

Beni in Messina (Messina) Via Consolare Pompea 1853
Lotto 022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.	<p>Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina, villaggio Ganzirri, Via Consolare Pompea 1853.</p> <p>Identificato al catasto fabbricati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - intestato a "S ██████████", foglio 43, mappale 1651, subalterno 7, categoria <i>F/3 in corso di costruzione</i>, piani primo e sottotetto (vedi visura catastale allegato "1"); - intestato a "██████████", foglio 43, mappale 1651, subalterno 8 (in parte), categoria <i>F/3</i>, piano primo (vedi visura catastale allegato "1 bis"). <p>Coerenze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La residenza al primo piano confina: a nord, con terreno libero altra ditta; a sud, con spazio libero di pertinenza del fabbricato e con viabilità della Lottizzazione; ad ovest, con fabbricato "D1"; ad est, con vano scala e con immobile di proprietà "Galletta"; - Il sottotetto al secondo piano confina: a nord, con terreno libero altra ditta; a sud con spazio libero di pertinenza del fabbricato; ad est e ad ovest, con corpi di fabbrica denominati rispettivamente "D3" e "D1".
-----------	---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Premesse:	<p>Prima di procedere alla descrizione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene da stimare, si ritiene necessario far rilevare che:</p> <p>1- <u>sovrapponendo sulla planimetria catastale attuale il tipo di frazionamento n.° 100 del 1985, cui fa riferimento il contratto di anticipazione di mutuo stipulato in data 17/05/1985 tra la ditta ██████████ e la Sicilcassa, si evince facilmente che una porzione del fabbricato denominato "D2", cui appartiene l'immobile da stimare, ricade su un'area esclusa dall'ipoteca (vedi alleg. "C6" della relazione tecnica generale introduttiva);</u></p> <p>2- come già accennato al paragrafo B4) della sopra citata relazione introduttiva ed illustrativa, il bene in esame, al momento del sopralluogo, risultava essere composto da un vano ubicato al piano primo, attraverso il quale, mediante scala interna, era possibile il raggiungimento del piano sottotetto (foto da n. 5 a 9). Quest'ultimo, era direttamente comunicante con il limitrofo e complanare locale sottotetto facente parte del fabbricato "D1" ed insieme i due locali costituivano un unico ampio ambiente.</p> <p>Il vano al piano primo, che verosimilmente rappresentava la parte dell'unità immobiliare destinata alla residenza, aveva 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 "D2" identificato in catasto dalla particella 1651 sub. 7, dal sottotetto facente parte del fabbricato "D1" individuato dalla particella 1647 sub. 7; - l'ampliamento della superficie utile della parte destinata alla residenza dell'unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato "D2" (part. 1651 sub. 7), mediante annessione di una porzione di superficie facente parte della complanare particella 1651 sub. 8 e la redistribuzione degli spazi interni nel rispetto del regolamento edilizio vigente (vedi elaborati grafici allegati "2" e "3").
------------------	--

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

	<p>- due appartamenti al piano terra (sub. 2 e 3); - un appartamento al piano primo (sub. 8); - un vano al piano primo (sub. 7) con annesso locale sottotetto al piano secondo, attraverso il quale si ha accesso al limitrofo e complanare sottotetto facente parte del corpo di fabbrica "D1", individuato in catasto dalla particella 1647 sub. 7.</p> <p>Fatta eccezione per il piano seminterrato e per una porzione del piano terra, il fabbricato in elevazione si trova per la maggior parte allo stato rustico, con la realizzazione delle strutture in c.a. e delle murature perimetrali di tompagnamento (vedi foto n.° 1, 2 e 3).</p> <p><u>Esaminando l'elaborato grafico del progetto approvato inerente la tipologia edilizia "D"</u> (v. 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.</p> <p>Suddetta unità immobiliare, avente accesso da un vano scala centrale, era dotata di balconi sui fronti nord e sud.</p> <p><u>Al momento del sopralluogo</u> (v. elaborato grafico allegato "2"), è stato accertato che:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. il piano primo, contrariamente a quanto previsto nel progetto approvato, era stato suddiviso in due unità immobiliari di cui: la prima, come già anticipato in premessa, costituita da un unico vano e sottotetto raggiungibile mediante scala interna; la seconda, composta invece da quattro vani, da un elemento distributore (corridoio) e da un locale igienico (w.c.). Suddette unità immobiliari si presentavano "al rustico", prive di impianti, diintonaci, di pavimentazione e di finiture in genere ed erano costituite soltanto da tramezzature in laterizi forati e da murature perimetrali di tompagnamento (foto n. 5, 6, 10, 11); 2. il sottotetto, risultava essere direttamente comunicante con il locale sottotetto facente parte del fabbricato "D1" (foto n. 9). I due locali, costituivano insieme un unico ampio ambiente; 3. la scala interna per l'accesso al sottotetto, non era stata realizzata nel punto in cui era stata prevista dal progetto approvato. Come si può evincere dall'elaborato grafico alleg. "3" (<i>proposta progettuale per la formazione del lotto 22</i>), il bene in perizia, così come "ideato" dal sottoscritto consulente, ripropone la soluzione progettuale che prevede il collegamento del sottotetto con l'unità immobiliare sottostante. <p>Per la sua attuazione, si rende necessaria l'esecuzione delle seguenti opere e/o interventi edilizi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) costruzione di un muro in laterizio per la separazione dei due locali sottotetto; 2) demolizione dei muri di tramezzo in laterizio esistenti al piano primo e ricostruzione degli stessi in base alle indicazioni fornite nella proposta progettuale. <p>L'unità immobiliare come sopra costituita sarà denominata "D2/4", sarà contraddistinta dal numero di lotto 22 e sarà composta da una parte destinata alla residenza al piano primo e da una parte destinata a deposito occasionale al piano secondo (sottotetto).</p> <p>La parte residenziale al piano primo, confinerà: 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 ovest, con fabbricato denominato "D1" ; ad est, con vano scala e con unità immobiliare di proprietà "[REDACTED]".</p>
--	--

