

**Beni in Messina -Messina- Via San Jachiddu (o Strada Comunale  
Tremonti) Complesso Nomadelfia Corpo C Int.3  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. box singolo sito in comune di Messina -Messina- ,Via San Jachiddu (o Strada Comunale Tremonti) Complesso Nomadelfia Corpo C Int.3 in ragione di:

- Proprietà superficiaria per la quota di 1/2 (Anni restanti di godimento dell'immobile: 64 su 99anni totali)
- Proprietà superficiaria per la quota di 1/2 (Anni restanti di godimento dell'immobile: 64 su 99anni totali)

Composto da Il garage ed il retro originari sono stati variati abusivamente nella destinazione d'uso in pranzo soggiorno con cucina tinello, ripostiglio nel sottoscala; è posto al piano terra del fabbricato a schiera ricadente nel corpo denominato "C" e distinto in pianta con il numero 3 ed esternamente vi è un cortile di pertinenza.

Confina su di un lato con viabilità interna al complesso, con unità immobiliare altre ditte da due lati e con terrapieno.

Ha una superficie lorda di 41,50mq e di cortile annesso 21,75mq.

E' ricadente nel Piano di Zona Ritiro Tremonti.

L'intero complesso residenziale fu costruito intorno agli anni '80 con C.E. 6027 del 24.07.1979; C.E. 7331/6027/bis del 03.03.1983; C.E. 7451/6027/bis del 28.05.1983; 8347/6027/ter del 04.04.1985. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 48<sup>1</sup>

Identificato in catasto: foglio 97 mappale 353 subalterno 1, categoria C/6, classe 7, della superficie catastale di mq 39, posto al piano T, - rendita: 72,51.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il garage ed il retro originari sono stati variati abusivamente nella destinazione d'uso in pranzo soggiorno con cucina tinello, ripostiglio nel sottoscala; è posto al piano terra del fabbricato a schiera ricadente nel corpo denominato "C" e distinto in pianta con il numero 3 ed esternamente vi è un cortile di pertinenza.

Confina su di un lato con viabilità interna al complesso, con unità immobiliare altre ditte da due lati e con terrapieno.

Ha una superficie lorda di 41,50mq e di cortile annesso 21,75mq.

E' ricadente nel Piano di Zona Ritiro Tremonti.

L'intero complesso residenziale fu costruito intorno agli anni '80 con C.E. 6027 del 24.07.1979; C.E. 7331/6027/bis del 03.03.1983; C.E. 7451/6027/bis del 28.05.1983; 8347/6027/ter del 04.04.1985.

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

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (0,2), autostrada (2), tram (2).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono).

**3. STATO DI POSSESSO:**

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Occupato da la [redacted] ed i suoi familiari senza alcun contratto d'affitto o compromesso, quindi senza alcun titolo. La detenzione del bene ha inizio dal 07/10/2004. L'immobile è pervenuto ai coniug [redacted]

[redacted], per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, giusto atto di vendita in notaio Silverio Magno del 07.10.2004 rep.21369 raccolta 5008 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 13.10.2004 ai numeri 36300/24108 ed acquistata dai [redacted]

Il garage previsto nell'originario progetto, è stato variato abusivamente nella destinazione d'uso in un pranzo soggiorno con cucina tinello. Il sopralluogo si è svolto alla presenza della sola Sig.ra [redacted] che occupava l'immobile assieme ai suoi familiari.

#### 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: Nessuna*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

La proprietà dell'immobile è di tipo superficiaria, in quanto il Comune di Messina è proprietario dell'area di sedime..

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare contro la Sig.ra [redacted]

[redacted] a firma di Tribunale di Messina in data 09/05/2008 ai nn. 785 trascritto a Messina in data 23/06/2008 ai nn. Reg. Gen. 23245 Reg. Part. 16075 - relativo alla somma di € 1.805,55 oltre interessi e spese legali.

Riferito limitatamente a: Foglio 97 Part.353 Sub. 1 e 2

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare contro i [redacted]

[redacted] a favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA - a firma di Tribunale di Messina in data 27/02/2012 ai nn. 535 trascritto a Messina in data 16/07/2012 ai nn. Reg. Gen. 18523 Reg. Part. 14618 - relativo alla somma di € 204.467,40 oltre interessi vari e spese legali.

