisce il piano quarto del corpo D del complesso "██████████" sito in Messina - frazione di Gravitelli - via P. Castelli n. 85.

L'ingresso al complesso condominiale avviene dalla via P. Castelli, senza cancello o portone.

Dal cortile, tramite portone dotato di citofono, ci si immette all'interno del vano scala "D" e per mezzo di ascensore e scale condominiali si raggiunge l'appartamento de quo.

L'ingresso è protetto da un portoncino corazzato che consente di accedere nell'ingresso-corridoio con cui sono disimpegnati i vani, la cui distribuzione rispecchia la planimetria catastale **ma si riscontra nel balcone la presenza di un box in alluminio e vetro.**

L'unità immobiliare presenta pavimenti in gress porcellanato di discreta qualità ad eccezione del bagno; i muri perimetrali, divisori e soffitti intonacati e tinteggiati a ducotone, ad eccezione del vano bagno e cucina; infissi esterni in alluminio e vetro protetti da avvolgibili in P.V.C.

Gli infissi interni in legno tamburato di ordinaria fattura.

Nel vano cucina il pavimento è in gress porcellanato ed i muri perimetrali sono rivestiti con piastrelle di ceramica di discreta fattura.

Il bagno presenta pavimento e muri perimetrali rivestiti fino ad un'altezza di mt. 2,27 con piastrelle colorate di ceramica di sufficiente qualità.

Gli elementi igienici, di ordinaria fattura, sono rappresentati da WC, bidet, vasca e lavabo.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, citofonico e telefonico sottotraccia, mentre l'erogazione del gas avviene con metano della rete di distribuzione. Vi è l'impianto di riscaldamento con caldaia a metano.

Nel suo insieme l'unità immobiliare presenta un discreto stato di manutenzione e conservazione anche se **sono presenti nei vani esposti a nord e nord-est fenomeni di umidità provenienti dalla parete perimetrale del fabbricato.**

Caratteristiche urbanistiche:

Nel P.R.G. in vigore nel comune di Messina l'immobile ricade in zona "B3a - sature.

Norme tecniche ed indici: **art. 38 Zone "B3a" - Sature**

Comprendono aree di più o meno recente edificazione, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria.

Sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei volumi, delle superfici utili e delle altezze preesistenti e delle distanze previste dall'art. 3 delle presenti norme.

Le aree libere di pertinenza degli edifici si intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

Le aree libere non di pertinenza degli edifici sono destinate a servizi pubblici in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n. 1444.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione).

Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le indicazioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 33.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Nello strumento urbanistico R.E. e N.A. adottato: in forza di delibera n° 6/C del 04.03.2008 l'immobile è identificato nella zona B3a - Sature.

Norme tecniche ed indici: **art. 39 Zone "B3a" - Sature**

Comprendono aree più o meno recente edificazione, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria.

Sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei volumi preesistenti e delle distanze previste all'art. 3 delle presenti Norme.

Le aree libere di pertinenza degli edifici s'intendono inedificabili e potranno essere destinate ad

attrezzature, quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero.

Le aree libere non di pertinenza degli edifici sono destinate a servizi pubblici in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n. 1444.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione).

Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 34.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 26 delle presenti norme.

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.
<i>Coperture:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete. materiale: manto bituminoso, condizioni: sufficienti.
<i>Pavimentaz. Esterna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Pavimentaz. Interna:</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: mattonelle ceramiche, condizione: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti. Posizione: a rampe parallele, rivestimento marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	
<i>Impianti:</i>	tipologia: a fune, condizioni: sufficienti.
<i>Ascensore:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico:</i>	tipologia : separata, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico:</i>	
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Termico:</i>	tipologia: vi è l'impianto di riscaldamento con caldaia a metano.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Per procedere alla valutazione di un appartamento è necessario, dopo aver individuato l'aspetto economico, che nel caso in esame si identifica con il valore di mercato, scegliere il procedimento di stima.

Il valore di mercato di un appartamento può essere determinato con procedimento analitico o con una procedura sintetica comparativa.

Il primo presuppone una rispondenza ordinata tra il reddito del bene economico ed il suo valore corrispondente.

Oggi, però, di fronte allo sconvolgimento di alcuni fattori economici, a causa del fenomeno della trasformazione dei beni immobili in beni di rifugio, alla frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non vi è più rispondenza tra reddito e valore capitale di quel bene per cui diventa poco probatoria la ricerca del giusto saggio di capitalizzazione.

Di conseguenza risulterebbe poco probabile una stima con l'applicazione del procedimento analitico per capitalizzazione del reddito.

Più esatto e più rispondente all'attuale realtà economica e di mercato appare, invece, il procedimento di stima sintetico comparativo che consiste nella valutazione del bene per confronto con altri beni simili.

Nel caso in esame la comparazione è possibile perché sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, liberi professionisti e notai operanti nella stessa zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di valutazione.

8.3 Valutazioni delle superfici

Dall'accurata indagine di mercato effettuata è emerso che fabbricati con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene da valutare, vengono compravenduti a valori oscillanti tra 1.200,00 €/mq e 1.800,00 €/mq.

Pertanto, considerati i valori individuati dalla indagine effettuata, tenuto conto delle rifiniture interne dell'immobile ed esterne del complesso condominiale, dell'ubicazione, della discreta appetibilità e commerciabilità del bene, del buono stato di manutenzione e conservazione, delle dotazioni condominiali, dei valori riportati nella micro-zonizzazione del comune di Messina, si ritiene equo attribuire un prezzo medio a mq di € 1.350,00.

Quindi il più probabile valore ordinario sarà pari a:

Immobile	Superf.	Prezzo unitario mq	Valore diritto
A. appartamento	83,49	€ 1.350,00	€ 112.712,00

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:	€ 16.907,00
Spese di manutenzione	€ 4.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

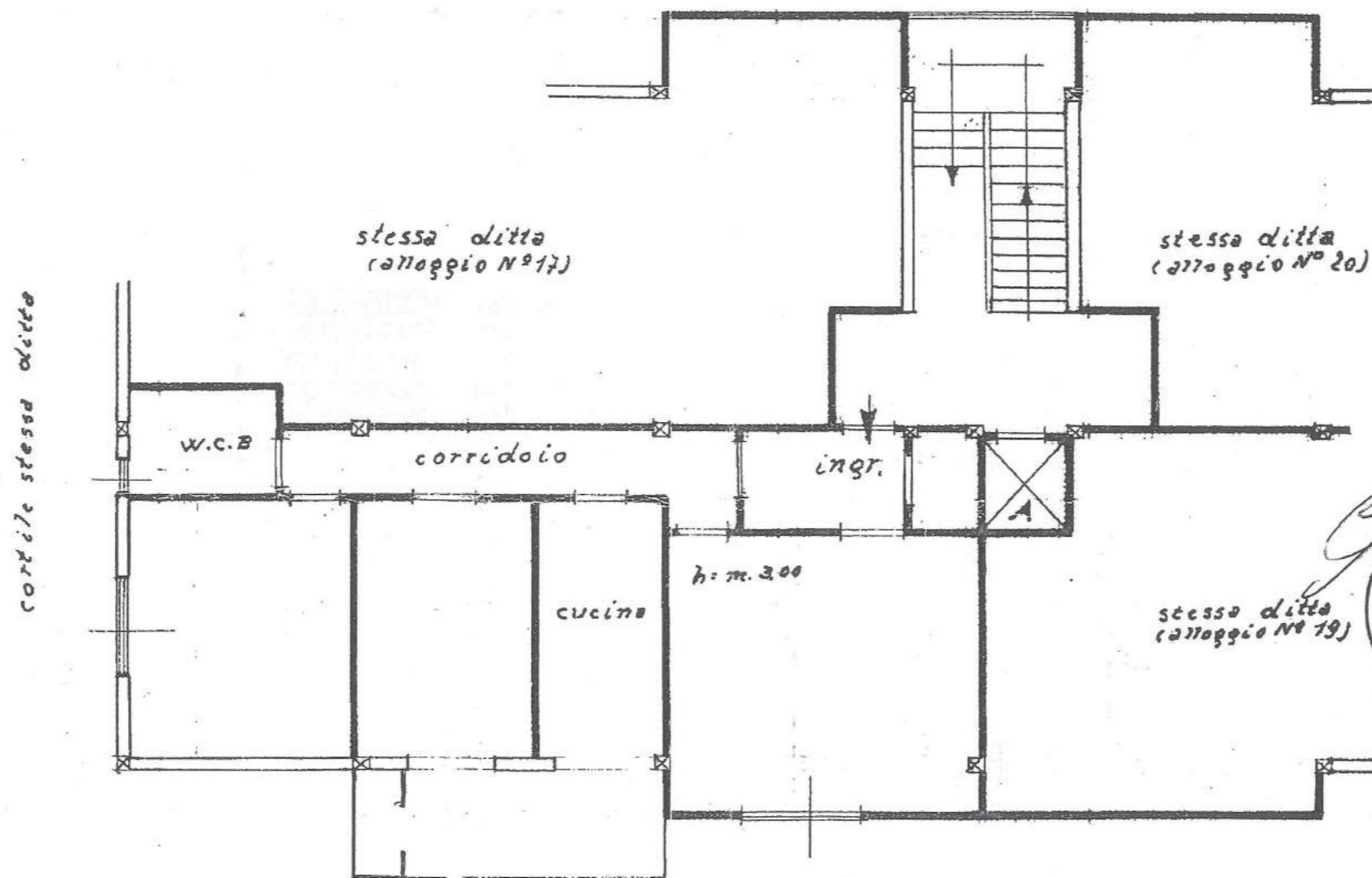
Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 91.805,00

Piano quarto - (Pal. 'D')

ALLOGGIO N° 18

cortile stessa ditta



cortile stessa ditta

stessa ditta
(alloggio N° 17)

stessa ditta
(alloggio N° 20)

w.c.B

corridoio

ingr.

A

h = m. 3.00

cucina

stessa ditta
(alloggio N° 19)



vico Pietrasanta

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100



MINISTERO DELL'INTERNO

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI

15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

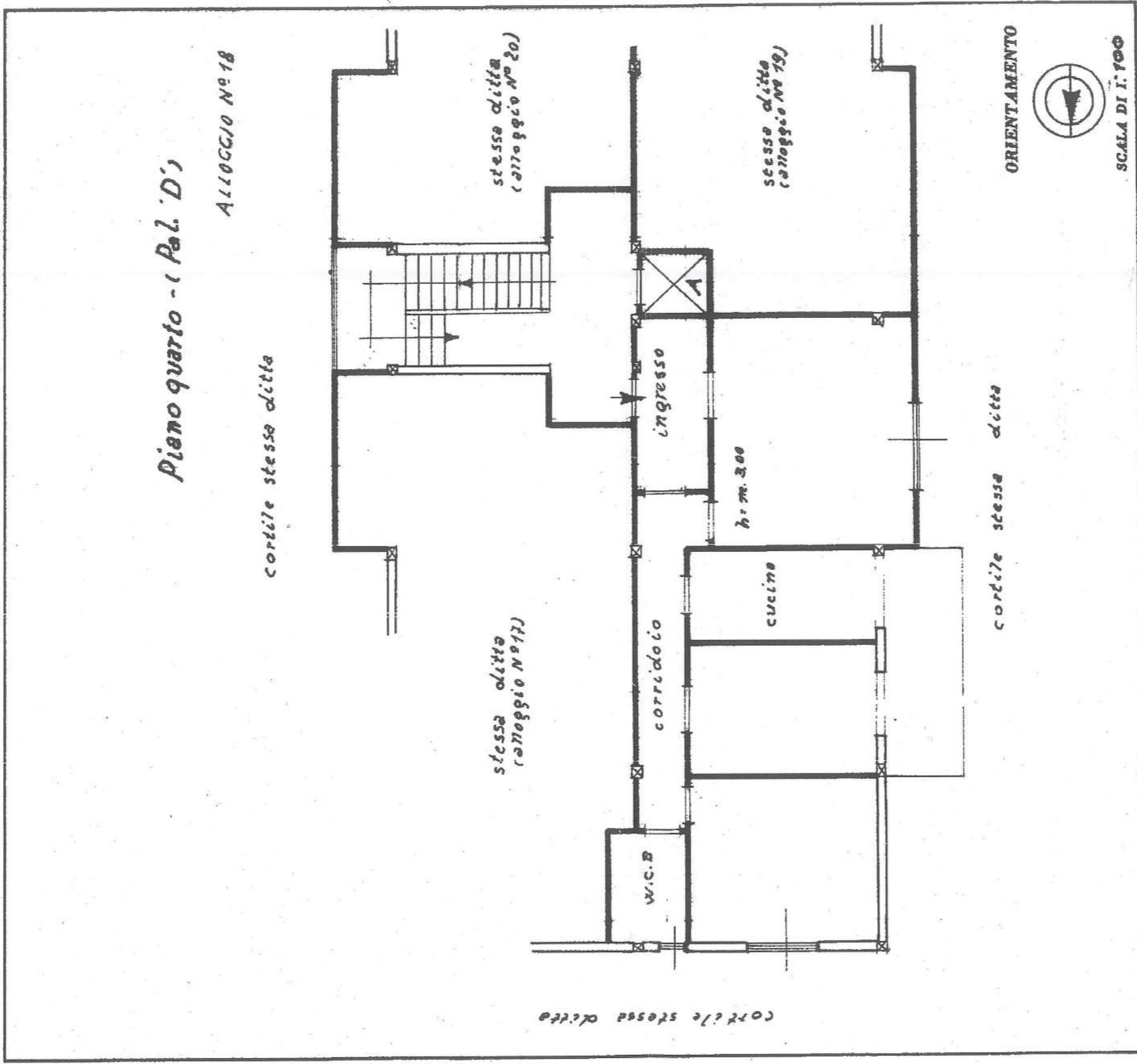
(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1976, N. 382)

Via Pietro Castelli - (Gravellia)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **Messina**

Ditta **[redacted]** n. 2 **Messina**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Messina**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

0273492

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Compilata dal **Dott. Ing. [redacted]**

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli **ingegneri**

della Provincia di **Messina** al N° **17**

Anno **1989**

DATA **20-6-1976**

Firma: **[signature]**

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158) Provincia di MESSINA Foglio: 112 Particella: 1109 Sub.: 19
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4
2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 3/4

Unità immobiliare dal 12/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria			Classe	Consistenza
1	Urbana	112	1109	19	2		A/2	9	5 vani	Euro 198,84	VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati
Indirizzo (SCALIA) D (INTERNO) 18, VIA PIETRO CASTELLI piano: 4;											
Annotazioni - proviene per vet dal foglio 2/112											

Situazione degli intestati dal 22/11/2010

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	[REDACTED]	[REDACTED]		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 3/4

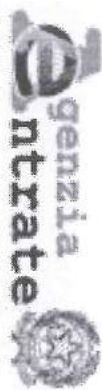
DENUNZIA ONERI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 22/11/2010 n. 28803 .1/2011 in atti dal 05/10/2011 (protocollo n. ME0281682) Registrazione: UU Sede: MESSINA
Volume: 9990 nr. 2073 del 03/10/2011 SUCCESSIONE [REDACTED]

Situazione degli intestati dal 12/08/2004

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	[REDACTED]	[REDACTED]		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 22/11/2010
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] E fino al 22/11/2010

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 Registrazione: - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati





Ufficio Provinciale di Messina - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Data: 31/05/2013 - Ora: 10.18.31

Fine

Visura n.: ME0125372 Pag: 2

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 44245

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: PASSARI

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Data: 31/05/2013 - Ora: 12.46.13

Visura n.: ME0125759 Pag: 1

Segna

Dati della richiesta		Comune di MESSINA (Codice: F158)	
		Provincia di MESSINA	
		Sez. Urb.: 002 Foglio: 112 Particella: 1109	
Catasto Fabbricati		Dati relativi all'immobile selezionato	

Unità immobiliare soppressa dal 12/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	002	112	1109	19	2	A/2	9	5 vani	Euro 198,84 L. 385,000	VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati
Annotazioni									trasferita per vet al foglio 112		

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	002	112	1109	19	2	A/2	9	5 vani	Euro 198,84 L. 385,000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo									(SCALA) D (INTERNO) 18, VIA PIETRO CASTELLI piano: 4;		
Notifica									Partita 58073 Mod.58		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	002	112	1109	19	2	A/2	9	5 vani	L. 1.320	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo (SCALA) D (INTERNO) 18, VIA PIETRO CASTELLI piano: 4;											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Data: 31/05/2013 - Ora: 12.46.13
Visura n.: ME0125759 Pag: 2
Fine

Notifica	Partita	58073	Mod.58	-
----------	---------	-------	--------	---

Situazione degli intestati dal 14/03/1991

N.	DATA DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] fino al 12/08/2004
2				(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] fino al 12/08/2004
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del [redacted] in atti dal 03/11/2001 (protocollo n. 335601) Repertorio n.: 90661 Rogante: [redacted] Sede: LETIOANNI Registrazione: Sede: VENDITA				

Situazione degli intestati dal 22/03/1989

N.	DATA DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà fino al 14/03/1991
DATI DERIVANTI DA VOLTURA DUFFICIO del 22/03/1989 Voln [redacted] atti dal 24/03/1989 Registrazione: RETTIFICA DI ERRORE				

Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/12/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

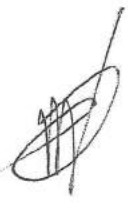
N.	DATA DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà per 1/2 fino al 22/03/1989
2				(1) Proprietà per 1/2 fino al 22/03/1989
DATI DERIVANTI DA [redacted] Voln [redacted] atti dal 27/07/1988 Repertorio n.: 10541 Rogante: [redacted] Me: MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA n.: 42 del 02/01/1986				

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATA DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				fino al 19/12/1985
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987				

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 44479 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: PASSARI



TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA
SEZIONE 01

Procedimento tra:
BANCO DI SICILIA ED ALTRI c [REDACTED]

NN. Gen. Rep. 373/87 - 374/87 - 375/87 - 386/87 - 24/05 - 126/12

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.I. Dott. CARLO DANIELE MADIA

Consulente tecnico d'ufficio dott. arch. Massimo PASSARI



Bene in Messina
via Pietro Castelli Complesso [REDACTED] Pal. D
Lotto ~~0X~~ 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento sito nel Comune di Messina, in via Pietro Castelli Complesso [REDACTED] Pal. D, interno 21 e 22 al piano 5°.

