

**Beni in Messina (Messina) via consolare Pompea
Lotto 010**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.	<p>Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sita in Messina, villaggio Ganzirri, Via Consolare Pompea 1853.</p> <p>Identificata al catasto fabbricati : intestata a [REDACTED], foglio 43, mappale 1567, categoria F/3 in corso di costruzione (vedi visura catastale allegato "1").</p> <p>Confina : a nord - est, con viabilità interna del piano di Lottizzazione; a nord - ovest ed a sud - est, con unità immobiliari di proprietà altre ditte; a sud - ovest, con terreno libero di proprietà altra ditta.</p>
-----------	--

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche estrinseche : (descrizione della zona)	<p><i>Per quanto riguarda la descrizione delle caratteristiche estrinseche, appartenendo il bene da stimare al piano di Lottizzazione "Pozzicello", si rimanda a quanto ampiamente esposto nel paragrafo "D1" della relazione tecnica introduttiva.</i></p>
Caratteristiche intrinseche : (descrizione del bene)	<p>L'unità immobiliare oggetto di stima, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione "POZZICELLO" ed è caratterizzata da una tipologia edilizia a "villa singola monofamiliare".</p> <p>Trattasi di un corpo di fabbrica costituito da tre elevazioni f.t. (piano seminterrato, terra e sottotetto), avente una struttura in cemento armato, con travi e pilastri collegati al piede da travi rovesce di fondazione e solai del tipo misto in latero-cemento.</p> <p>L'immobile in perizia, appartenente al tipo edilizio "B/1", è denominato "B/8" e confina: a nord - est, con viabilità interna del piano di Lottizzazione; a nord - ovest ed a sud - est, con unità immobiliari di proprietà altre ditte; a sud - ovest, con terreno libero di proprietà altra ditta.</p> <p><u>Esaminando l'elaborato grafico del progetto approvato inerente la tipologia edilizia "B/1" (vedi allegato "E34" della relazione generale introduttiva ed illustrativa), si evince facilmente che l'unità immobiliare oggetto di stima avrebbe dovuto essere composta nel seguente modo :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - un piano cantinato, costituito da: garage (65% circa); cantina (25% circa); un locale privo di indicazione della destinazione d'uso, da adibire verosimilmente a cantina; e da un vano scala per il collegamento con i piani superiori; - un piano terra (rialzato) destinato alla residenza, costituito da: soggiorno-pranzo, dal quale si diparte la scala interna di collegamento con i piani cantinato e sottotetto; cucina; due camere da letto e da un locale igienico. <p>Il progetto prevedeva inoltre sul fronte est, la realizzazione di due verande coperte, di un pozzo luce e di un terrazzo a livello dotato di ombraia del tipo "pulere eoliano";</p> <ul style="list-style-type: none"> - un piano sottotetto, privo di indicazione della destinazione d'uso ma verosimilmente destinato a locale di sgombero, costituito da un unico ambiente, illuminato da ampie finestre che si affacciano nel pozzo luce. <p><u>Al momento del sopralluogo, l'immobile in perizia si presentava "al rustico", privo di impianti, di intonaci interni, di infissi e di finiture in genere (vedi documentazione fotografica).</u></p>