Riferito limitatamente a: Foglio 97 Part.353 Sub. 1 e 2

4.2.3. *Altri oneri:*

Ipoteca legale derivante da atto di garanzia contro il Sig. [redacted] a favore di SERIT SICILIA S.P.A. - a firma di Serit Sicilia S.p.a. in data 09/01/2009 ai nn. 116376/2008 trascritto a Messina in data 23/01/2009 ai nn. Reg. Gen. 2516 Reg. Part. 259 - relativo al montante ipotecario di € 364.184,10 oltre eventuali interessi legali e/o moratori.

Riferito limitatamente a: Foglio 97 Part.353 Sub. 1 e 2

Ipoteca legale derivante da atto di garanzia contro il Sig. [redacted] favore di SERIT SICILIA S.P.A. - a firma di Serit Sicilia S.p.a. in data 08/10/2010 ai nn. 72888/2010 trascritto a Messina in data 12/11/2010 ai nn. Reg. Gen. 35799 Reg. Part. 6688 - relativo al montante ipotecario di € 326.110,42 oltre eventuali interessi legali e/o moratori.

Riferito limitatamente a: Foglio 97 Part.353 Sub. 1 e 2

Ipoteca legale derivante da atto di garanzia contro il Sig. [redacted] favore di SERIT SICILIA S.P.A. - a firma di Serit Sicilia S.p.a. in data 31/03/2011 ai nn. 10558/2011 trascritto a Messina in data 29/04/2011 ai nn. Reg. Gen. 14062 Reg. Part. 2037 - relativo al montante ipotecario di € 233.693,58 oltre eventuali interessi legali e/o moratori.

Riferito limitatamente a: Foglio 97 Part.353 Sub. 1 e 2

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Differmità riscontrate: Al piano terra è stata variata la destinazione d'uso dell'originario garage e del retro, unificando i due subalterni originari (sub.1 e 2), accorpando i relativi ambienti, regolarizzabili mediante Condono Edilizio (art.40 L.47/85) Gli oneri di oblazione, presentando un progetto invocando l'art.40 della L.47/85, possono essere quantificati utilizzando i parametri dell'ultima legge del condono edilizio (L.326/03) in euro 100 al metro quadrato, ottenendo 36mq. x 100 euro = 3.600 euro, mentre gli oneri concessori sono quantificabili orientativamente in 3.000 euro; eventuali conguagli saranno determinati dagli uffici competenti.  
Oneri: oblazione: € 6.600,00 oneri ASL: € 0,00 oneri tecnico: € 1.800,00

4.3.2. Conformità catastale:

Differmità riscontrate: Non è conforme in quanto allo stato attuale la distribuzione interna al piano terra risulta essere diversa da quella riportata nella planimetria catastale; è stata di fatto variata la destinazione d'uso da C/6 (box auto) in A/2 (appartamento) ed unificati gli ambienti e le unità immobiliari degli originari sub.1 e 2, regolarizzabili mediante Accatastamento in fusione, diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso.  
Si presume che tali variazioni siano state effettuate almeno da 5 anni, quindi presentando il nuovo accatastamento non si pagherà alcuna sanzione pecuniaria.  
Oneri: oblazione: € 100,00 oneri ASL: € 0,00 oneri tecnico: € 800,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

L'immobile è pervenuto ai coniugi [redacted] nata a [redacted] provincia di [redacted] nata [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, giusto atto di vendita in notaio Silverio Magno del 07.10.2004 rep.21369 raccolta 5008 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 13.10.2004 ai numeri 36300/24108 ed acquistata da [redacted] proprietario dal 07/10/2004 ad oggi con atto a firma di Silverio Magno in data 07/10/2004 ai nn. 21369 registrato a Messina in data 12/10/2004 ai nn. 4578 trascritto a Messina in data 13/10/2004 ai nn. 36300-24108

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 8347/6027/ter del 04.04.1985 per lavori di Costruzione di un Complesso Edilizio intestata a Cooperativa Nomadelfia, Concessione Edilizia Nel fascicolo edilizio (n°1153/10) non è stato trovato alcun documento inerente l'abitabilità anche se nel contratto di acquisto redatto dal Notaio Silverio Magno del 07.10.2004 rep.21369 raccolta 5008, viene dichiarato che la parte venditrice è in possesso del certificato e che lo stesso riporta la data del 18.06.1988.