Composto da ingresso, corridoio, cucina, 2 camere, WC, posto al piano quinto, si sviluppa su una superficie lorda complessiva di circa mq 173,96¹⁷ (unione di due appartamenti sub 22 e sub 23 - vedasi planimetria catastale allegata e quella aggiornata).

Identificati in catasto: intestati [REDACTED]

foglio 112, mappale 1109, subalterni 22, categoria A/2, classe 9, composto da vani 4, posto al piano quinto e rendita € 159,07 e foglio 112, mappale 1109, subalterni 23, categoria A/2, classe 9, composto da vani 4, posto al piano quinto e rendita € 198,84.

Coerenze: confinano a Nord e ad Est con cortile, a Sud con appartamento altra ditta, vano scala ed ascensore e ad Ovest con il vico Pietrasanta.

L'identificazione attuale del bene è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento ma si riscontra nella realtà l'unione di due appartamenti, sub 22 e sub 23, mentre non nell'atto di pignoramento e nel Catasto; inoltre, si riscontra variazioni nella distribuzione dell'immobile sub 23.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento, con accesso dal vano scala condominiale, sono posti al quarto piano del corpo di fabbrica denominato Pal. D e fa parte di un complesso edilizio denominato "[REDACTED]" costituito da più corpi di fabbrica da sette elevazioni f.t. (di cui uno seminterrato), costruito negli anni 1968-70.

Caratteristiche zona: semicentro residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, e zone paesaggistiche dei monti Peloritani.

Collegamenti pubblici (Km): autobus (0,5), autostrada (3,0), ferrovia (1,0), tram (0,7) e porto (1,0).

Servizi offerti dalla zona: farmacie (ottimo), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (buono), palestra (ottimo).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto dei sopralluoghi il bene è nella piena disponibilità dei proprietari sig.ri [REDACTED] con atto del notaio avv. [REDACTED] del 03/10/1991 [REDACTED] di Rep. e Reg. a Messina ai m [REDACTED] e [REDACTED]

(si riscontra l'erronea indicazione nell'atto notarile del sub 24 interno 22 invece del sub 23 interno 22. Dal certificato catastale e dalla ispezione ipotecaria del 06/09/2011 nella proc. n. 374/87 R.E. risulta:

- la partic. 1109 sub 23 di proprietà dei sig.ri [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED];

- la partic. 1109 sub 22 di proprietà del sig. A [REDACTED]

Durante le operazioni peritali l'accesso all'immobile ha permesso di evidenziare il buono stato manutentivo e conservazione dell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

¹⁷ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Sequestro conservativo trascritto il [redacted] al n. [redacted] del Reg. Gen., e n. [redacted] del Reg. Part., convertito in pignoramento con sentenza del 12/10/2004 trascritta il [redacted] al n. [redacted] del Reg. Gen. e n. [redacted] del Reg. Part. Sentenza nella causa iscritta al n. 2806 del Reg. Gen. Contenzioso vertente tra [redacted] contro [redacted].
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asseveramento urbanistico: Nessuna*
- 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 ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 05/09/1969 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted] ai nn. [redacted]*
Importo capitale 61.168.772 lire
- Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted] ai nn. [redacted]*
Importo capitale 88.000.000 lire
Importo ipoteca 176.000.000 lire
- Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 05/09/1969 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted] ai nn. [redacted]*
Importo capitale 120.000.000 lire
Importo ipoteca 240.000.000 lire;
- Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 02/03/1982 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted] ai nn. [redacted]*
Importo capitale 500.000.000 lire
Importo ipoteca 1.500.000.000 lire
- Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 16/11/1968 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted] ai nn. [redacted]*
Importo capitale 200.000.000 lire
Importo ipoteca 400.600.000 lire;
- Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 16/05/1984 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted] ai nn. [redacted]*
Importo capitale 800.000.000 lire
Importo ipoteca 2.400.000.000 lire;
- Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 18/06/1973 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted] ai nn. [redacted]*
Importo capitale 120.000.000 lire
Importo ipoteca 240.000.000 lire;
- Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted] ai nn. [redacted]*
Importo capitale 224.860, 17 euro
Importo ipoteca 774.685,35 euro.
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare eseguito il 07/11/1987 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. - Sezione Credito Fondiario contro il sig. [redacted]

Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare eseguito il 07/11/1987 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. - Sezione Credito Fondiario, per 59.567.915 lire, contro il sig. [REDACTED]

Sentenza del 12/10/2004 trascritta in [REDACTED] al n. [REDACTED] del Reg. Gen. e n. [REDACTED] del Reg. Part.

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2.4. Altre trascrizioni: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

Conformità catastale: si riscontra il mancato aggiornamento per l'unione dei due appartamenti aventi sub 22 e sub 23 come rappresentato nella planimetria aggiornata ed allegata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 618,26
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
Conguaglio anno 2013	€ 0,00
Quote arretrate consumo idrico	€ 550,06
Conguaglio anno 2012	€ 331,08
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.499,40

Ulteriori avvertenze: non si è a conoscenza di cause in corso né di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.
L'immobile, facente parte di un più ampio fabbricato, non risulta onerato da alcun vincolo storico e paesaggistico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si evidenzia che gli attuali proprietari sono i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] con atto del notaio avv. [REDACTED] del 03/10/1991 n. 93653 di Rep. e Reg. a Messina ai n. [REDACTED] [REDACTED] (si riscontra l'erronea indicazione nell'atto notarile del sub 24 interno 22 invece del sub 23 interno 22. Dal certificato catastale e dalla ispezione ipotecaria del 06/09/2011 nella proc. n. 374/87 R.E. risulta:

- la partic. 1109 sub 23 di proprietà dei sig.ri [REDACTED]

- la partic. 1109 sub 22 di proprietà del sig. [REDACTED]

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. 2142/470 26/04/1968 e successive varianti.

Abitabilità rilasciata il 28/04/1973 n. 1040.

Conformità rilasciata il 24 aprile 1972 prot. n. 4996.

Allaccio fognatura comunale autorizzazione n. 3738/C2 del 17 marzo 1972.

Descrizione appartamento di cui al punto 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina, frazione Gravitelli sita in via Pietro Castelli complesso [REDACTED] pal. D.

L'appartamento è composto da ingresso, salone, cucina, corridoio, bagno, WC, 3 camere e 3 balconi. Trattandosi d'immobile realizzato alla fine degli anni '60, si ritiene che gli impianti richiedano adeguamento alle vigenti normative in materia di sicurezza degli stessi. E' posto al piano quinto e

sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 173,96 (mq 84,22 + mq 89,74 unione di due appartamenti sub 22 e sub 23) di cui circa mq 21,33 dei tre balconi.

Identificati al catasto fabbricati: **foglio 112, mappale 1109, subalterno 22**, categoria A/2, classe 9, composto da vani 4, posto al piano quinto e rendita € 159,07 e **foglio 112, mappale 1109, subalterno 23**, categoria A/2, classe 9, composto da vani 4, posto al piano quinto e rendita € 198,84.

Coerenze: confinano a Nord e ad Est con cortile, a Sud con appartamento altra ditta, vano scala ed ascensore e ad Ovest con il vico Pietrasanta.

Nell'edificio, costruito nel 1968, si riscontrano successive ristrutturazioni.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 21e 22 di interno, ha un'altezza di circa 3,00 circa.

La copertura dell'edificio è a terrazza.

Dall'area destinata a parcheggio, privo di delimitazione e cancello d'ingresso, tramite portone in alluminio e vetro del vano scala "D" condominiale consente l'accesso per mezzo porta blindata all'immobile oggetto della valutazione, oltre agli altri immobili posti agli altri piani tramite ascensore e scala condominiale.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	condizioni
Civile abitazione	152,63	1	152,63	Buone
Balconi	21,33	0,25	5,34	Buone
Totali	173,96		157,97	

Caratteristiche descrittive:

L'appartamento de quo, destinato a civile abitazione, è posto al piano quinto di un fabbricato a sette elevazioni f.t. (di cui uno seminterrato) con struttura portante in cemento armato con pilastri e travi a maglia chiusa e copertura piana.

L'immobile costituisce il piano quinto del corpo D del complesso [redacted] sito in Messina - frazione di Gravitelli - via P. Castelli n. 85.

L'ingresso al complesso condominiale avviene dalla via P. Castelli, senza cancello o portone.

Dal cortile, tramite portone dotato di citofono, ci si immette all'interno del vano scala "D" e per mezzo di ascensore e scale condominiali si raggiunge l'appartamento de quo.

L'ingresso è protetto da un portoncino corazzato che consente di accedere al vano ingresso-corridoio con cui sono disimpegnati i vani, la cui distribuzione non rispecchia la planimetria catastale in quanto sono stati uniti due appartamenti identificati con il sub 22 e 23.

L'unità immobiliare presenta pavimenti in gress porcellanato di buona qualità ad eccezione del bagno; i muri perimetrali, divisori e soffitti intonacati e tinteggiati a ducotone, ad eccezione del vano bagno e cucina; infissi esterni in alluminio anodizzato protetti da avvolgibili in P.V.C.

Gli infissi interni in legno tamburato di ottima fattura.

Nel vano cucina il pavimento è in gress porcellanato ed i muri perimetrali sono rivestiti con piastrelle di ceramica di discreta fattura.

I bagni presentano pavimenti e muri perimetrali rivestiti fino ad un'altezza di mt. 2,20 con piastrelle colorate di ceramica di buona qualità.

Gli elementi igienici, di buona fattura, sono rappresentati da WC, bidet, vasca e lavabo.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, citofonico e telefonico sottotraccia, mentre l'erogazione del gas avviene con metano della rete di distribuzione. Vi è l'impianto di riscaldamento autonomo a metano.

Nel suo insieme l'unità immobiliare presenta uno stato di manutenzione e conservazione buono.

Caratteristiche urbanistiche:

Nel P.R.G. in vigore nel comune di Messina l'immobile ricade in zona "B3a - sature.

Norme tecniche ed indici: **art. 38 Zone "B3a" - Sature**

Comprendono aree di più o meno recente edificazione, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria.

Sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei volumi, delle superfici utili e delle altezze preesistenti e delle distanze previste dall'art. 3 delle presenti norme.

Le aree libere di pertinenza degli edifici si intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

Le aree libere non di pertinenza degli edifici sono destinate a servizi pubblici in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n. 1444.

In queste zone il Piano si atua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione).

Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le indicazioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 33.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Nello strumento urbanistico R.E. e N.A. adottato: in forza di delibera n° 6/C del 04.03.2008 l'immobile è identificato nella zona B3a – Sature.

Norme tecniche ed indici: **art. 39 Zone “B3a” – Sature**

Comprendono aree più o meno recente edificazione, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria. Sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei volumi preesistenti e delle distanze previste all'art. 3 delle presenti Norme.

Le aree libere di pertinenza degli edifici s'intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature, quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero.

Le aree libere non di pertinenza degli edifici sono destinate a servizi pubblici in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n. 1444.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione).

Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 34.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 26 delle presenti norme.

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.
<i>Coperture:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna,
<i>Scale:</i>	servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da ristrutturare.
<i>Pavimentaz. Esterna:</i>	materiale: manto bituminoso, condizioni: sufficienti.
<i>Pavimentaz. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, gres porcellanato, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: mattonelle ceramiche, condizione: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	Posizione: a rampe parallele, rivestimento marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Impianti:</i>	
<i>Ascensore:</i>	tipologia: a fune, condizioni: sufficienti.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Termico:</i>	tipologia: vi è impianto di riscaldamento a metano.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Per procedere alla valutazione di un appartamento è necessario, dopo aver individuato l'aspetto economico, che nel caso in esame si identifica con il valore di mercato, scegliere il procedimento di stima.

Il valore di mercato di un appartamento può essere determinato con procedimento analitico o con una procedura sintetica comparativa.

Il primo presuppone una rispondenza ordinata tra il reddito del bene economico ed il suo valore corrispondente.

Oggi, però, di fronte allo sconvolgimento di alcuni fattori economici, a causa del fenomeno della trasformazione dei beni immobili in beni di rifugio, alla frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non vi è più rispondenza tra reddito e valore capitale di quel bene per cui diventa poco probatoria la ricerca del giusto saggio di capitalizzazione.

Di conseguenza risulterebbe poco probabile una stima con l'applicazione del procedimento analitico per capitalizzazione del reddito.

Più esatto e più rispondente all'attuale realtà economica e di mercato appare, invece, il procedimento di stima sintetico comparativo che consiste nella valutazione del bene per confronto con altri beni simili.

Nel caso in esame la comparazione è possibile perché sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, liberi professionisti e notai operanti nella stessa zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di valutazione.

8.3 Valutazioni delle superfici

Dall'accurata indagine di mercato effettuata è emerso che fabbricati con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene da valutare, vengono compravenduti a valori oscillanti tra 1.200,00 €/mq e 1.800,00 €/mq.

Pertanto, considerati i valori individuati dalla indagine effettuata, tenuto conto delle rifiniture interne dell'immobile ed esterne del complesso condominiale, dell'ubicazione, della discreta appetibilità e commerciabilità del bene, del buono stato di manutenzione e conservazione, delle dotazioni condominiali, dei valori riportati nella micro-zonizzazione del comune di Messina, si ritiene equo attribuire un prezzo medio a mq di € 1.350,00.

