

Beni in Messina (Messina) Via Consolare Pompea 1853
Lotto 018

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.	Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina, villaggio Ganzirri, Via Consolare Pompea 1853.
	<p>Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED], foglio 43, mappale 1647, subalterno 6, categoria F3 "in corso di costruzione", piano primo (vedi visura catastale allegato "1").</p> <p>Confina: A nord, con terreno libero altra ditta; a sud, con spazio libero di pertinenza del fabbricato e con viabilità interna del Piano di Lottizzazione; ad est, in parte con terreno libero altra ditta ed in parte con corpo di fabbrica denominato "D2"; ad ovest con vano scala e con unità immobiliare di proprietà [REDACTED].</p>
	<p>Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED], foglio 43, mappale 1647, subalterno 7, categoria F3 "in corso di costruzione", piano sottotetto (vedi visura catastale allegato "1").</p> <p>Confina: A nord, con terreno libero altra ditta; a sud, con spazio libero di pertinenza del fabbricato e con viabilità interna del Piano di Lottizzazione; ad est, in parte con terreno libero altra ditta ed in parte con corpo di fabbrica denominato "D2"; ad ovest, con spazio libero altra ditta.</p>

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

<p>Premesse:</p>	<p>Prima di procedere alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, si ritiene necessario far rilevare quanto segue:</p> <p>1- nonostante il bene da stimare sia intestato catastalmente alle ditte [REDACTED] (il sub. 6) [REDACTED] (il sub.7), esso risulta essere però di proprietà [REDACTED], il subalterno 6; e [REDACTED] il subalterno 7 (vedi paragrafo "B1.3.b" della relazione generale introduttiva ed illustrativa).</p> <p>Infatti:</p> <p>a) con atto di compravendita in Notaio Giovanni Paderni del 13/05/1996, trascritto in data 14/05/1996 ai nn.° 11657/9488, la "[REDACTED]" acquistato da podere di "SICOD": <<... una unità abitativa in corso di costruzione,..... facente parte del corpo di fabbrica denominato villa tipo "D1", in atto allo stato rustico, vi sono solo strutture, tramezzature interne e tamponamenti, a semplice piano terra e consistente in due vani oltre accessori, con annessa corte retrostante, confina nell'insieme con proprietà della Società venditrice (part. 1647 sub. 3), con scala esterna di accesso, con strada di lottizzazione e con proprietà Zanghi Antonino salvo altri. Nel N.C.E.U. del Comune di Messina, detto immobile è riportato al foglio 43, particella 1647, sub. 2, l'appartamento; e particella 1647 sub. 5 e sub. 6 la corte annessa..... E' compresa nella presente vendita l'intera terrazza di copertura, oltre naturalmente alla relativa area soprastante, dell'adiacente e sottostante locale autoclave, riportato in catasto al foglio 43 particella 1648..... >>.</p> <p>Da quanto sopra, si evince chiaramente che la descrizione fornita dall'atto per il bene compravenduto, contrasta con le risultanze dell'elaborato planimetrico catastale (v. alleg. "6") dal quale si evince che:</p>
-------------------------	--

	<p>- l'appartamento con annessa corte, ubicato al piano terra e confinante con la particella 1648, è quello posto sul lato sinistro del vano scala ed è identificato dal subalterno 3;</p> <p>- il subalterno 2, individua un magazzino posto al piano seminterrato; mentre i subalterni 5 e 6, individuano due appartamenti al piano primo.</p> <p>Pertanto, si può sostenere che le sopracitate unità immobiliari (subalterni 2, 5 e 6), non sono di proprietà "Cogeda" ed in particolare: il subalterno 2 è di proprietà Ieni Giovanna; i subalterni 5 e 6 sono di proprietà "SICOD".</p> <p>b) con atto di compravendita in Notaio Paderni del 15/05/1995, trascritto il 16/05/1995 ai nn. 12916/10980, il signor [REDACTED] ha acquistato, tra l'altro, dalla società [REDACTED] <<..... un locale a piano mansardato in corso di costruzione, facente parte della palazzina "D1", della superficie di mq. 90,00 circa, riportato in catasto al foglio 43, particella 1647, sub. 10...>>.</p> <p>La descrizione fornita dall'atto di compravendita per il bene compravenduto, contrasta però con le risultanze dell'elaborato planimetrico catastale, dal quale risulta che il sottotetto ubicato al piano secondo del corpo di fabbrica "D1", è identificato dal subalterno 7 e non dal subalterno 10.</p> <p>2- come già accennato al paragrafo B4) della relazione generale introduttiva, il sottotetto del corpo di fabbrica "D1", identificato in catasto dalla particella n.° 1647 sub. 7, risulta essere direttamente comunicante con il sottotetto del fabbricato "D2" individuato dalla particella 1651 sub 7. I due locali costituiscono insieme un unico ampio ambiente, accessibile esclusivamente attraverso una scala, interna che si diparte da un vano ubicato al piano primo del corpo di fabbrica "D2", individuato in catasto dalla particella 1651 sub. 7 (vedi allegato "3").</p> <p>Detto vano, che verosimilmente rappresenta la parte dell'unità immobiliare destinata alla residenza, ha una superficie utile minore di 28,00 mq., inferiore quindi allo standard minimo previsto dal regolamento edilizio comunale per le residenze.</p> <p><u>Per questi motivi, ma anche per rendere più appetibili i beni sul mercato, lo scrivente ha ritenuto opportuno dover prevedere:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - la separazione del sottotetto del fabbricato "D1" identificato in catasto dalla part. 1647 sub. 7, dal sottotetto facente parte del fabbricato "D2", individuato dalla particella 1651 sub. 7; - la realizzazione di un varco nel piano di calpestio del sottotetto del corpo di fabbrica "D1", in corrispondenza del vano scala condominiale, al fine di creare un collegamento tra il sottotetto e la sottostante unità immobiliare contraddistinta dalla particella 1647 sub. 6 (vedi allegato "4"); - l'ampliamento della superficie utile della parte destinata alla residenza dell'unità immobiliare sita al primo piano del fabbricato "D2" (part. 1651 sub. 7), mediante annessione di una porzione di superficie facente parte della complanare particella 1651 sub. 8 (vedi allegato "5"). <p><u>La realizzazione degli interventi sopra citati, consente la formazione di due distinti lotti per la vendita (lotti n.° 18 e 22), di cui il primo (lotto n.° 18 - "D1/5") è quello oggetto della presente relazione di consulenza.</u></p>
--	---

Giudice Dr. Giuseppe Minutoli
Curatore/Custode: avv. Maria Garzo
Perito: Arch. Francesco Cancellieri

