

Ing. Giacomo Tumino
- Via Pietro Castelli, 11; Pal. Grasso - 98122 Messina - tel.090 673116 -

TRIBUNALE DI MESSINA
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

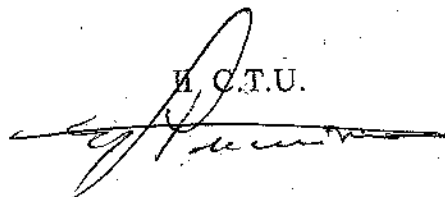
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA IMMOBILIARE ISCRITTA AL N° 130/'06 R.E.

C/

G.E.: dott. UGO SCAVUZZO

Udienza : 15/01/2010

H. C.T.U.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Disposta dal Sig. Giudice d'Esecuzione presso il Tribunale di Messina, dott. Carmelo Blatti, oggi dott. UGO SCAVUZZO, nel procedimento d'esecuzione n.00130/06, vertente tra _____, creditore procedente, contro DE _____, debitore esecutato.

PREMESSA


Su richiesta dell'avv. Claudia Trimarchi, nella qualità di procuratore legale della Sig.ra _____, veniva avviata procedura d'esecuzione immobiliare nei confronti di _____, debitore esecutato. -

Con provvedimento del 27.04.2007, il G.E. dott. Nicolò Crascì nominava Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente ing. GIACOMO TUMINO, il quale prestava il giuramento di rito in data 21 Maggio 2007.

Pertanto lo scrivente prendeva visione del compendio dei beni pignorati, che era costituito da una bottega, area destinata a cortile, lastrico solare e da appezzamenti di terreno ricadente nel Comune di Messina, vill. Camaro Sup., via Annibale, di proprietà di _____, così distinti in Catasto:

- Foglio di mappa 118, part. 1286 sub 2, cat. C/1, classe 5, superficie cat. 73 mq, P. T., rendita €1.236,60 in ditta _____ nato a ME il _____;
- Foglio di mappa 118, part. 1286 sub 32, cat. Area Urbana, Sup. cat. 425, P.T., in ditta _____, nato a PA _____;
- Foglio di mappa 118, part. 1781, qualità vigneto, classe 2, Sup. cat. 390, red.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



- Agr. €1,51, red. Dom. €5,34, in ditta nato a PA il 4/11/1900;
- Foglio di mappa 118, part. 1782, qualità agrumeto, classe 3, Sup. cat. 84, red. Agr. €1,65, red. Dom. €3,15;
 - Foglio di mappa 118, part. 183, cat. Fabbr. Rur. (vasca) Sup. cat. 24, in ditta nato a PA il;
 - Foglio di mappa 118, part. 1286 sub 31, cat. Lastrico Solare, Sup. cat. 561, in ditta nato a Messina il;
 - Foglio di mappa 118, part. 1228, qualità Semin. Irr., Classe 2, Sup. cat. 194, red. Agr. €0,65, red. Dom. €1,45.

RELAZIONE

1. Veniva esaminata la documentazione in atti, fascicolo d'Ufficio e produzione della sola parte procedente, non essendosi costituita quella eseguita, constatando che la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. appariva completa.
2. Ritirava all'Ufficio del Territorio di Messina le visure, lo stralcio di mappa, e le planimetrie relative alle particelle catastali oggetto di accertamento.

Lo scrivente fissava l'inizio delle operazioni peritali per le ore 16,00 del **4 Luglio 2007** sui luoghi.

Di ciò forniva avviso ai signori:

1. Avv. Claudia Trimarchi, S.S. 114 Km 4,800 pal. A, 98125 Messina, lettera raccomandata A.R. n. 12292244035-9 del 23/06/2007;
2. Sig. via , 37, 24050 (BG) - lettera raccomandata A.R. n. 12292244034-8 del 23/6/2007;

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



3. Sig.ra _____, via _____ 98121 Messina –lettera raccomandata A.R. n° 12292244036-0 del 23/6/2007.

Nelle comunicazioni il sottoscritto chiedeva al debitore esecutato di rendere disponibile per l'ispezione gli immobili oggetto di accertamento.

Nel giorno e nell'ora stabilita il perito si recava in via Annibale, vill. Camaro, – Messina, dove nessuna delle parti era presente.

Si rileva che la raccomandata inviata al Sig. _____ non aveva avuto buon esito in quanto lo stesso risultava trasferito.

Dopo avere fatto richiesta della nuova residenza dell'esecutato, lo scrivente inviava altra comunicazione di sopralluogo per il giorno 20/09/2007 ai sigg.:

- 1 Avv. Claudia Trimarchi, S.S. 114 Km 4,800 pal. A, 98125 Messina, lettera raccomandata A.R. n. 12292244046-2 del 9/8/2007;
- 2 Sig. _____, 24052 _____ (BG) – lettera raccomandata A.R. n. 12292244044-0 del 9/8/2007;
- 3 Sig.ra _____ via _____ 98121 Messina –lettera raccomandata A.R. n° 12292244045-1 del 9/8/2007.

Anche in questo caso l'avviso inviato al Sig. _____ non andava a buon fine, per cui lo scrivente in data 22 Settembre 2007 relazionava al Sig. G.E. dott. Blatti rimanendo in attesa di nuove disposizioni.

In data 28 Ottobre 2008 allo scrivente veniva notificata l'ordinanza emessa dal Sig. Giudice dott. Ugo Scavuzzo in data 19 Luglio 2008 contenente la nomina del Custode Giudiziario e l'onere al deposito della perizia entro il 15/11/2008.

Vista l'impossibilità di adempiere in così breve tempo a quanto disposto dal Sig. Giudice, lo scrivente chiedeva la proroga di 120 giorni che gli veniva accordata con scadenza 15/3/2009.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

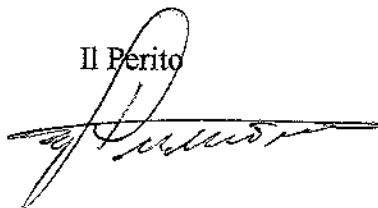
Dopo vari tentativi esperiti dal Custode Giudiziario Avv. Giovanni Bonanno solo in data 27 Febbraio 2009 lo scrivente, unitamente all'avv. Giovanni Bonanno, poteva effettuare la necessaria ricognizione esterna degli immobili pignorati finalizzata allo studio degli atti della procedura.

Sempre unitamente al Custode Giudiziario in data 22 Maggio 2009 veniva eseguito un altro sopralluogo, nel corso del quale venivano scattate fotografie ed effettuate tutte quelle misurazioni possibili con l'uso di rollina metrica essendo necessario un oneroso rilievo celerimetrico per l'esatta individuazione degli immobili pignorati.

Successivamente, il perito esaminava ed estraeva copia, presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Messina, dell'elaborato progettuale del fabbricato dove ricadono alcuni dei beni pignorati, acquisiva la certificazione della ricadenza Urbanistica dei terreni interessati ed assumeva informazioni riguardo la sanatoria delle costruzioni abusive; si recava anche presso l'Agenzia del Territorio e presso l'archivio notarile per prendere visione dell'atto di divisione rogato in Notaio F. Paterni del 22/8/1968 voltura n° 28685 Rep. n° 104477; le risultanze sono contenute nell'elaborato peritale.

La tavola " Prospettazione illustrativa " che si trova negli allegati è solo esplicativa della situazione dei luoghi.

Il Perito



TRIBUNALE DI MESSINA
PRIMA SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

COMITO

N. Gen. Rep. **000130/06**

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Custode Giudiziario Avv. Giovanni Bonanno

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Giacomo Tumino
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 795
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 533
C.R. TMNGCM44810P15&J- P.Iva 09442540837

con studio in Messina (Messina) via Pietro Castelli n°11
telefono: 090673116
cellulare: 3470409477
fax: 090673116

**Beni in Messina (Messina) via Annibale
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Nuda proprietà per la quota di 500/1000 di Bottega sito in Messina (Messina) frazione Villaggio Camaro Superiore via Annibale.

Composto da bottega facente parte di un fabbricato a sei elevazioni f.t., posta ad angolo e prospettante su spazi di proprietà della stessa ditta, con due luci sul fronte principale Est ed una finestra sul lato Sud. E' provvista di W.C. ed antibagno, quest'ultimo attualmente utilizzato come cucinino. La superficie interna è di circa mq 73 con superficie coperta di mq 81.00. Le divisioni interne sono in muratura di mattoni forati, posto al piano terreno sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 81

Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____ nato a Messina il 21/01/1935, foglio 118 mappale 1286 subalterno 2, categoria C/1, classe 5, superficie catastale 73 mq, posto al piano T, - rendita: 1.236,60.

Coerenze: Androne scala, spazio d'isolamento della stessa ditta antistante la via Annibale, spazio d'isolamento stessa ditta, con altra unità in ditta De Domenico Enrico, e con chiostrina.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica mista (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (1,00), autobus (0,5).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ nata a Messina il 17/5/1935 usufruttuaria

Come risulta dal verbale di sopralluogo del 27 Febbraio 2009 il Sig. _____ riferisce che in questi locali è domiciliata la Sig.ra _____

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:**

Successione derivante da Accettazione di eredità con beneficio d'inventario a favore di _____ nato a Messina il 21/1/1935 contro _____

nato a Palermo il 4/3/1909 con atto trascritto a Cons. RR. II.