Quindi il più probabile valore ordinario sarà pari a:

Immobile	Superf.	Prezzo unitario mq	Valore diritto
A. appartamento	157,97	€ 1.350,00	€ 213.260,00

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: € 31.989,00

Spese di manutenzione

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Prezzo base d'asta dell'immobile

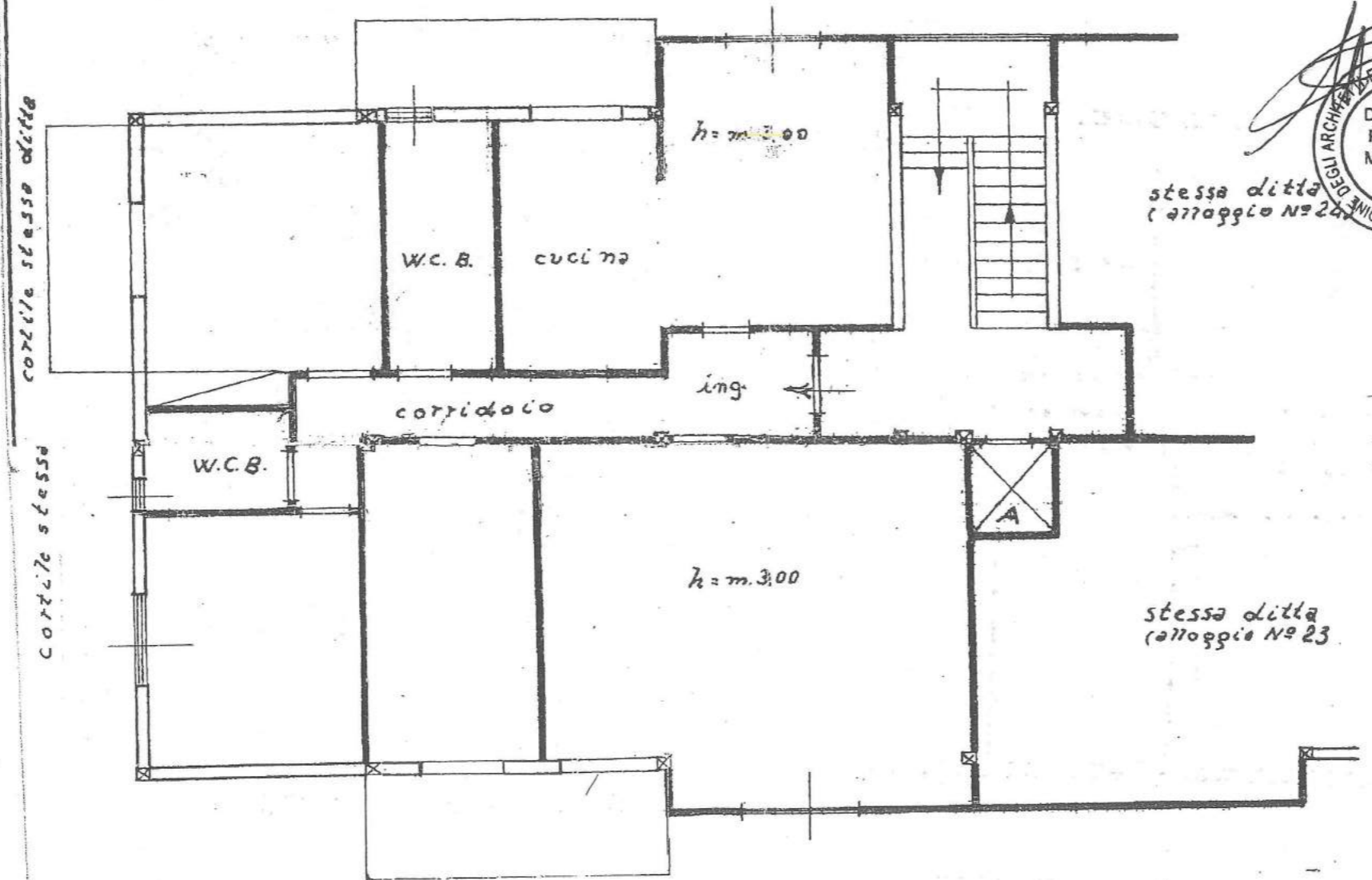
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 181.271,00

Piano quinto - (Pal. 'D')

ALLOGGIO N° 21 E
N° 22

cortile stessa ditta

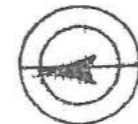


stessa ditta
(alloggio N° 23)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DELLA PROVINCIA DI MESSINA
n. 974
Dott. Arch. PASSARI MASSIMO

vico Pietrasanta

ORIENTAMENTO



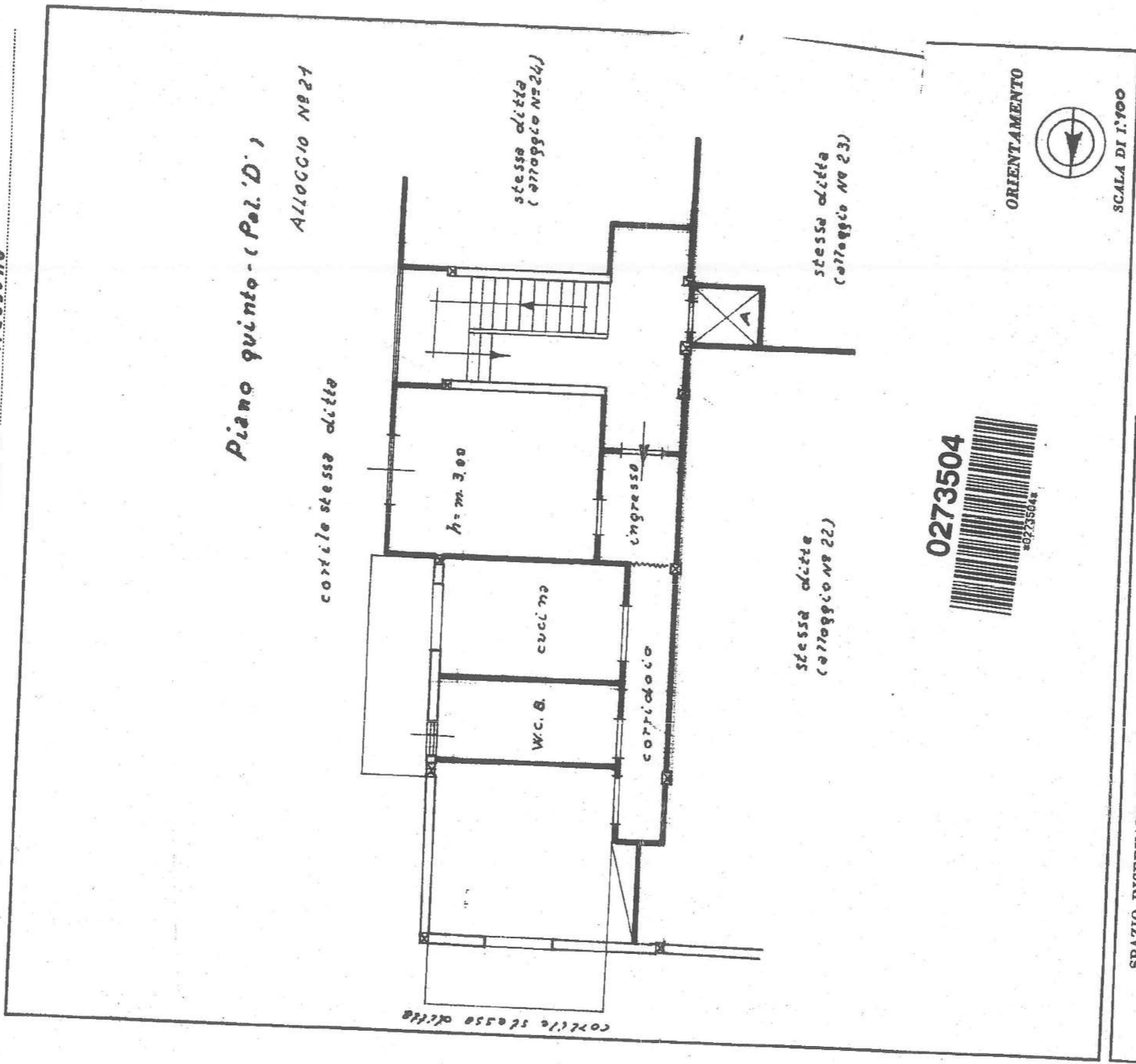
SCALA DI 1:100



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEL SISTEMA TERRITORIALE
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

15

Planimetria dell'immobile situata nel Comune di Messina (R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 659)
 Ditta [redacted] n.a. Messina Via Pietro Castelli - (Grovitelli)
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Messina



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA _____
 PROT. No. _____

ISTITUTO PUNTAFOCO BILLO BIRRO

Compilata dal Co. C. 719
 (Titolo, numero e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo degli Ingegneri
 della Provincia di Messina, al N° 14
 DATA 20-6-1976 Anno 1929
 Firma: [Signature]

[Signature]

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

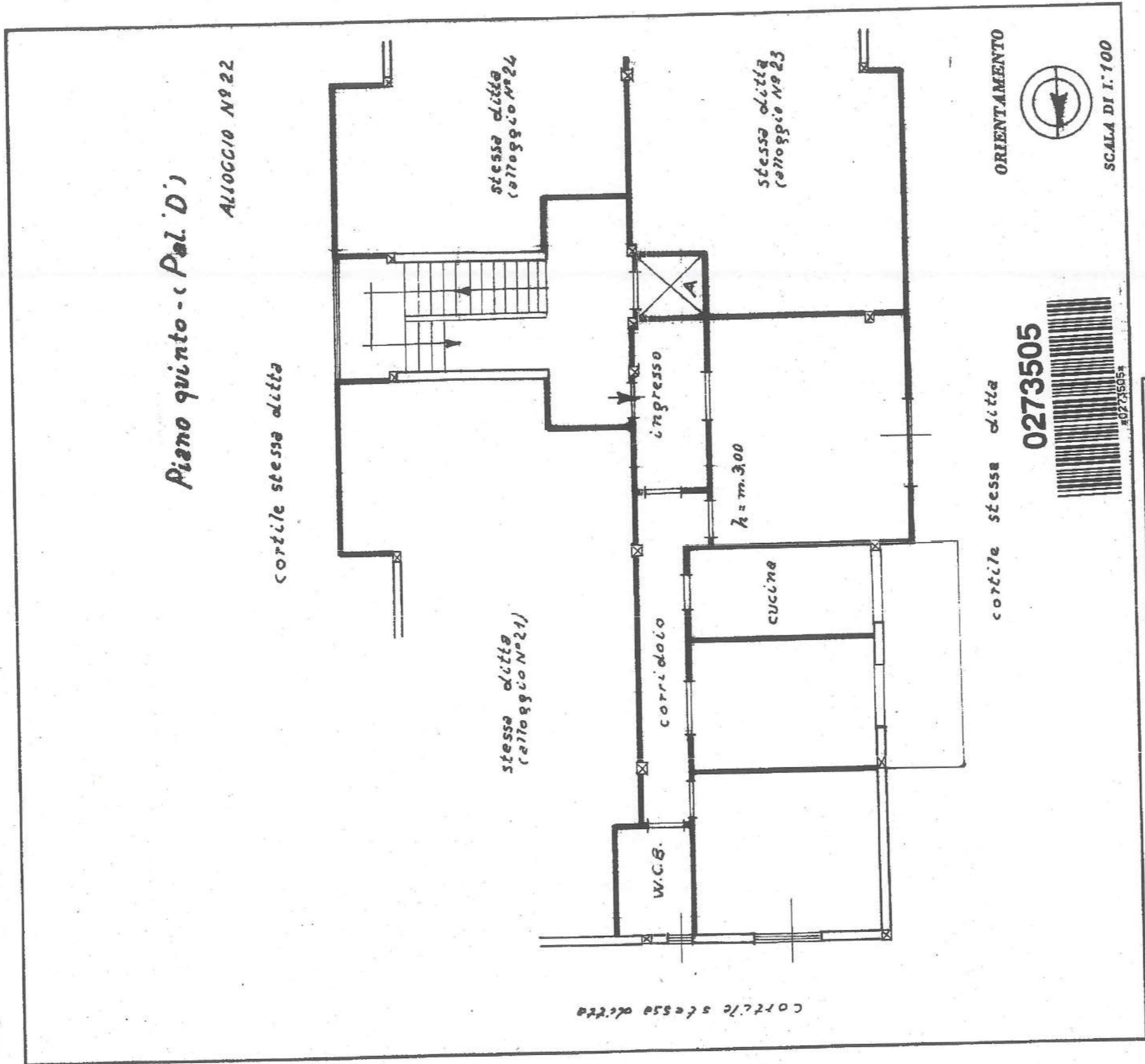
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 689)

Via Pietro Castelli - (Graville)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **Messina**

Ditta **[redacted]** n. a **Messina il [redacted]**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Messina**



COMPILATA DAL **Dot. i. n. g. [redacted]**
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di **Messina** al N° **117**
 Anno **1939**

DATA **20-6-1976**

Firma: **[Signature]**

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **[redacted]**

PROT. N° **[redacted]**

ISTITUTO NAZIONALE DEL DED



Ufficio Provinciale di Messina - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 31/05/2013 - Ora: 10.18.58

Fine

Visura n.: ME0125374 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158) Provincia di MESSINA Foglio: 112 Particella: 1109 Sub.: 22
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 12/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	112	1109	22	Cens.	Zona	A/2	9	4 vani	Euro 159,07	VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati
Indirizzo (SCALA) D (INTERNO) 21, VIA PIETRO CASTELLI piano: 5;											
Annotazioni - proviene per vct dal foglio 2/112											

Situazione degli intestati dal 12/08/2004

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	[REDACTED]	[REDACTED]		
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 Registrazione: - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati				

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 44247

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: PASSARI

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Data: 31/05/2013 - Ora: 12.46.46
Visura n.: ME0125762 Pag.: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158) Provincia di MESSINA Sez. Urb.: 002 Foglio: 112 Particella: 1109
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

Unità immobiliare soppressa dal 12/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	002	112	1109	22	2	A/2	9	4 vari		VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati
Annotazioni		trasferita per vci al foglio 112									

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	002	112	1109	22	2	A/2	9	4 vari		VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		, (SCALA) D (INTERNO) 21, VIA PIETRO CASTELLI piano: 5;									
Notifica		Partita		58073		Mod. 58					

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	002	112	1109	22	2	A/2	9	4 vari		Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		, (SCALA) D (INTERNO) 21, VIA PIETRO CASTELLI piano: 5;									



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Data: 31/05/2013 - Ora: 12.46.46
Visura n.: ME0125762 Pag: 2
Fine

Notifica	Partita	58073	Mod.58
----------	---------	-------	--------

Situazione degli intestati dal 07/07/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 12/08/2004
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/07/1998 in atti dal 25/10/2001 (protocollo n. 318887) Repertorio n.: 23520 Rogante: [REDACTED] MESSINA Registrazione: PU Sede: MESSINA Volume: 9999999 nr. 9999999 del 22/07/1998 VENDITA			

Situazione degli intestati dal 03/10/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 07/07/1998
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 07/07/1998
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/10/1991 in atti dal 19/11/2001 (protocollo n. 368620) Repertorio n.: 93653 Rogante: [REDACTED] de: [REDACTED] MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA n.: 4473 del 23/10/1991 ROGITO			

Situazione degli intestati dal 22/03/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 03/10/1991
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 22/03/1989 Voltura n. 3977/1989 in atti dal 24/03/1989 Registrazione: REITRIFICA D'ERRORE			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/12/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 22/03/1989
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 22/03/1989
DATI DERIVANTI DA Voltura n. 4014/1986 in atti dal 27/07/1988 Repertorio n.: 10541 Rogante: [REDACTED] de: [REDACTED] MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA n.: 42 del 02/01/1986			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 19/12/1985
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 44482 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: PASSARI

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Data: 31/05/2013 - Ora: 10.19.13

Fine

Visura n.: ME0125375 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158) Provincia di MESSINA Foglio: 112 Particella: 1109 Sub.: 23 Catasto Fabbricati
Dati relativi all'immobile selezionato	

INTERESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 4/6
2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6
3	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6

Unità immobiliare dal 12/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	112	1109	23	2		A/2	9	5 vani	Euro 198,84	VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati
Indirizzo (SCALA) D (INTERNO) 22, VIA PIETRO CASTELLI piano: 5; Annotazioni - proviene per vct dal foglio 2/112											

Situazione degli intestati dal 12/08/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 4/6
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 Registrazione: Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 44248

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **PASSARI**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158)	
	Provincia di MESSINA	
	Sez. Urb.: 002 Foglio: 112 Particella: 1109	
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato	

Unità immobiliare soppressa dal 12/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	002	112	1109	23	2	A/2	9	5 vani	Euro 198,84 L. 385.000	VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati
Annotazioni											
trasferita per vet al foglio 112											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	002	112	1109	23	2	A/2	9	5 vani	Euro 198,84 L. 385.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo											
, (SCALA) D (INTERNO) 22, VIA PIETRO CASTELLI piano: 5;											
Notifica											
Partita 58073 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	002	112	1109	23	2	A/2	9	5 vani	L. 1.320	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo											
, (SCALA) D (INTERNO) 22, VIA PIETRO CASTELLI piano: 5;											



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Notifica	-	Partita	58073	Mod.58	-
----------	---	---------	-------	--------	---

Situazione degli intestati dal 24/03/1999

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 4/6 fino al 12/08/2004
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6 fino al 12/08/2004
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6 fino al 12/08/2004
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NET PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) 2000 in atti dal 23/11/2001 (protocollo n. 380459) Registrazione: UR Sede: [REDACTED] Volume: 402 nr. 89 del 21/09/1999 SUCCESIONE LEGITTIMA			

Situazione degli intestati dal 07/07/1998

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 24/03/1999
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 24/03/1999
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] in atti dal 25/10/2001 (protocollo n. 318890) Repertorio n.: 23521 Rogante: NOT [REDACTED] Sede: MESSINA Registrazione: PU Sede: MESSINA Volume: 999999 nr. 999999 del 22/07/1998 VENDITA			

Situazione degli intestati dal 22/03/1989

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 07/07/1998
DATI DERIVANTI DA VOLTURA DUFFICIO del 22/03/1989 [REDACTED] 24/03/1989 Registrazione: RETTIFICA DI ERRORE			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/12/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 22/03/1989
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 22/03/1989
DATI DERIVANTI DA del 19/12/1985 Voltura n. 4014/1986 in atti dal 27/07/1988 Repertorio n.: 10541 Rogante: [REDACTED] Sede: MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA n.: 42 del 02/01/1986			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] fino al 19/12/1985
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 44483

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: PASSARI



TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA
SEZIONE 01

Procedimento tra:
BANCO DI SICILIA ED ALTRI c/ [REDACTED]

NN. Gen. Rep. 373/87 - 374/87 - 375/87 - 386/87 - 24/05 - 126/12

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.I. Dott. CARLO DANIELE MADIA

Consulente tecnico d'ufficio dott. arch. Massimo PASSARI



Giudice Dr. Carlo Daniele MADIA
Perito: Dott. Arch. Massimo PASSARI

Bene in Messina
via Pietro Castelli Complesso [REDACTED] Pal. D
Lotto 018 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento sito nel Comune di Messina, in via Pietro Castelli Complesso [REDACTED] Pal. D, interno 23 ed al piano 5°.