<p>Caratteristiche estrinseche: (descrizione della zona)</p>	<p><i>Per quanto riguarda la descrizione delle caratteristiche estrinseche dell'unità immobiliare, appartenendo il bene da stimare al piano di Lottizzazione "Pozzicello", si rimanda a quanto ampiamente esposto nel paragrafo "D1" della relazione tecnica introduttiva ed illustrativa.</i></p>
<p>Caratteristiche intrinseche: (descrizione del bene)</p>	<p>L'unità immobiliare oggetto di stima, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione "POZZICELLO" e più precisamente nel corpo di fabbrica "plurifamiliare" denominato "D1", appartenente al tipo edilizio "D".</p> <p>Trattasi di un edificio costituito da due elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato e sottotetto, caratterizzato da un elemento distributore verticale (vano scala) realizzato in parte all'esterno ed in parte all'interno del corpo di fabbrica (v. foto da n.°1 a n.° 5).</p> <p>Suddetto corpo di fabbrica, avente una struttura in cemento armato, con travi e pilastri collegati al piede da travi rovesce di fondazione e solai del tipo misto in latero-cemento, si compone nell'insieme di sei unità immobiliari, di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - un deposito /garage al piano seminterrato (sub. 2); - due appartamenti al piano terra (sub. 3 e 4); - due appartamenti al piano primo (sub. 5 e 6); - un sottotetto destinato a deposito (sub. 7), avente accesso dal limitrofo locale sottotetto facente parte del corpo di fabbrica "D2", individuato in catasto dalla particella 1651 sub. 7. <p>Fatta eccezione per il piano seminterrato (ultimato e rifinito), il fabbricato in elevazione si trova allo stato rustico, con la realizzazione delle strutture in c.a. e delle murature perimetrali diompagnamento (vedi foto n.° 1, 2 e 3).</p> <p><u>Esaminando l'elaborato grafico del progetto approvato inerente la tipologia edilizia "D" (vedi allegato "E36" della relazione generale introduttiva ed illustrativa), si evince facilmente che il piano primo avrebbe dovuto essere composto da una sola unità immobiliare, con annesso locale sottotetto raggiungibile mediante scala interna. Suddetta unità immobiliare, avente accesso da un vano scala centrale, era dotata di balconi sui fronti nord e sud.</u></p> <p><u>Al momento del sopralluogo, è stato accertato che:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. contrariamente a quanto previsto nel progetto approvato, il piano primo era stato suddiviso in due unità immobiliari destinate alla residenza. <p>Inoltre, non era stata realizzata la scala interna, né era stato predisposto un varco per il collegamento con il sottotetto, al quale, come già spiegato a pag. 3, si accedeva dal limitrofo locale sottotetto ricadente nel corpo di fabbrica "D2" (vedi elaborati grafici di rilievo allegati n.° 2 e 3 e foto n.° 15 e 21);</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. sia l'immobile al piano primo sia il sottotetto si trovavano allo stato rustico, costituiti soltanto da tramezzature in laterizi forati e da murature perimetrali diompagnamento. Essi erano privi di impianti, di intonaci, di pavimentazione e di finiture in genere (vedi foto da n.° 6 a n.° 15). <p>Come già anticipato nelle premesse, per rendere più appetibili i beni sul mercato, si è pensato di separare i due locali sottotetto ("D1" e "D2") mediante la costruzione di un muro in laterizio e di creare un varco nel solaio di copertura del piano primo del fabbricato "D1", in corrispondenza del vano scala condominiale, al fine di creare un collegamento tra il sottotetto e la sottostante unità immobiliare contraddistinta dalla particella 1647 sub. 6.</p>

Giudice Dr. Giuseppe Minutoli
Curatore/Custode: avv. Maria Garzo
Perito: Arch. francesco cancellieri

Esecuzione Forzata N.000033/02 + 169/93+467/96+260/98+72/99+219/09 e 251/09
 "SICILCASSA s.p.a." in L.C.A. contro [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
4.1.1.	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
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:
	Atto di citazione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]", trascritto a Messina in data 13/03/1993, ai nn. 6400/5544.
	Sequestro conservativo a favore di [REDACTED], in persona del suo legale rappresentante [REDACTED], contro [REDACTED]", a firma del Tribunale di Messina, iscritto in data 05/04/1993 al n. 637 e trascritto a Messina in data 19/04/1993, ai nn. 9279/8393.
	Atto di citazione presso la corte di Appello di Messina, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]", trascritto a Messina in data 01/10/1993, ai nn. 24155/20547.
	Sequestro conservativo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]", a firma del Tribunale di Messina, iscritto in data 20/04/1995 al n. 769/95 e trascritto a Messina in data 28/04/1995, ai nn. 11486/9778.
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
4.2.1. Iscrizioni:	
	Iscrizione volontaria (<i>attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V. E., OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "[REDACTED]", iscritta a Messina in data 14/05/2005, ai nn. 17366/5636. importo ipoteca: €. 1.084.559,49 importo capitale: €. 361.519,83 L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta contro la [REDACTED] in data 18/05/1985 ai n. 12002/837, in forza del contratto di anticipazione ricevuto dal Notaio Guido Monforte da Messina in data 17/05/1985. Si precisa, che la Gestione di Credito Fondiario della C. C. R. V. E. per le Province Siciliane in Palermo, soggetto a favore del quale è stata iscritta l'ipoteca, in seguito è divenuta "Sicilcassa s.p.a." e, con Decreto Ministeriale del Tesoro n.° 602529 del 05/09/1997, è stata posta in Liquidazione Coatta Amministrativa.
	Iscrizione volontaria (<i>attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria da atto di dilazione a mezzo operazione a medio termine, ex D.P.R. 29/09/1973 n.° 601 a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "[REDACTED] ed altri, iscritta a Messina in data 25/10/2010, ai nn. 33061/5974. importo ipoteca: €. 1.068.065,78 importo capitale: €. 428.013,88 L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta contro "[REDACTED]" in data 26/10/1990, ai n. 29509/2680, in forza dell'atto di dilazione a mezzo operazione a medio termine, stipulato dal Notaio Giovanni Paderni in data 23/10/1990, n.° rep. 37933.
	Iscrizione volontaria (<i>attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E., OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "[REDACTED]", iscritta a Messina in data 21/10/2010, ai nn. 32816/5880. importo ipoteca: €. 1.397.500.000 importo capitale: €. 559.000.000

Giudice Dr. Giuseppe Minutoli
 Curatore/Custode: avv. Maria Garzo
 Perito: Arch. Francesco cancellieri

Esecuzione Forzata N.000033/02 + 169/93+467/96+260/98+72/99+219/09 e 251/09
 "SICILCASSA s.p.a." in L.C.A. contro [REDACTED]

		<p>Riferito limitatamente a: L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai n. 29498/2669, in forza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Giovanni Paderni del 23/10/1990 n.° rep. 37938 e gravante su un'area edificabile della superficie di mq. 2.137,50 costituita dalle particelle n° 645, 211, 1075 e 1076 tutte in quota parte del foglio di mappa 43.</p>
		<p>Iscrizione volontaria (<i>attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "[REDACTED]" ed altri, iscritta a Messina in data 21/10/2010, ai nn. 32819/5883.</p> <p>importo ipoteca: £. 912.500.000 importo capitale: £. 365.000.000</p> <p>Riferito limitatamente a: L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai n. 29501/2672, in forza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Giovanni Paderni del 23/10/1990, n.° rep. 37941 e gravante su un'area edificabile della superficie di mq. 1.290,00 costituita dalle particelle n° 211, 212 e 213 tutte in quota parte del foglio di mappa 43.</p>
		<p>Iscrizione volontaria (<i>attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "[REDACTED]", iscritta a Messina in data 21/10/2010, ai nn. 32820/5884.</p> <p>importo ipoteca: £. 947.500.000 importo capitale: £. 379.000.000</p> <p>Riferito limitatamente a: L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai n. 29502/2673, in forza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Giovanni Paderni del 23/10/1990, n.° rep. 37942 e gravante su un'area edificabile della superficie di mq. 1.480,50 costituita dalle particelle n° 156, 211 e 644 tutte in quota parte del foglio di mappa 43.</p>
		<p>Iscrizione volontaria (<i>attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "[REDACTED]", iscritta a Messina in data 22/10/2010, ai nn. 33008/5967.</p> <p>importo ipoteca: £. 412.500.000 importo capitale: £. 165.000.000</p> <p>Riferito limitatamente a: L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai n. 29506/2677, in forza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio G. Paderni del 23/10/1990, n.° rep. 37946 e gravante su un'area edificabile di mq. 532,27 costituita dalle particelle 211, 242 e 243 tutte in quota parte del foglio 43.</p>
		<p>Iscrizione volontaria (<i>attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E., OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "[REDACTED]", iscritta a Messina in data 21/10/2010 ai nn. 32824/5888.</p> <p>importo ipoteca: £. 947.500.000 importo capitale: £. 379.000.000</p> <p>Riferito limitatamente a: L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai n. 29507/2678, in forza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Paderni del 23/10/1990, n.° rep. 37947 e gravante su un'area edificabile di mq. 532,27 costituita dalle particelle n° 211, 212, 213, 645 e 1070 tutte in quota parte; 1071 per l'intero; e porzione della strada vicinale Giannuzzo del foglio 43.</p>