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



	<p>Erano state realizzate soltanto le strutture (pilastri, travi, solai, vano scala di collegamento tra i piani), l'intonaco esterno, l'impermeabilizzazione delle falde di copertura, le tramezzature interne, la pavimentazione del piano seminterrato e, sempre al piano seminterrato, il rivestimento delle pareti di due ambienti destinati verosimilmente a w.c. ed angolo cottura.</p> <p>L'unità immobiliare che al momento del sopralluogo risultava essere adibita a deposito di materiale vario, <u>versava in pessime condizioni di manutenzione.</u></p> <p>Dal punto di vista compositivo/distributivo (vedi elaborato grafico di rilievo allegato "2"), si componeva di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - un piano seminterrato, costituito da tre ambienti destinati verosimilmente: il primo a garage; il secondo a "tavernetta" con angolo cottura; il terzo a w.c. con anti w.c.. <p>L'ambiente "tavernetta" presentava due differenti altezze interne variabili tra mt. 2,55 e mt. 2,70, a causa della diversa quota di posa della pavimentazione;</p> <ul style="list-style-type: none"> - un piano terra (rialzato) destinato alla residenza, costituito verosimilmente da: ampio soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno ed un locale igienico; - un piano sottotetto, composto da quattro locali da destinare a deposito e/o locali di sgombero. <p>Inoltre, erano state realizzate opere non previste dal tipo edilizio approvato, quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - un corpo di fabbrica ad una elevazione f.t. e copertura piana sull'area cortilizia d'ingresso ubicata a nord - est (vedi foto da n. 14 a n. 17, ed elaborato grafico allegato "2"); - una scala esterna in c.a., per il collegamento della suddetta area cortilizia con il piano terra destinato alla residenza (vedi foto n.° 16 e 18); - aperture in difformità al progetto tipo; - delle bucatore nelle falde di copertura del tetto, per la posa in opera di finestre complanari (vedi foto n. 40, 41 e 42). <p>Alla luce di quanto sopra, lo scrivente C.T.U. vista la mancanza dei requisiti dettati dal regolamento edilizio per l'interramento, fa rilevare che <i>la realizzazione del corpo di fabbrica in ampliamento al tipo edilizio approvato, comporta un aumento della volumetria insediata e, di conseguenza, una variazione essenziale al progetto ai sensi della L.R. 37/85 e s.m.i.</i></p> <p><i>Per quanto riguarda invece gli ambienti verosimilmente destinati a tavernetta e w.c., si ritiene che gli stessi debbano mantenere la destinazione d'uso (cantina) prevista dal tipo edilizio approvato.</i></p> <p>Attraverso le misurazioni effettuate sull'elaborato grafico di rilievo allegato "2", è stato possibile computare le seguenti superfici:</p> <p>superficie lorda abitabile (S.L.A.) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - piano terra (residenza) mq. 116,70 <p>superficie non residenziale (S.N.R.) :</p> <p><i>superfici di servizio:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - piano seminterrato (garage) mq. 27,00 - piano seminterrato (cantina) mq. 142,50 - p. seminterrato (corpo in ampliamento) mq. 49,00
--	--

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



Esecuzione Forzata N.00033/02 + 169/93+467/96+260/98+72/99+ 219/09 e 251/09
 "SICILCASSA s.p.a." in L.C.A. contro "XXXXXXXXXXXX"

	<p><i>Superfici di ornamento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - piano seminterrato (corte antistante) mq. 74,50 - piano terra (corte retrostante) mq. 68,00 - piano terra (veranda coperta) mq. 43,60 - piano terra (pozzo luce) mq. 16,60 - piano terra (balcone) mq. 3,10 - lastrico solare corpo in ampliamento mq. 49,00 - piano primo (sottotetto) mq. 82,60 <p>superficie non residenziale omogeneizzata :</p> <ul style="list-style-type: none"> - piano seminterrato (garage) mq. 27,00 x 0,50 = mq. 13,50 - piano seminterrato (cantina) mq. 142,50 x 0,60 = mq. 85,50 - seminterrato (ampliamento) mq. 49,00 x 0,60 = mq. 29,40 - seminterrato (corte antist.) mq. 74,50 x 0,10 = mq. 7,45 - p. terra (corte retrostante) mq. 68,00 x 0,10 = mq. 6,80 - p. terra (veranda coperta) mq. 43,60 x 0,45 = mq. 19,62 - piano terra (pozzo luce) mq. 16,60 x 0,25 = mq. 4,15 - piano terra (balcone) mq. 3,10 x 0,25 = mq. 0,77 - lastrico solare ampliamento (fino a mq. 25,00) mq. 25,00 x 0,25 = mq. 6,25 - lastrico solare ampliamento (oltre mq. 25,00) mq. 24,00 x 0,10 = mq. 2,40 - piano primo (sottotetto) mq. 82,60 x 0,60 = mq. 49,56 <p style="text-align: right;">mq. 225,40</p> <p>superficie commerciale virtuale (S.C.V.) = (mq. 116,70 + 225,40) = mq. 342,10</p>
Caratteristiche zona	Periferica residenziale (di pregio) a traffico scorrevole, con parcheggi sufficienti. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi della zona:	Asilo nido (sufficiente); centro commerciale (sufficiente); farmacie (sufficiente); scuola materna (sufficiente); scuola elementare (sufficiente); scuola media inferiore (sufficiente); negozio al dettaglio (sufficiente); scuola media superiore (insufficiente); polizia (insufficiente); campi calcio (sufficiente); supermercato (sufficiente); università (sufficiente); ospedali (buono); cinema (sufficiente); palazzetto dello sport (sufficiente); teatro (insufficiente); verde attrezzato (sufficiente); vigili del fuoco (insufficiente); campo da tennis (sufficiente); municipio (sufficiente); parco giochi (insufficiente).
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziali. I principali centri limitrofi sono: Reggio Calabria Taormina, Milazzo; Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Monti Peloritani, Capo Peloro, Area dello stretto. Le attrazioni storiche presenti sono: Museo, Chiese, reperti archeologici.
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (10); autobus (0,5); ferrovia (10); porto (7).
3. STATO DI POSSESSO:	
	Non occupata
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:

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



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

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
4.2.1. Iscrizioni:	
	<p>Iscrizione volontaria (<i>Attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "S [REDACTED]", iscritta a Messina in data 14/05/2005, ai nn. 17366/5636.</p> <p>importo ipoteca: € 1.084.559,49 importo capitale: € 361.519,83</p> <p>L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta contro la "[REDACTED]" in data 18/05/1985 ai n. 12002/837, in forza del contratto di anticipazione ricevuto dal Notaio Guido Monforte da Messina in data 17/05/1985.</p> <p>Si precisa, che la Gestione di Credito Fondiario della Cassa Centrale di Risparmio V.E. per le Province Siciliane in Palermo, soggetto a favore del quale è stata iscritta l'ipoteca, in seguito è divenuta "Sicilcassa s.p.a." e, con Decreto Ministeriale del Tesoro n.° 602529 del 05/09/1997, è stata posta in Liquidazione Coatta Amministrativa..</p>
	<p>Iscrizione volontaria (<i>Attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria da atto di dilazione a mezzo operazione a medio termine ex D.P.R. 29/09/1973 n.°601, a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V. E. PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "S [REDACTED]" ed altri, iscritta a Messina in data 25/10/2010, ai nn. 33061/5974.</p> <p>importo ipoteca: € 1.068.065,78 importo capitale: € 428.013,88</p> <p>L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai nn. 29509/2680, in forza di un atto di dilazione a mezzo operazione a medio termine, stipulato dal Notaio Giovanni Paderni in data 23/10/1990, n.° repertorio 37933.</p>
	<p>Iscrizione volontaria (<i>Attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "[REDACTED]", iscritta a Messina in data 21/10/2010, ai nn. 32817/5881.</p> <p>importo ipoteca: £ 500.000.000 importo capitale: £ 200.000.000</p> <p>Riferito limitatamente a: L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai nn. 29499/2670, in forza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Giovanni Paderni del 23/10/1990, n.° rep. 37939 e gravante su un'area edificabile della superficie di mq. 2.297,25, costituita dalle particelle n.° 212 e 213, tutte in quota parte del foglio di mappa 43.</p>
	<p>Iscrizione volontaria (<i>Attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "[REDACTED]", iscritta a Messina in data 21/10/2010, ai nn. 32819/5883.</p> <p>importo ipoteca: £ 912.500.000 importo capitale: £ 365.000.000</p>