ME in data 27/03/1984 ai nn. 8182/7022

Eredità derivante da Denuncia di successione presentata il 22/3/1985, classificata al n° 28 Vol. 1623 a favore di _____ nato a ME il

21/1/1935 e _____ nato a ME il 18/2/1941 contro

_____ nato a PA 4/3/1909 con atto trascritto a Cons. RR. II. ME in data 28/05/1986 ai nn. 12541/10291 - L'eredità di _____ è

devoluta in virtù di testamento olografo reg. a ME il 12/4/1984 al n° 3343 ai due figli _____ ed _____, stante la rinuncia dell'estranea _____

Atto di divisione derivante da Atto di divisione a favore di _____

nato a ME il 21/1/1935 e _____

nato in Asmara

(Etiopia) il 18/2/1941 contro GLI STESSI a firma di Notaio Maria Zumbo da ME in data 14/07/1986 ai nn. Rep. 52429 trascritto a Cons. RR. II. ME in data

28/07/1986 ai nn. 17421/14227

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Curatore/Custode: Avv. Giovanni Bonanno
Perito: Ing. Giacomo Tumino

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione convenzionale (annonata) derivante da Mutuo a favore di **CREDITO FONDIARIO CASSA CENTRALE DI RISP. V. E., contro**

nato a PA il 4/3/1909, a firma di Notaio Francesco Paderni in data 13/02/1969 iscritto a Cons. RR.II. di ME in data 27/02/1969 ai nn. 3629/228

importo ipoteca: £ 180.000.000

importo capitale: £ 60.000.000

" Area edificabile di mq 2.012 sita in Messina località Faraone - Camaro Sup., via Camaro Bordonaro, costituita dalle part. 183-1228- 184/b- 185/b del foglio 118 del N.C.T. del Comune di Messina.

Iscrizione convenzionale (Attiva) a favore di **CREDITO FONDIARIO, contro** con atto iscritto a Cons. RR.II. ME in data 24/02/1989

ai nn. 5412/364

Rinnovo dell'ipoteca del 27/2/1969 trascritta ai nn° 3629/228.

Iscrizione convenzionale (annonata) derivante da Contratto definitivo di mutuo a favore di **CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E., contro**

nato a PA il 4/3/1909, a firma di Notaio F. Paderni in data 01/10/1970 ai nn. 1022 iscritto a Cons. RR.II. di ME in data 18/12/1972 ai nn. 25766/1176

Nell'elenco allegato all'atto è compresa la bottega a sinistra dell'androne, estesa mq 80 circa, (Fogl. 118 part. 1286 sub 2).

Iscrizione convenzionale (annonata) derivante da Integrazione dell'ipoteca iscritta il 27/2/1969 ai nn° 3629/228 a favore di **CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E., contro**

nato a PA il 4/3/1909, con atto iscritto a Cons. RR.II. di ME in data 08/10/1970 ai nn. 15486/9887

Iscrizione convenzionale (annonata) derivante da Rinnovo dell'integrazione dell'ipoteca iscritta il 27/2/1969 ai nn° 3629/228 a favore di **CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E., contro**

nato a PA il 4/3/1909, con atto iscritto a Cons. RR.II. di ME in data 03/10/1990 ai nn. 26609/2432

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo ricevuto dal Notaio Francesco Vita in data 1/3/1993 a favore di **SICILCASSA S.P.A. SUCC. 7 DI MESSINA, contro**

nato a ME il 21/01/1935, con atto iscritto a Cons. RR.II. di ME in data 04/03/1993 ai nn. 5524/433

importo ipoteca: £ 100.000.000

importo capitale: £ 50.000.000

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A. SEDE DI MESSINA, contro**

nato a Messina il 21/01/1935 e nata a Messina il 17/05/1935., a firma di Tribunale di Messina in data 24/02/1993 ai nn. 390/93 iscritto a Cons. RR.II. di Messina in data 27/03/1993 ai nn. 7865/637

importo ipoteca: £ 300.000.000

importo capitale: £ 208.273.019

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo n° 1394/95 provv. esec., emesso dal Sig. Pres.del Trib. di Me in data 14/10/1995 e reg. presso Off. Atti Giud. di ME il 19/10/1995, a favore di **SICILCASSA S.P.A. SEDE DI MESSINA, contro**

nato a Messina il 21/01/1935, con atto iscritto a Cons. RR.II. di Messina in data 01/12/1995 ai nn. 30265/2612

importo ipoteca: £ 120.000.000

importo capitale: £ 60.749.662

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Curatore/Custode: Avv. Giovanni Bonanno
Perito: Ing. Giacomo Tumino

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di precetto del 12/05/2006 a seguito sentenza del Tribunale di Messina n° 895/05. a favore di _____ nata a Casalvecchio Siculo (Messina) il 09/01/1927. contro _____ nato a Messina il 25/02/1964. a firma di Corte d'Appello di Messina in data 12/06/2006 ai nn. Rep. 897 trascritto a Messina in data 10/07/2006 ai nn. 29301/15428

4.2.3. Altre trascrizioni:

Atto Notarile Pubblico derivante da Successione Testamentaria a favore di _____ nata a ME il 17/5/1935 (Usufruttuaria), _____ nato a ME il 25/2/1964 e _____ nata a ME il 29/2/1960. contro _____ nato a ME il 21/1/1935 a firma di Notaio Pasquale Contartese in data 16/07/2001 ai nn. Rep. 159207 trascritto a Cons. RR.II. ME in data 31/07/2001 ai nn. 19984/16583

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 120,00
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:	€ 11.877,20

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

_____ nato a Messina il 25/02/1964 e _____ nata il 29/02/1960. Usufruttuaria risulta _____ nata a ME il 17/05/1935. proprietario dal 16/07/2001 ad oggi in forza di Atto per causa di morte di _____ nato a Messina il 21/01/1935 e deceduto il 19/04/2001 - verbale di pubblicazione testamento, a firma di Notaio Pasquale Contartese in data 16/07/2001 ai nn. Rep. 159207 registrato a Messina in data 17/07/2001 trascritto a Cons. RR. II. di ME in data 31/07/2001 ai nn. R.G. 19984, RP 16583 A _____ nato il 21/01/1935 la bottega era pervenuta per successione di _____ nato il 4/3/1909 e deceduto il 22/3/1984. Denuncia di successione presentata il 22/3/1985 n° 28 vol. 1623, trascritta il 28/5/1986 ai nn° 12541 / 10291 e successivo atto di divisione rogato in Notaio Maria Zumbo in data 14/07/1986 Rep. n° 52429, trascritto in data 23/07/1986 ai nn° 17421/14227.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Licenza di costruzione n° 2263/591 e successive varianti per lavori di Costruzione di un fabbricato di civile abitazione a sei elevazioni F.T. in Messina via Bordonaro. intestata a Ditta _____ Licenza Edilizia rilasciata in data 18/06/1968 l'igibilità è stata rilasciata in data 06/04/1970- n. prot. 8351 In data 23/3/1970 viene redatto il certificato n° 3605 / cr. con il quale si attesta che i lavori eseguiti e verificati con il sopralluogo dell'Uff. Tecnico Comunale sono conformi ai progetti approvati.

Descrizione **Bottega** di cui al punto A

Nata proprietà per la quota di 500/1000 (usufrutto a favore di Foti Giuseppa) di Bottega sito in **Messina** (Messina) frazione Villaggio Camaro Superiore via Annibale.

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Curatore/Custode: Avv. Giovanni Bonanno
Perito: Ing. Giacomo Tumino

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Composto da bottega facente parte di un fabbricato a sei elevazioni ft., posta ad angolo e prospettante su spazi di proprietà della stessa ditta, con due luci sul fronte principale Est ed una finestra sul lato Sud. E' provvista di W.C. ed antibagno, quest'ultimo attualmente utilizzato come cucinino. La superficie interna è di circa mq 73 con superficie coperta di mq 81.00. Le divisioni interne sono in muratura di mattoni forati. posto al piano terreno sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 81

Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____ nato a Messina il 21/01/1935. foglio 118 mappale 1286 subalterno 2, categoria C/1, classe 5, superficie catastale 73 mq, posto al piano T, - rendita: 1.236,60.

Coerenze: Androne scala, spazio d'isolamento della stessa ditta antistante la via Annunziata, spazio d'isolamento stessa ditta, con altra unità in ditta _____ e con chiostrina.

L'edificio è stato costruito nel 1968 - '70.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 3,60.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B4b

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Bottega	Sup. reale lorda	81,00	1,00	81,00
	Sup. reale lorda	81,00		81,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Colonne: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
Capomuro: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Canali: tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: scarse.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle ed inferriata, materiale protezione: ferro, condizioni: pessime.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: pessime.
Pavili esterni: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Pavim. Esterna: materiale: calcestruzzo, condizioni: scarse.
Pavim. Interna: materiale: marmette di graniglia, condizioni: sufficienti.
Piastine: materiale: intonaco civile, condizioni: sufficienti.
Isolamento: ubicazione: cucina e bagno, materiale: ceramica, condizioni: pessime.
Portine di ingresso: tipologia: serrande, materiale: ferro, condizioni: scarse.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: scarse.
Fognatura: recapito: collettore o rete comunale.