Le concessioni edilizie con le quali fu costruito l'intero complesso residenziali sono le seguenti: C.E. 6027 del 24.07.1979; C.E. 7331/6027/bis del 03.03.1983; C.E. 7451/6027/bis del 28.05.1983; 8347/6027/ter del 04.04.1985.

Descrizione box singolo di cui al punto A

Immobile sito in comune di Messina -Messina- ,Via San Jachiddu (o Strada Comunale Tremonti) Complesso Nomadelfia Corpo C Int.3 in ragione di:

Giudice Dr. Madia Daniele Carlo  
Perito: Ing. Davide Sottile

- Proprietà superficciaria per la quota di 1/2 (Anni restanti di godimento dell'immobile: 64 su 99anni totali)
- Proprietà superficciaria per la quota di 1/2 (Anni restanti di godimento dell'immobile: 64 su 99anni totali)

Composto da Il garage ed il retro originari sono stati variati abusivamente nella destinazione d'uso in pranzo soggiorno con cucina tinello, ripostiglio nel sottoscala; è posto al piano terra del fabbricato a schiera ricadente nel corpo denominato "C" e distinto in pianta con il numero 3 ed esternamente vi è un cortile di pertinenza.

Confina su di un lato con viabilità interna al complesso, con unità immobiliare altre ditte da due lati e con terrapieno.

Ha una superficie lorda di 41,50mq e di cortile annesso 21,75mq.

E' ricadente nel Piano di Zona Ritiro Tremonti.

L'intero complesso residenziale fu costruito intorno agli anni '80 con C.E. 6027 del 24.07.1979; C.E. 7331/6027/bis del 03.03.1983; C.E. 7451/6027/bis del 28.05.1983; 8347/6027/ter del 04.04.1985. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 48<sup>2</sup>

Identificato in catasto: foglio 97 mappale 353 subalterno 1, categoria C/6, classe 7, della superficie catastale di mq 39, posto al piano T, - rendita: 72,51.

L'edificio è stato costruito nel 1988.

Costituito da 1 piani complessivi, 1 piani interrati.

L'unità immobiliare è identificata con il numero A di interno, ha un'altezza interna di circa 245cm.

Dotazioni condominiali: Spazi esterni per viabilità e verde

I coniugi [redacted] sono in regime di comunione legale dei beni e sono proprietari superficciari 1/2 ciascuno dell'immobile in oggetto.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Pranzo soggiorno <sup>3</sup>	40,2	1	40,2	Sud - Est	Buone
Cortile <sup>4</sup>	21,75	0,3	6,525	Sud - Est	Buone
Ripostiglio <sup>5</sup>	1,3	1	1,3	Sud - Est	Buone
	63,25		48,025		

#### Caratteristiche descrittive:

Travi (struttura):	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai (struttura):	tipologia: soletta in c.a. in opera con nervature emergenti parallele, condizioni: scarse.
Balconi (struttura):	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Partone d'ingresso (componente edilizia):	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
Fondazioni (struttura):	tipologia: travi continue rovesce.
Strutture verticali (struttura):	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Scale (struttura):	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: sufficienti.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.
Citofonico (impianto):	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

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

<sup>3</sup> Posto al piano terra

<sup>4</sup> Posto al piano terra

<sup>5</sup> Posto al piano terra

**Beni in Messina -Messina- Via San Jachiddu (o Strada Comunale Tremonti) Complesso Nomadelfia Corpo C Int.3  
Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. appartamento sito in comune di Messina -Messina- ,Via San Jachiddu (o Strada Comunale Tremonti) Complesso Nomadelfia Corpo C Int.3 in ragione di:

- Proprietà superficaria per la quota di 1/2 (Anni restanti di godimento dell'immobile: 64 su 99anni totali)
- Proprietà superficaria per la quota di 1/2 (Anni restanti di godimento dell'immobile: 64 su 99anni totali)

Composto da al piano terra l'originario ingresso e la cantina sono stati variati abusivamente nella destinazione d'uso in ingresso, ripostiglio e servizio igienico; tutti questi ambienti sono unificati con l'originario sub.1; al piano primo un soggiorno, un disimpegno, uno studio, un bagno, un balcone ed un cortile esterno; al piano secondo un disimpegno, tre camere da letto, un servizio igienico e due balconi; al piano sottotetto un unico ambiente, accessibile da una botola con scala retrattile rifinito ma visibilmente da tempo inutilizzato.

Il tutto ricadente in un fabbricato a schiera denominato "C" e distinto con il numero 3.

Confina su di un lato con viabilità interna al complesso, con unità immobiliare altre ditte da due lati e con terrapieno. Ha una superficie lorda complessiva di 168,30 mq oltre balconi per una superficie totale di 28,60mq., cortile esterno di 48,60mq. e di vano nel sottotetto di 46,10mq.

E' ricadente nel Piano di Zona Ritiro Tremonti.

L'intero complesso residenziale fu costruito intorno agli anni '80 con C.E. 6027 del 24.07.1979; C.E. 7331/6027/bis del 03.03.1983; C.E. 7451/6027/bis del 28.05.1983; 8347/6027/ter del 04.04.1985.

L'appartamento si sviluppa su quattro livelli di calpestio nei quali vi sono:

- al piano terra l'originario ingresso e la cantina sono stati variati abusivamente nella destinazione d'uso in ingresso, ripostiglio e servizio igienico; tutti questi ambienti sono unificati con l'originario sub.1; al piano primo un soggiorno, un disimpegno, uno studio, un bagno, un balcone ed un cortile esterno; al piano secondo un disimpegno, tre camere da letto, un servizio igienico e due balconi; al piano sottotetto un unico ambiente, accessibile da una botola con scala retrattile rifinito ma visibilmente da tempo inutilizzato.

Il tutto ricadente in un fabbricato a schiera denominato "C" e distinto con il numero 3.

Confina su di un lato con viabilità interna al complesso, con unità immobiliare altre ditte da due lati e con terrapieno.

Ha una superficie lorda complessiva di 168,30 mq oltre balconi per una superficie totale di 28,60mq., cortile esterno di 48,60mq. e di vano nel sottotetto di 46,10mq.

E' ricadente nel Piano di Zona Ritiro Tremonti.

L'intero complesso residenziale fu costruito intorno agli anni '80 con C.E. 6027 del 24.07.1979; C.E. 7331/6027/bis del 03.03.1983; C.E. 7451/6027/bis del 28.05.1983; 8347/6027/ter del 04.04.1985.

Nel progetto urbanistico vi è una scala a chiocciola al piano secondo che conduce in un piano soprastante, non rappresentato, ma riportato solo in sezione: si presume quindi che tale spazio fosse un locale di sgombero. posto al piano Terra, Primo, Secondo e Sottotetto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 214,51<sup>6</sup>

Identificato in catasto: foglio 97 mappale 353 subalterno 2, categoria A/2, classe 9, composto da vani 7,5, posto al piano T-1-2, - rendita: 298,25.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

<sup>6</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taveme... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

L'appartamento si sviluppa su quattro livelli di calpestio nei quali vi sono:

- al piano terra l'originario ingresso e la cantina sono stati variati abusivamente nella destinazione d'uso in ingresso, ripostiglio e servizio igienico; tutti questi ambienti sono unificati con l'originario sub.1; al piano primo un soggiorno, un disimpegno, uno studio, un bagno, un balcone ed un cortile esterno; al piano secondo un disimpegno, tre camere da letto, un servizio igienico e due balconi; al piano sottotetto un unico ambiente, accessibile da una botola con scala retrattile rifinito ma visibilmente da tempo inutilizzato.

Il tutto ricadente in un fabbricato a schiera denominato "C" e distinto con il numero 3.

Confina su di un lato con viabilità interna al complesso, con unità immobiliare altre ditte da due lati e con terrapieno.