	<p>Il sottotetto al piano secondo, confinerà invece: a nord, con terreno libero altra ditta; a sud con spazio libero di pertinenza del fabbricato; ad est e ad ovest, con corpi di fabbrica denominati rispettivamente "D3" e "D1".</p> <p>La parte residenziale, sarà dotata di balconi sui fronti nord e sud e sarà composta da un ambiente cucina-tinello, da un locale (w.c.) e da una camera destinata a letto matrimoniale. L'accesso all'unità immobiliare, avverrà mediante il vano scala di uso comune.</p> <p>Attraverso le misurazioni effettuate sull'elaborato grafico di proposta progettuale per la formazione del lotto 22 (v. alleg. "3"), è stato possibile computare le seguenti superfici:</p> <p>superficie lorda abitabile (S.L.A.): - residenza (piano 1°) mq. 60,00</p> <p>superficie non residenziale (S.N.R.) : - balcone anteriore (piano 1°) mq. 6,40 - balcone posteriore (piano 1°) mq. 8,92 - sottotetto (piano 2°) h >1,50 m. mq. 63,40 - terrazzini (piano 2°) mq. 27,00</p> <p>superficie non residenziale omogeneizzata: - balcone anteriore (piano 1°) mq. 6,40 x 0,25 = mq. 1,60 - balcone posteriore (piano 1°) mq. 8,92 x 0,25 = mq. 2,23 - sottotetto (piano 2°) mq. 63,40 x 0,60 = mq. 38,04 - terrazzini (piano 2°) mq. 27,00 x 0,25 = <u>mq. 6,75</u> mq. 48,62</p> <p>superficie commerciale virtuale (S.C.V.): mq. (60,00 + 48,62) = mq. 108,62</p>
Caratteristiche zona:	Periferica residenziale (di pregio) a traffico scorrevole, con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), farmacie (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola media superiore (insufficiente), campo da calcio (sufficiente), supermercato (sufficiente), università (sufficiente), polizia (insufficiente), ospedali (buono), palazzetto dello sport (sufficiente), teatro (insufficiente), università (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (insufficiente), cinema (sufficiente), campo da tennis (sufficiente), municipio (sufficiente), parco giochi (insufficiente).
	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziali. I principali centri limitrofi sono: Reggio Calabria, Taormina, Milazzo. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Monti Peloritani, Capo Peloro, Area dello stretto. Le attrazioni storiche presenti sono: Museo, Chiese, reperti archeologici.
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (10), autobus (0,5), ferrovia (10), porto (7).
3. STATO DI POSSESSO:	
	Non occupato