Composto da ingresso, corridoio, cucina, 3 camere, WC, posto al piano quinto, si sviluppa su una superficie lorda complessiva di circa mq 89,17¹⁸ (vedasi planimetria catastale allegata).

Identificato in catasto: intestati a [REDACTED]
foglio 112, mappale 1109, subalterno 24, categoria A/2, classe 9, composto da vani 5, posto al piano quinto e rendita € 198,84.

Coerenze: confina a Nord con appartamento altra ditta e vano ascensore, ad Est con appartamento altra ditta e vano scala, a Sud con cortile e ad Ovest con il vico Pietrasanta.

L'identificazione attuale del bene è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento, con accesso dal vano scala condominiale, è posto al quinto piano del corno di fabbrica denominato Pal. D e fa parte di un complesso edilizio denominato [REDACTED] costituito da più corpi di fabbrica da sette elevazioni f.t. (di cui uno seminterrato), costruito negli anni 1968-70.

Caratteristiche zona: semicentro residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, e zone paesaggistiche dei monti Peloritani.

Collegamenti pubblici (Km): autobus (0,5), autostrada (3,0), ferrovia (1,0), tram (0,7) e porto (1,0).

Servizi offerti dalla zona: farmacie (ottimo), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (buono), palestra (ottimo).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto dei sopralluoghi il bene è nella piena disponibilità della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] senza contratto, ma con promessa di vendita dello stesso immobile (vedasi sentenza n. 570/05 [REDACTED] contro [REDACTED] atto di appello promossa da [REDACTED] avverso alla sentenza n. 570/05 Reg. Sent. del Tribunale di Messina, sequestro preventivo n. 1463/02 r.g.t. contro [REDACTED] ex proc. pen. nn. 1245/99 R.G.N.R. e 3191/99 R.G. G.I.P. con la nomina del custode giudiziario il dott. [REDACTED] e Provvedimento di dissequestro del 18/11/2013 nel procedimento penale contro [REDACTED] - ex proc. pen. n. 1245/99 R.G.N.R. e n. 356/2012 R.G.A. restituzione all'attuale proprietaria sig.ra [REDACTED].

Durante le operazioni peritali l'accesso all'immobile ha permesso di evidenziare il sufficiente stato manutentivo e conservazione dell'immobile.

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:

Sentenza n. 570/05 [REDACTED] contro [REDACTED]
Atto di appello promossa da [REDACTED] avverso alla sentenza n. 570/05 Reg. Sent. del Tribunale di Messina sequestro preventivo n. 1463/02 r.g.t. contro [REDACTED] - ex proc. pen. nn. 1245/99 R.G.N.R. e 3191/99 R.G. G.I.P. e nomina custode giudiziario il dott. [REDACTED]
Provvedimento di dissequestro del 18/11/2013 nel procedimento penale contro [REDACTED] - ex proc. pen. n. 1245/99 R.G.N.R. e n. 356/2012 R.G.A. e restituzione all'attuale proprietaria sig.ra [REDACTED]

¹⁸ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

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

4.2.1. Iscrizioni:

Sequestro conservativo trascritto in [redacted] al n. [redacted] del Reg. Gen., e n. [redacted] del Reg. Part. convertito in pignoramento con sentenza del 12/10/2004 trascritta in [redacted] del Reg. Gen. e n. [redacted] Reg. Part.

Sentenza nella causa iscritta al n. 2806 del Reg. Gen. Contenzioso vertente tra [redacted] contro [redacted]

- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 4.1.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna
- 4.1.4. Atti di asseveramento urbanistico: Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 05/09/1969 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted] ai nn. [redacted]

Importo capitale 61.168.772 lire

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 05/09/1969 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted] ai nn. [redacted]

Importo capitale 88.000.000 lire

Importo ipoteca 176.000.000 lire

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 05/09/1969 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted] ai nn. [redacted]

Importo capitale 120.000.000 lire

Importo ipoteca 240.000.000 lire;

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 02/03/1982 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted] ai nn. [redacted]

Importo capitale 500.000.000 lire

Importo ipoteca 1.500.000.000 lire

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 16/11/1968 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted] ai nn. [redacted]

Importo capitale 200.000.000 lire

Importo ipoteca 400.600.000 lire;

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 16/05/1984 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data 29/05/1984 ai nn. 13765/841

Importo capitale 800.000.000 lire

Importo ipoteca 2.400.000.000 lire;

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 18/06/1973 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted] ai nn. [redacted]

Importo capitale 120.000.000 lire

Importo ipoteca 240.000.000 lire;

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del [redacted] a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted] ai nn. [redacted]

Importo capitale 224.860, 17 euro

Importo ipoteca 774.685,35 euro;

4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare eseguito in [redacted] a favore del Banco di Sicilia S.p.A. - Sezione Credito Fondiario contro il sig. [redacted]

[REDACTED]
Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare eseguito il 07/11/1987 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. - Sezione Credito Fondiario, per 59.567.915 lire, contro il sig. [REDACTED]

Sentenza del 12/10/2004 trascritta il [REDACTED] al n. [REDACTED] del Reg. Gen. e n. [REDACTED] del Reg. Part.

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2.4. Altre trascrizioni: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 335,12

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

Conguaglio anno 2013 € 11,45

Quote arretrate consumo idrico € 528,40

Conguaglio anno 2012 € 1.832,20

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.178,77

Ulteriori avvertenze: non si è a conoscenza di cause in corso né di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

L'immobile, facente parte di un più ampio fabbricato, non risulta onerato da alcun vincolo storico è paesaggistico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si evidenzia che la sig.ra [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 con atto del notaio [REDACTED] del 30/07/1996 reg. al n. 17542 di Rep. e n. 2089 di Racc. (vedasi, negli atti della partic. 1109 sud 25, la relazione descrittiva del sequestro preventivo n. 356/12 R.G.C.A. sez. penale contro [REDACTED] - 1463/02 r.g.t. - ex proc. pen. nn. 1245/99 R.G.N.R. e 3191/99 R.G. G.I.P. e nomina custode giudiziario il dott. [REDACTED] e Provvedimento di dissequestro del 18/11/2013 nel procedimento penale contro [REDACTED] - ex proc. pen. n. 1245/99 R.G.N.R. e n. 356/2012 R.G.A. e restituzione all'attuale proprietaria sig.ra [REDACTED]

6.1 Attuali proprietari

6.2 Precedenti proprietari

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. 2142/470 26/04/1968 e successive varianti.

Abitabilità rilasciata il 28/04/1973 n. 1040.

Conformità rilasciata il 24 aprile 1972 prot. n. 4996.

Allaccio fognatura comunale autorizzazione n. 3738/C2 del 17 marzo 1972.

Descrizione appartamento di cui al punto 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina, frazione Gravitelli sita in via Pietro Castelli complesso [REDACTED] pal. D.

L'appartamento è composto da ingresso, vano soggiorno, corridoio di disimpegno, cucina, due camere, w.c. e balcone.

Trattandosi d'immobile realizzato alla fine degli anni '60, si ritiene che gli impianti richiedano adeguamento alle vigenti normative in materia di sicurezza degli stessi. E' posto al piano quinto e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 89,17 di cui circa mq 8,40 del balcone.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 112, mappale 1109, subalterno 24 categoria A/2, classe 9, composto da vani 5, posto al piano quinto e rendita € 198,84.

Coerenze: confina a Nord con appartamento altra ditta e vano ascensore, ad Est con appartamento altra ditta e vano scala, a Sud e ad Ovest con cortile.

Nell'edificio, costruito nel 1968, non si riscontrano successive ristrutturazioni.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 23 di interno, ha un'altezza di circa 2,90 circa per la presenza del controsoffitto.

La copertura dell'edificio è a terrazza.

Dall'area destinata a parcheggio, privo di delimitazione e cancello d'ingresso, tramite portone in alluminio e vetro del vano scala "D" condominiale consente l'accesso per mezzo porta blindata all'immobile oggetto della valutazione, oltre agli altri immobili posti agli altri piani tramite ascensore e scala condominiale.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	condizioni
Civile abitazione	80,77	1	80,77	Sufficiente
Balcone	8,40	0,25	2,10	Sufficiente
Totali	89,17		82,97	

Caratteristiche descrittive:

L'appartamento de quo, destinato a civile abitazione, è posto al piano quinto di un fabbricato a sette elevazioni f.t. (di cui uno seminterrato) con struttura portante in cemento armato con pilastri e travi a maglia chiusa e copertura piana.

L'immobile costituisce il piano quinto del corpo D del complesso [redacted] sito in Messina - frazione di Gravitelli - via P. Castelli n. 85.

L'ingresso al complesso condominiale avviene dalla via P. Castelli, senza cancello o portone.

Dal cortile, tramite portone dotato di citofono, ci si immette all'interno del vano scala "D" e per mezzo di ascensore e scale condominiali si raggiunge l'appartamento de quo.

L'ingresso è protetto da un portoncino in legno che consente di accedere al vano ingresso-corridoio con cui sono disimpegnati i vani, la cui distribuzione rispecchia la planimetria catastale.

L'unità immobiliare presenta pavimenti in ceramica di ordinaria; i muri perimetrali, divisori e soffitti intonacati e tinteggiati a ducotone, ad eccezione del vano bagno e cucina; infissi esterni in ferro protetti da avvolgibili in P.V.C.

Gli infissi interni in legno tamburato di ottima fattura.

Nel vano cucina il pavimento è in ceramica ed i muri perimetrali sono rivestiti con piastrelle di ceramica di ordinaria fattura.

I bagni presentano pavimenti e muri perimetrali rivestiti fino ad un'altezza di mt. 1,52 con piastrelle colorate di ceramica di ordinaria qualità.

Gli elementi igienici, di ordinaria fattura, sono rappresentati da WC, bidet, vasca e lavabo.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, citofonico (non vi è al piano terra la tastiera del citofono condominiale) e telefonico sottotraccia, mentre l'erogazione del gas avviene con metano della rete di distribuzione. Non vi è l'impianto di riscaldamento autonomo a metano ma vi sono le pompe di calore, mentre nel bagno è collocato lo scaldabagno elettrico.

Nel suo insieme l'unità immobiliare presenta uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente, nonostante evidenti problemi alle mensole della terrazza sovrastante il balcone.

Caratteristiche urbanistiche:

Nel P.R.G. in vigore nel comune di Messina l'immobile ricade in zona "B3a - sature.

Norme tecniche ed indici: **art. 38 Zone "B3a" - Sature**

Comprendono aree di più o meno recente edificazione, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria.

Sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei volumi, delle superfici utili e delle altezze preesistenti e delle distanze previste dall'art. 3 delle presenti norme.

Le aree libere di pertinenza degli edifici si intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

Le aree libere non di pertinenza degli edifici sono destinate a servizi pubblici in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n. 1444.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione).

Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le indicazioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 33.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Nello strumento urbanistico R.E. e N.A. adottato: in forza di delibera n° 6/C del 04.03.2008 l'immobile è identificato nella zona B3a – Sature.

Norme tecniche ed indici: **art. 39 Zone “B3a” – Sature**

Comprendono aree più o meno recente edificazione, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria. Sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei volumi preesistenti e delle distanze previste all'art. 3 delle presenti Norme.

Le aree libere di pertinenza degli edifici s'intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature, quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero.

Le aree libere non di pertinenza degli edifici sono destinate a servizi pubblici in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n. 1444.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione).

Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 34.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 26 delle presenti norme.

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.

Coperture: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna,

Scale: servoscala: assente, condizioni: buone.

Balconi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da ristrutturare.

Pavimentaz. Esterna: materiale: manto bituminoso, condizioni: sufficienti.

Pavimentaz. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: cucina e bagno, materiale: mattonelle ceramiche, condizione: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro e vetro, accessori: senza maniglione antipánico, condizioni: sufficienti.

Scale: Posizione: a rampe parallele, rivestimento marmo, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Ascensore: tipologia: a fune, condizioni: sufficienti.

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.

Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti.

Termico: tipologia: non vi è impianto di riscaldamento a metano ma le pompe di calore; è collocato lo scaldabagno elettrico per l'acqua sanitaria.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Per procedere alla valutazione di un appartamento è necessario, dopo aver individuato l'aspetto economico, che nel caso in esame si identifica con il valore di mercato, scegliere il procedimento di stima.

Il valore di mercato di un appartamento può essere determinato con

procedimento analitico o con una procedura sintetica comparativa.

Il primo presuppone una rispondenza ordinata tra il reddito del bene economico ed il suo valore corrispondente.

Oggi, però, di fronte allo sconvolgimento di alcuni fattori economici, a causa del fenomeno della trasformazione dei beni immobili in beni di rifugio, alla frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non vi è più rispondenza tra reddito e valore capitale di quel bene per cui diventa poco probatoria la ricerca del giusto saggio di capitalizzazione.

Di conseguenza risulterebbe poco probabile una stima con l'applicazione del procedimento analitico per capitalizzazione del reddito.

Più esatto e più rispondente all'attuale realtà economica e di mercato appare, invece, il procedimento di stima sintetico comparativo che consiste nella valutazione del bene per confronto con altri beni simili.

Nel caso in esame la comparazione è possibile perché sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, liberi professionisti e notai operanti nella stessa zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di valutazione.

8.3 Valutazioni delle superfici

Dall'accurata indagine di mercato effettuata è emerso che fabbricati con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene da valutare, vengono compravenduti a valori oscillanti tra 1.200,00 €/mq e 1.800,00 €/mq.

Pertanto, considerati i valori individuati dalla indagine effettuata, tenuto conto delle rifiniture interne dell'immobile ed esterne del complesso condominiale, dell'ubicazione, della discreta appetibilità e commerciabilità del bene, del buono stato di manutenzione e conservazione, delle dotazioni condominiali, dei valori riportati nella micro-zonizzazione del comune di Messina, si ritiene equo attribuire un prezzo medio a mq di € 1.350,00.