Ha una superficie lorda complessiva di 168,30 mq oltre balconi per una superficie totale di 28,60mq., cortile esterno di 48,60mq. e di vano nel sottotetto di 46,10mq.

E' ricadente nel Piano di Zona Ritiro Tremonti.

L'intero complesso residenziale fu costruito intorno agli anni '80 con C.E. 6027 del 24.07.1979; C.E. 7331/6027/bis del 03.03.1983; C.E. 7451/6027/bis del 28.05.1983; 8347/6027/ter del 04.04.1985.

Nel progetto urbanistico vi è una scala a chiocciola al piano secondo che conduce in un piano soprastante, non rappresentato, ma riportato solo in sezione: si presume quindi che tale spazio fosse un locale di sgombero.

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

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (0,2), autostrada (2), tram (2).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] ed i suoi familiari senza alcun contratto d'affitto o compromesso, quindi senza alcun titolo. La detenzione del bene ha inizio dal 07/10/2004. L'immobile è pervenuto ai coniugi [redacted] (provincia di Messina) [redacted]

[redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, giusto atto di vendita in notaio Silverio Magno del 07.10.2004 rep.21369 raccolta 5008 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 13.10.2004 ai numeri 36300/24108 ed acquistata da [redacted]

Il garage previsto nell'originario progetto, è stato variato abusivamente nella destinazione d'uso in un pranzo soggiorno con cucina tinello. Il sopralluogo si è svolto alla presenza della sola [redacted] che occupava l'immobile assieme ai suoi familiari.

### 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:

La proprietà dell'immobile è di tipo superficaria, in quanto il Comune di Messina è proprietario dell'area di sedime..

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

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare contro In Sicra [redacted]  
[redacted] a favore di [redacted] - a firma di Tribunale di Messina in  
data 09/05/2008 ai nn. 785 trascritto a Messina in data 23/06/2008 ai nn. Reg.  
Gen. 23245 Reg. Part. 16075 - relativo alla somma di € 1.805,55 oltre interessi e  
spese legali.

Riferito limitatamente a: Foglio 97 Part.353 Sub. 1 e 2

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare contro i [redacted]  
[redacted] a favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK  
SPA - a firma di Tribunale di Messina in data 27/02/2012 ai nn. 535 trascritto a  
Messina in data 16/07/2012 ai nn. Reg. Gen. 18523 Reg. Part. 14618 - relativo  
alla somma di € 204.467,40 oltre interessi vari e spese legali.

Riferito limitatamente a: Foglio 97 Part.353 Sub. 1 e 2

#### 4.2.3. Altri oneri:

Ipoteca legale derivante da atto di garanzia contro il [redacted] a favore di  
SERIT SICILIA S.P.A. - a firma di Serit Sicilia S.p.a. in data 09/01/2009 ai nn.  
116376/2008 trascritto a Messina in data 23/01/2009 ai nn. Reg. Gen. 2516 Reg.  
Part. 259 - relativo al montante ipotecario di € 364.184,10 oltre eventuali  
interessi legali e/o moratori.

Riferito limitatamente a: Foglio 97 Part.353 Sub. 1 e 2

Ipoteca legale derivante da atto di garanzia contro il [redacted] a favore di  
SERIT SICILIA S.P.A. - a firma di Serit Sicilia S.p.a. in data 08/10/2010 ai nn.  
72888/2010 trascritto a Messina in data 12/11/2010 ai nn. Reg. Gen. 35799 Reg.  
Part. 6688 - relativo al montante ipotecario di € 326.110,42 oltre eventuali  
interessi legali e/o moratori.

Riferito limitatamente a: Foglio 97 Part.353 Sub. 1 e 2

Ipoteca legale derivante da atto di garanzia contro il [redacted] a favore di  
SERIT SICILIA S.P.A. - a firma di Serit Sicilia S.p.a. in data 31/03/2011 ai nn.  
10558/2011 trascritto a Messina in data 29/04/2011 ai nn. Reg. Gen. 14062 Reg.  
Part. 2037 - relativo al montante ipotecario di € 233.693,58 oltre eventuali  
interessi legali e/o moratori.