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



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

		<p>Riferito limitatamente a: L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai nn. 29501/2672, in forza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Giovanni Paderni del 23/10/1990, n.° rep. 37941 e gravante su un'area edificabile della superficie di mq. 1.290,00, costituita dalle particelle n.° 211, 212 e 213, tutte in quota parte del foglio di mappa 43.</p>
		<p>Iscrizione volontaria (<i>attiva - rinnovata</i>), derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario , a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. OGGI "SICILCASSA S.P.A." in L.C.A., contro "██████████" ed altri, iscritta a Messina in data 21/10/2010, ai nn. 32821/5885.</p> <p>importo ipoteca: £. 250.000.000 importo capitale: £. 100.000.000</p> <p>Riferito limitatamente a: L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai n. 29503/2674, in forza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio G. Paderni del 23/10/1990, n.° rep 37943 e gravante su un'area edificabile della superficie di mq. 625,00 costituita dalla particella n° 213 del foglio di mappa 43.</p>
		<p>Iscrizione volontaria (<i>Attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E., OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "██████████", iscritta a Messina in data 21/10/2010, ai nn. 32822/5886.</p> <p>importo ipoteca: £. 750.000.000 importo capitale: £. 300.000.000</p> <p>Riferito limitatamente a: L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai nn. 29504/2675, in forza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Giovanni Paderni del 23/10/1990, n.° rep. 37944 e gravante su un'area edificabile della superficie di mq. 1.178,51, costituita dalle particelle n.° 212, 1037 e 1067, tutte in quota parte del foglio di mappa 43.</p>
		<p>Iscrizione volontaria (<i>Attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E., OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A.,, contro "██████████", iscritta a Messina in data 21/10/2010, ai nn. 32823/5887.</p> <p>importo ipoteca: £. 423.750.000 importo capitale: £. 169.500.000</p> <p>Riferito limitatamente a: L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai n. 29505/2676, in forza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Giovanni Paderni del 23/10/1990, n.° rep. 37945 e gravante su un'area edificabile della superficie di mq. 1.140,77, costituita dalle particelle n.° 212, 1037, 1067 e 1068, tutte in quota parte del foglio di mappa 43.</p>
		<p>Iscrizione volontaria (<i>Attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E., OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "██████████", iscritta a Messina in data 21/10/2010, ai nn. 32824/5888.</p> <p>importo ipoteca: £. 947.500.000 importo capitale: £. 379.000.000</p> <p>Riferito limitatamente a: L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai nn. 29507/2678, in forza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Giovanni Paderni del 23/10/1990, n.° rep. 37947 e gravante su un'area edificabile della superficie di mq. 532,27, costituita dalle particelle n.° 211, 212, 213, 645 e 1070, tutte in quota parte; 1071 per l'intero; e porzione della strada vicinale Giannuzzo del foglio di mappa 43.</p>

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



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

		<p>Inscrizione volontaria (<i>non rinnovata</i>) derivante da Contratto di mutuo ai rogiti del notaio G. Paderni del 23/10/1990, a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "████████████████████", a firma del Notaio Paderni in data 23/10/1990, iscritta a Messina in data 26/10/1990, ai nn. 29496/2667.</p> <p>importo ipoteca: £. 2.567.500.000 importo capitale: £. 1.027.000.000</p> <p>Riferito limitatamente a: Detta ipoteca, iscritta originariamente su un'area edificabile della superficie di mq. 4.182,26, costituita dalle particelle n.° 212 e 213, entrambe in quota parte del foglio di mappa n.° 43, non e' stata rinnovata.</p>
	4.2.2.	Pignoramenti:
		<p>Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare, a favore di "Banca Commerciale Italiana" contro "████████████████████", a firma di Tribunale di Messina, iscritto in data 07/07/1999 al n. rep. 10654/99, trascritto a Messina in data 15/07/1999, ai nn. 16230/19645.</p>
		<p>Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare, a favore di "SICILCASSA s.p.a." in L.C.A. contro "████████████████████" a firma del Tribunale del Messina, iscritto in data 20/12/2001 al n° rep.1281, trascritto a Messina in data 12/03/2002, ai nn. 6618/5563.</p>
	4.2.3.	Altre trascrizioni: Nessuna
	4.2.4.	Altre limitazioni d'uso: Nessuna
	4.3.	Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
	4.3.1.	Conformità urbanistico edilizia:
		<p>Sono state riscontrate le seguenti difformità :</p> <p>Così come ampiamente esposto nella relazione tecnica introduttiva ed illustrativa, alla quale si rimanda per ulteriori approfondimenti (v. paragrafo D2), l'unità immobiliare in esame non è conforme urbanisticamente, in quanto ricade all'interno di un Piano di Lottizzazione <i>non regolare urbanisticamente</i>.</p> <p>Inoltre, sono state realizzate opere non previste dal tipo edilizio approvato, quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - un corpo di fabbrica ad una elevazione f.t. e copertura piana sull'area cortilizia d'ingresso ubicata a nord - est (foto n. 14, 15, 16, 17, 19 e 20 ed elaborato grafico allegato "2"); - una scala esterna in c.a., per il collegamento della suddetta area cortilizia con il piano terra destinato alla residenza (vedi foto n.° 2, 3, 16 e 18); - aperture in difformità al progetto tipo; - delle bucatore nelle falde di copertura del tetto per la posa in opera di finestre complanari (vedi foto n. 40, 41 e 42); <p>Regolarizzabili mediante :</p> <p><u>Redazione di un progetto di riordino urbanistico e di assestamento dell'intervento .</u></p> <p>Tale progetto di riordino Urbanistico dovrà prevedere, oltre alla realizzazione delle opere edili ed infrastrutturali necessarie per il completamento del Piano di Lottizzazione, anche la rimessa in pristino stato delle singole unità immobiliari facenti parte della Lottizzazione, mediante l'eliminazione di tutte le opere abusivamente realizzate (vedi paragrafo "D3" della relazione tecnica generale introduttiva ed illustrativa).</p> <p>In particolare, per l'unità immobiliare in perizia si dovrà provvedere alla esecuzione delle necessarie opere edili (demolizioni, ripristini e rinterrì), finalizzate al mantenimento della destinazione d'uso e delle caratteristiche volumetriche previste nel progetto originario approvato .</p>