Quindi il più probabile valore ordinario sarà pari a:

Immobile	Superf.	Prezzo unitario mq	Valore diritto
A. appartamento	82,97	€ 1.350,00	€ 112.010,00

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:	€ 16.802,00
Spese di manutenzione	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

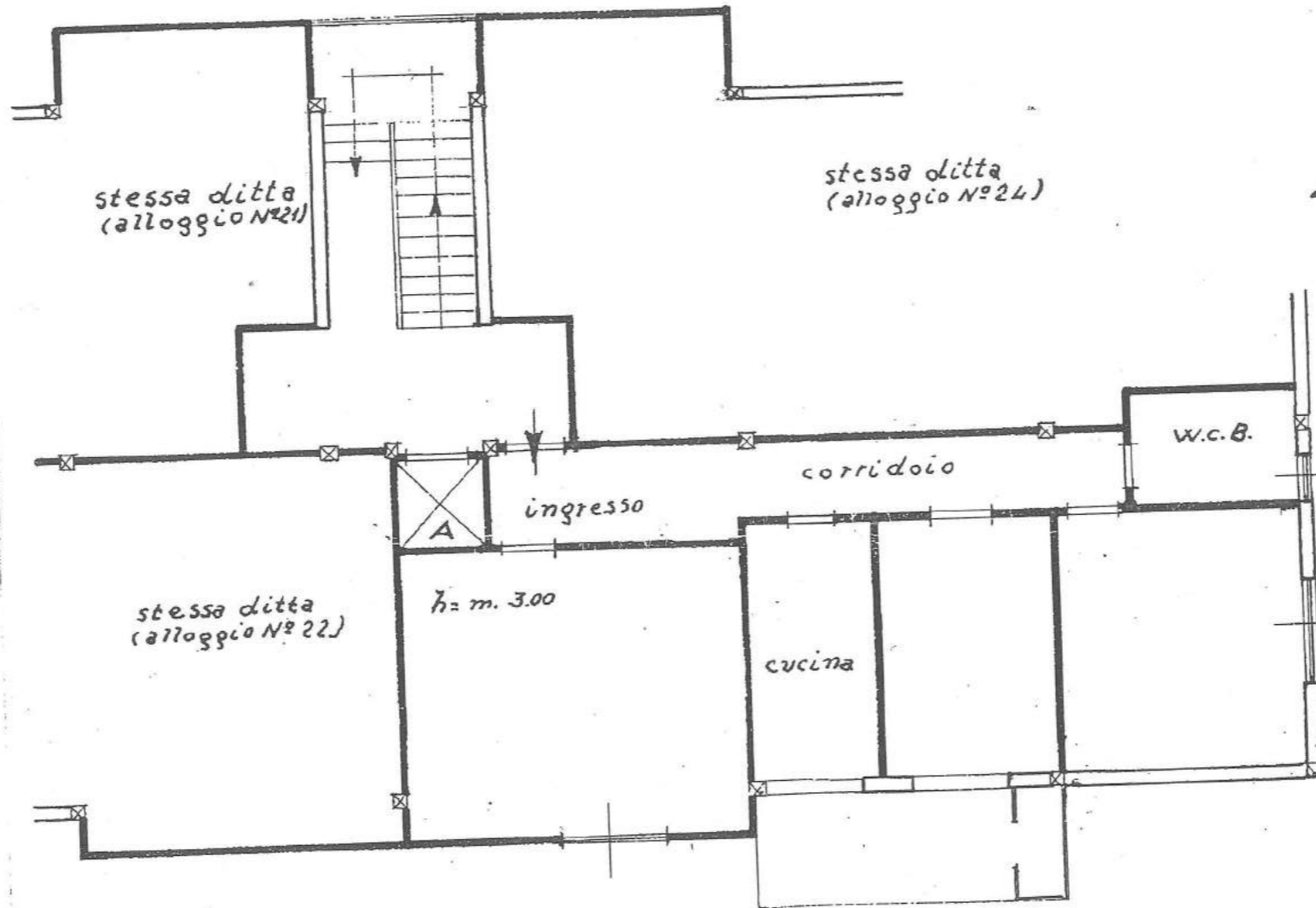
Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 95.208,00

Piano quinto - (Pal. 'D')

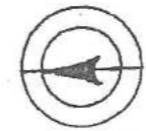
ALLOGGIO N° 23

cortile della stessa ditta



vico Pietrasanta

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
15

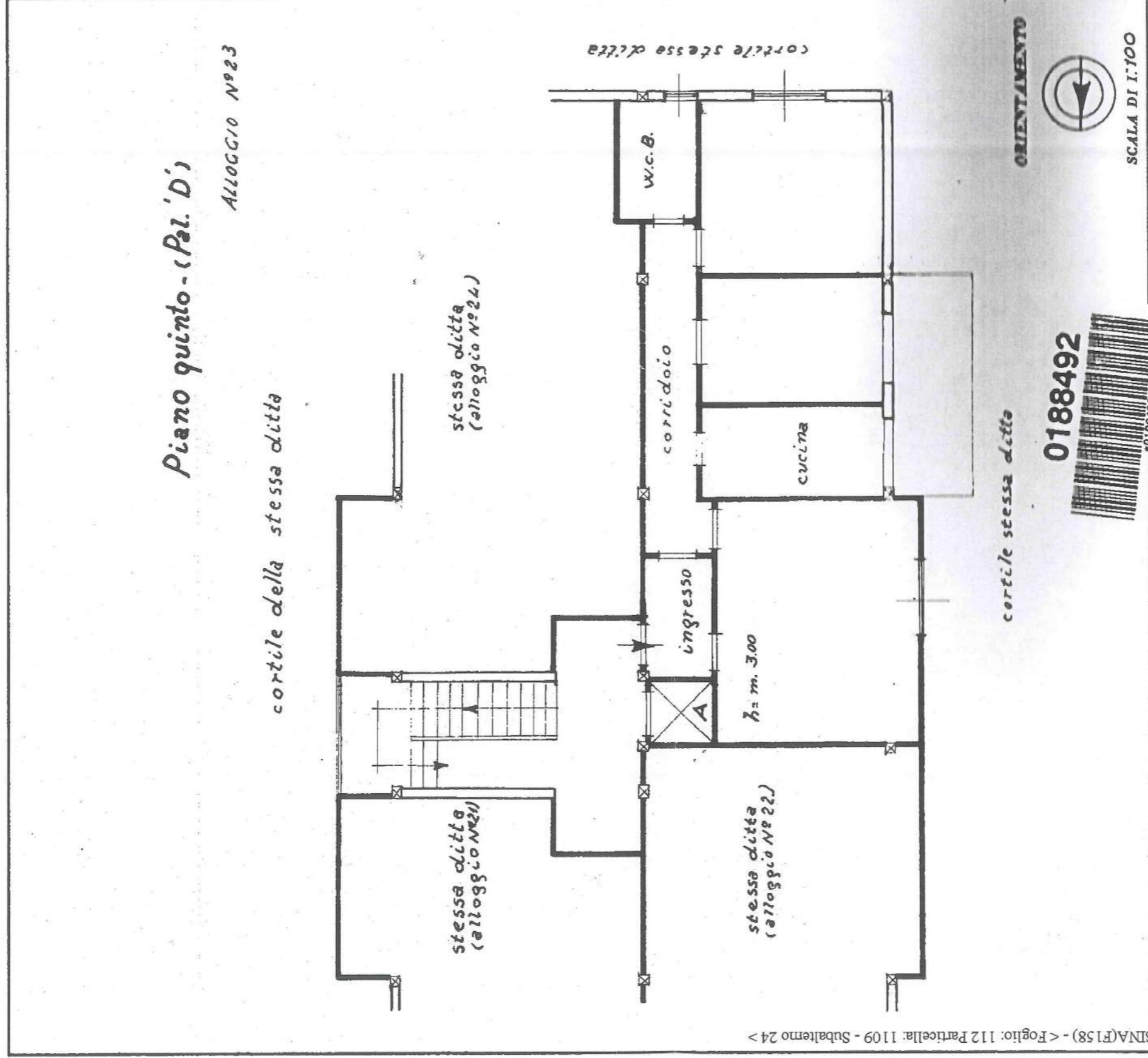
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 639)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Messina Via Pietro Castelli - (Cata. n. 1112)

Ditta [redacted] n. a Messina il [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Messina



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal dott. ing. [redacted]

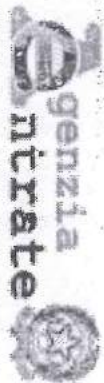
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri

della Provincia di Messina al N.° 17

DATA 20-6-1976 Anno 1929

Firma: [Signature]



Ufficio Provinciale di Messina - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Data: 31/05/2013 - Ora: 10.19.28
Visura n.: ME0125376 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Fine

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158) Provincia di MESSINA Foglio: 112 Particella: 1109 Sub.: 24
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

INTESTATO

1 [redacted] (1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 12/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe			Consistenza
1		112	1109	24	2		A/2	9	5 vani	Euro 198,84	VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati
Indirizzo (SCAL(A) D'(INTERNO) 23, VIA PIETRO CASTELLI piano: 5; Annotazioni - proviene per vet dal foglio 2/112											

Situazione degli intestati dal 12/08/2004

N.	DATI ANNAGRAFICI					CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	1	[redacted]					
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 Registrazione: - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati							

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 44249 Tributi erariali: Euro 1,00
Visura ordinaria Richiedente: PASSARI

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Messina - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Data: 31/05/2013 - Ore: 12:47:36
Visura n.: ME0125764 Page 1

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158) Provincia di MESSINA Sez. Urb.: 002 Foglio: 112 Particella: 1109
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

Unità immobiliare soppressa dal 12/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	112	1109	24	2		A/2	9	5 vani		VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati
Annotazioni										trasferita per vcr al foglio 112	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	112	1109	24	2		A/2	9	5 vani	Euro 198,84 L. 385.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo										(SCALIA) D (INTERNO) 23, VIA PIETRO CASTELLI piano: 5;	
Notifica										Partita 58073 Mod.58	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	112	1109	24	2		A/2	9	5 vani	L. 1.320	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo										(SCALIA) D (INTERNO) 23, VIA PIETRO CASTELLI piano: 5;	

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Data: 31/05/2013
Visura n.: ME0125764 Pag. 2

Partita	58073	Mod.58
---------	-------	--------

Situazione degli intestati dal 30/07/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 fino al [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/07/1996 Voltura n. [REDACTED] atti dal 01/10/2001 (protocollo n. 270467) Repertorio n.: 17542 Rogante: NOT [REDACTED] Sede: MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA n.: 99999 del 13/08/1996 VENDITA			

Situazione degli intestati dal 03/10/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 30/07/1996
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 30/07/1996
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/10/1991 Voltura n. [REDACTED] in atti dal 19/11/2001 (protocollo n. 368620) Repertorio n.: 93653 Rogante: [REDACTED] Sede: MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA n.: 4473 del 23/10/1991 (ROGITO)			

Situazione degli intestati dal 22/03/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 03/10/1991
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 22/03/1989 Voltura n. 3977/1989 in atti dal 24/03/1989 Registrazione: RETTIFICA DI ERRORE			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/12/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 22/03/1989
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 22/03/1989
DATI DERIVANTI DA del 19/12/1985 Voltura n. 4014/1986 in atti dal 27/07/1988 Repertorio n.: 10541 Rogante: [REDACTED] Sede: MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA n.: 42 del 02/01/1986			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 44484 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: PASSARI

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA
SEZIONE 01

Procedimento tra:
BANCO DI SICILIA ED ALTRI c [REDACTED]

NN. Gen. Rep. 373/87 - 374/87 - 375/87 - 386/87 - 24/05 - 126/12

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.I. Dott. CARLO DANIELE MADIA

Consulente tecnico d'ufficio dott. arch. Massimo PASSARI



Bene in Messina
via Pietro Castelli Complesso [REDACTED] Pal. D
Lotto ~~019~~ 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento sito nel Comune di Messina, in via Pietro Castelli Complesso [REDACTED] Pal. D, interno 24 ed al piano 5°.

Composto da ingresso, vano soggiorno, corridoio, cucina, WC, camera e balcone, posto al piano quinto, si sviluppa su una superficie lorda complessiva di circa mq 84,22¹⁹ (vedasi planimetria catastale allegata).

Identificato in catasto: intestati [REDACTED]
foglio 112, mappale 1109, subalterno 25, categoria A/2, classe 9,
composto da vani 4, posto al piano quinto e rendita € 159,07.

Coerenze: confina a Nord con vano scala, ad Est e a Sud con cortile e ad Ovest con appartamento altra ditta.

L' identificazione attuale del bene è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento, con accesso dal vano scala condominiale, è posto al quinto piano del corpo di fabbrica denominato Pal. D e fa parte di un complesso edilizio denominato [REDACTED] costituito da più corpi di fabbrica da sette elevazioni f.t. (di cui uno seminterrato), costruito negli anni 1968-70.

Caratteristiche zona: semicentro residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, e zone paesaggistiche dei monti Peloritani.

Collegamenti pubblici (Km): autobus (0,5), autostrada (3,0), ferrovia (1,0), tram (0,7) e porto (1,0).

Servizi offerti dalla zona: farmacie (ottimo), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (buono), palestra (ottimo).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto dei sopralluoghi il bene è nella piena disponibilità del *custode giudiziario il dott. [REDACTED] e dal 18/11/2013 della sig.ra [REDACTED]* (vedasi sentenza n. 570/05 [REDACTED] contro [REDACTED] atto di appello promossa da [REDACTED] avverso alla sentenza n. 570/05 Reg. Sent. del Tribunale di Messina, sequestro preventivo n. 1463/02 r.g.t. contro [REDACTED] - ex proc. pen. nn. 1245/99 R.G.N.R. e 3191/99 R.G. G.I.P. con la nomina del custode giudiziario il dott. [REDACTED] e Provvedimento di dissequestro del 18/11/2013 nel procedimento penale contro [REDACTED] - ex proc. pen. n. 1245/99 R.G.N.R. e n. 356/2012 R.G.A. e restituzione all'attuale proprietaria sig.ra [REDACTED]

Durante le operazioni peritali l'accesso all'immobile ha permesso di evidenziare il sufficiente stato manutentivo e conservazione dell'immobile.

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:

Sentenza n. 570/05 [REDACTED] contro [REDACTED]
Atto di appello promossa da [REDACTED] avverso alla sentenza n. 570/05 Reg. Sent. del Tribunale di Messina sequestro preventivo n. 1463/02 r.g.t. contro [REDACTED] - ex proc. pen. nn. 1245/99 R.G.N.R. e 3191/99 R.G. G.I.P. e nomina custode giudiziario il dott. [REDACTED]
Provvedimento di dissequestro del 18/11/2013 nel procedimento penale contro [REDACTED] - ex proc. pen. n. 1245/99 R.G.N.R. e n. 356/2012 R.G.A. e restituzione all'attuale proprietaria sig.ra [REDACTED]

¹⁹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Sequestro conservativo trascritto il [redacted] n. [redacted] del Reg. Gen., e n. [redacted] del Reg. Part., convertito in pignoramento con sentenza del 12/10/2004 trascritta il [redacted] al n. [redacted] del Reg. Gen. e n. [redacted] del Reg. Part.

Sentenza nella causa iscritta al n. 2806 del Reg. Gen. Contenzioso vertente tra [redacted] contro [redacted]

- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 4.1.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna
- 4.1.4. Atti di asseveramento urbanistico: Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 05/09/1969 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted] ai [redacted]

Importo capitale 61.168.772 lire

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 05/09/1969 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted] ai [redacted]

Importo capitale 88.000.000 lire

Importo ipoteca 176.000.000 lire

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 05/09/1969 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted] ai nn. [redacted]

Importo capitale 120.000.000 lire

Importo ipoteca 240.000.000 lire;

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 02/03/1982 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data [redacted] ai nn. [redacted]

Importo capitale 500.000.000 lire

Importo ipoteca 1.500.000.000 lire

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 16/11/1968 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted]

Importo capitale 200.000.000 lire

Importo ipoteca 400.600.000 lire;

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 16/05/1984 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted]) iscritto a Messina in data [redacted] ai nn. [redacted]

Importo capitale 800.000.000 lire

Importo ipoteca 2.400.000.000 lire;

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 18/06/1973 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted]

Importo capitale 120.000.000 lire

Importo ipoteca 240.000.000 lire;

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] a favore del Banco di Sicilia contro [redacted]

Importo capitale 224.860, 17 euro

Importo ipoteca 774.685,35 euro;

4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare eseguito il 07/11/1987 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. - Sezione Credito Fondiario contro il sig. [redacted]

Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare eseguito il 07/11/1987 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. - Sezione Credito Fondiario, per 59.567.915 lire, contro il sig. [REDACTED]

Sentenza del 12/10/2004 trascritta il [REDACTED] al n. [REDACTED] del Reg. Gen. e n. [REDACTED] del Reg. Part.

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2.4. Altre trascrizioni: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 329,79
Conguaglio anno 2013 € 11,34
Quote arretrate consumo idrico € 533,54
Conguaglio anno 2012 € 1.259,23
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.133,90
Ulteriori avvertenze: non si è a conoscenza di cause in corso né di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.
L'immobile, facente parte di un più ampio fabbricato, non risulta onerato da alcun vincolo storico è paesaggistico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si evidenzia che la sig.ra [REDACTED] è proprietaria per la quota di 1/1 con atto del notaio [REDACTED] reg. al n. 17542 di Rep. e n. 2089 di Racc. (vedasi relazione descrittiva del sequestro preventivo n. 356/12 R.G.C.A. sez. penale contro [REDACTED] 1463/02 r.g.t. - ex proc. pen. nn. 1245/99 R.G.N.R. e 3191/99 R.G. G.I.P. con la nomina del custode giudiziario il dott. [REDACTED] e Provvedimento di dissequestro del 18/11/2013 nel procedimento penale contro [REDACTED] - ex proc. pen. n. 1245/99 R.G.N.R. e n. 356/2012 R.G.A. restituzione all'attuale proprietaria sig.ra [REDACTED])

6.1 Attuali proprietari

6.2 Precedenti proprietari

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. 2142/470 26/04/1968 e successive varianti.