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

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: <i>Nessuna</i>
4.1.3.	Atti di asservimento urbanistico: <i>Nessuno</i>
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:
	<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 "SICILCASSA S.P.A." e altri, iscritta a Messina in data 14/05/2005, ai nn. 17366/5636.</p> <p>importo ipoteca: €. 1.084.559,49 importo capitale: €. 361.519,83</p> <p>L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta contro "SICILCASSA S.P.A." 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.</p> <p>n.b.: <i>Suddetta ipoteca, grava anche nei confronti di "SICILCASSA S.P.A." e altri.</i></p> <p>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.</p>
	<p>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 VITTORIO EMANUELE PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "SICILCASSA S.P.A." ed altri, iscritta a Messina in data 25/10/2010, ai nn. 33061/5974.</p> <p>importo ipoteca: €. 1.068.065,78 importo capitale: €. 428.013,88</p> <p>L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta contro "SICOD s.r.l." 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.</p> <p>n.b.: <i>Suddetta ipoteca, grava anche nei confronti dei terzi acquirenti aventi causa da "SICOD" e quindi pure nei confronti di "SICILCASSA S.P.A." e altri.</i></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 "SICILCASSA S.P.A." e altri, iscritta a Messina in data 21/10/2010 ai nn. 32816/5880.</p> <p>importo ipoteca: £. 1.397.500.000 importo capitale: £. 559.000.000</p> <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., OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro [REDACTED], 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 e 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. OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro [REDACTED], a firma del Notaio Paderni del 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.	Pignoramenti:
		<p>Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare a favore di "SICILCASSA s.p.a." in L.C.A. contro [REDACTED], 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>
	4.2.3.	Altre trascrizioni: Nessuna
	4.2.4.	Altre limitazioni d'uso: Nessuna
	4.3.	Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
	4.3.1.	Conformità urbanistico edilizia:
		<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 "D2" 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 ; - sono state apportate variazioni ai prospetti, consistenti nella modifica e/o trasformazione di alcune bucatore; - la scala interna per il collegamento dei piani primo e sottotetto è stata realizzata in modo difforme a quanto previsto dal progetto approvato; - è stata modificata la pendenza di un tratto di falda di copertura del tetto (vedi foto n.° 3), per consentire l'accesso al sottotetto del corpo di fabbrica "D1". A tal proposito, si fa osservare che al momento del sopralluogo, l'accesso al sottotetto del corpo di fabbrica "D1", individuato in catasto dalla particella 1647 sub. 7, avveniva attraverso l'immobile identificato dalla particella 1651 sub. 7; - l'area porticata di pertinenza antistante il piano seminterrato, è stata chiusa ed accorpata allo stesso (v. foto n. 2); - la parte esterna del vano scala, ha uno sviluppo diverso da quello previsto dal progetto approvato; - le corti di pertinenza poste a sud, attraverso le quali avviene l'ingresso alle unità immobiliari del piano seminterrato, sono state recintate e coperte da strutture lignee sormontate da un manto di tegole.

		<p>- la destinazione d'uso dei locali ubicati al piano seminterrato, non è conforme a quella prevista in progetto. Infatti, il piano seminterrato, destinato in progetto a cantina (v. allegato "E36" della relazione generale introduttiva ed illustrativa), risulta invece essere adibito alla residenza.</p> <p>Regolarizzabili mediante : <u>Redazione di un progetto di riordino urbanistico e di assestamento dell'intervento.</u> 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 la redazione del progetto di riordino urbanistico: € 1.015,03; - Quota parte per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e per la messa in sicurezza dei muri di contenimento: € 8.897,41; - Quota parte per l'acquisizione e la sdemanializzazione della strada vicinale Giannuzzo: € 1.065,78; <p>Oneri totali: € 10.978,22</p>						
	4.3.2.	<p>Conformità catastale:</p> <p>Sono state riscontrate le seguenti difformità : 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"> - Quota parte per competenze tecniche ed oneri amministrativi per l'aggiornamento della mappa catastale: € 659,77 - Spese tecniche ed oneri catastali per la procedura "DOCFA": € 500,00 <p>Oneri totali: € 1.159,77</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	Attuali proprietari:						
		<p>[REDACTED], proprietario del sub. 8 dal 07/06/2002 ad oggi, in forza della sentenza del Tribunale di Messina del 22/03/2002, trascritta a Messina in data 07/06/2002, ai nn. 14992/12493.</p> <p>In virtù della sopraccitata sentenza, il signor [REDACTED] ha acquistato dalla [REDACTED] « ... una unità immobiliare sita nel villaggio Ganzirri, di tipo abitazioni in villini, con annesso posto auto, riportata al catasto fabbricati al foglio 43,</p>						