Giudice Dr. Giuseppe Minutoli
 Curatore/Custode: avv. Maria Garzo
 Perito: Arch. Francesco Cancellieri

		<p>Iscrizione volontaria (<i>attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "██████████", iscritta a Messina in data 22/10/2010 ai nn. 33009/5968.</p> <p>importo ipoteca: £. 1.115.000.000 importo capitale: £. 446.000.000</p> <p>Riferito limitatamente a: L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai n. 29508/2679, in forza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Giovanni Paderni del 23/10/1990, n.° rep. 37948 e gravante su un'area edificabile della superficie di mq. 1.249,00 costituita dalle particelle n° 211, 643, 983, 1069 tutte in quota parte del foglio di mappa 43.</p>
		<p>Iscrizione volontaria (<i>non rinnovata</i>) derivante da Contratto di mutuo ai rogiti del notaio G. Paderni del 23/10/1990, a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "██████████", a firma di Notaio Giovanni Paderni in data 23/10/1990, iscritta a Messina in data 26/10/1990 ai nn. 29495/2666.</p> <p>importo ipoteca: £. 3.605.000.000 importo capitale: £. 1.442.000.000</p> <p>Riferito limitatamente a: Detta ipoteca, iscritta originariamente su un'area edificabile della superficie di mq. 2.477,47, costituita dalle particelle n.° 211, 643, 644, 156 e 1069, tutte in quota parte del foglio n.° 43, non e' stata rinnovata.</p>
	4.2.2.	<i>Pignoramenti:</i>
		<p>Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare, a favore di "SICILCASSA s.p.a." in L.C.A. contro "██████████", a firma del Tribunale di Messina, iscritto in data 20/12/2001 al n.° rep.1281, e trascritto a Messina in data 12/03/2002, ai nn. 6618/5563.</p>
		<p>Pignoramento derivante da Atto di precetto, a favore di "FAR Costruzioni" contro "██████████", a firma di Tribunale di Messina in data 29/05/1991, trascritto a Messina in data 07/06/1991, ai nn. 16095/13566.</p>
		<p>Pignoramento a favore di Micali Antonio contro "██████████", trascritto a Messina in data 04/06/1990, ai nn. 15638/13161.</p>
	4.2.3.	<i>Altre trascrizioni: Nessuna</i>
	4.2.4.	<i>Altre limitazioni d'uso: Nessuna</i>
	4.3.	Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
	4.3.1.	<i>Conformità urbanistico edilizia:</i>
		<p>Sono state riscontrate le seguenti difformità :</p> <p>Così come ampiamente esposto nella relazione tecnica introduttiva ed illustrativa, alla quale si rimanda per ulteriori approfondimenti (vedi paragrafo "D2"), l'unità immobiliare in esame non è conforme urbanisticamente, in quanto ricade all'interno di un Piano di Lottizzazione <i>non regolare urbanisticamente</i>.</p> <p>Inoltre, si fa rilevare che il corpo di fabbrica "D1" è difforme rispetto a quanto previsto nel progetto approvato, in quanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - è stato realizzato un numero maggiore di unità immobiliari ; - l'area porticata di pertinenza antistante il piano seminterrato, è stata chiusa ed accorpata allo stesso; - sono state apportate variazioni ai prospetti, consistenti nella modifica e/o trasformazione di alcune bucatore; - non è stata realizzata la scala interna che avrebbe dovuto consentire il collegamento dei piani primo e sottotetto; - l'accesso al sottotetto, avveniva attraverso l'unità immobiliare facente parte del corpo di fabbrica "D2", individuata in catasto dalla particella 1651 sub. 7;

		<p>- la parte esterna del vano scala, ha uno sviluppo diverso da quello previsto dal progetto approvato. Inoltre, in adiacenza al vano scala, è stato realizzato un manufatto non previsto in progetto, destinato verosimilmente a ripostiglio.</p> <p>Regolarizzabili mediante : Redazione di un progetto di riordino urbanistico e di assestamento dell'intervento. Come già anticipato al paragrafo "D3" della relazione generale introduttiva ed illustrativa, il progetto di riordino Urbanistico dovrà prevedere, oltre alla realizzazione delle opere edili ed infrastrutturali necessarie per il completamento del Piano di Lottizzazione, anche la rimessa in pristino stato della "volumetria" prevista per ciascuna tipologia edilizia approvata.</p> <p>Oneri necessari per la regolarizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quota parte per competenze tecniche ed oneri amministrativi inerenti il progetto di riordino urbanistico: € 1.057,84; - Quota parte per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e per la messa in sicurezza dei muri di contenimento: € 9.272,75; - Quota parte per l'acquisizione e per la sdemanializzazione della strada vicinale Giannuzzo: € 1.110,74; <p>Oneri totali: € 11.441,33</p>						
	4.3.2.	<p>Conformità catastale:</p> <p>Sono state riscontrate le seguenti difformità :</p> <p>Per quanto riguarda l'area lottizzata, bisognerebbe effettuare l'aggiornamento della mappa catastale. Tuttavia, per le motivazioni illustrate nella relazione tecnica introduttiva (alla quale si rimanda per ulteriori approfondimenti vedi paragrafo "D4"), l'aggiornamento catastale della mappa non è stato effettuato, ma si è tenuto conto dei costi necessari per la sua esecuzione.</p> <p>Per quanto concerne invece l'unità immobiliare, essa risulta essere ancora denunciata " <i>in corso di costruzione</i>".</p> <p>Regolarizzabili mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - PREGEO per l'aggiornamento della mappa catastale; - Procedura "DOCFA" per l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare, dopo aver completato le opere edili di costruzione e di finitura. <p>Oneri necessari per la regolarizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Competenze ed oneri amministrativi per aggiornamento mappa: € 687,60 ; - Spese tecniche ed oneri catastali per la procedura "DOCFA": € 500,00 <p>Oneri totali: € 1.187,60</p>						
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:								
		<table border="1"> <tr> <td>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:</td> <td style="text-align: right;">€ 0,00</td> </tr> <tr> <td>Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:</td> <td style="text-align: right;">€ 0,00</td> </tr> <tr> <td>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:</td> <td style="text-align: right;">€ 0,00</td> </tr> </table> <p>Ulteriori avvertenze: Non è stato possibile stimare le spese annue di gestione condominiale, in quanto non è stato ancora costituito un regolare condominio per il complesso edilizio.</p>	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00							
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00							
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00							
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:								
	6.1	<p>Attuali proprietari:</p> <p>██████████ proprietaria del sub. 6 dal 15/04/1987 ad oggi, in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Francesco Paderni del 15/04/1987, trascritto a Messina in data 29/04/1987, ai nn. 10980/9233.</p> <p>Con il suddetto atto la ditta ██████████ vende alla ██████████ il seguente immobile: << appezzamento di terreno con esistenti costruzioni in corso, sito nel Comune di Messina, c.da Pozzicello, villaggio Ganzirri, della superficie di mq. 38.315,00 circa. >>.</p> <p>██████████, proprietario del sub. 7 dal 15/05/1995 ad oggi, in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Paderni del 15/05/1995, trascritto a Messina in data 16/05/1995, ai nn. 12916/10980.</p>						