Accessori:

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
 Curatore/Custode: Avv. Giovanni Bonanno
 Perito: Ing. Giacomo Tumino

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Sintetico - comparativo

La vendita sarà effettuata a corpo e non a misura. Valore dell'usufrutto calcolato secondo i coefficienti di cui al D.M. del 7/1/2008.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Messina, Professionisti del luogo..

8.3. Valutazione corpi**A. Bottega***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Bottega	81,00	€ 800,00	€ 64.800,00
- Valore corpo:			€ 64.800,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 64.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 21.951,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	bottega	81	€ 64.800,00	€ 21.951,00

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:

€ 3.292,65

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 18.658,35

Relazione lotto 001 creata in data 04/11/2009
Codice documento: E080-06-000130-001

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Curatore/Custode: Avv. Giovanni Bonanno
Perito: Ing. Giacomo Tumino

**Beni in Messina (Messina) via Annibale
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Nuda proprietà per la quota di 500/1000 di terreno destinato a cortile e spazio d'isolamento e parcheggio, sito in Messina (Messina) frazione Villaggio Camaro Superiore via Annibale.
Superficie complessiva di circa mq 425.
Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____ nato a Messina il 21/01/1935 foglio 118 mappale 1286 subalterno 32, categoria Area Urbana, superficie catastale 425, posto al piano T.
Coerenze: Zona condominiale di accesso al fabbricato, con via Camaro Bordonaro o Annibale, con I _____, con retrostante terreno della part. 1781, con part. 183 e 1228 e con altra porzione di terreno assegnato con l'atto di divisione a I _____

Note: E' parere dello scrivente che la Planimetria catastale denominata Pianta Piano Terra Cortile che individua la particella 1286 Sub/B. ovvero Sub/32, di mq 425, contiene anche mq 59 circa della particella 1228.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di una parte del terreno libero circostante il fabbricato la cui area è stata destinata a parcheggio nel progetto approvato dalla C. E. nella seduta del 27/10/1967, con Licenza Edilizia n° 2263/591 del 18/6/1968. Per l'esatta individuazione si rende necessario effettuare un rilievo celerimetrico con conseguente rettifica catastale. La valutazione sarà effettuata tenendo conto dello stato in cui oggi si trova, della destinazione urbanistica e superficie catastale.

Caratteristiche zona: periferica mista (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (1,00), autobus (0,5).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ nata a ME il 17/05/1935 Usufruttuaria

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:**

Successione derivante da Accettazione di eredità con beneficio d'inventario a favore di I _____ nato a Messina il 21/1/1935 contro DE _____ nato a Palermo il 4/3/1909 con atto trascritto a Cons. RR. II.

ME in data 27/03/1984 ai nn. 8182/7022

Eredità derivante da Denuncia di successione presentata il 22/3/1985, classificata al n° 28 Vol. 1623 a favore di I _____ nato a ME il 21/1/1935 e I _____ nato a ME il 18/2/1941 contro I _____ nato a PA 4/3/1909 con atto trascritto a Cons. RR. II. ME in

data 28/05/1986 ai nn. 12541/10291 - L'eredità di I _____ è devoluta in virtù di testamento olografo reg. a ME il 12/4/1984 al n° 3343 ai due figli I _____, stante la rinunzia dell'estranea Verdina Settina.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Curatore/Custode: Avv. Giovanni Bonanno
Perito: Ing. Giacomo Tumino

Atto di divisione derivante da Atto di divisione a favore di _____
 ato a ME il 21/1/1935 e _____ nato in Asmara
 (Etiopia) il 18/2/1941 contro GLI STESSI a firma di Notaio Maria Zumbo da ME
 in data 14/07/1986 ai nn. Rep. 52429 trascritto a Cons. RR.II. ME in data
 28/07/1986 ai nn. 17421/14227

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione convenzionale (annonata) derivante da Mutuo a favore di **CREDITO FONDIARIO CASSA CENTRALE DI RISP. V. E., contro**

nato a PA il 4/3/1909, a firma di Notaio Francesco Paderni in data 13/02/1969 iscritto a Cons. RR.II. di ME in data 27/02/1969 ai nn. 3629/228

importo ipoteca: £ 180.000.000

importo capitale: £ 60.000.000

" Area edificabile di mq 2.012 sita in Messina località Faraone - Camaro Sup., via Camaro Bordonaro, costituita dalle part. 183-1228- 184/b- 185/b del foglio 118 del N.C.T. del Comune di Messina..

Iscrizione convenzionale (Attiva) a favore di **CREDITO FONDIARIO, contro**
 con atto iscritto a Cons. RR.II. ME in data 24/02/1989

ai nn. 5412/364

Rinnovo dell'ipoteca del 27/2/1969 trascritta ai nn° 3629/228..

Iscrizione convenzionale (annonata) derivante da Contratto definitivo di mtuo a favore di **CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E., contro**

nato a PA il 4/3/1909, a firma di Notaio F. Paderni in data 01/10/1970 ai nn. 1022 iscritto a Cons. RR.II. di ME in data 18/12/1972 ai nn. 25766/1176

Nell'elenco allegato all'atto è compresa la bottega a sinistra dell'androne, estesa mq 80 circa, (Fogl. 118 part. 1286 sub 2)..

Iscrizione convenzionale (annonata) derivante da Integrazione dell'ipoteca iscritta il 27/2/1969 ai nn° 3629/228 a favore di **CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E., contro**

nato a PA il 4/3/1909, con atto iscritto a Cons. RR.II. di ME in data 08/10/1970 ai nn. 15486/9887

Iscrizione convenzionale (annonata) derivante da Rinnovo dell'integrazione dell'ipoteca iscritta il 27/2/1969 ai nn° 3629/228 a favore di **CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E., contro**

nato a PA il 4/3/1909, con atto iscritto a Cons. RR.II. di ME in data 03/10/1990 ai nn. 26609/2432

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo ricevuto dal Notaio Francesco Vita in data 1/3/1993 a favore di **SICILCASSA S.P.A. SUCC. 7 DI MESSINA, contro**

nato a ME il 21/01/1935, con atto iscritto a Cons. RR.II. di ME in data 04/03/1993 ai nn. 5524/433

importo ipoteca: £ 100.000.000

importo capitale: £ 50.000.000

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A. SEDE DI MESSINA, contro**

nato a Messina il 21/01/1935 e

nata a Messina il 17/05/1935., a firma di Tribunale di Messina in data 24/02/1993 ai nn. 390/93 iscritto a Cons. RR.II. di Messina in data 27/03/1993 ai nn. 7865/637

importo ipoteca: £ 300.000.000

importo capitale: £ 208.273.019

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo n° 1394/95 provv. esec., emesso dal Sig. Pres.del Trib. di Me in data 14/10/1995 e reg. presso Uff. Atti Giud. di ME il 19/10/1995. a favore di **SICILCASSA S.P.A. SEDE DI MESSINA, contro** nato a Messina il **21/01/1935**, con atto iscritto a Cons. RR.II. di Messina in data 01/12/1995 ai nn. 30265/2612

importo ipoteca: £ 120.000.000

importo capitale: £ 60.749.662

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di precetto del 12/05/2006 a seguito sentenza del Tribunale di Messina n° 895/05. a favore di _____ nata a Casavecchio Siculo (Messina) il 09/01/1927. contro _____ nato a Messina il 25/02/1964. a firma di Corte d'Appello di Messina in data 12/06/2006 ai nn. Rep. 897 trascritto a Messina in data 10/07/2006 ai nn. 29301/15428

4.2.3. Altre trascrizioni:

Atto Notarile Pubblico derivante da Successione Testamentaria a favore di _____ nata a ME il 17/5/1935 (Usufruttuaria), _____ nato a ME il 25/2/1964 e _____ nata a ME il 29/2/1960. contro I _____ nato a ME il 21/1/1935 a firma di Notaio Pasquale Contartese in data 16/07/2001 ai nn. Rep. 159207 trascritto a Cons. RR.II. ME in data 31/07/2001 ai nn. 19984/16583

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 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

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Sul terreno destinato a parcheggio è costituita servitù di passaggio anche con mezzi meccanici a favore della bottega - deposito fino alla porta di accesso e non oltre. La bottega sopra detta è quella che risulta al punto 2 dell'atto di divisione in Notaio Zumbo del 14/07/1986, Rep. n° 52429, attribuita a _____

in Catasto partita 46632 foglio 118 part. 1286 sub 4 cat. C/2 cl. 3 R.C. 866.

Con lo stesso atto viene attribuita servitù di passaggio sul terreno di _____ in favore del terreno di _____

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

_____, nato a Messina il 25/02/1964 e _____, nata il 29/02/1960. Usufruttuaria dell'intero risulta _____ nata a Messina il 17/05/1935. proprietario dal 16/07/2001 ad oggi in forza di atto per causa di morte di _____

_____ nato a Messina il 21/01/1935 e deceduto il 19/04/2001 - verbale di pubblicazione testamento - a firma di Notaio Pasquale Contartese in data 16/07/2001 ai nn. Rep. 159207 registrato a Messina in data 17/07/2001 trascritto a Cons. RR.II. di ME in data 31/07/2001 ai nn. 19984/16583 A _____ nato il 21/01/1935 il

bene era pervenuto per successione di _____ nato il 4/3/1909 e deceduto il 22/3/1984. Denuncia di successione presentata il 22/3/1985 n° 28 vol. 1623, trascritta il 28/5/1986 ai nn° 12541/10291 e successivo atto di divisione rogato in Notaio Maria Zumbo in data 14/7/1986 Rep. n° 52429, trascritto il 23/7/1986 ai nn° 17421/14227.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Curatore/Custode: Avv. Giovanni Bonanno
Perito: Ing. Giacomo Tumino

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

P.E. n. 2263/591 e successive varianti per lavori di Costruzione di un fabbricato di civile abitazione a sei elevazioni f.t. in Messina via Bordonaro. intestata a ditta I
Licenza Edilizia rilasciata in data 18/06/1968 In data 23/3/1970 viene redatto il certificato n° 3605/cr. con il quale si attesta che i lavori eseguiti e verificati con il sopralluogo dell'Uff. Tec. Com. sono conformi ai progetti approvati.