Riferito limitatamente a: Foglio 97 Part.353 Sub. 1 e 2

#### \*4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Difficoltà riscontrate: Al piano terra l'originario ingresso e la cantina sono stati  
variati abusivamente nella destinazione d'uso in ingresso, ripostiglio e servizio  
igienico, unificando i due subaltri originari (sub.1 e 2), regolarizzabili mediante  
Condono Edilizio (art.40 L.47/85) Gli oneri di oblazione, presentando un progetto  
invocando l'art.40 della L.47/85, possono essere quantificati utilizzando i  
parametri dell'ultima legge del condono edilizio (L.326/03) in euro 100 al metro  
quadrato, ottenendo 20mq. x 100 euro = 2.000 euro, mentre gli oneri concessori  
sono quantificabili orientativamente in 1.500 euro; eventuali congruagli saranno  
determinati dagli uffici competenti.

Oneri: oblazione: € 3.500,00 oneri ASL: € 0,00 oneri tecnico: € 1.800,00

##### 4.3.2. Conformità catastale:

Composto da al piano terra l'originario ingresso e la cantina sono stati variati abusivamente nella destinazione d'uso in ingresso, ripostiglio e servizio igienico; tutti questi ambienti sono unificati con l'originario sub.1; al piano primo un soggiorno, un disimpegno, uno studio, un bagno, un balcone ed un cortile esterno; al piano secondo un disimpegno, tre camere da letto, un servizio igienico e due balconi; al piano sottotetto un unico ambiente, accessibile da una botola con scala retrattile rifinito ma visibilmente da tempo inutilizzato.

Il tutto ricadente in un fabbricato a schiera denominato "C" e distinto con il numero 3.

Confina su di un lato con viabilità interna al complesso, con unità immobiliare altre ditte da due lati e con terrapieno. Ha una superficie lorda complessiva di 168,30 mq oltre balconi per una superficie totale di 28,60mq., cortile esterno di 48,60mq. e di vano nel sottotetto di 46,10mq.

E' ricadente nel Piano di Zona Ritiro Tremonti.

L'intero complesso residenziale fu costruito intorno agli anni '80 con C.E. 6027 del 24.07.1979; C.E. 7331/6027/bis del 03.03.1983; C.E. 7451/6027/bis del 28.05.1983; 8347/6027/ter del 04.04.1985.

L'appartamento si sviluppa su quattro livelli di calpestio nei quali vi sono:

- al piano terra l'originario ingresso e la cantina sono stati variati abusivamente nella destinazione d'uso in ingresso, ripostiglio e servizio igienico; tutti questi ambienti sono unificati con l'originario sub.1; al piano primo un soggiorno, un disimpegno, uno studio, un bagno, un balcone ed un cortile esterno; al piano secondo un disimpegno, tre camere da letto, un servizio igienico e due balconi; al piano sottotetto un unico ambiente, accessibile da una botola con scala retrattile rifinito ma visibilmente da tempo inutilizzato.

Il tutto ricadente in un fabbricato a schiera denominato "C" e distinto con il numero 3.

Confina su di un lato con viabilità interna al complesso, con unità immobiliare altre ditte da due lati e con terrapieno.

Ha una superficie lorda complessiva di 168,30 mq oltre balconi per una superficie totale di 28,60mq., cortile esterno di 48,60mq. e di vano nel sottotetto di 46,10mq.

E' ricadente nel Piano di Zona Ritiro Tremonti.

L'intero complesso residenziale fu costruito intorno agli anni '80 con C.E. 6027 del 24.07.1979; C.E. 7331/6027/bis del 03.03.1983; C.E. 7451/6027/bis del 28.05.1983; 8347/6027/ter del 04.04.1985.

Nel progetto urbanistico vi è una scala a chiocciola al piano secondo che conduce in un piano soprastante, non rappresentato, ma riportato solo in sezione: si presume quindi che tale spazio fosse un locale di sgombero, posto al piano Terra, Primo, Secondo e Sottotetto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 214,51<sup>7</sup>

Identificato in catasto: foglio 97 mappale 353 subalterno 2, categoria A/2, classe 9, composto da vani 7,5, posto al piano T-1-2, - rendita: 298,25.