	<p>particelle 1951/6 (abitazione) e 1656 (posto auto)..... Si rileva che detto immobile nella sentenza traslativa viene individuato come facente parte del lotto D/2, piano primo, ed indicato anche come censito in catasto al foglio 43, part. 1651/6>>.</p> <p>n.b.: Si fa osservare, che la descrizione fornita dalla sentenza traslativa per il bene oggetto di vendita, contrasta con le risultanze dell'elaborato planimetrico catastale (vedi allegato "4"), dal quale risulta che il subalterno 6 della particella 1651, individua una corte esterna di pertinenza dell'immobile contraddistinto dal subalterno 2.</p> <p>L'unico bene (appartamento) facente parte del corpo di fabbrica "D2", posto al piano primo e non interessato da atti pubblici di trasferimento, è quello individuato dal sub. 8.</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> <p>Con il suddetto atto, il signor ██████████ ha acquistato da podere ██████████ i seguenti beni:</p> <p>a) locale a piano mansardato in corso di costruzione, sito in Messina, villaggio Ganzirri, località Pozzicello, facente parte del corpo D/1 della superficie di mq. 90 circa, riportato nel N.C.E.U. di Messina al foglio 43, particella 1647, sub. 10;</p> <p>b) monolocale in corso di costruzione sito in Messina, villaggio Ganzirri, località Pozzicello, facente parte della palazzina D/2, posto al primo piano e mansarda soprastante, riportato nel N.C.E.U. di Messina al foglio 43, particella 1651, sub 7.</p>
6.2	Precedenti proprietari:
	<p>██████████, proprietaria dal 15/04/1987 al 15/05/1995, 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 territorio del Comune di Messina, contrada Pozzicello, villaggio Ganzirri, della superficie di mq. 38.315,00 circa ...>>.</p>
	<p>██████████, proprietaria dal 11/02/1985 al 15/04/1987, in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Guido Monforte del 11/02/1985.</p> <p>Come si può evincere dall'allegato "C6" (inquadramento territoriale) della relazione tecnica generale introduttiva ed illustrativa, il bene oggetto di stima ricade su porzione di terreno facente parte della originaria particella n.° 211 (ex 211a) di proprietà Mazzeo Fausta.</p>
	<p>██████████ proprietaria da data antecedente il ventennio al 11/02/1985.</p> <p>L'intestataria, era proprietaria della particella 211 (ex 211a) del foglio di mappa 43.</p>
7.	PRATICHE EDILIZIE:
	<p>Autorizzazione alla lottizzazione n° 409 per lavori di "Piano di Lottizzazione Pozzicello", intestata a ██████████, n.° 06/06/1980, a favore di ██████████, Zonghi Agata nata il 08/05/1930, D██████████, P██████████, M██████████, A██████████, M██████████, E██████████, D'Andrea Cosimo, F██████████, G██████████, Zonghi Giovanna, ██████████, n.° 21/09/1930; ██████████, Zonghi Antonino nato il 10/10/1929.</p> <p>Autorizzazione alla lottizzazione presentata in data 20/07/1981 e rilasciata in data 01/09/1983.</p>
	<p>Concessione edilizia n.° 7789/84 e successive varianti per i lavori di "Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria", intestata a Ing. Michelangelo Cutrona, per conto e nell'interesse dei sigg.: ██████████, n.° 06/06/1983, a favore di ██████████, Zonghi Agata, D██████████, P██████████, M██████████, A██████████, M██████████, E██████████, D'Andrea Cosimo, F██████████, G██████████, Zonghi Giovanna, ██████████, n.° 21/09/1930; ██████████, Zonghi Antonino nato il 10/10/1929; ██████████, nata il 08/05/1932.</p> <p>Concessione Edilizia presentata in data 26/09/1983 e rilasciata in data 06/02/1984, protocollo n. 7789.</p> <p>Per maggiori chiarimenti sulla cronistoria delle pratiche edilizie si rimanda alla Relazione Tecnica Introduttiva ed Illustrativa.</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 "S"

<p>Concessione edilizia n° 9199/88 e successive varianti per i lavori di "Costruzione del complesso residenziale del Piano di Lottizzazione Pozzicello", intestata a [REDACTED] n.q. di Amministratrice della [REDACTED]. Concessione Edilizia presentata in data 28/02/1987 e rilasciata in data 18/01/1988, protocollo n. 9199.</p>																																		
<p>Concessione edilizia n°152/01 per i lavori di "Completamento delle opere di urbanizzazione primaria del Piano di Lottizzazione Pozzicello", intestata a: [REDACTED], in persona dell'Amministratore unico [REDACTED] s.l., in persona dell'Amministratore unico [REDACTED] s.l., nato il 21/09/1936; [REDACTED] nato il 10/10/1929; [REDACTED] nata il 08/05/1932; [REDACTED]. Concessione Edilizia presentata in data 11/07/2000 e rilasciata in data 02/07/2001.</p>																																		
Descrizione appartamento di cui al punto A																																		
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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - intestato a "SICOD s.r.l.", foglio 43, mappale 1651, subalterno 7, categoria F/3 in corso di costruzione, piani primo e sottotetto (vedi visura catastale allegato "1"); - intestato a "SICOD s.r.l.", foglio 43, mappale 1651, subalterno 8 (in parte), categoria F/3, piano primo (vedi visura catastale allegato "1 bis"). <p>Coerenze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La residenza al primo piano confina: a nord, con terreno libero altra ditta; a sud, con spazio libero di pertinenza del fabbricato e con viabilità della Lottizzazione; ad ovest, con fabbricato "D1"; ad est, con vano scala e con immobile di proprietà [REDACTED]; - Il sottotetto al secondo piano confina: a nord, con terreno libero altra ditta; a sud con spazio libero di pertinenza del fabbricato; ad est e ad ovest, con corpi di fabbrica denominati rispettivamente "D3" e "D1". 																																	
Destinazione urbanistica:																																		
<p>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).</p> <p>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.</p> <p>Tali zone, nella loro attuazione, sono disciplinate dalla normativa e dalle indicazioni cartografiche dei relativi strumenti urbanistici generali ed esecutivi.</p> <p>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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">Destinazione</th> <th style="width: 15%;">Parametro</th> <th style="width: 15%;">Valore reale/potenziale</th> <th style="width: 10%;">Coefficiente</th> <th style="width: 30%;">Valore equivalente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residenza al piano primo</td> <td>Sup. reale lorda</td> <td>60,00</td> <td>1,00</td> <td>60,00</td> </tr> <tr> <td>balconi al piano primo</td> <td>Sup. reale lorda</td> <td>15,32</td> <td>0,25</td> <td>3,83</td> </tr> <tr> <td>locale di sgombero al piano secondo (sottotetto)</td> <td>Sup. reale lorda</td> <td>63,40</td> <td>0,60</td> <td>38,04</td> </tr> <tr> <td>terrazzini al piano secondo</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>165,72</td> <td></td> <td>108,62</td> </tr> </tbody> </table>					Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	Residenza al piano primo	Sup. reale lorda	60,00	1,00	60,00	balconi al piano primo	Sup. reale lorda	15,32	0,25	3,83	locale di sgombero al piano secondo (sottotetto)	Sup. reale lorda	63,40	0,60	38,04	terrazzini al piano secondo	Sup. reale lorda	27,00	0,25	6,75		Sup. reale lorda	165,72		108,62
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente																														
Residenza al piano primo	Sup. reale lorda	60,00	1,00	60,00																														
balconi al piano primo	Sup. reale lorda	15,32	0,25	3,83																														
locale di sgombero al piano secondo (sottotetto)	Sup. reale lorda	63,40	0,60	38,04																														
terrazzini al piano secondo	Sup. reale lorda	27,00	0,25	6,75																														
	Sup. reale lorda	165,72		108,62																														
Caratteristiche descrittive:																																		
Caratteristiche strutturali:																																		
Strutture verticali:	materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.																																	
Travi:	materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.																																	
Solai:	tipologia: latero-cemento; condizioni: sufficienti.																																	
Scale:	tipologia: interna; materiale: c.a.; servoscala: assente; condizioni: sufficienti.																																	