Esecuzione Forzata N.000033/02 + 169/93+467/96+260/98+72/99+219/09 e 251/09
 "SICILCASSA s.p.a." in L.C.A. contro ██████████

<p>Identificato al catasto fabbricati: intestato ██████████, foglio 43, mappale 1647, sub. 7, categoria F3 "in corso di costruzione", piano sottotetto (vedi visura catastale alleg. "1"). Confina: A nord, con terreno libero altra ditta; a sud, con spazio libero di pertinenza del fabbricato e con viabilità interna del Piano di Lottizzazione; ad est, in parte con terreno libero altra ditta ed in parte con corpo di fabbrica denominato "D2"; ad ovest, con spazio libero altra ditta.</p>																																		
<p>Destinazione urbanistica: Nel piano regolatore vigente in forza della delibera D.D.R. n. 686 del 02/09/2002 e n.° 858 del 08/07/2003, l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "C2d" (Piani esecutivi in corso di attuazione o deliberati). Norme tecniche ed indici: Le zone "C2d" comprendono Piani di Zona, Programmi Costruttivi, Piani di Recupero, Zone "C6" di cui al D.A. n. 333/86 e Piani di Lottizzazione, operanti o già deliberati dal Consiglio Comunale alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G. Tali zone, nella loro attuazione, sono disciplinate dalla normativa e dalle indicazioni cartografiche dei relativi strumenti urbanistici generali ed esecutivi. La zona "C2d" deve essere riferita anche a quelle parti delle lottizzazioni destinate a viabilità a fondo cieco, e comunque già previste dallo strumento urbanistico generale, ferma restando la capacità insediativa prevista originariamente.</p>																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Destinazione</th> <th>Parametro</th> <th>Valore reale/potenziale</th> <th>Coefficiente</th> <th>Valore equivalente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>appartamento piano primo</td> <td>Sup. reale lorda</td> <td>66,20</td> <td>1,00</td> <td>66,20</td> </tr> <tr> <td>balconi piano primo</td> <td>Sup. reale lorda</td> <td>19,30</td> <td>0,25</td> <td>4,82</td> </tr> <tr> <td>sottotetto (locale di sgombero) h > 1,50 m.</td> <td>Sup. reale lorda</td> <td>63,40</td> <td>0,60</td> <td>38,04</td> </tr> <tr> <td>sottotetto (terrazzini)</td> <td>Sup. reale lorda</td> <td>27,00</td> <td>0,25</td> <td>6,75</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Sup. reale lorda</td> <td>175,90</td> <td></td> <td>115,81</td> </tr> </tbody> </table>					Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	appartamento piano primo	Sup. reale lorda	66,20	1,00	66,20	balconi piano primo	Sup. reale lorda	19,30	0,25	4,82	sottotetto (locale di sgombero) h > 1,50 m.	Sup. reale lorda	63,40	0,60	38,04	sottotetto (terrazzini)	Sup. reale lorda	27,00	0,25	6,75		Sup. reale lorda	175,90		115,81
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente																														
appartamento piano primo	Sup. reale lorda	66,20	1,00	66,20																														
balconi piano primo	Sup. reale lorda	19,30	0,25	4,82																														
sottotetto (locale di sgombero) h > 1,50 m.	Sup. reale lorda	63,40	0,60	38,04																														
sottotetto (terrazzini)	Sup. reale lorda	27,00	0,25	6,75																														
	Sup. reale lorda	175,90		115,81																														
<p>Caratteristiche descrittive: Caratteristiche strutturali: <i>Strutture verticali:</i> materiale: c.a.; condizioni: sufficienti. <i>Travi:</i> materiale: c.a.; condizioni: sufficienti. <i>Solai:</i> tipologia: latero-cemento; condizioni: sufficienti. <i>Scale:</i> tipologia: a rampa unica; materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.</p>																																		
<p>Componenti edilizie e costruttive: <i>Pareti esterne:</i> materiale: muratura di mattoni forati; coibentazione e rivestimento: inesistenti; condizioni: mediocri.</p>																																		
<p>Impianti: mancanti</p>																																		
<p>Accessori:</p>																																		
<p>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:</p>																																		
<p>*8.1. Criterio di Stima Per la determinazione del valore venale del bene è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativo o per confronto diretto di cui si è già trattato al paragrafo "F" della relazione tecnica introduttiva ed illustrativa. Attraverso le indagini di mercato effettuate e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Piano di Lottizzazione "POZZICELLO", nonché dei vari fattori positivi e negativi del bene oggetto di stima ed in particolare: 1) il suo stato di finitura al rustico e la necessità di dover realizzare le seguenti opere : - la costruzione di un muro in laterizio per la separazione dei due locali sottotetto; - la creazione di un varco nel solaio di copertura del piano primo (3° impalcato) e la realizzazione di una scala interna per il collegamento con il piano sottotetto; 2) la buona esposizione e la panoramicità che si gode in particolare dal sottotetto; lo scrivente è pervenuto alla determinazione che il più probabile valore unitario di mercato per il bene in perizia sia di €/mq. 900,00. Moltiplicando tale valore unitario per la consistenza dell'immobile (superficie commerciale virtuale) si risale al valore globale</p>																																		

Giudice Dr. Giuseppe Minutoli
 Curatore/Custode: avv. Maria Garzo
 Perito: Arch. Francesco Cancellieri

n.b. Come già esposto ai paragrafi "C3" e "G1.3" della relazione generale introduttiva, il valore globale dell'immobile è comprensivo del valore in quota parte dei beni e delle aree di utilità comune del complesso edilizio e cioè: il serbatoio idrico; la cabina elettrica; la viabilità interna della lottizzazione; le aree di ornamento.					
8.2. Fonti di informazione					
Catasto, Conservatoria dei Registri Immobiliari e Ufficio Tecnico di Messina. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: "URBE IMMOBILIARE"; "TECNOCASA"; "MOLONIA CASE"; "GRUPPO ITALIA IMMOBILIARE"; AGENZIA DEL TERRITORIO (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE)					
8.3. Valutazione corpi					
	ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	A	appartamento	175,90	€. 104.233,50	€. 104.233,50
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:			€. 15.635,02
		Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			€. 12.628,93
		Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente			Nessuno
		Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			Nessuna
8.5. Prezzo base d'asta del lotto					
		Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:			€. 88.598,47
		Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:			€. 75.969,54

ALLEGATI:

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 1. VISURE CATASTALI;
- 2. ELABORATO GRAFICO DI RILIEVO DELLO STATO ATTUALE:
(Pianta dell'unità immobiliare sita al piano primo del corpo di fabbrica "D1");
- 3. ELABORATO GRAFICO DI RILIEVO DELLO STATO ATTUALE:
(Pianta dell'unità immobiliare ricadente al piano primo del corpo di fabbrica "D2" ed al piano secondo (sottotetto) dei corpi di fabbrica "D1" e "D2");
- 4. PROPOSTA PROGETTUALE PER LA FORMAZIONE DEL LOTTO 18;
- 5. PROPOSTA PROGETTUALE PER LA FORMAZIONE DEL LOTTO 22;
- 6. ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE DELLA PARTICELLA 1647.