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



	<p>Oneri necessari per la regolarizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quota parte per competenze tecniche ed oneri amministrativi, inerenti il progetto di riordino urbanistico: € 1.799,25; - Quota parte per la regolarizzazione urbanistica del piano di lottizzazione e la messa in sicurezza dei muri di contenimento: € 15.771,66; - Quota parte per la sdemanializzazione e per l'acquisizione della strada vicinale Giannuzzo: € 1.889,21 - Oneri per la rimessa in pristino stato delle opere abusivamente realizzate: € 25.000,00 <p>Oneri totali: € 44.460,12 regolarizzabili mediante</p>						
4.3.2.	<p>Conformità catastale:</p> <p>Sono state riscontrate le seguenti difformità : Per quanto riguarda l'area lottizzata, bisognerebbe effettuare l'aggiornamento della mappa catastale. Tuttavia, per le motivazioni illustrate nella relazione tecnica introduttiva (alla quale si rimanda per ulteriori approfondimenti vedi paragrafo "D4"), l'aggiornamento catastale della mappa non è stato effettuato ma si è tenuto conto dei costi necessari per la sua esecuzione. Per quanto concerne invece l'unità immobiliare oggetto di stima, essa risulta essere ancora denunciata "in corso di costruzione".</p> <p>Regolarizzabili mediante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - PREGEO per l'aggiornamento della mappa catastale; - Procedura "DOCFA" per l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare, dopo aver provveduto alla rimessa in pristino stato dell'immobile per la sua regolarizzazione Urbanistica. <p>Oneri necessari per la regolarizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quota parte per competenze tecniche ed oneri amministrativi per l'aggiornamento della mappa catastale: € 1.169,51 - Spese tecniche ed oneri catastali per la procedura "DOCFA": € 500,00 <p>Oneri totali: € 1.669,51</p>						
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:							
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:</td> <td style="text-align: right;">€ 0,00</td> </tr> <tr> <td>Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:</td> <td style="text-align: right;">€ 0,00</td> </tr> <tr> <td>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:</td> <td style="text-align: right;">€ 0,00</td> </tr> </table> <p>Ulteriori avvertenze: Non è stato possibile stimare le spese annue di gestione condominiale, in quanto non è stato ancora costituito un regolare condominio per il complesso edilizio.</p>	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00						
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00						
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00						
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:							
6.1	<p>Attuali proprietari:</p> <p>██████████, proprietari dal 29/09/1995 ad oggi, in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio G. Paderni del 26/09/1995, trascritto in data 29/09/1995 ai nn. 24702/21145.</p>						
6.2	<p>Precedenti proprietari:</p> <p>██████████, proprietaria dal 15/04/1987 al 29/09/1995, in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Francesco Paderni del 15/04/1987, trascritto a Messina in data 29/04/1987, ai nn. 10980/9233. Con l'atto suddetto la ditta ██████████ vende alla ██████████ il seguente immobile: << appezzamento di terreno con esistenti costruzioni in corso, sito nel territorio del Comune di Messina, contrada Pozzicello, villaggio Ganzirri, della superficie di mq. 38.315,00 circa >>.</p>						