Descrizione **terreno destinato a cortile e spazio d'isolamento e parcheggio**, di cui al punto A

Nuda proprietà per la quota di 500/1000 (usufrutto a favore di I) di terreno destinato a cortile e spazio d'isolamento e parcheggio. sito in Messina (Messina) frazione Villaggio Camaro Superiore via Annibale.

Superficie complessiva di circa mq 425.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a nato a Messina il 21/01/1935 foglio 118 mappale 1286 subalterno 32, categoria Area Urbana, superficie catastale 425, posto al piano T.

Coerenze: Zona condominiale di accesso al fabbricato, con via Camaro Bordonaro o Annibale, con D'Angelo Antonino, con retrostante terreno della part. 1781, con part. 183 e 1228 e con altra porzione di terreno assegnato con l'atto di divisione a

Note: E' parere dello scrivente che la Planimetria catastale denominata Pianta Piano Terra Cortile che individua la particella 1286 Sub/B. ovvero Sub/32, di mq 425, contiene anche mq 59 circa della particella 1228.

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia piana

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Spazio d'isolamento e parcheggio	Sup. reale lorda	425,00	1,00	425,00
	Sup. reale lorda	425,00		425,00

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna:

materiale: calcestruzzo, condizioni: scarse.

Cancello:

tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: scarse.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico - Comparativo

La vendita sarà effettuata a corpo e non a misura; comunque, è necessaria la delimitazione del lotto per l'esatta individuazione dei confini. Valore dell'usufrutto calcolato secondo i coefficienti di cui al D. M. del 7/1/2008.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Messina, Professionisti del luogo.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno destinato a cortile e spazio d'isolamento e parcheggio.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Curatore/Custode: Avv. Giovanni Bonanno
Perito: Ing. Giacomo Tumino

IL CONSULENTE TECNICO DEDICATO

Spazio d'isolamento e parcheggio	e	425,00	€ 40,00	€ 17.000,00
- Valore corpo:				€ 17.000,00
- Valore accessori:				€ 0,00
- Valore complessivo intero:				€ 17.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:				€ 5.758,75

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno destinato a cortile e spazio d'isolamento e parcheggio.	425	€ 17.000,00	€ 5.758,75

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:

€ 863,81

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 4.894,94

Relazione lotto 002 creata in data 04/11/2009
Codice documento: E080-06-000130-002

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Giudice Dr. Ugo Seavuzzo
Curatore/Custode: Avv. Giovanni Bonanno
Perito: Ing. Giacomo Tumino

**Beni in Messina (Messina) via Annibale
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Nuda proprietà per la quota di 500/1000 di terreno particella 1781 - Dalle misure rilevate graficamente sul foglio di mappa risultano: Mq 314 circa in zona B4b e mq 171 in zona E1 (agricola) - Dalla visura catastale risulta mq 390, sito in Messina (Messina) frazione Villaggio Camaro Superiore via Annibale.
Superficie complessiva di circa mq 0.
Identificato al catasto terreni: intestata a _____ nato a Palermo il 4/3/1909 foglio 118 mappale 1781 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 390 mq, - reddito agrario: 1,51, - reddito domenicale: 5,34.
Coerenze: a Nord con altra ditta e part. 1782 della stessa ditta, ad Est con torrente S. Anna e part. 183 della stessa ditta, a Sud con spazio d'isolamento stessa ditta, ad Ovest con altra ditta.
Note: La superficie catastale (mq 390 risultante dai dati della visura) non corrisponde a quella che si rileva graficamente dallo stralcio di mappa (mq 485); l'esatta superficie può essere determinata solo con un rilievo celerimetrico.
- B.** Nuda proprietà per la quota di 500/1000 di terreno Particella 1782, Zona E1 (agricola) sito in Messina (Messina) frazione Villaggio Camaro Superiore via Annibale.
Superficie complessiva di circa mq 84.
Identificato al catasto terreni: intestata a _____ nato a Palermo il 4/3/1909 foglio 118 mappale 1782 qualità Agrumeto, classe 3, superficie catastale mq 84, - reddito agrario: € 1,65, - reddito domenicale: € 3,15.
Coerenze: a Nord con part. 185 di altra ditta, ad Est con torrente S. Anna, a Sud con part. 1781 stessa ditta.
- C.** Nuda proprietà per la quota di 500/1000 di terreno Particella 183, mq 24, Zona B4b. sito in Messina (Messina) frazione Villaggio Camaro Superiore via Annibale.
Superficie complessiva di circa mq 24.
Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____ nato a PA il 4/3/1909 foglio 118 mappale 183 categoria Fabb. Rurale (vasca), superficie catastale mq 24.
Coerenze: a Nord con part. 1781, ad Est con torrente S. Anna a Sud con part. 1228, ad Ovest con part. 1781 e spazio libero della part. 1286 entrambe della stessa ditta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Con i sopralluoghi effettuati non è stato possibile individuare singolarmente i terreni di cui alle lettere A, B, C, in quanto sono confinanti tra di loro. Per tale individuazione si rende necessario effettuare di un oneroso rilievo celerimetrico. Su tali terreni sono presenti costruzioni abusive che costituiscono abitazione e locali deposito per l'usufruttuaria _____; verosimilmente, tali costruzioni ricadono sulla particella 1781. L'accesso ai terreni allo stato attuale si esercita attraverso lo spazio circostante il fabbricato adibito a parcheggio. La valutazione sarà effettuata tenendo conto dello stato in cui oggi si trovano e della loro destinazione Urbanistica.

Caratteristiche zona:	periferica mista (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	miste
Collegamenti pubblici (km):	tangenziale (1,00), autobus (0,5).

3. STATO DI POSSESSO:

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Curatore/Custode: Avv. Giovanni Bonanno
Perito: Ing. Giacomo Tumino

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Occupato da _____, nata il 17/05/1935. Usufruttuaria.
 Come risulta dal verbale di sopralluogo del 27 Febbraio 2009 nell'immobile abusivo risulta domiciliato il _____ in forza di riferito contratto di locazione.

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:

Successione derivante da Accettazione di eredità con beneficio d'inventario a favore di _____ nato a Messina il 21/1/1935 contro

_____ nato a Palermo il 4/3/1909 con atto trascritto a Cons. RR. II. ME in data 27/03/1984 ai nn. 8182/7022

Eredità derivante da Denuncia di successione presentata il 22/3/1985, classificata al n° 28 Vol. 1623 a favore di _____ nato a ME il 21/1/1935 e _____ nato a ME il 18/2/1941 contro

_____ nato a PA 4/3/1909 con atto trascritto a Cons. RR.II. ME in data 28/05/1986 ai nn. 12541/10291 - L'eredità di _____ è devoluta in virtù di testamento olografo reg. a ME il 12/4/1984 ai n° 3343 ai due figli _____, stante la rinuncia dell'estranea Verdina Settina..

Atto di divisione derivante da Atto di divisione a favore di _____) _____ nato a ME il 21/1/1935 e _____ nato in Asmara (Etiopia) il 18/2/1941 contro GLI STESSI a firma di Notaio Maria Zumbo da ME in data 14/07/1986 ai nn. Rep. 52429 trascritto a Cons. RR.II. ME in data 28/07/1986 ai nn. 17421/14227

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione convenzionale (annonata) derivante da Mutuo a favore di **CREDITO FONDIARIO CASSA CENTRALE DI RISP. V. E., contro**

_____ nato a PA il 4/3/1909, a firma di Notaio Francesco Paderni in data 13/02/1969 iscritto a Cons. RR.II. di ME in data 27/02/1969 ai nn. 3629/228

importo ipoteca: £ 180.000.000

importo capitale: £ 60.000.000

" Area edificabile di mq 2.012 sita in Messina località Faraone - Camaro Sup., via Camaro Bordonaro, costituita dalle part. 183-1228- 184/b- 185/b del foglio 118 del N.C.T. del Comune di Messina..

Iscrizione convenzionale (Attiva) a favore di **CREDITO FONDIARIO, contro** _____ con atto iscritto a Cons. RR.II. ME in data 24/02/1989

ai nn. 5412/364

Rinnovo dell'ipoteca del 27/2/1969 trascritta ai nn° 3629/228..

Iscrizione convenzionale (annonata) derivante da Contratto definitivo di mtuo a favore di **CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E., contro** _____ nato a PA il 4/3/1909, a

firma di Notaio F. Paderni in data 01/10/1970 ai nn. 1022 iscritto a Cons. RR.II. di ME in data 18/12/1972 ai nn. 25766/1176

Nell'elenco allegato all'atto è compresa la bottega a sinistra dell'androne, estesa mq 80 circa, (Fogl. 118 part. 1286 sub 2)..