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]

Balconi:	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.				
Copertura:	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.				
Componenti edilizie e costruttive:					
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni forati; coibentazione e rivestimento: inesistenti; condizioni: mediocri.				
Manto di copertura:	materiale: non ancora realizzato, coibentazione: inesistente.				
Impianti: Mancanti					
Accessori:					
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:					
8.1. Criterio di Stima					
	<p>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.</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) il suo stato di finitura al rustico ; 2) la necessità di dover realizzare le opere edili di cui si è detto a pag. 4 e cioè il muro di separazione dei due locali sottotetto e la ridistribuzione degli spazi mediante demolizione e ricostruzione delle tramezzature interne; 3) la buona esposizione e la panoramicità che si gode in particolare dal sottotetto; <p>lo scrivente è pervenuto alla determinazione che il più probabile valore unitario di mercato per il bene in perizia sia di €/mq. 900,00.</p> <p>Moltiplicando tale valore unitario di mercato per la consistenza dell'immobile (superficie commerciale virtuale), si risale al valore globale.</p> <p>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.</p>				
8.2. Fonti di informazione					
	<p>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)</p>				
8.3. Valutazione corpi					
	ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	A	appartamento	165,72	€. 97.758,00	€. 97.758,00
8.4. Adeguamenti e correzioni della stima					
	Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:			€. 14.663,70	
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			€. 12.137,99	
	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente			Nessuno	
	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			Nessuna	

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
 "SICLCASSA s.p.a." in L.C.A. contro "SICOD s.r.l." ed ALTRI

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:	€. 83.094,30
	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:	€. 70.956,31

ALLEGATI:

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 1. VISURE CATASTALI;
- 2. RILIEVO DELLO STATO ATTUALE;
- 3. PROPOSTA PROGETTUALE PER LA FORMAZIONE DEL LOTTO 22;
- 4. ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE DELLA PARTICELLA 1651.

Relazione lotto 022 creata in data 07.07.2016
 Codice documento: E080-02-000033-022

il perito
 Arch. francesco cancellieri

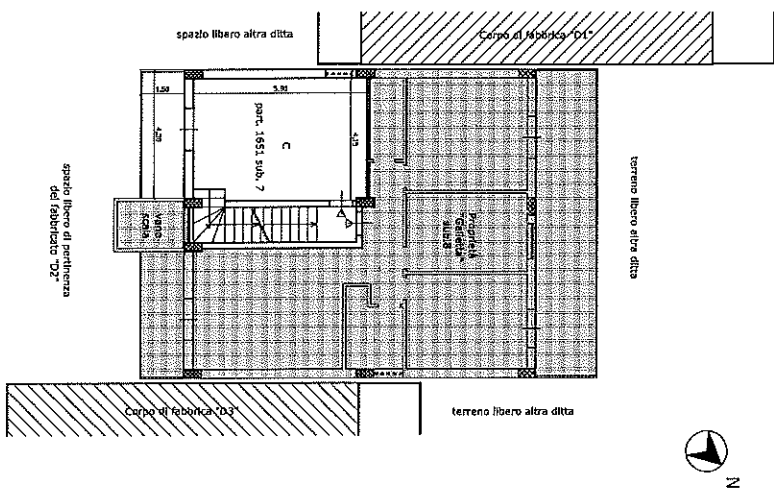
Giudice Dr. Giuseppe Minutoli
 Curatore/Custode: avv. Maria Garzo
 Perito: Arch. francesco cancellieri