Relazione lotto 018 creata in data 07.07.2016
Codice documento: E080-02-000033-018

il perito
Arch. francesco cancellieri

Giudice Dr. Giuseppe Minutoli
Curatore/Custode: avv. Maria Garzo
Perito: Arch. francesco cancellieri

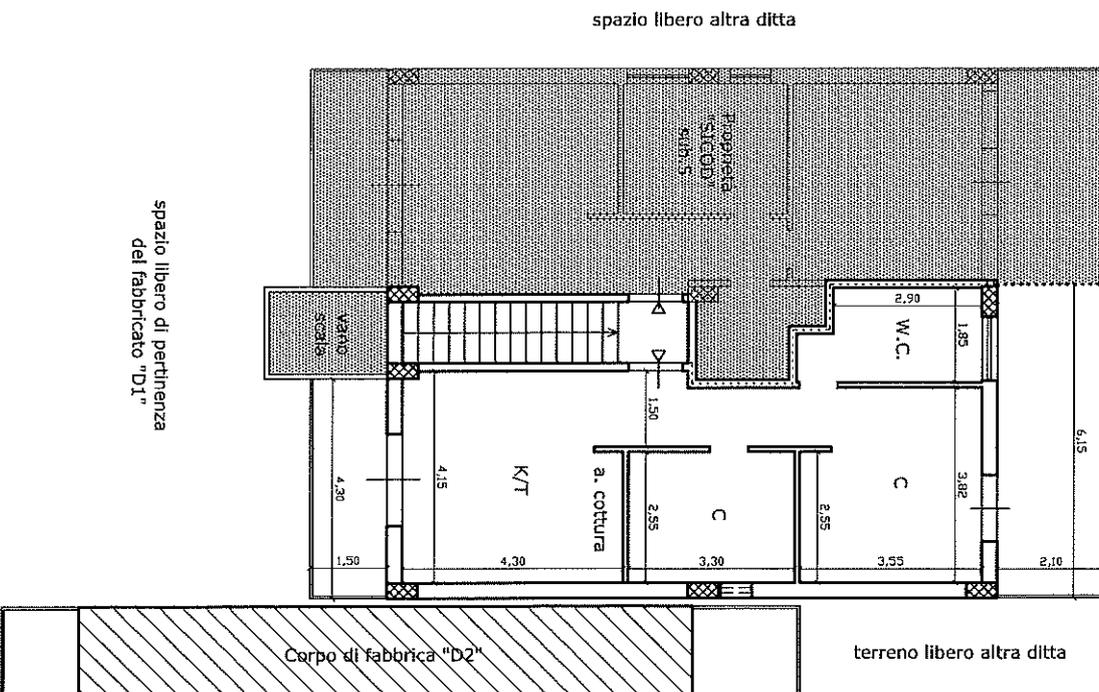
**Allegato "2": ELABORATO GRAFICO DI RILIEVO
DELLO STATO ATTUALE**

**Pianta dell'unità immobiliare sita al piano
primo del corpo di fabbrica "D1"
(rapp. 1:100)**

N.C.E.U. : foglio 43, particella 1647, sub. 6, piano 1°

PIANO PRIMO sub. 6

terreno libero altra ditta



spazio libero altra ditta

spazio libero di pertinenza
del fabbricato "D1"

Corpo di fabbrica "D2"

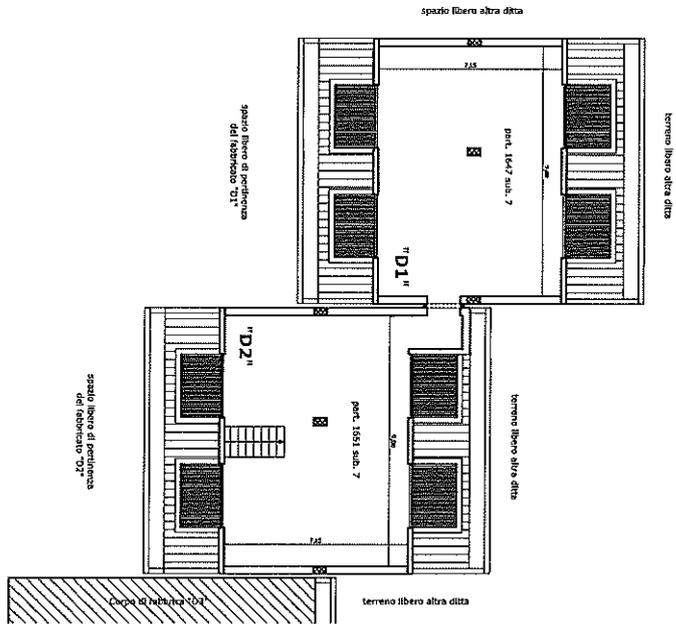
terreno libero altra ditta

Allegato "3": ELABORATO GRAFICO DI RILEVIO
DELLO STATO ATTUALE

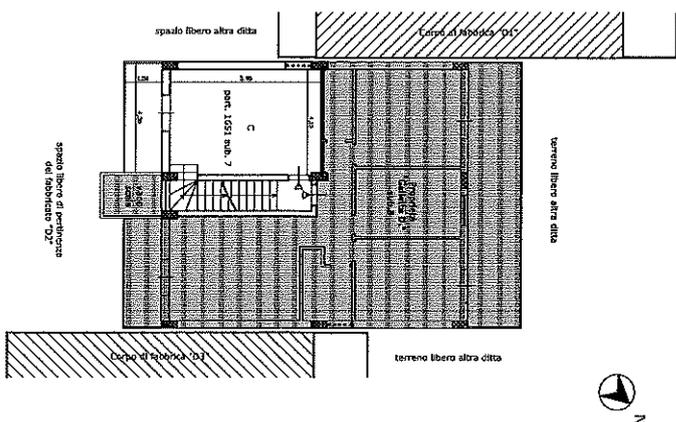
Pianta dell'unità immobiliare ricadente al piano
primo del corpo di fabbrica "D2" ed al piano
secondo (sottotetto) dei corpi di fabbrica "D1" e "D2"
(trapp. 1:100)

N.C.E.U. : foglio 43, particella 1647, sub. 7, piano 2°
foglio 43, particella 1651, sub. 7, piani 1° e 2°

CORPI DI FABBRICA "D1" e "D2" - PIANTA DEL PIANO SECONDO (sottotetto)



CORPO DI FABBRICA "D2" - PIANTA DEL PIANO PRIMO

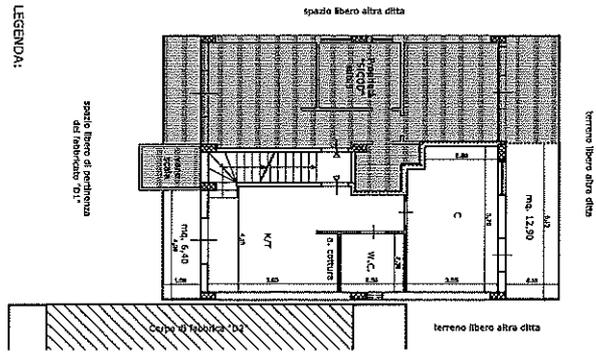


Allegato "A", PROPOSTA PROGETTUALE PER LA FORMAZIONE DEL LOTTO n.° 18

Pianta dell'unità immobiliare denominata "D1/S" sita ai piani primo e secondo del corpo di fabbrica "D1" (rapp. 1:100)