	<p>[REDACTED], proprietaria dal 05/09/1984 al 15/04/1987, in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Guido Monforte del 05/09/1984, registrato a Messina in data 24/09/1984.</p> <p>Come si può evincere dall'allegato "C6" (inquadramento territoriale) della relazione tecnica generale introduttiva ed illustrativa, il fabbricato oggetto di stima è stato realizzato su porzione di terreno facente parte della originaria particella 1037 (ex 213c), di proprietà dei signori D'Emanuele Rosaria, Micalè Adele e Fortunato.</p>
	<p>[REDACTED], proprietari da data antecedente il ventennio al 05/09/1984, in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Guido Monforte del 05/09/1984, registrato a Messina in data 24/09/1984 .</p> <p>Gli intestatari erano proprietari della particella 1037 del foglio di mappa 43.</p>
7. PRATICHE EDILIZIE:	
	<p>Autorizzazione alla lottizzazione n° 409 per i lavori di <i>"Piano di Lottizzazione Pozzicello"</i>, intestata a: [REDACTED] nata il 06/06/1929; [REDACTED]; [REDACTED] nata il 08/05/1932; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED] nato il 21/09/1930; [REDACTED] nato il 10/10/1929; [REDACTED].</p> <p>Autorizzazione edilizia presentata in data 20/07/1981 e rilasciata in data 01/09/1983.</p>
	<p>Concessione edilizia n° 7789/84 e successive varianti, per i lavori di <i>"Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria"</i>, intestata a Ing. Michelangelo Cutrona, per conto e nell'interesse dei signori: [REDACTED] nata il 06/06/1929; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED] nato il 21/09/1930; [REDACTED] nato il 10/10/1929; [REDACTED] nata il 08/05/1932; [REDACTED].</p> <p>Concessione Edilizia presentata in data 26/09/83 e rilasciata in data 06/02/84, prot. 7789.</p> <p>Per maggiori chiarimenti sulla cronistoria delle pratiche edilizie, si rimanda alla Relazione Tecnica Introduttiva ed Illustrativa.</p>
	<p>Concessione edilizia n° 9199/88 e successive varianti, per i lavori di <i>"Costruzione del complesso residenziale del Piano di Lottizzazione Pozzicello"</i>, intestata a [REDACTED] n.q. di Amministratrice della "[REDACTED]".</p> <p>Concessione Edilizia presentata in data 28/02/87 e rilasciata in data 18/01/88, prot. 9199.</p>
	<p>Concessione edilizia n° 152/01, per i lavori di <i>"Completamento delle opere di urbanizzazione primaria"</i>, intestata: a [REDACTED], in persona dell'Amm.tore unico signor [REDACTED]; [REDACTED], in persona dell'Amministratore unico sig. [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED] nato il 21/09/1930; [REDACTED] nato il 10/10/1929; [REDACTED] nata il 08/05/1932; [REDACTED].</p> <p>Concessione Edilizia presentata in data 11/07/2000 e rilasciata in data 02/07/2001.</p>
Descrizione villa singola di cui al punto A	
A.	Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sita in Messina, villaggio Ganzirri, Via Consolare Pompea 1853.
	<p>Identificata al catasto fabbricati : intestata a [REDACTED] foglio 43, mappale 1567, categoria F/3, in corso di costruzione (vedi visura catastale allegato "I").</p> <p>Confina : a nord - est, con viabilità interna del piano di Lottizzazione; a nord - ovest ed a sud - est, con unità immobiliari di proprietà altre ditte; a sud - ovest, con terreno libero di proprietà altra ditta.</p>