Abitabilità rilasciata il 28/04/1973 n. 1040.

Conformità rilasciata il 24 aprile 1972 prot. n. 4996.

Allaccio fognatura comunale autorizzazione n. 3738/C2 del 17 marzo 1972.

Descrizione appartamento di cui al punto 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina, frazione Gravitelli sita in via Pietro Castelli complesso [REDACTED] pal. D.

L'appartamento è composto da ingresso, vano soggiorno, corridoio di disimpegno, cucina, camera, w.c. e balcone.

Trattandosi d'immobile realizzato alla fine degli anni '60, si ritiene che gli impianti richiedano adeguamento alle vigenti normative in materia di sicurezza degli stessi. E' posto al piano quinto e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 84,22 di cui circa mq 13,00 dei due balconi.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 112, mappale 1109, subalterno 25 categoria A/2, classe 9, composto da vani 4, posto al piano quinto e rendita € 159,07.

Coerenze: confina a Nord con vano scala, ad Est e a Sud con cortile e ad Ovest con appartamento

altra ditta.

Nell'edificio, costruito nel 1968, non si riscontrano successive ristrutturazioni.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 24 di interno, ha un'altezza di circa 3,00circa.

La copertura dell'edificio è a terrazza e necessita d'interventi di manutenzione per scongiurare gli evidenti fenomeni d'infiltrazione nell'immobile sottostante.

Dall'area destinata a parcheggio, privo di delimitazione e cancello d'ingresso, tramite portone in alluminio e vetro del vano scala "D" condominiale consente l'accesso per mezzo porta blindata all'immobile oggetto della valutazione, oltre agli altri immobili posti agli altri piani tramite ascensore e scala condominiale.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	condizioni
Civile abitazione	71,22	1	71,22	Pessime
Balcone	13,00	0,25	3,25	Pessime
Totali	84,22		74,47	

Caratteristiche descrittive:

L'appartamento de quo, destinato a civile abitazione, è posto al piano quinto di un fabbricato a sette elevazioni f.t. (di cui uno seminterrato) con struttura portante in cemento armato con pilastri e travi a maglia chiusa e copertura piana.

L'immobile costituisce il piano quinto del corpo D del complesso [REDACTED] sito in Messina - frazione di Gravitelli - via P. Castelli n. 85.

L'ingresso al complesso condominiale avviene dalla via P. Castelli, senza cancello o portone.

Dal cortile, tramite portone dotato di citofono, ci si immette all'interno del vano scala "D" e per mezzo di ascensore e scale condominiali si raggiunge l'appartamento de quo.

L'ingresso è protetto da un portoncino che consente di accedere al vano ingresso-corridoio con cui sono disimpegnati i vani, la cui distribuzione rispecchia la planimetria catastale.

L'unità immobiliare presenta pavimenti in ceramica di ordinaria qualità ad eccezione del bagno; i muri perimetrali, divisori e soffitti intonacati e tinteggiati a ducotone, ad eccezione del vano bagno e cucina; infissi esterni in ferro e vetro protetti da avvolgibili in P.V.C.

Gli infissi interni in legno tamburato di ordinaria fattura.

Nel vano cucina il pavimento è in ceramica ed i muri perimetrali sono rivestiti con piastrelle di ceramica di ordinaria fattura.

I bagni presentano pavimenti e muri perimetrali rivestiti fino ad un'altezza di mt. 1,52 con piastrelle colorate di ceramica di ordinaria qualità.

Gli elementi igienici, di ordinaria, sono rappresentati da WC, bidet, vasca e lavabo.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, citofonico (manca al piano terra tastiera citofono condominiale) e telefonico sottotraccia, mentre l'erogazione del gas avviene con metano della rete di distribuzione. Non vi è l'impianto di riscaldamento autonomo a metano ed è presente lo scaldabagno elettrico.

Nel suo insieme l'unità immobiliare presenta uno stato pessimo di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche urbanistiche:

Nel P.R.G. in vigore nel comune di Messina l'immobile ricade in zona "B3a - sature.

Norme tecniche ed indici: **art. 38 Zone "B3a" - Sature**

Comprendono aree di più o meno recente edificazione, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria.

Sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei volumi, delle superfici utili e delle altezze preesistenti e delle distanze previste dall'art. 3 delle presenti norme.

Le aree libere di pertinenza degli edifici si intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

Le aree libere non di pertinenza degli edifici sono destinate a servizi pubblici in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n. 1444.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione).

Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le indicazioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 33.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Nello strumento urbanistico R.E. e N.A. adottato: in forza di delibera n° 6/C del 04.03.2008 l'immobile è identificato nella zona B3a - Sature.

Norme tecniche ed indici: art. 39 Zone "B3a" – Sature

Comprendono aree più o meno recente edificazione, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria. Sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei volumi preesistenti e delle distanze previste all'art. 3 delle presenti Norme.

Le aree libere di pertinenza degli edifici s'intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature, quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero.

Le aree libere non di pertinenza degli edifici sono destinate a servizi pubblici in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n. 1444.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione).

Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 34.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 26 delle presenti norme.

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.
<i>Coperture:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna,
<i>Scale:</i>	servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: insufficiente.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro e vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da ristrutturare.
<i>Pavimentaz. Esterna:</i>	materiale: manto bituminoso, condizioni: sufficienti.
<i>Pavimentaz. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: mattonelle ceramiche, condizione: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	Posizione: a rampe parallele, rivestimento marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Impianti:</i>	
<i>Ascensore:</i>	tipologia: a fune, condizioni: sufficienti.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: insufficiente.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: insufficienti.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: insufficienti.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Termico:</i>	tipologia: non vi è impianto di riscaldamento a metano.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Per procedere alla valutazione di un appartamento è necessario, dopo aver individuato l'aspetto economico, che nel caso in esame si identifica con il valore di mercato, scegliere il procedimento di stima.

Il valore di mercato di un appartamento può essere determinato con procedimento analitico o con una procedura sintetica comparativa.

Il primo presuppone una rispondenza ordinata tra il reddito del bene economico ed il suo valore corrispondente.

Oggi, però, di fronte allo sconvolgimento di alcuni fattori economici, a causa del fenomeno della trasformazione dei beni immobili in beni di rifugio, alla frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non vi è più rispondenza tra reddito e valore capitale di quel bene per cui diventa poco probatoria la ricerca del giusto saggio di capitalizzazione.

Di conseguenza risulterebbe poco probabile una stima con l'applicazione del procedimento analitico per capitalizzazione del reddito.

Più esatto e più rispondente all'attuale realtà economica e di mercato appare, invece, il procedimento di stima sintetico comparativo che consiste nella valutazione del bene per confronto con altri beni simili.

Nel caso in esame la comparazione è possibile perché sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, liberi professionisti e notai operanti nella stessa zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di valutazione.

8.3 Valutazioni delle superfici

Dall'accurata indagine di mercato effettuata è emerso che fabbricati con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene da valutare, vengono compravenduti a valori oscillanti tra 1.200,00 €/mq e 1.800,00 €/mq.

Pertanto, considerati i valori individuati dalla indagine effettuata, tenuto conto delle rifiniture interne dell'immobile ed esterne del complesso condominiale, dell'ubicazione, della discreta appetibilità e commerciabilità del bene, del buono stato di manutenzione e conservazione, delle dotazioni condominiali, dei valori riportati nella micro-zonizzazione del comune di Messina, si ritiene equo attribuire un prezzo medio a mq di € 1.350,00.

Quindi il più probabile valore ordinario sarà pari a:

Immobile	Superf.	Prezzo unitario mq	Valore diritto
A. appartamento	74,47	€ 1.350,00	€ 100.535,00

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:	€ 15.080,00
Spese di manutenzione	€ 8.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 77.455,00
--	--------------------



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
15

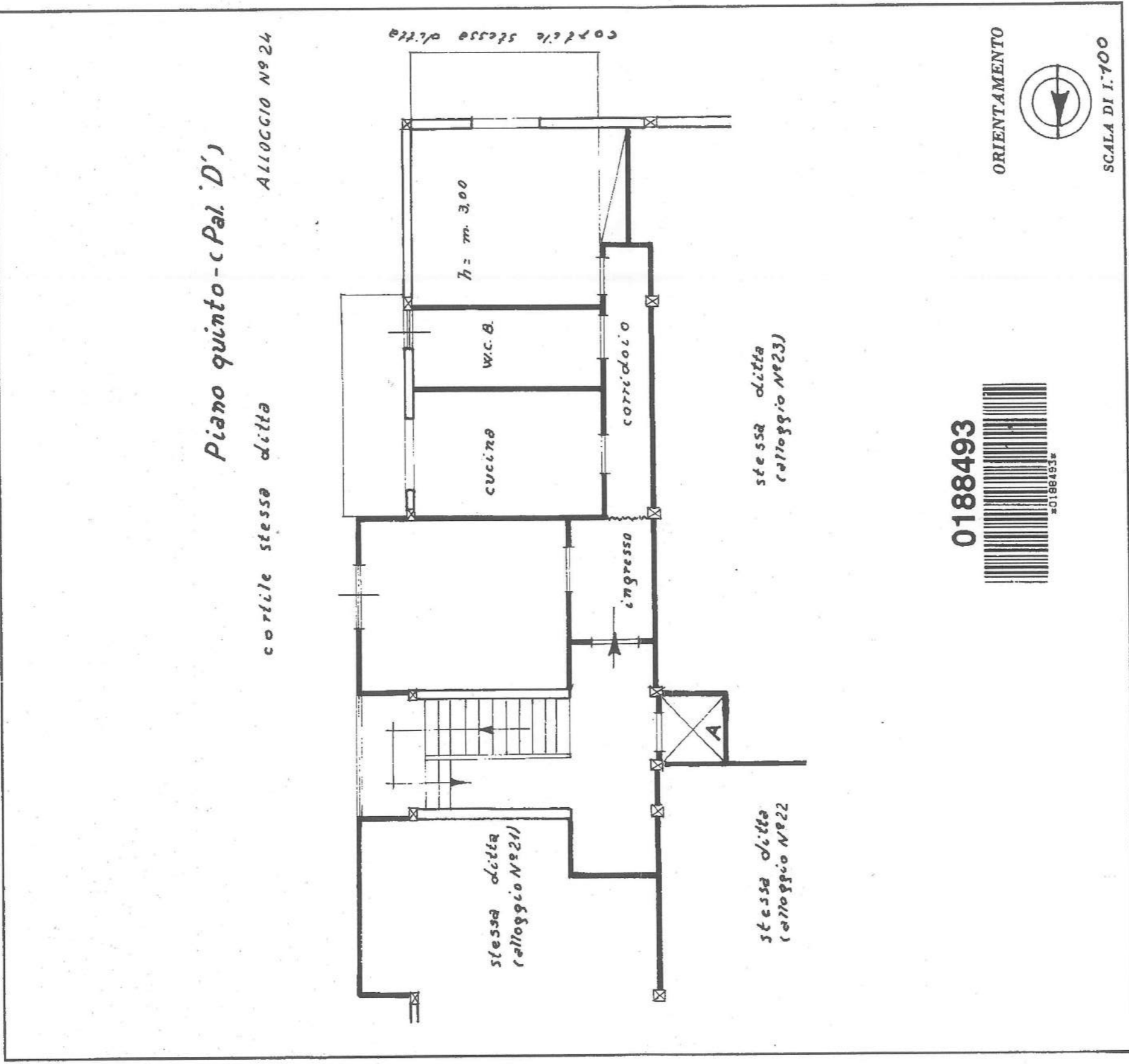
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Messina Via Pietro Castelli - (Gravittoli) -

Ditta XXXXXXXXXX n. a Messina

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Messina



0188493



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal dott. ing.

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli ingegneri

della Provincia di Messina, n. 4117

DATA 20-6-1976 Anno 1976

Firma: [Signature]

ISTITUTO ITALIANO DELLO STATO

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Data: 31/05/2013 - Ora: 10.19.41
Visura n.: ME0125377 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158) Provincia di MESSINA Foglio: 112 Particella: 1109 Sub.: 25
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
---	------------	------------------------

Unità immobiliare dal 12/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		112	1109	25	2		A/2	9	4 vani	Euro 159,07	VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati
Indirizzo (SCALIA) D (INTERNO) 24, VIA PIETRO CASTELLI piano: 5;											
Annotazioni - proviene per vci dal foglio 2/112											

Situazione degli intestati dal 12/08/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 Registrazione: - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 44250

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: **PASSARI**



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Data: 31/05/2013 - Ora: 12.47.31
Visura n.: ME0125766 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta		Comune di MESSINA (Codice: F158)	
		Provincia di MESSINA	
		Sez. Urb.: 002 Foglio: 112 Particella: 1109	
Catasto Fabbricati		Dati relativi all'immobile selezionato	

Unità immobiliare soppressa dal 12/08/2004

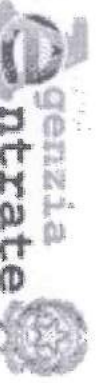
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	002	112	1109	25	2		A/2	9	4 vani		VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati
Annotazioni trasferita per vet al foglio 112											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	002	112	1109	25	2		A/2	9	4 vani	Euro 159,07 L. 308,000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo (SCALIA) D (INTERNO) 24, VIA PIETRO CASTELLI piano: 5;											
Notifica Partita 58073 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	002	112	1109	25	2		A/2	9	4 vani	L. 1.056	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo (SCALIA) D (INTERNO) 24, VIA PIETRO CASTELLI piano: 5;											



Ufficio Provinciale di Messina - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Data: 31/05/2013 - Ora: 12.47.31
 Visura n.: ME0125766 Pag: 2
 Fine

Notifica	Partita	58073	Mod.58
----------	---------	-------	--------

Situazione degli intestati dal 30/07/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 12/08/2004
DATI DERIVANTI DA INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/07/1996 Voltura n. [REDACTED] in atti dal 01/10/2001 (protocollo n. 271023) Repertorio n. : 17542 Rogante: NOT. [REDACTED] Sede: MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA n. 99999 del 13/08/1996 VENDITA			

Situazione degli intestati dal 22/03/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 30/07/1996
DATI DERIVANTI DA VOLTURA DUFFICIO del 22/03/1989 Voltura n. 3977/1989 in atti dal 24/03/1989 Registrazione: RETTIFICA DI ERRORE			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/12/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 22/03/1989
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 22/03/1989
DATI DERIVANTI DA del 19/12/1985 Voltura n. 4014/1986 in atti dal 27/07/1988 Repertorio n. : 10541 Rogante [REDACTED] Sede: MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA n. 42 del 02/01/1986			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 19/12/1985
DATI DERIVANTI DA impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unita' immobiliari n. 1 Ricevuta n. 44485

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: PASSARI

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA
SEZIONE 01

Procedimento tra:
BANCO DI SICILIA ED ALTRI c/ [REDACTED]

NN. Gen. Rep. 373/87 - 374/87 - 375/87 - 386/87 - 24/05 - 126/12

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.I. Dott. CARLO DANIELE MADIA

Consulente tecnico d'ufficio dott. arch. Massimo PASSARI



Giudice Dr. Carlo Daniele MADIA
Perito: Dott. Arch. Massimo PASSARI

Bene in Rometta
c/da Giampaolo - residence "La Noria" Pal. E
Lotto 020 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento sito nel Comune di Rometta, in c/d Giampaolo residence "La Noria" Pal. E, interno 1 ed al piano terra.

Composto da ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere, disimpegno, WC, posto al piano terra, si sviluppa su una superficie lorda complessiva di circa mq 62,88²⁰ e circa 253,88 mq di giardino (vedasi planimetria catastale allegata).

Identificato in catasto: intestati a [redacted]
foglio 112, mappale 2451, subalterno 1 e 8, categoria A/2, classe 6,
composto da vani 5, posto al piano terra e rendita € 206,58.

Coerenze: confina a Nord, Est e Sud con terreno stessa ditta, ad Ovest con appartamento altra ditta.