L'edificio è stato costruito nel 1988.

Costituito da 4 piani complessivi, 3 piani fuori terra, 1 piani interrati.

L'unità immobiliare è identificata con il numero A di interno, ha un'altezza interna di circa 275cm.

Dotazioni condominiali: Spazi esterni per viabilità e verde

I coniugi [redacted] sono in regime di comunione legale dei beni e sono proprietari superficiali 1/2 ciascuno dell'immobile in oggetto.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Ingresso <sup>8</sup>	9	1	9	Sud - Est	Buone
Ripostiglio <sup>9</sup>	12	1	12	Sud - Est	Buone
W.C. <sup>10</sup>	6	1	6	Sud - Est	Buone
Soggiorno <sup>11</sup>	46,3	1	46,3	Sud - Est	Buone

<sup>7</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taveme... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

<sup>8</sup> Posto al piano terra

<sup>9</sup> Posto al piano terra

<sup>10</sup> Posto al piano terra

<sup>11</sup> Posto al piano primo

Studio <sup>12</sup>	15,85	1	15,85	Nord - Est	Buone
W.C. <sup>13</sup>	6,4	1	6,4	Nord - Est	Buone
Disimpegno <sup>14</sup>	4,3	1	4,3	Nord - Est	Buone
Balcone <sup>15</sup>	8,4	0,3	2,52	Sud - Est	Buone
Cortile <sup>16</sup>	48,6	0,3	14,58	Nord - Est	Buone
Letto <sup>17</sup>	13,6	1	13,6	Sud - Est	Buone
Letto <sup>18</sup>	13,8	1	13,8	Sud - Est	Buone
Letto <sup>19</sup>	21,8	1	21,8	Nord - Est	Buone
W.C. <sup>20</sup>	7,1	1	7,1	Nord - Est	Buone
Disimpegno <sup>21</sup>	12,15	1	12,15	Nord - Est	Buone
Balcone <sup>22</sup>	8,4	0,3	2,52	Sud - Est	Buone
Balcone <sup>23</sup>	11,8	0,3	3,54	Nord - Est	Buone
Locale di sgombero <sup>24</sup>	46,1	0,3	13,83	Sud - Est	Buone
	291,6		214,51		

#### Caratteristiche descrittive:

<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera con nervature emergenti parallele, condizioni: scarse.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: Cucina e sanitari dei due servizi igienici, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: fibra di vetro, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

- <sup>12</sup> Posto al piano primo  
<sup>13</sup> Posto al piano primo  
<sup>14</sup> Posto al piano primo  
<sup>15</sup> Posto al piano primo  
<sup>16</sup> Posto al piano primo  
<sup>17</sup> Posto al piano secondo  
<sup>18</sup> Posto al piano secondo  
<sup>19</sup> Posto al piano secondo  
<sup>20</sup> Posto al piano secondo  
<sup>21</sup> Posto al piano secondo  
<sup>22</sup> Posto al piano secondo  
<sup>23</sup> Posto al piano secondo  
<sup>24</sup> Posto al piano sottotetto

*Fognatura (impianto):* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il metodo di calcolo utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sui prezzi correnti del mercato immobiliare, di immobili aventi analoghe caratteristiche a quello oggetto del presente studio, in considerazione delle zone di ubicazione, delle caratteristiche degli immobili e non considerando le condizioni di manutenzione. Viene tenuto conto anche di un deprezzamento del 15% dovuto al fatto che l'immobile è costruito su area non di proprietà ma con diritto di superficie per 99 anni (dei quali restano 64), giuste Deliberazioni della Giunta Municipale n°390/C del 22.06.1978 e n°6037 del 21.10.1978.

### 8.2. Fonti di informazione

non esistono fonti di informazione

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento	214,51	€ 321.765,00	€ 208.009,70

### 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:

€ 31.201,45

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:

€ 6.650,00

### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ 176.808,24

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:

€ 170.158,24

giovedì, 13 giu. 2013



Giudice Dr. Media Daniele Carlo  
Perito: Ing. Davide Sottile