Iscrizione convenzionale (annonata) derivante da Integrazione dell'ipoteca iscritta il 27/2/1969 ai nn° 3629/228 a favore di **CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E., contro**

_____ nato a PA il 4/3/1909, con atto iscritto a Cons. RR.II. di ME in data 08/10/1970 ai nn. 15486/9887

IL CUMULANTE TECNICO D'UFFICIO

Iscrizione convenzionale (annonata) derivante da Rinnovo dell'integrazione dell'ipoteca iscritta il 27/2/1969 ai nn° 3629/228 a favore di **CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E., contro**
nato a PA il 4/3/1909, con atto iscritto a Cons. RR.II.

di ME in data 03/10/1990 ai nn. 26609/2432

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo ricevuto dal Notaio Francesco Vita in data 1/3/1993 a favore di **SICILCASSA S.P.A. SUCC. 7 DI MESSINA, contro]**
nato a ME il 21/01/1935, con atto

iscritto a Cons. RR.II. di ME in data 04/03/1993 ai nn. 5524/433

importo ipoteca: £ 100.000.000

importo capitale: £ 50.000.000

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A. SEDE DI MESSINA, contro**
nato a Messina il 21/01/1935 e

C. nata a Messina il 17/05/1935., a firma di Tribunale di Messina in data 24/02/1993 ai nn. 390/93 iscritto a Cons. RR.II. di Messina in data 27/03/1993 ai nn. 7865/637

importo ipoteca: £ 300.000.000

importo capitale: £ 208.273.019

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo n° 1394/95 provv. esec., emesso dal Sig. Pres.del Trib. di Me in data 14/10/1995 e reg. presso Uff. Atti Giud. di ME il 19/10/1995. a favore di **SICILCASSA S.P.A. SEDE DI MESSINA, contro**
nato a Messina il

21/01/1935, con atto iscritto a Cons. RR.II. di Messina in data 01/12/1995 ai nn. 30265/2612

importo ipoteca: £ 120.000.000

importo capitale: £ 60.749.662

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di precetto del 12/05/2006 a seguito sentenza del Tribunale di Messina n° 895/05. a favore di Di Blasi Maddalena nata a Casalvecchio Siculo (Messina) il 09/01/1927. contro **nato a Messina il 25/02/1964.** a firma di Corte d'Appello di Messina in data 12/06/2006 ai nn. Rep. 897 trascritto a Messina in data 10/07/2006 ai nn. 29301/15428

4.2.3. Altre trascrizioni:

Atto Notarile Pubblico derivante da Successione Testamentaria a favore di FOTI GIUSEPPA nata a ME il 17/5/1935 (Usufruttuaria), **nato a ME il 25/2/1964 e**
nata a ME il 29/2/1960. contro

nato a ME il 21/1/1935 a firma di Notaio Psquale

Contartese in data 16/07/2001 ai nn. Rep. 159207 trascritto a Cons. RR.II. ME in data 31/07/2001 ai nn. 19984/16583

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 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:

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

nato a Messina il 25/2/1964 e l' _____ nata il 29/2/1960. Usufruttuaria dell'intero risulta l' _____ nata il 17/5/1935, proprietario dal 16/07/2001 ad oggi in forza di Atto per causa di morte di _____ nato il 21/01/1935 e deceduto il 19/04/2001- verbale di pubblicazione testamento a firma di Notaio P. Contartese in data 16/07/2001 ai nn. Rep. 159207 registrato a Nessina in data 17/07/2001 trascritto a Cons. RR. II. di Messina in data 31/07/2001 ai nn. 19984/16583 A _____ nato il 21/01/1935 l'immobile era pervenuto per successione di _____ nato il 4/3/1909 e deceduto il 22/3/1984. Denuncia di successione presentata il 22/3/1985 n° 28 vol. 1623 , trascritta il 28/5/1986 ai nn° 12541/10291 e successivo atto di divisione rogato in Notaio Maria Zumbo in data 14/7/1986 Rep. n° 52429, trascritto in data 23/7/1986 ai nn° 17421/14227.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Per le costruzioni presenti su tali terreni non risultano presentate richieste di concessione o di condono edilizio.

Descrizione terreno particella 1781 - Dalle misure rilevate graficamente sul foglio di mappa risultano: Mq 314 circa in zona B4b e mq 171 in zona E1 (agricola) -- Dalla visura catastale risulta mq 390. di cui al punto A

Nuda proprietà per la quota di 500/1000 (usufrutto a favore di Foti Giuseppa) di terreno particella 1781 - Dalle misure rilevate graficamente sul foglio di mappa risultano: Mq 314 circa in zona B4b e mq 171 in zona E1 (agricola) - -Dalla visura catastale risulta mq 390. sito in Messina (Messina) frazione Villaggio Camaro Superiore via Annibale.

Superficie complessiva di circa mq 0.

Identificato al catasto terreni: intestata a _____ nato a Palermo il 4/3/1909 foglio 118 mappale 1781 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 390 mq, - reddito agrario: 1,51, - reddito domenicale: 5,34.

Coerenze: a Nord con altra ditta e part.1782 della stessa ditta, ad Est con torrente S. Anna e part. 183 della stessa ditta, a Sud con spazio d'isolamento stessa ditta, ad Ovest con altra ditta.

Note: La superficie catastale (mq 390 risultante dai dati della visura) non corrisponde a quella che si rileva graficamente dallo stralcio di mappa (mq 485); l'esatta superficie può essere determinata solo con un rilievo celerimetrico.

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia scoscesa

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.D.R. n° 686/2002, nonchè Variante Normativa al P.R.G. adottata dal Com. Reg. con del. n° 6/C del 4/3/2008 con i poteri del Cons. Com. l'immobile è identificato nella zona Parte in zona B4b, parte in zona E1

Norme tecniche ed indici: per la zona B4b altezza max = m 14,50 con 4 piani ft.- if = mc/mq = 3,00 -

per la zona E1 altezza max = m 6,00 con un piano ft. - if = mc/mq = 0,03 -

nei dettagli vedere Certif. di Dest. Urbanistica allegato.

Ricadenza all'interno della ZPS -

Vincolo idrogeologico D.R. 30/12/1923 n° 3267 art.n° 1, tit. 1, cap. 1-

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	-------------------------	--------------	--------------------

Accessori:

Descrizione terreno Particella 1782, Zona E1 (agricola) di cui al punto B

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Curatore/Custode: Avv. Giovanni Bonanno
Perito: Ing. Giacomo Tumino

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Nuda proprietà per la quota di 500/1000 (usufrutto a favore di Foti Giuseppa) di terreno Particella 1782, Zona E1 (agricola) sito in Messina (Messina) frazione Villaggio Camaro Superiore via Annibale.

Superficie complessiva di circa mq 84.

Identificato al catasto terreni: intestata a _____ nato a Palermo il 4/3/1909 foglio 118 mappale 1782 qualità Agrumeto, classe 3, superficie catastale mq 84, - reddito agrario: € 1,65, - reddito domenicale: € 3,15.

Coerenze: a Nord con part. 185 di altra ditta, ad Est con torrente S. Anna, a Sud con part. 1781 stessa ditta.

Il terreno ha una forma triangolare, una orografia scoscesa

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.D.R. n° 686/2002, nonché nella Variante Normativa al P.R.G. adottata dal Comm. Reg. con del. n° 6/C del 4/3/2008 con i poteri del Cons. Com. l'immobile è identificato nella zona E1

Norme tecniche ed indici: Altezza max = m 6,00 con un piano f.t. - if = mc/mq 0,03 - nei dettagli vedere Cert. di Dest. Urbanistica allegato.

Ricadenzia all'interno della ZPS -

Vincolo idrogeologico D.R. 30/12/1923 n° 3267 art. n° 1, tit. I cap. 1 -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno in zona E1 (agricola)	Sup. reale lorda	84,00	1,00	84,00
	Sup. reale lorda	84,00		84,00

Accessori:

Descrizione **terreno Particella 183, mq 24, Zona B4b.** di cui al punto C

Nuda proprietà per la quota di 500/1000 (usufrutto a favore di Foti Giuseppa) di terreno Particella 183, mq 24, Zona B4b. sito in Messina (Messina) frazione Villaggio Camaro Superiore via Annibale.

Superficie complessiva di circa mq 24.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____ nato a PA il 4/3/1909 foglio 118 mappale 183 categoria Fabb. Rurale (vasca), superficie catastale mq 24.

Coerenze: a Nord con part. 1781, ad Est con torrente S. Anna a Sud con part. 1228, ad Ovest con part. 1781e spazio libero della part. 1286 entrambe della stessa ditta.

Il terreno ha una forma rettangolare.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.D.R. n° 686/2002, nonché nella Variante Normativa al P.R.G. adottata dal Comm. Reg. con del. n° 6/C del 4/3/2008 con i poteri del Cons. Com. l'immobile è identificato nella zona B4b

Norme tecniche ed indici: altezza max = m 14,50 con 4 piani f.t. - if = mc/mq 3,00 - nei dettagli vedere Cert. di Dest. Urbanistica allegato.