L'identificazione attuale del bene non è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento, in quanto:

- necessita collegare all'Agenzia del Territorio la planimetria in banca dati (partic. 2451 sub 1 e 8) con il censuario (partic. 2284 sub 1) evidenziando errori di duplicazioni delle particelle;
- dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] 09/05/1980 Reg. a Messina il [redacted] si evidenzia nell'allegato progettuale la dislocazione delle unità immobiliari del residence "La Noria" non corrispondenti nell'identificazione dell'atto di pignoramento.

Per gli errori sopra indicati necessita correggere l'intera catastazione del residence "La Noria" (vedasi allegati).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento facente parte di un villino plurifamiliare, con accesso dagli spazi condominiali, è posto al piano terra del corpo di fabbrica denominato Pal. E e fa parte di un complesso edilizio denominato "La Noria" costituito da più corpi di fabbrica da 2 piani fuori terra, costruito negli anni 1978-80.

Caratteristiche zona: semicentro residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, e zone paesaggistiche del mare Tirreno.

Collegamenti pubblici (Km): autostrada (1,0), ferrovia (2,0).

Servizi offerti dalla zona: farmacie (ottimo), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (buono), palestra (ottimo).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto dei sopralluoghi il bene è nella piena disponibilità del sig. [redacted] con sentenza n. 525/90 del 21/09/1990 del Tribunale di Messina.

Durante le operazioni peritali l'accesso all'immobile non è stato effettuato per l'indisponibilità del sig. [redacted] ma dai dati riscontrati si può effettuare la valutazione immobiliare considerando uno stato manutentivo sufficiente.

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: sentenze n. 525/90 del 21/09/1990 e n. 381/94 del 08/04/1994 del Tribunale di Messina.

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

4.1.3. Atti di asseveramento urbanistico: Nessuna

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:

²⁰ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 09/05/1980 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] iscritto a Messina in data [redacted]
Importo capitale 400.000.000 lire
Importo ipoteca 800.000.000 lire
Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 01/09/1980 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] iscritto a Messina in data [redacted]
Importo capitale 450.000.000 lire
Importo ipoteca 900.000.000 lire

4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare eseguito il 03/12/1987 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. - Sezione Credito Fondiario contro il sig. [redacted] oggi eredi in persona della sig.ra [redacted]

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2.4. Altre trascrizioni: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Non conforme in quanto nella fase costruttiva al posto di un corpo di fabbrica è stata realizzata una piscina.

Conformità catastale: L'identificazione attuale del bene non è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento, in quanto:

- necessita collegare all'Agenzia del Territorio la planimetria in banca dati (partic. 2451 sub 1 e 8) con il censuario (partic. 2284 sub 1) evidenziando errori di duplicazioni delle particelle;
- dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 09/05/1980 Reg. a Messina il [redacted] ai nn. [redacted] si evidenzia nell'allegato progettuale la dislocazione delle unità immobiliari del residence "La Noria" non corrispondenti nell'identificazione dell'atto di pignoramento.

Per gli errori sopra indicati necessita correggere l'intera catastazione del residence "La Noria" (vedasi allegati).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 280,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Conguaglio anno 2013
Quote arretrate consumo idrico
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Ulteriori avvertenze: non si è a conoscenza di cause in corso né di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.
L'immobile, facente parte di un più ampio fabbricato, non risulta onerato da alcun vincolo storico e paesaggistico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si evidenzia che il sig. [redacted] con sentenza n. 525/90 del 21/09/1990 del Tribunale di Messina, è proprietario per la quota di 1/1.

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. 263 05/11/1974 e variante n. 770 del 16/11/1979.

Abitabilità non rilasciata.

Conformità non rilasciata.

Allaccio fognatura comunale autorizzazione n. 466 del 12 aprile 2001.

Descrizione appartamento di cui al punto 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Rometta, sita in c/da Giampaolo residence "La Noria" pal. E.

L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno, cucina, w.c., due camere.

Trattandosi d'immobile realizzato alla fine degli anni '80, si ritiene che gli impianti richiedano adeguamento alle vigenti normative in materia di sicurezza degli stessi. E' posto al piano terra e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 62,88.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 112, mappale 2451, subalterno 1 e 8, categoria A/2, classe 6, composto da vani 5, posto al piano terra e rendita € 206,58.

Coerenze: confina a Nord con vano scala, ad Est e a Sud con cortile condominiale e ad Ovest con appartamento altra ditta.

Nell'edificio, costruito nel 1980.

L'unità immobiliare, ha un'altezza di circa 3,00 circa dato pervenuto dalla planimetria catastale in quanto non è stato possibile l'accesso per l'indisponibilità del sig. [REDACTED]

La copertura dell'edificio è a terrazza.

Dal cortile destinata a parcheggio, tramite cancello pedonale ci si immette nell'area condominiale dove è ubicato l'ingresso del giardino dell'immobile de quo, dal quale si arriva al portoncino in legno che consente l'accesso ai vani.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	condizioni
Civile abitazione	62,88	1	62,88	Sufficiente
Giardino	253,88	0,1	25,39	
Totali	62,88		88,27	

Caratteristiche descrittive:

Non è stato permesso, dal proprietario il sig. [REDACTED] l'accesso durante le operazioni peritali per cui si effettuerà una valutazione in base ai dati ottenuti e riferiti da altra unità immobiliare simile.

L'immobile è composto da ingresso/soggiorno, cucina, w.c., due camere e giardino.

Al suo interno l'appartamento si considera rifinito, in tutti i vani, con pavimenti in piastrelle di ceramica di orinaria fattura; i muri laterali ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a ducotone; gli infissi interni sono in legno tamburato.

Gli infissi esterni sono in legno e vetri, protetti da persiane in legno.

Caratteristiche urbanistiche:

Nel P.R.G. in vigore nel comune di Rometta l'immobile ricade in zona "B4 - saturazione urbana".

Comprende le aree che hanno esaurito la loro capacità edificatoria, detta zona è normata dall'art. 50 delle norme di attuazione..

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.

Coperture: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna,

Scale: servoscala: assente.

Balconi: materiale: assenti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno: insufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente,

<i>Pavimentaz. Esterna:</i>	rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da ristrutturare.
<i>Pavimentaz. Interna:</i>	materiale: cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: mattonelle ceramiche, condizione: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Impianti:</i>	Posizione: assente.
<i>Ascensore:</i>	tipologia: assente.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: insufficienti.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura:</i>	tipologia : separata, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: insufficienti.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: assente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Per procedere alla valutazione di un appartamento è necessario, dopo aver individuato l'aspetto economico, che nel caso in esame si identifica con il valore di mercato, scegliere il procedimento di stima.

Il valore di mercato di un appartamento può essere determinato con procedimento analitico o con una procedura sintetica comparativa.

Il primo presuppone una rispondenza ordinata tra il reddito del bene economico ed il suo valore corrispondente.

Oggi, però, di fronte allo sconvolgimento di alcuni fattori economici, a causa del fenomeno della trasformazione dei beni immobili in beni di rifugio, alla frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non vi è più rispondenza tra reddito e valore capitale di quel bene per cui diventa poco probatoria la ricerca del giusto saggio di capitalizzazione.

Di conseguenza risulterebbe poco probabile una stima con l'applicazione del procedimento analitico per capitalizzazione del reddito.

Più esatto e più rispondente all'attuale realtà economica e di mercato appare, invece, il procedimento di stima sintetico comparativo che consiste nella valutazione del bene per confronto con altri beni simili.

Nel caso in esame la comparazione è possibile perché sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, liberi professionisti e notai operanti nella stessa zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di valutazione.

8.3 Valutazioni delle superfici

Dall'accurata indagine di mercato effettuata è emerso che fabbricati con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene da valutare, vengono compravenduti a valori oscillanti tra 840,00 €/mq e 940,00 €/mq.

Pertanto, considerati i valori individuati dalla indagine effettuata, tenuto conto delle rifiniture interne dell'immobile ed esterne del complesso condominiale, dell'ubicazione, della discreta appetibilità e commerciabilità del bene, del buono stato di manutenzione e conservazione, delle dotazioni condominiali, dei valori riportati nella micro-zonizzazione del comune di Messina, si ritiene equo attribuire un prezzo medio a mq di € 840,00.

Quindi il più probabile valore ordinario sarà pari a:

Immobilabile	Superf.	Prezzo unitario mq	Valore diritto
A. appartamento	88,27	€ 840,00	€ 74.147,00

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:	€ 11.122,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 63.025,00



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

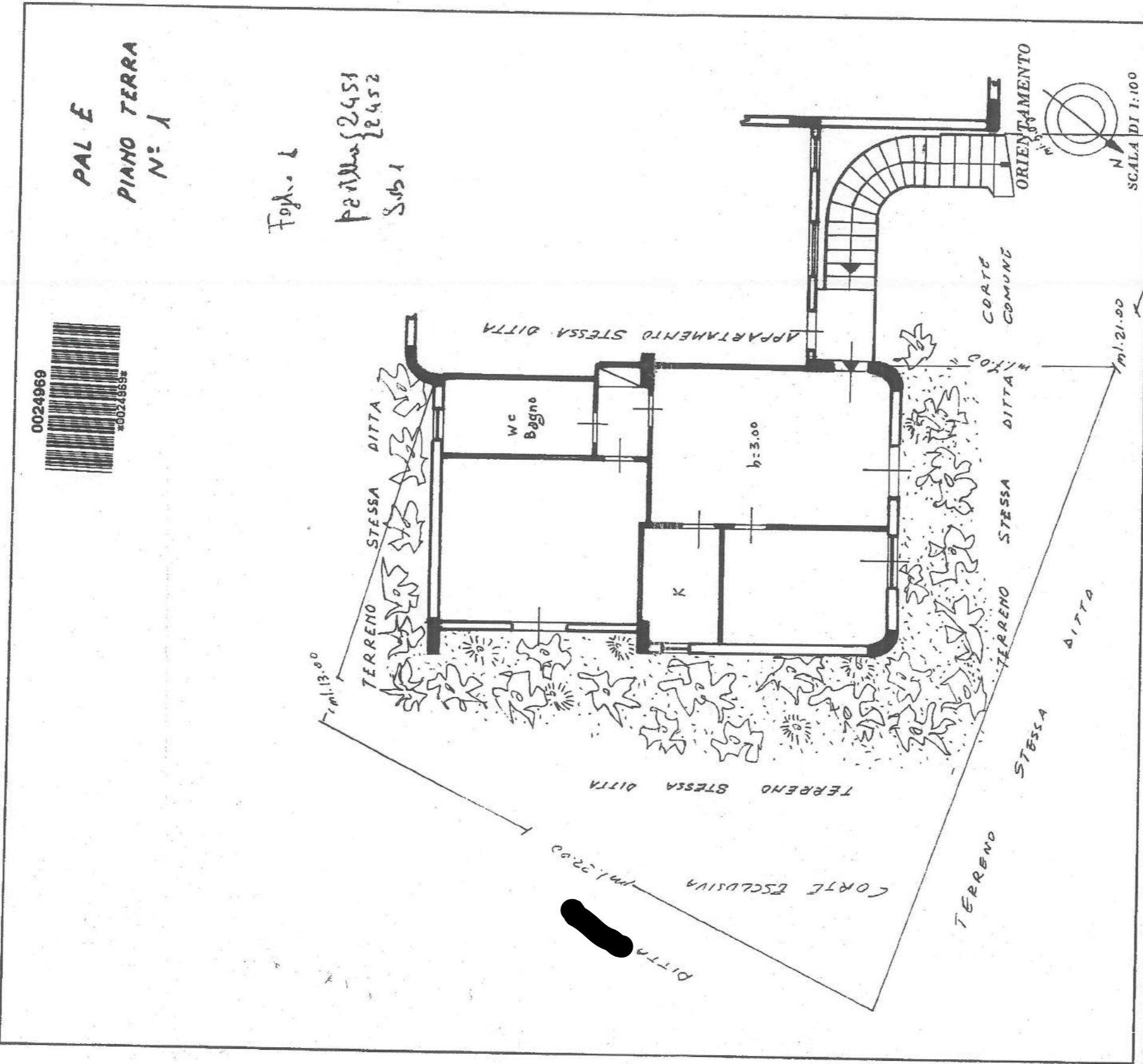
MOD. B (Atto Catasto Esigito)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1989, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **ROMETTA**
Ditta **[REDACTED]** nato a **MESSINA il [REDACTED]** Via **Coat. GIAN PAOLO**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MESSINA**



PAL È
PIANO TERRA
N° 1

Fog. 1
Per cella { 2451
Sub 1

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	16/3/89
PROT. N°	7268

Compilata dal **DoTT. INSEGNERE**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo de **Ing. Ingegnere**
della Provincia di **Messina** n° 847
DATA
Firma: **[Signature]**
Ing. **ANTONINI**

Visura storica per immobile

Data: 31/05/2013 - Ora: 10.14.43

Segue

Visura n.: ME0125358 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Dati della richiesta	Comune di ROMETTA (Codice: H519)	
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA	
	Foglio: 1 Particella: 2451 Sub.: 1	
	Dati relativi all'immobile selezionato	

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 22/02/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		1	2451	1			A/2	6	5 vani	Euro 206,58	Variazione del 22/02/2007 n. 1181.1/2007 in atti dal 22/02/2007 (protocollo n. ME0035083) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO
Indirizzo: CONTRADA GIAMPAOLO piano: T interno: 1 scala: E;											

Situazione degli intestati dal 22/02/2007

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

del 22/02/2007 n. 1181.1/2007 in atti dal 22/02/2007 (protocollo n. ME0035083) Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		1	2451	1			A/2	6	5 vani	Euro 206,58 L. 400.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo: CONTRADA GIAMPAOLO piano: T interno: 1 scala: E;											
Notifica: Partita 1001948 Mod.58											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/03/1984

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		1	2451	1			A/2	6	5 vani	L. 510	COSTITUZIONE del 16/03/1984 n. 7248/1984 in atti dal 05/07/1991
Indirizzo , CONTRADA GIAMPAOLO piano: T interno: I scala: E; Partita 1001948 Mod. 58											

Situazione degli intestati dal 16/03/1984

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	CONTRIBUZIONE del 16/03/1984	in atti dal 05/07/1991		
1				(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 22/02/2007

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 44235

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **PASSARI**



Ufficio Provinciale di Messina - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 31/05/2013 - Ora: 10.13.47

Fine

Visura n.: ME0125354 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Dati della richiesta	Comune di ROMETTA (Codice: H519) Provincia di MESSINA Foglio: 1 Particella: 2284 Sub.: 1 Dati relativi all'immobile selezionato
Catasto Fabbricati	

INTESTATO

1 [REDACTED] (1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		1	2284	1			A/2	6	5 vani	Euro 206,58 L. 400.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo Notifica											
CONTRADA GIAMPAOLO piano: T interno: I scala: E; Partita 1001948 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		1	2284	1			A/2	6	5 vani	L. 510	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo Notifica											
CONTRADA GIAMPAOLO piano: T interno: I scala: E; Partita 1001948 Mod.58											

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
Impianto meccanografico del 30/06/1987				

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 44232

Tributi erariali: Euro 1,00

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria
Visura ordinaria Richiedente: PASSARI

TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA
SEZIONE 01

Procedimento tra:
BANCO DI SICILIA ED ALTRI c/ [REDACTED]

NN. Gen. Rep. 373/87 - 374/87 - 375/87 - 386/87 - 24/05 - 126/12

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.I. Dott. CARLO DANIELE MADIA

Consulente tecnico d'ufficio dott. arch. Massimo PASSARI



Bene in Rometta
c/da Giampaolo - residence "La Noria" Pal. E
Lotto ~~021~~ 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento sito nel Comune di Rometta, in c/d Giampaolo residence "La Noria" Pal. E, interno 5 ed al piano primo.

Composto da ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere, disimpegno, WC e balcone, posto al piano primo, si sviluppa su una superficie lorda complessiva di circa mq 52,85²¹ (vedasi planimetria catastale allegata).

Identificato in catasto: intestati a

[redacted]
foglio 112, mappale 2451, subalterno 5, categoria A/2, classe 6,
composto da vani 4, posto al piano primo e rendita € 165,27.

Coerenze:

confina a Nord e Sud con terreno condominiale, Est con appartamento
altra ditta e ad Ovest con appartamento altra ditta.