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

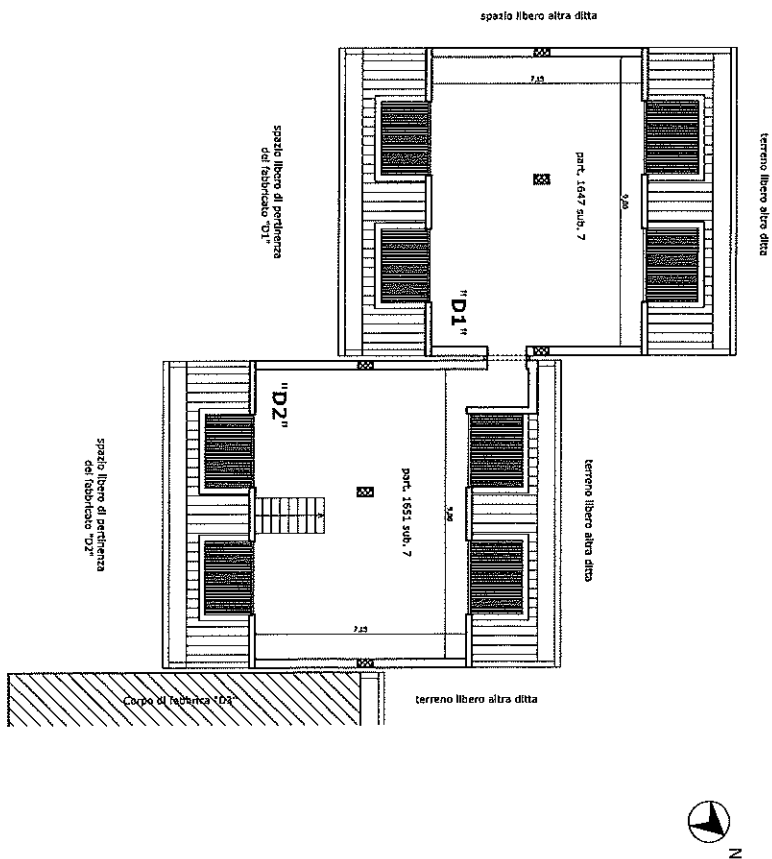
**Pianta dell'unità immobiliare ricadente al piano
primo del corpo di fabbrica "D2" ed al piano
secondo (sottotetto) dei corpi di fabbrica "D1" e "D2"
(trapp. 1:100)**

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

CORPO DI FABBRICA "D2" - PIANTA DEL PIANO PRIMO



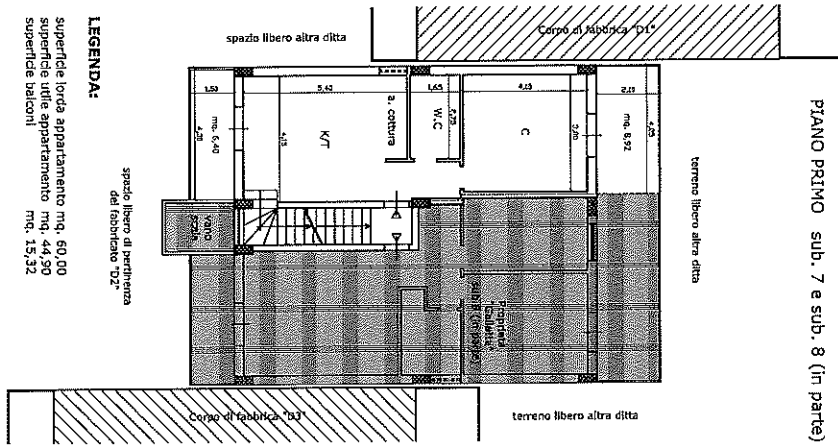
CORPI DI FABBRICA "D1" e "D2" - PIANTA DEL PIANO SECONDO (sottotetto)



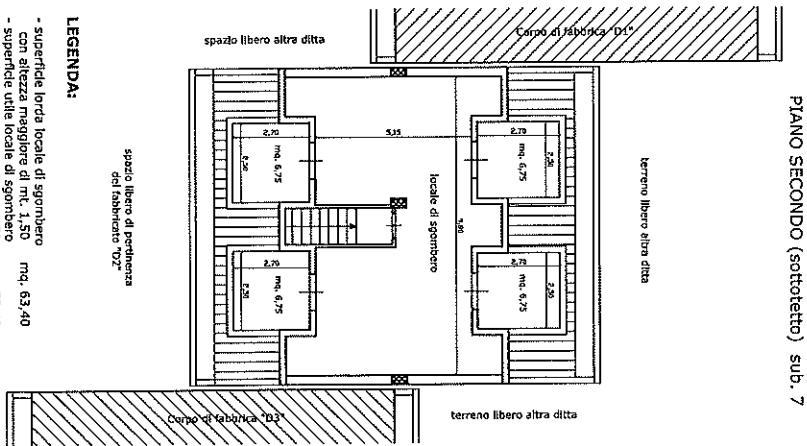
**Allegato "3": PROPOSTA PROGETTUALE PER LA
FORMAZIONE DEL LOTTO n.° 22**