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



Destinazione urbanistica:				
Nel piano regolatore vigente in forza della delibera D.D.R. n. 686 del 02/09/2002 e n. 858 del 08/07/2003, l'immobile ricade in zona territoriale omogenea " C2d " (Piani esecutivi in corso di attuazione o deliberati).				
Norme tecniche ed indici:				
Le zone " C2d " comprendono Piani di Zona, Programmi Costruttivi, Piani di Recupero, Zone "C6" di cui al D.A. n. 333/86 e Piani di Lottizzazione, operanti o già deliberati dal Consiglio Comunale alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G..				
Tali zone, nella loro attuazione, sono disciplinate dalla normativa e dalle indicazioni cartografiche dei relativi strumenti urbanistici generali ed esecutivi.				
La zona "C2d" deve essere riferita anche a quelle parti delle lottizzazioni destinate a viabilità a fondo cieco, e comunque già previste dallo strumento urbanistico generale, ferma restando la capacità insediativa prevista originariamente.				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano seminterrato (Cantinato)	Sup. reale lorda	142,50	0,60	85,50
Piano seminterrato (garage)	Sup. reale lorda	27,00	0,50	13,50
Piano seminterrato (ampliamento)	Sup. reale lorda	49,00	0,60	29,40
Piano seminterrato (corte antistante)	Sup. reale lorda	74,50	0,10	7,45
Piano terra (residenza)	Sup. reale lorda	116,70	1,00	116,70
Piano Terra (corte retrostante)	Sup. reale lorda	68,00	0,10	6,80
Piano terra (veranda coperta)	Sup. reale lorda	43,60	0,45	19,62
Piano terra (pozzo luce)	Sup. reale lorda	16,60	0,25	4,15
Piano terra (balcone)	Sup. reale lorda	3,10	0,25	0,77
Lastrico solare ampliamento fino a 25 mq.	Sup. reale lorda	25,00	0,25	6,25
Lastrico solare ampliamento oltre 25 mq.	Sup. reale lorda	24,00	0,10	2,40
Piano primo (sottotetto)	Sup. reale lorda	82,60	0,60	49,56
	Sup. reale lorda	672,60		342,10
Caratteristiche descrittive:				
Caratteristiche strutturali:				
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.			
<i>Travi:</i>	materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.			
<i>Solai:</i>	tipologia: latero - cemento; condizioni: ammalorati a causa delle infiltrazioni d'acqua piovana.			
<i>Scale interne:</i>	tipologia: elicoidale ad unica rampa; materiale: cemento armato; ubicazione: interna; servoscala: assente; condizioni: sufficienti.			
<i>Scale esterne:</i>	tipologia: a piu' rampe; materiale: cemento armato; ubicazione: esterna; servoscala: assente; condizioni: sufficienti.			
Componenti edilizie e costruttive:				
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di cemento; condizioni: sufficienti.			
<i>Pavimentazione interna:</i>	ubicazione: piano seminterrato; materiale: piastrelle in monocottura; condizioni: sufficienti.			
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: angolo cottura dell'ambiente taverna; materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: mediocri.			
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno; materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: mediocri.			
<i>Manto di copertura:</i>	coibentazione: inesistente; impermeabilizzazione: con membrana liquida elastica; condizioni: pessime.			
Impianti: mancanti				

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



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:					
8.1. Criterio di Stima					
<p>Per la determinazione del valore venale del bene è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativo o per confronto diretto, di cui si è già trattato al paragrafo "F" della relazione tecnica introduttiva ed illustrativa.</p> <p>Attraverso le indagini di mercato effettuate e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Piano di Lottizzazione "Pozzicello", nonché dei vari fattori positivi e negativi del bene oggetto di stima ed in particolare: il suo stato di finitura "al rustico"; la vetustà; le pessime condizioni di manutenzione causate dalle infiltrazioni di acqua piovana; la dotazione di spazi esterni; la sua ubicazione e l'esposizione; lo scrivente è pervenuto alla determinazione che il più probabile valore unitario di mercato per il bene in perizia sia di €/mq. 1.000,00</p> <p>Moltiplicando tale valore unitario di mercato per la consistenza dell'immobile (superficie commerciale virtuale), si risale al valore globale.</p> <p>n.b. Come già esposto ai paragrafi "C3" e "G1.3" della relazione generale introduttiva, il valore globale dell'immobile è comprensivo del valore in quota parte dei beni e delle aree di utilità comune del complesso edilizio e cioè: il serbatoio idrico; la cabina elettrica; la viabilità interna della lottizzazione; le aree di ornamento.</p>					
8.2. Fonti di informazione					
Catasto, Conservatoria dei Registri Immobiliari e Ufficio Tecnico di Messina. Agenzie Immobiliari ed Osservatori del mercato: TECNOCASA; "MOLONIA CASE"; "GRUPPO ITALIA IMMOBILIARE"; AGENZIA DEL TERRITORIO (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE).					
8.3. Valutazione corpi					
	ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	A	Villa singola con annesse corti antistante e retrostante	672,6	€ 342.105,00	€ 342.105,00
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:			€ 51.315,75
		Riduzione percentuale del 10% per l'impossibilità di poter mantenere il locale deposito realizzato abusivamente nella corte antistante di pertinenza.			€ 34.210,50
		Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.			€ 46.129,63
		Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente			Nessuno
		Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			Nessuna
8.5. Prezzo base d'asta del lotto					
		Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:			€ 256.578,75
		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:			€ 210.449,12