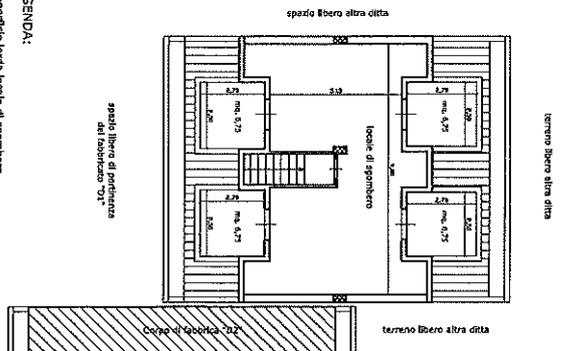
N.C.E.U. : foglio 43, particella 1647, sub. 6, piano 1° foglio 43, particella 1647, sub. 7, piano 2°

PIANO PRIMO sub. 6



LEGENDA:
 - superficie lorda appartamento mq. 66,20
 - superficie utile appartamento mq. 56,40
 - superficie balconi mq. 19,30

PIANO SECONDO (sottotetto) sub. 7

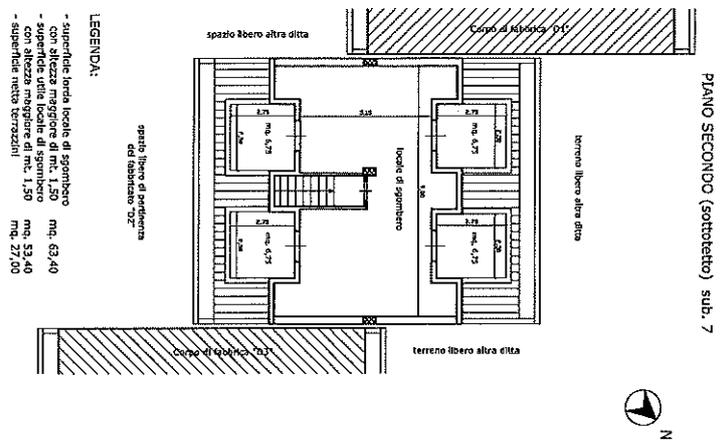
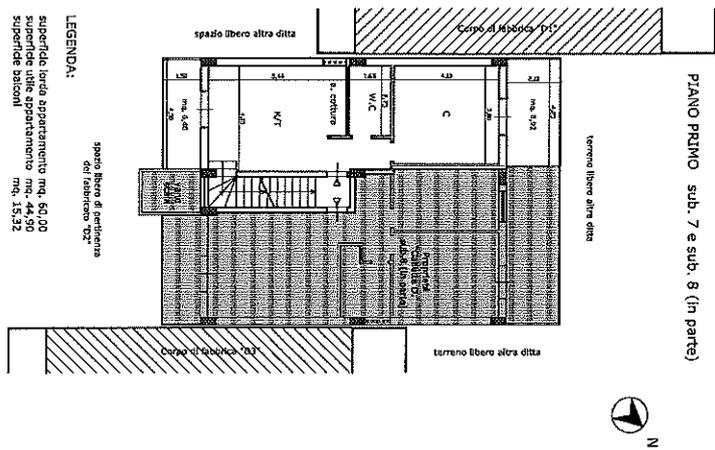


LEGENDA:
 - superficie lorda locale di sgombero mq. 63,40
 - superficie utile locale di sgombero mq. 53,40
 - superficie locale di sgombero con altezza maggiore di mt. 1,50 mq. 53,40
 - superficie netta terrazze mq. 27,00

Allegato "5": PROPOSTA PROGETTUALE PER LA FORMAZIONE DEL LOTTO n.° 22

PIANTA dell'unità immobiliare denominata "D2/4" sia ai piani primo e secondo del corpo di fabbrica "D2" (rapp. 1:100)

N.C.E.U.: foglio 43, particella 1651, sub. 7, piani 1° e 2° foglio 43, particella 1651, sub. 8 (in parte), piano 1°



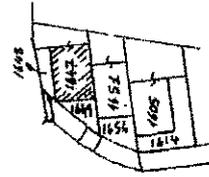
ELABORATO PLANIMETRICO

COMUNE DI MESSINA

FG. 43 PART. 1647

SCALA 1:200

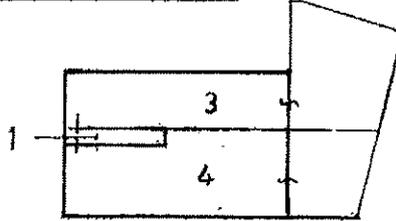
TIPO MAPPALE N. 2756/93 "VILLA D1"



Handwritten signature or stamp.

Catasto dei Fabbricati - situazione al 31/05/2010 - Comune di MESSINA (F158) - < Foglio: 43 Particella: 1647 - Elaborato planimetrico > - Sub:

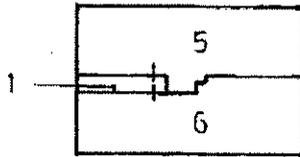
PIANO TERRA



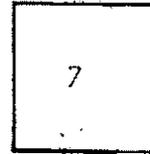
PIANO S1



PIANO PRIMO



PIANO SOTTOTETTO



LEGENDA

0218101



- SUB 1 SCALA : BENE COMUNE NON CENSIBILE
- SUB 2 MAGAZZINO PIANO S1
- SUB 3 APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA
- SUB 4 APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA
- SUB 5 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO
- SUB 6 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO
- SUB 7 LOCALE DEPOSITO AL PIANO SOTTOTETTO