Pianta dell'unità immobiliare denominata "D2/4"
sita 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°



LEGENDA:
 superficie lorda appartamento mq. 60,00
 superficie utile appartamento mq. 44,90
 superficie balconi mq. 15,10
 spazio libero di pertinenza del fabbricato "D2"

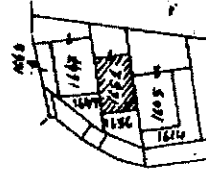


LEGENDA:
 - superficie lorda locale di sgombero con altezza maggiore di mt. 1,50 mq. 63,40
 - superficie utile locale di sgombero con altezza maggiore di mt. 1,50 mq. 53,40
 - superficie netta terrazzini mq. 27,00

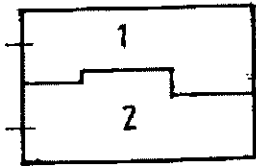
ELABORATO PLANIMETRICO

TIPO MAPPALE N. 2756/93 "VILLA D₂"

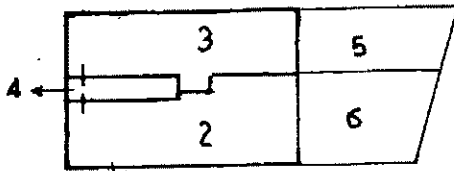
COMUNE DI MESSINA
FG. 43 PART. 1651
SCALA 1:2000



PIANO S1



PIANO TERRA

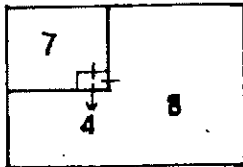


0218094

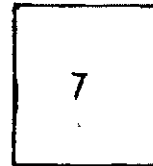


0218094

PIANO PRIMO



PIANO SOTTOTETTO



LEGENDA

- SUB 1 UFFICIO AL PIANO SEMINTERRATO
- SUB 2 APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E S1
- SUB 3 APPARTAMENTO AL PIANO TERRA
- SUB 4 SCALA BENE COMUNE NON CENSIBILE
- SUB 5 CORTE DEL SUB 3
- SUB 6 CORTE DEL SUB 2
- SUB 7 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E SOTTOTETTO
- SUB 8 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/05/2010 - Comune di MESSINA (F158) - < Foglio: 43 Particella: 1651 - Elaborato planimetrico > - Sub:

CORPO DI FABBRICA "D2", PARTICELLA 1651

Foto 1



Foto 2



Foto 3

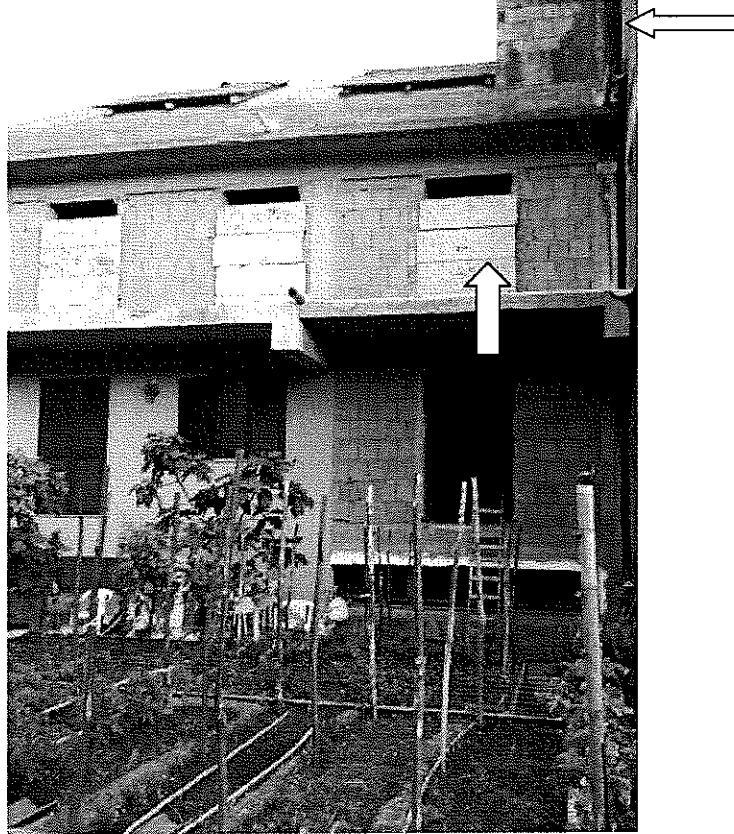


Foto 4



PARTICELLA 1651, SUBALTERNO 7, PIANI 1° E 2° (SOTTOTETTO)