Ricadenzia all'interno della ZPS -

Vincolo idrogeologico D.R. 30/12/1923 n° 3267 art. n° 1, tit. I cap. 1 -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno edificabile Zona B4b	Sup. reale lorda	24,00	1,00	24,00
	Sup. reale lorda	24,00		24,00

Accessori:

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Curatore/Custode: Avv. Giovanni Bonanno
Perito: Ing. Giacomo Tamino

M. CUNILLO TECNICO D'UFFICIO

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Sintetico - comparativo

La vendita sarà effettuata a corpo e non a misura. Valore dell'usufrutto calcolato secondo i coefficienti di cui al D.M. del 7/1/2008.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Messina, Professionisti del luogo.

8.3. Valutazione corpi**A. Terreno particella 1781 - Dalle misure rilevate graficamente sul foglio di mappa risultano: Mq 314 circa in zona B4b e mq 171 in zona E1 (agricola) - Dalla visura catastale risulta mq 390.***Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

La presente valutazione tiene conto delle costruzioni abusive esistenti nell'ipotesi di sanatoria o demolizione.

- Valore corpo: € 90.000,00
 - Valore accessori: € 0,00
 - Valore complessivo intero: € 90.000,00
 - Valore complessivo diritto e quota: € 30.487,50

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

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

B. Terreno Particella 1782, Zona E1 (agricola)*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno in zona E1 (agricola)	84,00	€ 50,00	€ 4.200,00
- Valore corpo:			€ 4.200,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 4.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 1.422,75

C. Terreno Particella 183, mq 24, Zona B4b.*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno edificabile Zona B4b	24,00	€ 100,00	€ 2.400,00
- Valore corpo:			€ 2.400,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 2.400,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 813,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	------------------	-------------------------------	------------------------

Giudice Dr. Ugo Scavazzo
 Curatore/Custode: Avv. Giovanni Bermani
 Perito: Ing. Giacomo Turicchi

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

terreno particella 1781 - dalle misure rilevate graficamente sul foglio di mappa risultano: mq				
A	314 circa in zona b4b e mq 171 in zona e1 (agricola) - -dalla visura catastale risulta mq 390.	0	€ 90.000,00	€ 30.487,50
<hr/>				
B	terreno particella 1782, zona e1 (agricola)	84	€ 4.200,00	€ 1.422,75
<hr/>				
C	terreno particella 183, mq 24, zona b4b.	24	€ 2.400,00	€ 813,00
<hr/>				
			€ 96.600,00	€ 32.723,25

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:

€ 4.908,49

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 27.814,76

Relazione lotto 003 creata in data 04/11/2009
Codice documento: E080-06-000130-003

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Curatore/Custode: Avv. Giovanni Bonanno
Perito: Ing. Giacomo Tumino

**Beni in Messina (Messina) via Annibale
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Nuda proprietà per la quota di 500/1000 di Lastrico solare sito in Messina (Messina) frazione Villaggio Camaro Superiore via Annibale.
Composto da Terrazza calpestabile libera alla quale si accede tramite il torrino scale. Lateralmente al vano ascensore esiste un piccolo locale in muratura che non è stato possibile visitare, di cui non si conosce destinazione e regolarità edilizia. posto al piano 7° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **561**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____ nato a Messina il 21/01/1935 foglio 118 mappale 1286 subalterno 31, categoria Lastrico solare, superficie catastale 561.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica mista (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: miste
- Collegamenti pubblici (km): tangenziale (1,00), autobus (0,5).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Foti Giuseppa, nata a Messina il 17/5/1935 usufruttuaria

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:**

Successione derivante da Accettazione di eredità con beneficio d'inventario a favore di _____ nato a Messina il 21/1/1935 contro

_____ nato a Palermo il 4/3/1909 con atto trascritto a Cons. RR. II.

ME in data 27/03/1984 ai nn. 8182/7022

Eredità derivante da Denuncia di successione presentata il 22/3/1985, classificata al n° 28 Vol. 1623 a favore di _____) nato a ME il

21/1/1935 e _____ nato a ME il 18/2/1941 contro _____

_____ nato a PA. 4/3/1909 con atto trascritto a Cons. RR. II. ME in data 20/03/1980 ai nn. 12541/10291 - L'eredità di _____ è

devoluta in virtù di testamento olografo reg. a ME il 12/4/1984 al n° 3343 ai due figli _____, stante la rinuncia dell'estranea Verdina

Settima.

Atto di divisione derivante da Atto di divisione a favore di _____) nato a ME il 21/1/1935 e _____ nato in Asmara

(Etiopia) il 18/2/1941 contro GLI STESSI a firma di Notaio Maria Zumbo da ME in data 14/07/1986 ai nn. Rep. 52429 trascritto a Cons. RR. II. ME in data

28/07/1986 ai nn. 17421/14227

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

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Curatore/Custode: Avv. Giovanni Bonanno
Perito: Ing. Giacomo Tumino

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Iscrizione convenzionale (annonata) derivante da Mutuo a favore di **CREDITO FONDIARIO CASSA CENTRALE DI RISP. V. E., contro**

nato a PA il 4/3/1909, a firma di Notaio Francesco Paderni in data 13/02/1969 iscritto a Cons. RR.II. di ME in data 27/02/1969 ai nn. 3629/228

importo ipoteca: £ 180.000.000

importo capitale: £ 60.000.000

" Area edificabile di mq 2.012 sita in Messina località Faraone - Camaro Sup., via Camaro Bordonaro, costituita dalle part. 183-1228- 184/b- 185/b del foglio 118 del N.C.T. del Comune di Messina.

Iscrizione convenzionale (Attiva) a favore di **CREDITO FONDIARIO, contro**
con atto iscritto a Cons. RR.II. ME in data 24/02/1989

ai nn. 5412/364

Rinnovo dell'ipoteca del 27/2/1969 trascritta ai nn° 3629/228.

Iscrizione convenzionale (annonata) derivante da Contratto definitivo di mtuo a favore di **CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E., contro**

nato a PA il 4/3/1909, a firma di Notaio F. Paderni in data 01/10/1970 ai nn. 1022 iscritto a Cons. RR.II. di ME in data 18/12/1972 ai nn. 25766/1176

Nell'elenco allegato all'atto è compresa la bottega a sinistra dell'androne, estesa mq 80 circa, (Fogl. 118 part. 1286 sub 2)..

Iscrizione convenzionale (annonata) derivante da Integrazione dell'ipoteca iscritta il 27/2/1969 ai nn° 3629/228 a favore di **CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E., contro**

nato a PA il 4/3/1909, con atto iscritto a Cons. RR.II. di ME in data 08/10/1970 ai nn. 15486/9887

Iscrizione convenzionale (annonata) derivante da Rinnovo dell'integrazione dell'ipoteca iscritta il 27/2/1969 ai nn° 3629/228 a favore di **CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E., contro**

nato a PA il 4/3/1909, con atto iscritto a Cons. RR.II. di ME in data 03/10/1990 ai nn. 26609/2432

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo ricevuto dal Notaio Francesco Vita in data 1/3/1993 a favore di **SICILCASSA S.P.A. SUCC. 7 DI MESSINA, contro**

nato a ME il 21/01/1935, con atto iscritto a Cons. RR.II. di ME in data 04/03/1993 ai nn. 5524/433

importo ipoteca: £ 100.000.000

importo capitale: £ 50.000.000

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A. SEDE DI MESSINA, contro**

nato a Messina il 21/01/1935 e

nata a Messina il 17/05/1935., a firma di Tribunale di Messina in data 24/02/1993 ai nn. 390/93 . iscritto a Cons. RR.II. di Messina in data 27/03/1993 ai nn. 7865/637

importo ipoteca: £ 300.000.000

importo capitale: £ 208.273.019

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo n° 1394/95 provv. esec., emesso dal Sig. Pres.del Trib. di Me in data 14/10/1995 e reg. presso Uff. Atti Giud. di ME il 19/10/1995. a favore di **SICILCASSA S.P.A. SEDE DI MESSINA, contro**

nato a Messina il 21/01/1935, con atto iscritto a Cons. RR.II. di Messina in data 01/12/1995 ai nn. 30265/2612

importo ipoteca: £ 120.000.000

importo capitale: £ 60.749.662

4.2.2. Pignoramenti:

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Curatore/Custode: Avv. Giovanni Bonanno
Perito: Ing. Giacomo Tumino

IL CONSUETUDINARIO TECNICO D'UFFICIO

Pignoramento derivante da Atto di precetto del 12/05/2006 a seguito sentenza del Tribunale di Messina n° 895/05. a favore di Di Blasi Maddalena nata a Casalvecchio Siculo (Messina) il 09/01/1927. contro _____ i nato a Messina il 25/02/1964. a firma di Corte d'Appello di Messina in data 12/06/2006 ai nn. Rep. 897 trascritto a Messina in data 10/07/2006 ai nn. 29301/15428

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Atto Notarile Pubblico derivante da Successione Testamentaria a favore di FOTI GIUSEPPA nata a ME il 17/5/1935 (Usufruttuaria), _____ nato a ME il 25/2/1964 e _____ nata a ME il 29/2/1960. contro I _____ nato a ME il 21/1/1935 a firma di Notaio Psquale Contartese in data 16/07/2001 ai nn. Rep. 159207 trascritto a Cons. RR.II. ME in data 31/07/2001 ai nn. 19984/16583

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 120,00
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: € 22.137,43