Ultima Planimetria in atti

CORPO DI FABBRICA "D1", PARTICELLA 1647

Foto n. 1



Foto n. 2

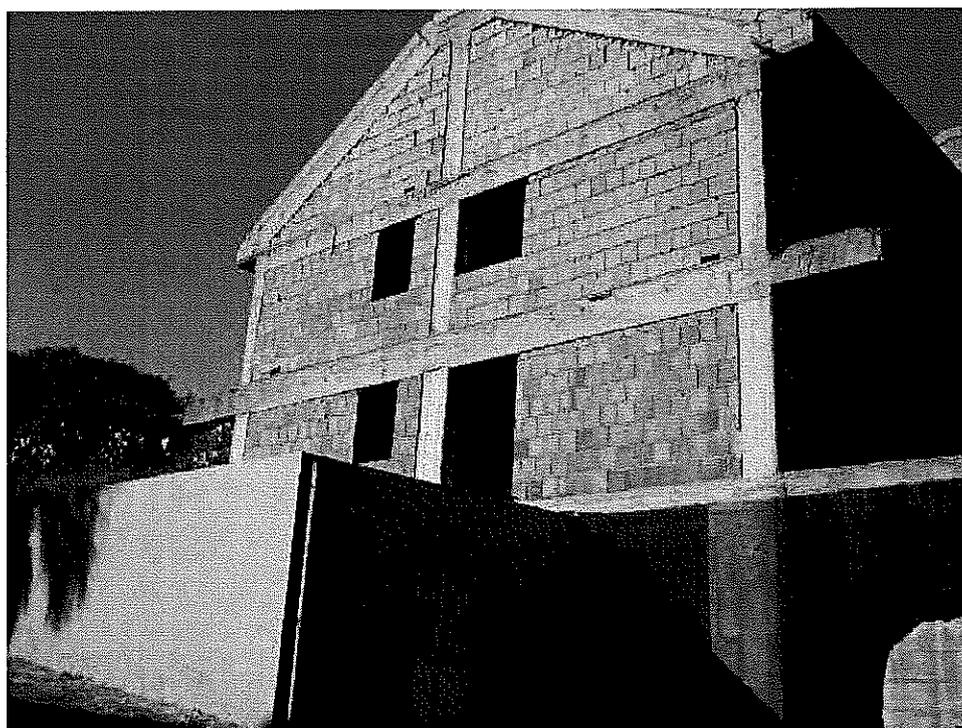


Foto n. 3

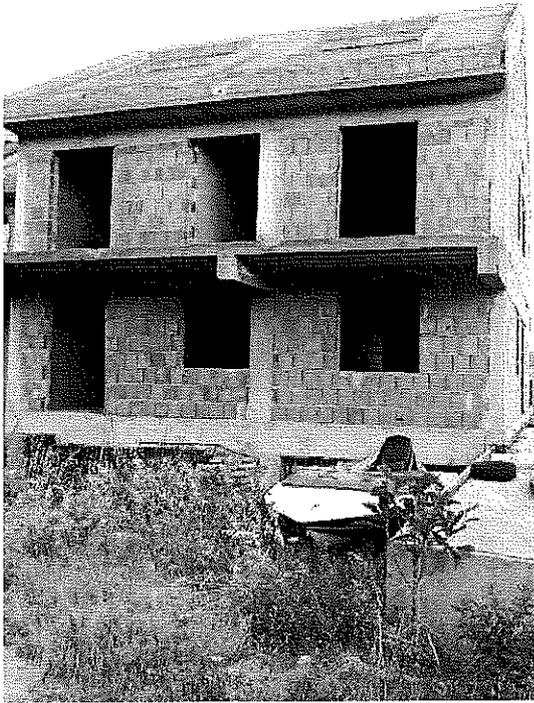


Foto n. 4

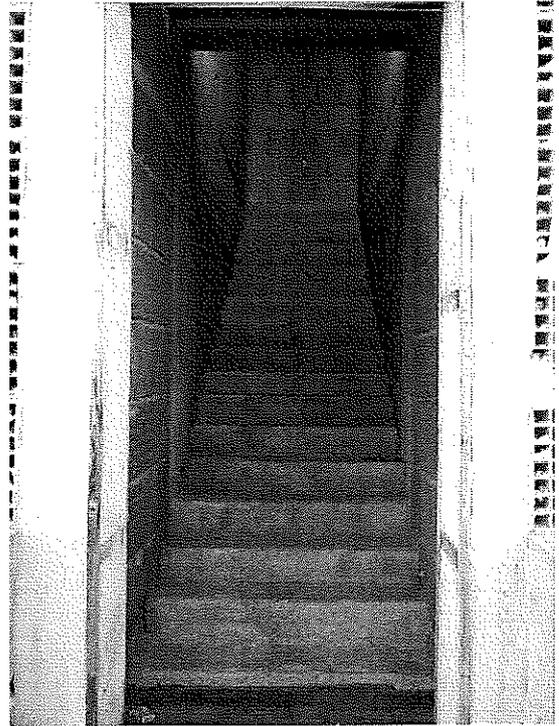
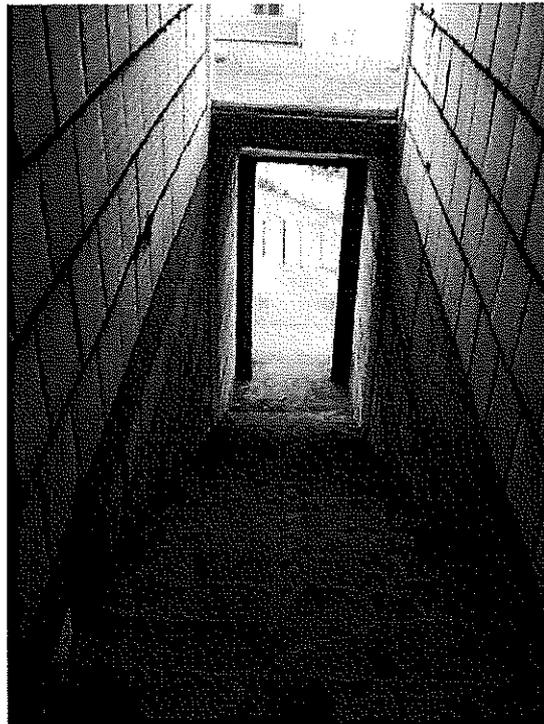