L'identificazione attuale del bene non è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento, in quanto:

- necessita collegare all'Agenzia del Territorio la planimetria in banca dati (partic. 2451 sub 5) con il censuario (partic. 2284 sub 5) evidenziando errori di duplicazioni delle particelle;
- dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 09/05/1980 Reg. a Messina il [redacted] si evidenzia nell'allegato progettuale la dislocazione delle unità immobiliari del residence "La Noria" non corrispondenti nell'identificazione dell'atto di pignoramento.

Per gli errori sopra indicati necessita correggere l'intera catastazione del residence "La Noria" (vedasi allegati).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento, con accesso dagli spazi condominiali, è posto al piano primo del corpo di fabbrica denominato Pal. E e fa parte di un complesso edilizio denominato "La Noria" costituito da più corpi di fabbrica da 2 piani fuori terra, costruito negli anni 1978-80.

Caratteristiche zona: semicentro residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, e zone paesaggistiche del mare Tirreno.

Collegamenti pubblici (Km): autostrada (1,0), ferrovia (2,0).

Servizi offerti dalla zona: farmacie (ottimo), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (buono), palestra (ottimo).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto dei sopralluoghi il bene è nella piena disponibilità del conduttore sig. [redacted] con atto di locazione 19/06/2000 reg. a Messina [redacted] n. [redacted] alla III serie.

Durante le operazioni peritali l'accesso all'immobile ha permesso di evidenziare il sufficiente stato manutentivo e conservazione dell'immobile anche se presenti problemi d'infiltrazione dal lastrico solare ed evidenti distacchi dello stato di rifinitura delle pareti perimetrali.

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
- 4.1.3. Atti di asseveramento urbanistico: *Nessuna*
- 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:

²¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 09/05/1980 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] iscritto a Messina in data [redacted]

Importo capitale 400.000.000 lire

Importo ipoteca 800.000.000 lire

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 01/09/1980 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] iscritto a Messina in data [redacted]

Importo capitale 450.000.000 lire

Importo ipoteca 900.000.000 lire

4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare eseguito il 03/12/1987 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. - Sezione Credito Fondiario contro il sig. [redacted] e soci eredi in persona della sig.ra [redacted]

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2.4. Altre trascrizioni: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Non conforme in quanto nella fase costruttiva al posto di un corpo di fabbrica è stata realizzata una piscina.

Conformità catastale: L'identificazione attuale del bene non è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento, in quanto:

- necessita collegare all'Agenzia del Territorio la planimetria in banca dati (partic. 2451 sub 5) con il censuario (partic. 2284 sub 5) evidenziando errori di duplicazioni delle particelle;
- dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 09/05/1980 Reg. a Messina il [redacted] si evidenzia nell'allegato progettuale la dislocazione delle unità immobiliari del residence "La Noria" non corrispondenti nell'identificazione dell'atto di pignoramento.

Per gli errori sopra indicati necessita correggere l'intera catastazione del residence "La Noria" (vedasi allegati).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 152,00

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

Conguaglio anno 2013

Quote arretrate consumo idrico

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Ulteriori avvertenze: non si è a conoscenza di cause in corso né di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

L'immobile, facente parte di un più ampio fabbricato, non risulta onerato da alcun vincolo storico è paesaggistico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si evidenzia che la sig.ra [redacted] è proprietaria dell'immobile con atto di successione del [redacted] n. 17 vol. n. 2298.

6.1 Attuali proprietari

6.2 Precedenti proprietari

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. 263 05/11/1974 e variante n. 770 del 16/11/1979.

Abitabilità non rilasciata.

Conformità non rilasciata.

Allaccio fognatura comunale autorizzazione n. 466 del 12 aprile 2001.

Descrizione appartamento di cui al punto 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Rometta, sita in c/da Giampaolo residence "La Noria" pal. E.

L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, w.c., due camere.

Trattandosi d'immobile realizzato alla fine degli anni '80, si ritiene che gli impianti richiedano adeguamento alle vigenti normative in materia di sicurezza degli stessi. E' posto al piano primo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 52,85 di cui 2,70 mq di balcone.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 112, mappale 2451, subalterno 5, categoria A/2, classe 6, composto da vani 4, posto al piano primo e rendita € 165,27.

Coerenze: confina a Nord e Sud con terreno condominiale, Est con appartamento altra ditta e ad Ovest con appartamento altra ditta.

Nell'edificio, costruito nel 1980, non si riscontrano successive ristrutturazioni.

L'unità immobiliare ha un'altezza di circa 3,00 circa.

La copertura dell'edificio è a terrazza con problemi di infiltrazione alle unità immobiliari sottostanti.

Dal cortile destinata a parcheggio, tramite cancello pedonale ci si immette nell'area condominiale dove è ubicato la scala che permette di arrivare al portoncino in legno che consente l'accesso ai vani.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	condizioni
Civile abitazione	50,15	1	50,15	Sufficiente
Balcone	2,70	0,25	0,68	Sufficiente
Totali	52,85		50,83	

Caratteristiche descrittive:

L'appartamento fa parte di un villino plurifamiliare, destinato a civile abitazione, è posto al piano primo di un fabbricato a due elevazioni f.t. con struttura portante in cemento armato con pilastri e travi a maglia chiusa e copertura piana.

L'immobile è composto da ingresso/soggiorno, cucina, w.c., due camere e giardino.

Al suo interno l'appartamento è rifinito, in tutti i vani, con pavimenti in piastrelle di ceramica di orinaria fattura; i muri laterali ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a duco-tone; gli infissi interni sono in legno tamburato.

Gli infissi esterni sono in legno e vetri, protetti da persiane in legno e ante con zanzariere.

Si riscontra problemi d'infiltrazione proveniente dal lastrico solare che necessita di manutenzione e fenomeni di distacco dello strato di rifinitura dell'intonaco dei muri perimetrali.

Caratteristiche urbanistiche:

Nel P.R.G. in vigore nel comune di Rometta l'immobile ricade in zona "B4 - satura urbana".

Comprende le aree che hanno esaurito la loro capacità edificatoria, detta zona è normata dall'art. 50 delle norme di attuazione..

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.

Coperture:

Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente.

Balconi: materiale: in c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno: insufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da ristrutturare.

Pavimentaz. Esterna: materiale: cemento, condizioni: sufficienti.

Pavimentaz. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: cucina e bagno, materiale: mattonelle ceramiche, condizione:

	sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	Posizione: assente.
<i>Impianti:</i>	
<i>Ascensore:</i>	tipologia: assente.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: insufficienti.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura:</i>	tipologia : separata, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: da ricollocare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente.
<i>Termico:</i>	tipologia: non vi è impianto di riscaldamento ma è presente lo scaldabagno elettrico

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Per procedere alla valutazione di un appartamento è necessario, dopo aver individuato l'aspetto economico, che nel caso in esame si identifica con il valore di mercato, scegliere il procedimento di stima.

Il valore di mercato di un appartamento può essere determinato con procedimento analitico o con una procedura sintetica comparativa.

Il primo presuppone una rispondenza ordinata tra il reddito del bene economico ed il suo valore corrispondente.

Oggi, però, di fronte allo sconvolgimento di alcuni fattori economici, a causa del fenomeno della trasformazione dei beni immobili in beni di rifugio, alla frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non vi è più rispondenza tra reddito e valore capitale di quel bene per cui diventa poco probatoria la ricerca del giusto saggio di capitalizzazione.

Di conseguenza risulterebbe poco probabile una stima con l'applicazione del procedimento analitico per capitalizzazione del reddito.

Più esatto e più rispondente all'attuale realtà economica e di mercato appare, invece, il procedimento di stima sintetica comparativa che consiste nella valutazione del bene per confronto con altri beni simili.

Nel caso in esame la comparazione è possibile perché sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, liberi professionisti e notai operanti nella stessa zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di valutazione.

8.3 Valutazioni delle superfici

Dall'accurata indagine di mercato effettuata è emerso che fabbricati con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene da valutare, vengono compravenduti a valori oscillanti tra 840 €/mq e 940,00 €/mq.

Pertanto, considerati i valori individuati dalla indagine effettuata, tenuto conto delle rifiniture interne dell'immobile ed esterne del complesso condominiale, dell'ubicazione, della discreta appetibilità e commerciabilità del bene, del buono stato di manutenzione e conservazione, delle dotazioni condominiali, dei valori riportati nella micro-zonizzazione del comune di Messina, si ritiene equo attribuire un prezzo medio a mq di € 840,00.

Quindi il più probabile valore ordinario sarà pari a:

Immobilabile	Superf.	Prezzo unitario mq	Valore diritto
A. appartamento	50,83	€ 840,00	€ 42.697,00

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: € 6.405,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

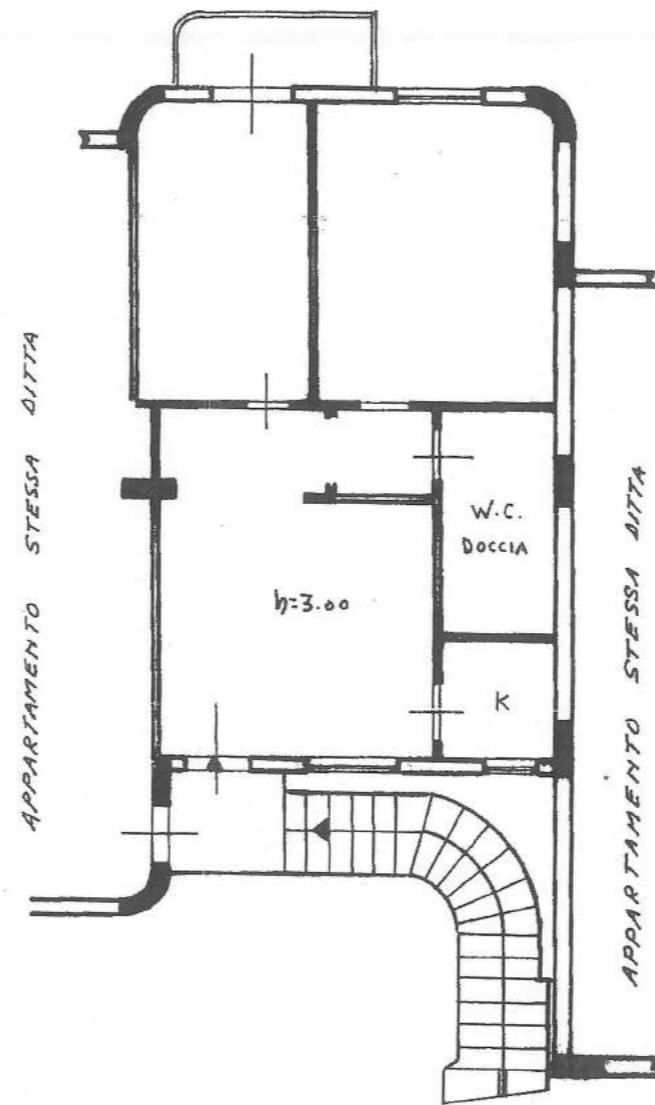
Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 36.292,00

PAL. E
PIANO 1°
N° 5

TERRENO SOTTOSTANTE STESSA DITTA



TERRENO SOTTOSTANTE STESSA DITTA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lirc
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 682)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **ROMETTA** Via **Conte Gian Paolo**

Ditta **[REDACTED]** nato a **MESSINA il [REDACTED]**

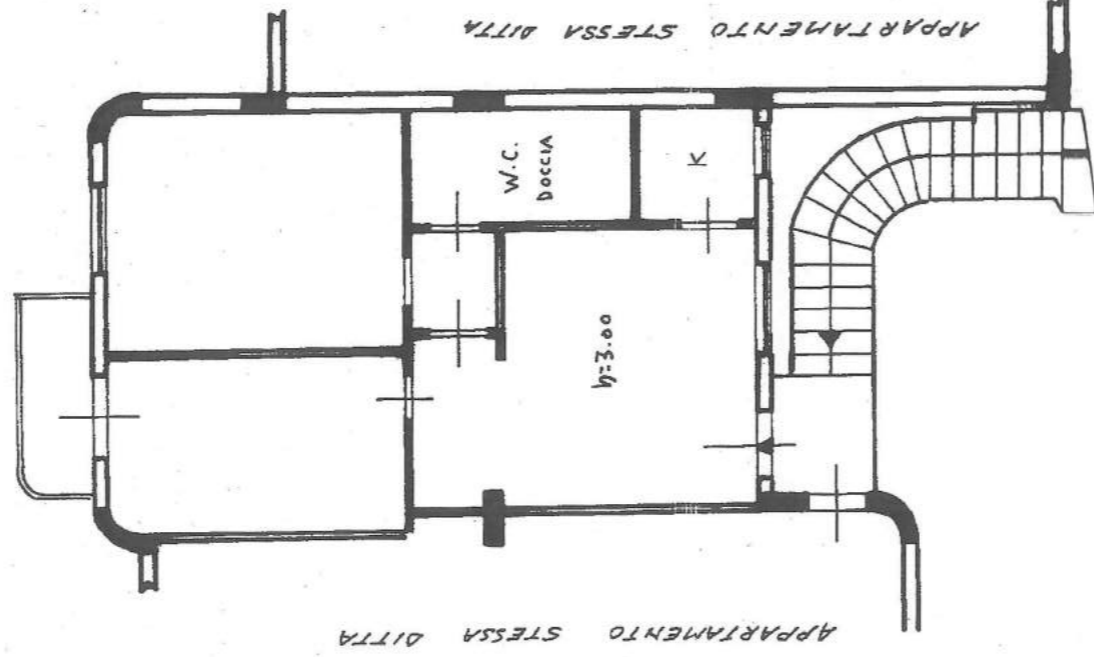
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MESSINA**



0024923

PAL. E
PIANO 1°
N° 5

TERRENO SOTTOSTANTE STESSA DITTA



TERRENO SOTTOSTANTE STESSA DITTA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

613186
4250

Compilata dal DOTT. INGEGNERE

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di MESSINA n° 247

DATA

Firma: *[Signature]*



Ufficio Provinciale di Messina - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/05/2013 - Ora: 10.14.54

Segue

Visura storica per immobile

Visura n.: ME0125359 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Dati della richiesta		Comune di ROMETTA (Codice: H519)	
Catasto Fabbricati		Provincia di MESSINA	
		Foglio: 1 Particella: 2451 Sub.: 5	
		Dati relativi all'immobile selezionato	
INTESTATI			
1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	[REDACTED]

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe			Consistenza
1	Urbana	1	2451	5			A/2	6	4 vani	Euro 165,27 L. 320.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		CONTRADA GIAMPAOLO piano: 1 interno: 5 scala: E;			Partita	1001948	Mod.58	181			
Notifica											

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/03/1984

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe			Consistenza
1	Urbana	1	2451	5			A/2	6	4 vani	L. 408	COSTITUZIONE del 16/03/1984 n. 7250/1984 in atti dal 19/05/1995
Indirizzo		CONTRADA GIAMPAOLO piano: 1 interno: 5 scala: E;			Partita	1001948	Mod.58	181			
Notifica											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Data: 31/05/2013 - Ora: 10.14.54

Visura n.: ME0125359 Pag: 2

Fee

Situazione degli intestati dal 25/05/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con DI [REDACTED]

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/05/1995 Voltura n. [REDACTED] in atti dal 09/08/2001 (protocollo n. 211416) Repertorio n.: 559 Rogante: CANCELLI [REDACTED] Sede: MESSINA Registrazione: AG Sede: MESSINA n: 2677 del 29/05/1995 VENDITA ALL'ASTA

Situazione degli intestati dal 16/03/1984

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 25/05/1995

DATI DERIVANTI DA [REDACTED] del 16/03/1984 n. 7250/1984 in atti dal 19/05/1995 Registrazione: *

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 44236

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: PASSARI



Ufficio Provinciale di Messina - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 31/05/2013 - Ora: 10.14.00

Fine

Visura n.: ME0125356 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Dati della richiesta	Comune di ROMETTA (Codice: H519) Provincia di MESSINA Foglio: 1 Particella: 2284 Sub.: 5 Dati relativi all'immobile selezionato
Catasto Fabbricati	

INTESTATO

1	(1) Proprietà per 1000/1000
---	-----------------------------

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	Urbana	1	2284	5			A/2	6	4 vani	Euro 165,27 L. 320.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo - CONTRADA GIAMPAOLO piano: 1 interno: 5 scala: E;											
Notifica - Partita 1001948 Mod.58 -											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	Urbana	1	2284	5			A/2	6	4 vani	L. 408	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo - CONTRADA GIAMPAOLO piano: 1 interno: 5 scala: E;											
Notifica - Partita 1001948 Mod.58 -											

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 44233

Tributi erariali: Euro 1,00

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria
Visura ordinaria Richiedente: PASSARI