Foto n. 5

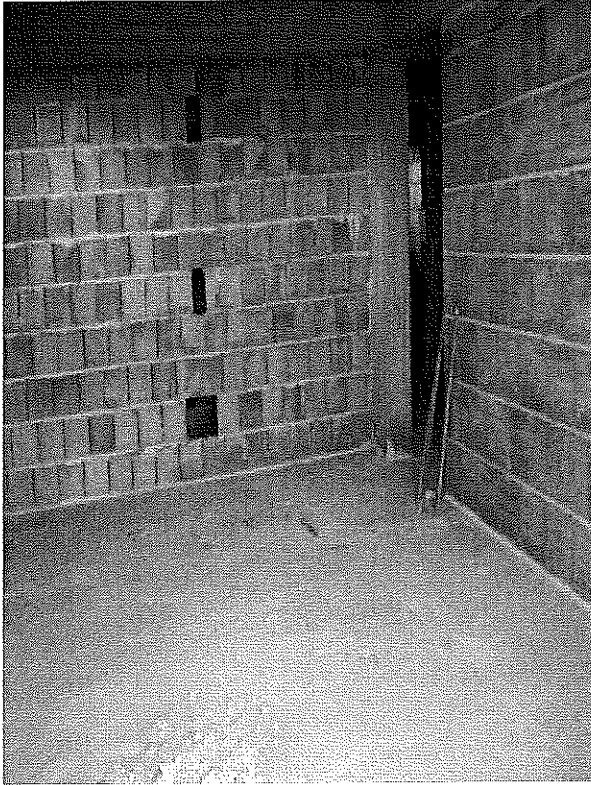


Foto n. 6

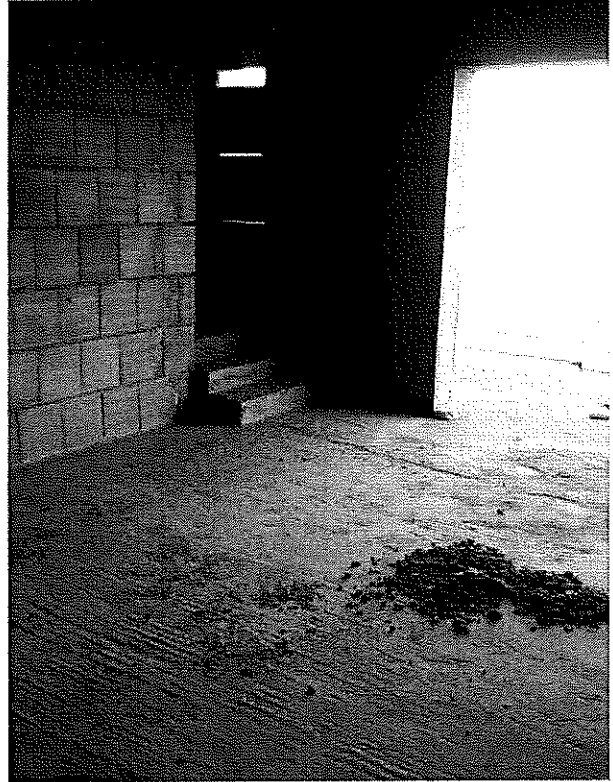


Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9



PARTICELLA 1651, SUBALTERNO 8 (IN PARTE), PIANO 1°

Foto n. 10

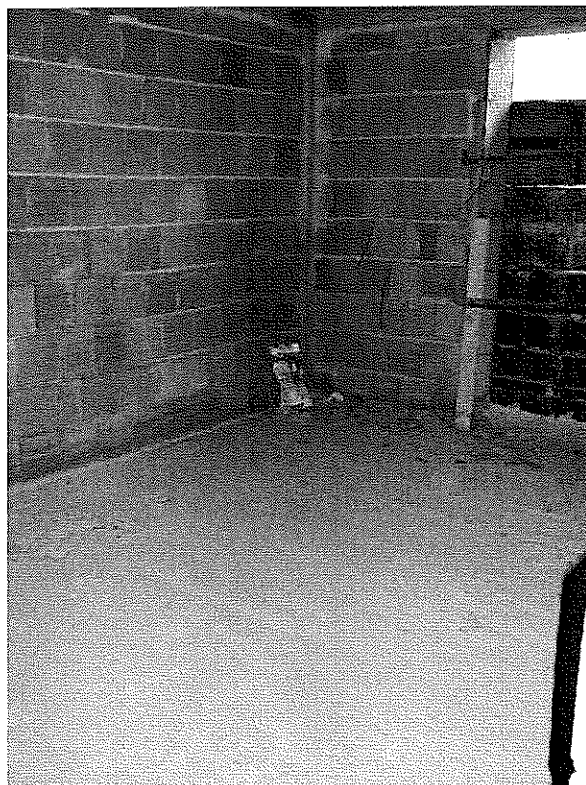


Foto n. 11