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

_____ nato a Messina il 25/02/1964 e _____ nata il 29/02/1960. Usufruttuaria dell'intero risulta _____ a ME il 17/05/1935. proprietario dal 16/07/2001 ad oggi in forza di Atto per causa di morte di De Domenico Francesco nato a ME il 21/01/1935 e deceduto il 19/04/2001. - Verbale di pubblicazione testamento. a firma di Notaio Pasquale Contartese in data 16/07/2001 ai nn. Rep. 159207 registrato a Messina in data 17/07/2001 trascritto a Cons. RR. II. di ME in data 31/07/2001 ai nn. R.G. 19984, RP 16583 A _____ nato il 21/01/1935 l'immobile era pervenuto per successione di _____ nato il 4/3/1909 e deceduto il 22/3/1984. Denuncia di successione presentata il 22/3/1985 n° 28 vol. 1623, trascritta il 28/5/1986 ai nn° 12541/10291 e successivo atto di divisione rogato in Notaio Maria Zumbo in data 14/7/1986 Rep. n° 52429, trascritto il 23/7/1986 ai nn° 17421/14227.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. n° 2263/591 e successive varianti per lavori di Costruzione di un fabbricato di civile abitazione a sei elevazioni F.T. in Messina via Bordonaro. intestata a Ditta _____ Licenza Edilizia rilasciata in data 18/06/1968 l'igibilità è stata rilasciata in data 06/04/1970- n. prot. 8351 In data 23/3/1970 viene redatto il certificato n° 3605 / cr. con il quale si attesta che i lavori eseguiti e verificati con il sopralluogo del 18/3/1970 dall'Uff. Tecnico Comunale sono conformi ai progetti approvati.

Descrizione **Lastrico solare** di cui al punto **A**

Nuda proprietà per la quota di 500/1000 (usufrutto a favore di Foti Giuseppa) di Lastrico solare sito in Messina (Messina) frazione Villaggio Camaro Superiore via Annibale. Composto da Terrazza calpestabile libera alla quale si accede tramite il torrino scale. Lateralmente al vano ascensore esiste un piccolo locale in muratura che non è stato possibile visitare, di cui non si conosce destinazione e regolarità edilizia. posto al piano 7° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 561

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Identificato al catasto fabbricati ~~in~~ ~~messina~~ a J nato a Messina il 21/01/1935 foglio 118 mappale ~~1286~~ ~~subalbergo~~ 31, categoria Lastrico solare, superficie catastale 561.

L'edificio è stato costruito nel 1968 - '70.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: ~~Immobile è identificato~~ nella zona B4b

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Lastrico solare	Sup. reale lorda	561,00	1,00	561,00
	Sup. reale lorda	561,00		561,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico - comparativo

La vendita sarà ~~effettuata a corpo~~ e non a misura. Valore dell'usufrutto calcolato secondo i coefficienti di cui al D.M. 7/1/2008.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Messina, Professionisti del luogo..

8.3. Valutazione corpi

A. Lastrico solare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Le Norme Urbanistiche prescrivono che il sottotetto realizzabile sul lastrico solare deve essere permanentemente asservito con rapporto di pertinenza inscindibile ad una unità immobiliare dello stesso edificio.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Lastrico solare	561,00	€ 100,00	€ 56.100,00
- Valore corpo:			€ 56.100,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 56.100,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 19.003,88

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	lastrico solare	561	€ 56.100,00	€ 19.003,88

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:

€ 2.850,58

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Curatore/Custode: Avv. Giovanni Bonanno
Perito: Ing. Giacomo Tumino

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

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

~~_____~~

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 16.153,29

Relazione lotto 004 creata in data 04/11/2009
Codice documento: E080-06-000130-004

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

**Beni in Messina (Messina) via Annibale
Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Nuda proprietà per la quota di 500/1000 di terreno Particella 1228 . sito in **Messina** (Messina) frazione Villaggio Camaro Superiore via Annibale.
Superficie complessiva di circa mq **59**.
Identificato al catasto terreni: intestata a _____ nato a **Palermo** il 4/3/1909 foglio 118 mappale 1228 qualità Seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale mq 194, - reddito agrario: 0,65, - reddito domenicale: 1,45.
Coerenze: con part. 183 stessa ditta, con torrente S. Anna, con terreno della stessa particella, e con spazio cortilizio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che la particella 1228 risulta accorpata allo spazio destinato a parcheggio del fabbricato a sei elevazioni fuori terra. Per l'esatta individuazione si rende necessario effettuare un oneroso rilievo celerimetrico e conseguente rettifica catastale. L'accesso alla part. 1228 allo stato attuale si esercita attraverso lo spazio circostante il fabbricato adibito a parcheggio. La valutazione sarà effettuata tenendo conto dello stato in cui oggi si trova e della destinazione Urbanistica. Per quanto riguarda l'estensione si considera la superficie di mq 59 determinata graficamente in lunghezza dalla planimetria Catastale della Pianta Piano Terra Cortile, e dallo stralcio di mappa per la larghezza.

Caratteristiche zona: periferica mista (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (1,00), autobus (0,5).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Foti Giuseppa, nata il 17/05/1935. Usufruttuaria

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:**

Successione derivante da Accettazione di eredità con beneficio d'inventario a favore di I _____ nato a Messina il 21/1/1935 contro

_____ nato a Palermo il 4/3/1909 con atto trascritto a Cons. RR. II.

ME in data 27/03/1984 ai nn. 8182/7022

Eredità derivante da Denuncia di successione presentata il 22/3/1985, classificata al n° 28 Vol. 1623 a favore di _____ nato a ME il

21/1/1935 e I _____ nato a ME il 18/2/1941 contro _____

_____ nato a PA 4/3/1909 con atto trascritto a Cons. RR. II. ME in data 28/05/1986 ai nn. 12541/10291 - L'eredità di

devoluta in virtù di testamento olografo reg. a ME il 12/4/1984 al n° 3343 ai due figli I _____, stante la rinuncia dell'estranea Verdina

Settima..

Atto di divisione derivante da Atto di divisione a favore di I

_____ nato a ME il 21/1/1935 e _____ nato in Asmara

(Etiopia) il 18/2/1941 contro GLI STESSI a firma di Notaio Maria Zumbo da ME in data 14/07/1986 ai nn. Rep. 52429 trascritto a Cons. RR. II. ME in data

28/07/1986 ai nn. 17421/14227

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno**

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Curatore/Custode: Avv. Giovanni Bonanno
Perito: Ing. Giacomo Tumino

IL COSTITUTTORE TECNICO D'UFFICIO

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione convenzionale (annonata) derivante da Mutuo a favore di **CREDITO FONDIARIO CASSA CENTRALE DI RISP. V. E., contro**

l nato a PA il 4/3/1909, a firma di Notaio Francesco Paderni in data 13/02/1969 iscritto a Cons. RR.II. di ME in data 27/02/1969 ai nn. 3629/228

importo ipoteca: £ 180.000.000

importo capitale: £ 60.000.000

" Area edificabile di mq 2.012 sita in Messina località Faraone - Camaro Sup., via Camaro Bordonaro, costituita dalle part. 183-1228- 184/b- 185/b del foglio 118 del N.C.T. del Comune di Messina.

Iscrizione convenzionale (Attiva) a favore di **CREDITO FONDIARIO, contro** con atto iscritto a Cons. RR.II. ME in data 24/02/1989

ai nn. 5412/364

Rinnovo dell'ipoteca del 27/2/1969 trascritta ai nn° 3629/228.

Iscrizione convenzionale (annonata) derivante da Contratto definitivo di mutuo a favore di **CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E., contro**

nato a PA il 4/3/1909, a firma di Notaio F. Paderni in data 01/10/1970 ai nn. 1022 iscritto a Cons. RR.II. di ME in data 18/12/1972 ai nn. 25766/1176

Nell'elenco allegato all'atto è compresa la bottega a sinistra dell'androne, estesa mq 80 circa, (Fogl. 118 part. 1286 sub 2).