Foto n. 5



PARTICELLA 1647, SUBALTERNO 6, PIANO 1°

Foto n. 6



Foto n. 7

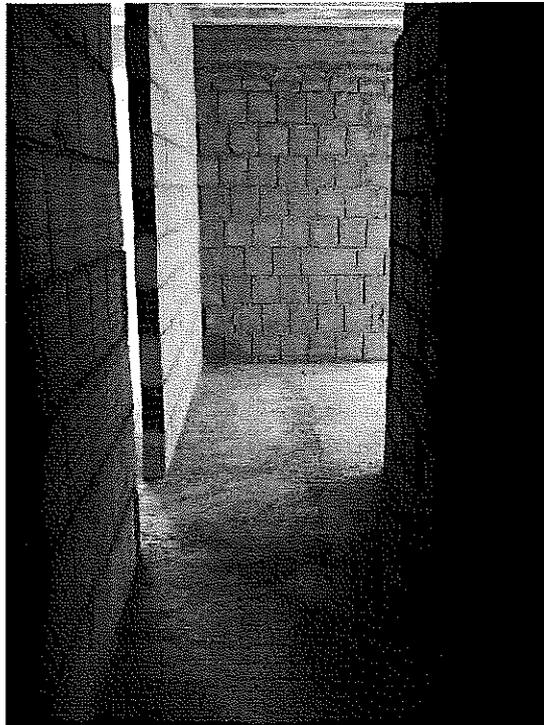


Foto n. 8

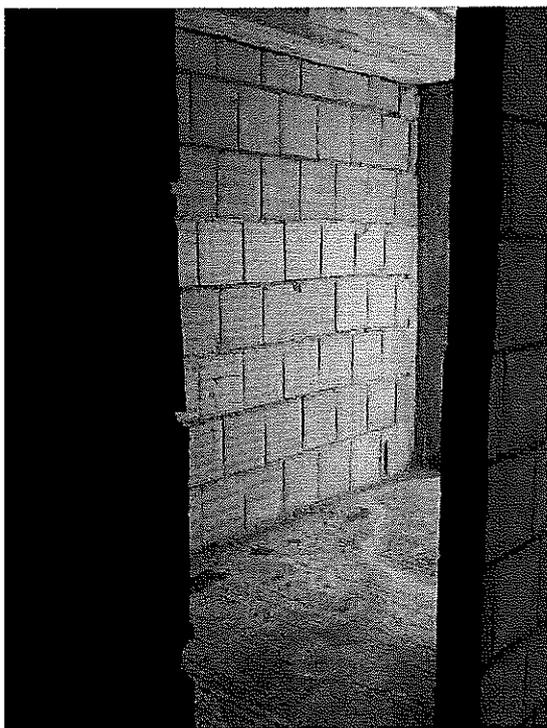


Foto n. 9



Foto n. 10

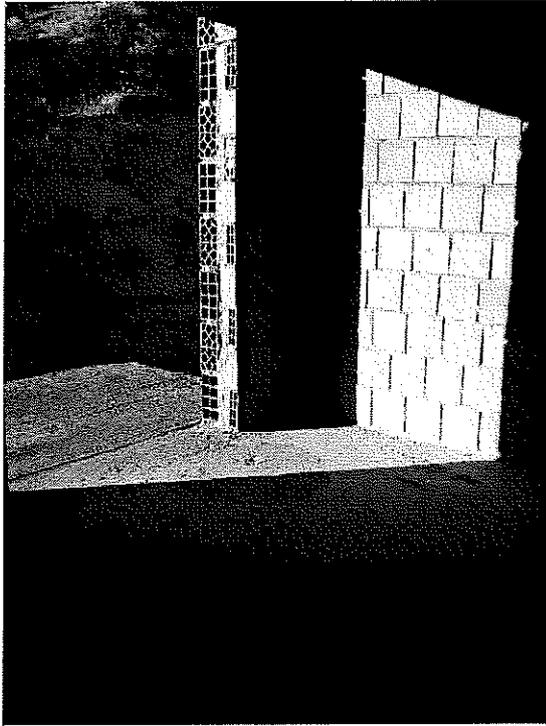


Foto n. 11

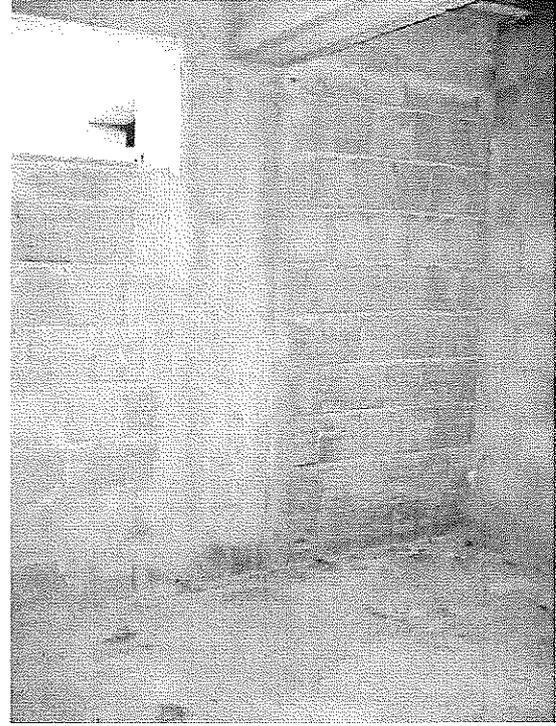


Foto n. 12



PARTICELLA 1647, SUBALTERNO 7, PIANO 2°

Foto n. 13

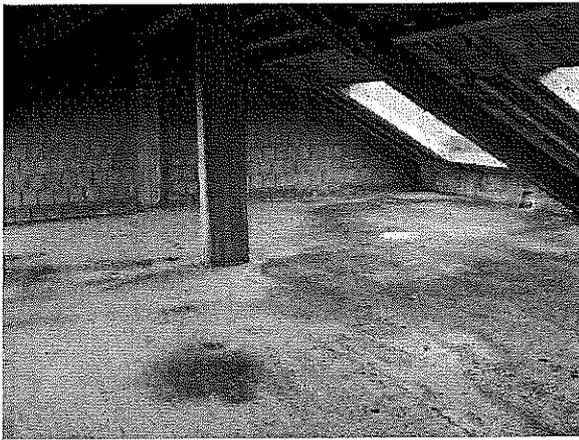


Foto n. 14

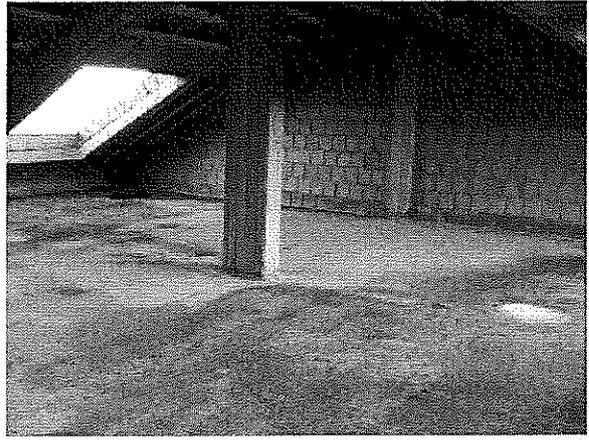


Foto n. 15



CORPO DI FABBRICA "D2", PARTICELLA 1651, SUB. 7, PIANI 1° E 2°

Foto n. 16

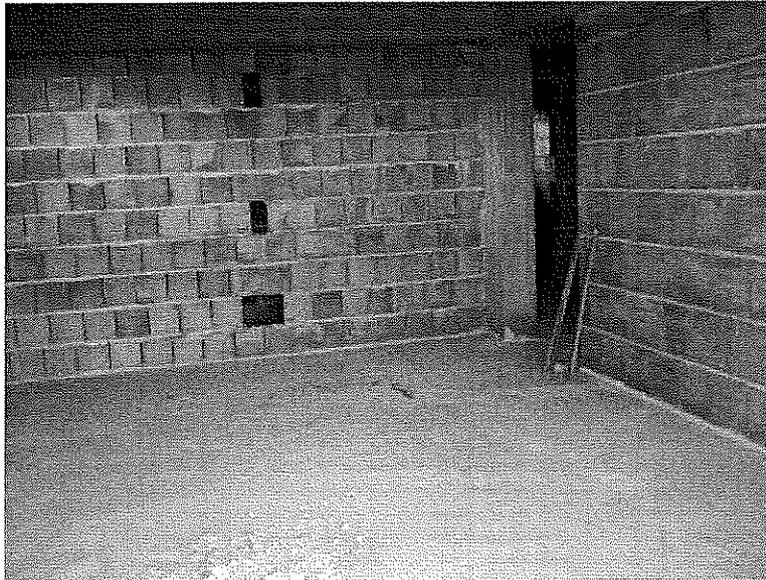


Foto n. 17

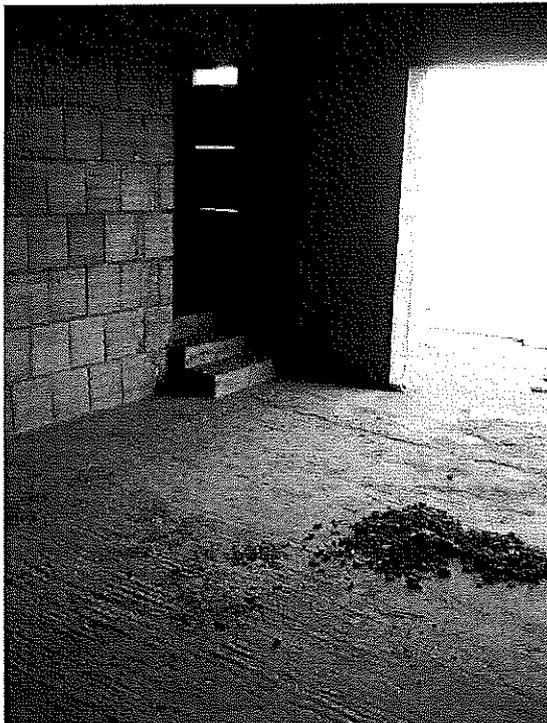


Foto n. 18



Foto n. 19



Foto n. 20

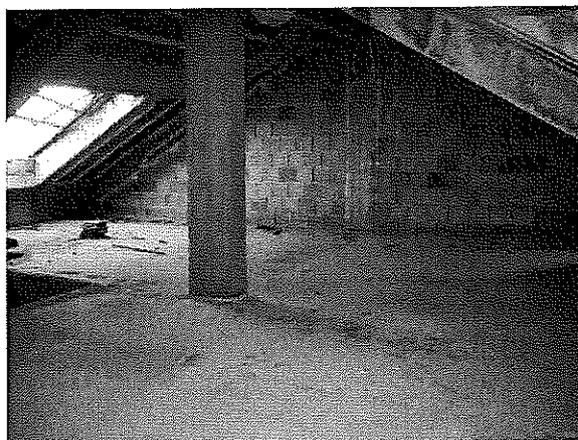


Foto n. 21