Iscrizione convenzionale (annonata) derivante da Integrazione dell'ipoteca iscritta il 27/2/1969 ai nn° 3629/228 a favore di **CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E., contro**

nato a PA il 4/3/1909, con atto iscritto a Cons. RR.II. di ME in data 08/10/1970 ai nn. 15486/9887

Iscrizione convenzionale (annonata) derivante da Rinnovo dell'integrazione dell'ipoteca iscritta il 27/2/1969 ai nn° 3629/228 a favore di **CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E., contro**

nato a PA il 4/3/1909, con atto iscritto a Cons. RR.II. di ME in data 03/10/1990 ai nn. 26609/2432

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo ricevuto dal Notaio Francesco Vita in data 1/3/1993 a favore di **SICILCASSA S.P.A. SUCC. 7 DI MESSINA, contro**

nato a ME il 21/01/1935, con atto iscritto a Cons. RR.II. di ME in data 04/03/1993 ai nn. 5524/433

importo ipoteca: £ 100.000.000

importo capitale: £ 50.000.000

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A. SEDE DI MESSINA, contro**

nato a Messina il 21/01/1935 e

nata a Messina il 17/05/1935., a firma di Tribunale di Messina in data 24/02/1993 ai nn. 390/93 iscritto a Cons. RR.II. di Messina in data 27/03/1993 ai nn. 7865/637

importo ipoteca: £ 300.000.000

importo capitale: £ 208.273.019

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo n° 1394/95 provv. esec., emesso dal Sig. Pres.del Trib. di Me in data 14/10/1995 e reg. presso Uff. Atti Giud. di ME il 19/10/1995. a favore di **SICILCASSA S.P.A. SEDE DI MESSINA, contro**

nato a Messina il 21/01/1935, con atto iscritto a Cons. RR.II. di Messina in data 01/12/1995 ai nn. 30265/2612

importo ipoteca: £ 120.000.000

importo capitale: £ 60.749.662

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Curatore/Custode: Avv. Giovanni Bonanno
Perito: Ing. Giacomo Tumino

IL CUSTODE TECNICO DUFFO

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di precetto del 12/05/2006 a seguito sentenza del Tribunale di Messina n° 895/05, a favore di Di Blasi Maddalena nata a Casalvecchio Siculo (Messina) il 09/01/1927, contro _____ nato a Messina il 25/02/1964, a firma di Corte d'Appello di Messina in data 12/06/2006 ai nn. Rep. 897 trascritto a Messina in data 10/07/2006 ai nn. 29301/15428

4.2.3. Altre trascrizioni:

Atto Notarile Pubblico derivante da Successione Testamentaria a favore di _____ nata a ME il 17/5/1935 (Usufruttuaria), _____ nato a ME il 25/2/1964 e _____ nata a ME il 29/2/1960, contro _____ nato a ME il 21/1/1935 a firma di Notaio Psquale Contartese in data 16/07/2001 ai nn. Rep. 159207 trascritto a Cons. RR.II. ME in data 31/07/2001 ai nn. 19984/16583

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 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:**

IL CONSUENTE TECNICO D'UFFICIO

nato a Messina il 25/2/1964 e I nata il 29/2/1960. Usufruttuaria dell'intero risulta I nata a Messina il 17/5/1935. proprietario dal 16/07/2001 ad oggi in forza di Atto per causa di morte di I nato a Messina il 21/1/1935 e deceduto il 19/4/2001. Verbale di pubblicazione testamento, a firma di Notaio P. Contartese in data 16/07/2001 registrato a Messina in data 17/07/2001 trascritto a Cons. RR. II. di ME in data 31/07/2001 ai nn. 19984/16583 La particella 1228 pur essendo oggetto del pignoramento non risulta allo stato degli atti esaminati, di proprietà del debitore esecutato per non essere ricompresa esplicitamente nell'atto di provenienza. Lo scrivente ha effettuato ricerca presso l'archivio Notarile riscontrando che con atto di divisione in Notaio Francesco Paderni del 22/8/1968 Rep. n° 104477 Registrato a Messina il 30/8/1968 n° 4972 la part. 1228 del foglio 118 di are 1,54 del comune di Messina risulta attribuita al Sig. I nato a Palermo il 4/3/1909.

Dagli elaborati progettuali reperiti presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Messina per la realizzazione del fabbricato a sei elevazioni f.t. in ditta I licenza Edilizia n° 2263/591 del 18/6/1968 e dalla allegata relazione tecnica emerge che " il terreno su cui deve edificarsi il fabbricato ricade nel foglio 118 part. 184 e 183 del comune di Messina ". La Planimetria Generale in scala 1:2000 e la Planimetria in scala 1:500 presenti negli elaborati progettuali riportano come particella 183 la fascia di terreno confinante per tutta la sua lunghezza con la Trazzera o torrente S. Anna; tale fascia di terreno, verosimilmente, coincide con la part. 1228 di are 1,54 di cui al citato atto di divisione in Notaio F. Paderni del 22/8/1968 Rep. n° 104477. E' parere dello scrivente che la ditta proprietaria della part. 1228 (I nato a Palermo il 4/3/1909) abbia da sempre considerato tale particella inclusa tra i terreni circostanti il fabbricato principale. Infatti, gli eredi I e I nella denuncia di successione indicano tra i beni gli "spazi liberi che circoscrivono il fabbricato" e nel successivo atto di divisione a I viene attribuita "la proprietà esclusiva della porzione di terreno circostante il fabbricato, destinato a parcheggio e precisamente del terreno, esteso circa mq 425 confinante con zona condominiale di accesso al fabbricato, con via Camaro Bordonaro, con I con restante terreno di cui infra, con torrente S. Anna, e con altra porzione di terreno che sarà attribuito al dividente I In catasto è costituito dalla part. 1286 sub b di mq 425, del foglio 118, giusta denuncia di variazione n. 19473/85, presentata all'U.T.E. sez. IV il 17/12/1985 ".

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n.

Descrizione terreno Particella 1228 di cui al punto A

Nuda proprietà per la quota di 500/1000 (usufrutto a favore di Foti Giuseppa) di terreno Particella 1228 sito in Messina (Messina) frazione Villaggio Camaro Superiore via Annibale.

Superficie complessiva di circa mq 59.

Identificato al catasto terreni: intestata a I nato a Palermo il 4/3/1909 foglio 118 mappale 1228 qualità Seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale mq 194, - reddito agrario: 0,65, - reddito dominicale: 1,45.

Coerenze: con part. 183 stessa ditta, con torrente S. Anna, con terreno della stessa particella, e con spazio cortilizio.

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia piana

Il terreno risulta accorpato allo spazio destinato a parcheggio del fabbricato a sei elevazioni f.t. - La valutazione viene effettuata tenendo conto dello stato in cui oggi si trova (destinazione parcheggio) e della destinazione urbanistica.

Destinazione urbanistica:

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Curatore/Custode: Avv. Giovanni Bonanno
Perito: Ing. Giacomo Tumino

AL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.D.R.n° 686/2002, ~~secondo~~ Normativa al P.R.G. adottata dal Comm. Reg. con del. n°6/C del 4/3/2008 con i ~~poteri~~ Com. l'immobile è identificato nella zona B4b

Norme tecniche ed indici: altezza max = m 14,50 con 4 piani f.t. - if = mc/mq 3,90-

Nei dettagli vedere Cert. di Dest. Urbanistica allegato.

Ricadenzia all'interno della ZPS -

Vincolo idrogeologico D.R. 30/12/1923 n° 3267, art. 1 tit. 1 cap. 1-

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno edificabile	Sup. reale netta	59,00	1,00	59,00
	Sup. reale netta	59,00		59,00

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna: materiale: calcestruzzo, condizioni: scarse.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico - comparativo

La vendita sarà effettuata a corpo e non a misura. Valore dell'usufrutto ~~calcolato secondo~~ i coefficienti di cui al D. M. del 7/1/2008. La superficie ~~di mq 59 determinata~~ graficamente dallo scrivente potrebbe risultare diversa a seguito della ~~perimetrazione~~ sui luoghi eseguita con rilievo celerimetrico. Il confine Sud - Est della ~~porzione di mq 59 di~~ terreno della part. 1228, nascente da un eventuale frazionamento della stessa, è stato determinato dal prolungamento del lato M - N in direzione del punto P, come rappresentato nell'elaborato "Prospettazione illustrativa".

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Messina, Professionisti del luogo.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno Particella 1228 .

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno edificabile	59,00	€ 100,00	€ 5.900,00
- Valore corpo:			€ 5.900,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 5.900,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 1.998,63

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno particella 1228 .	59	€ 5.900,00	€ 1.998,63

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Curatore/Custode: Avv. Giovanni Bonanno
Perito: Ing. Giacomo Tumino

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributarî 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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

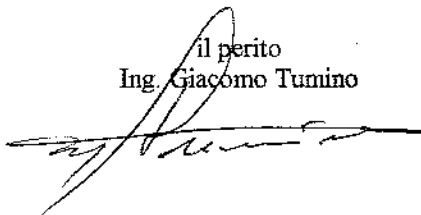
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

Relazione lotto 005 creata in data 04/11/2009
Codice documento: E080-06-000130-005

il perito
Ing. Giacomo Tumino



LOTTO 04 -

La proprietà per la quota di 1/2 di Lastrico Solare sito in Messina, vill. **Camaro**, cat. **Lastrico solare**, sup. cat. **Mq 561**.

Lastrico Solare fabbricati intestato a **...**, nato a Messina il **21/1/1933**, **...**

Lastrico Solare 31, cat. Lastrico solare, sup. cat. Mq 561.

La stima ha fornito per il lotto 04 : Euro 16.153,29.

LOTTO 05 -

La proprietà per la quota di 1/2 di terreno sito in Messina vill. **Camaro Superiore**, cat. **Terreno agrario**, superficie cat. **Mq 194**.

Terreno agrario terreni intestato a **...**, nato a Palermo il **4/3/1909**, **...**

Terreno agrario seminativo irriguo, classe 2, superficie cat. Mq 194, red. Agr. 0,65, red. Dom. 1,00.

a) La stima ha fornito per il lotto 05 : Euro 1.698,83. (nel caso di mq 50)

b) La stima ha fornito per il lotto 05 : Euro 5.585,99. (nel caso di mq 194)

Il Perito

Ing. Giacomo Tumino

Come previsto dall'ordinanza di nomina, eventuali note di osservazioni all'istruttoria

potranno pervenire entro il **02/01/2010** presso lo studio del perito - Ing.

Giacomo Tumino, via P. Castelli, 11 , 98122 Messina.

M. CONSULENTE TECNICO PERITO