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



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

ALLEGATI:

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 1. VISURA CATASTALE;
- 2. ELABORATO GRAFICO DI RILIEVO

Relazione lotto 010 creata in data 11/05/2019
Codice documento: E080-02-000033-010

Il Perito
Arch. Francesco Cancellieri

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



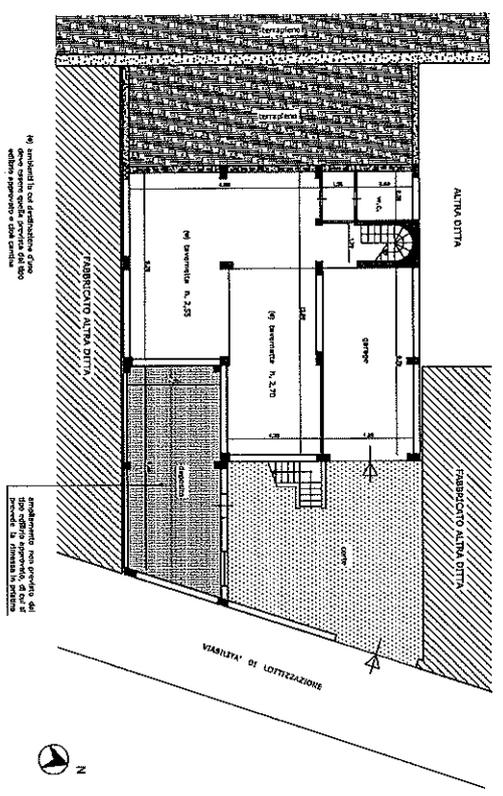
N.C.E.U. : foglio 43, particella n. 1567

CONTINUITA' DELLA QUANTITA' LAVORI:

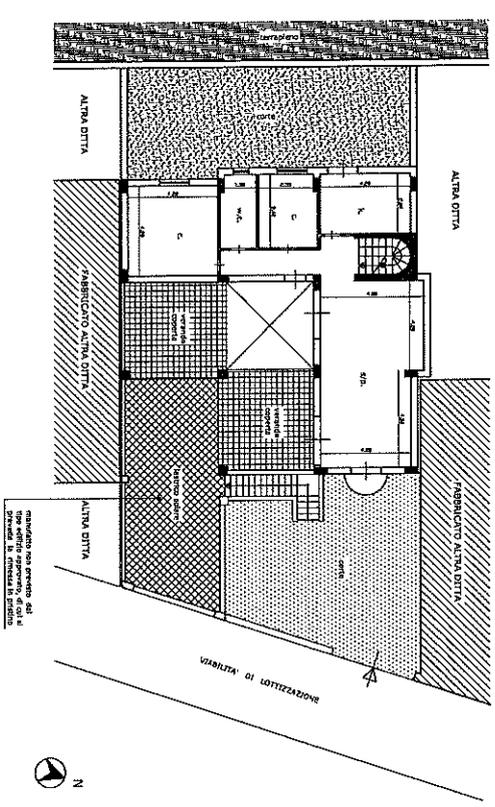
Piano seminterato	
partire	mq. 27,00
centrale	mq. 42,55
coro intermedio	mq. 74,50
Totale	
mq. 144,05	

Piano terra	
venale sopra	mq. 116,70
piccola luce	mq. 43,66
coro in ampiezza	mq. 16,60
Biscone	mq. 49,00
coro retrosceno	mq. 31,10
mq. 60,00	

Piano attico	
sovracubo	mq. 82,60



PIANTA DEL PIANO TERRA (rapp. 1:100)



PIANTA DEL PIANO PRIMO - SOTTOTETTO (rapp. 1:100)

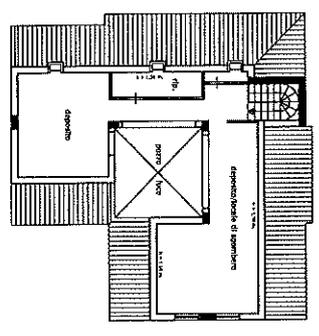


Foto n.° 1



Foto n.° 2



Foto n.° 3

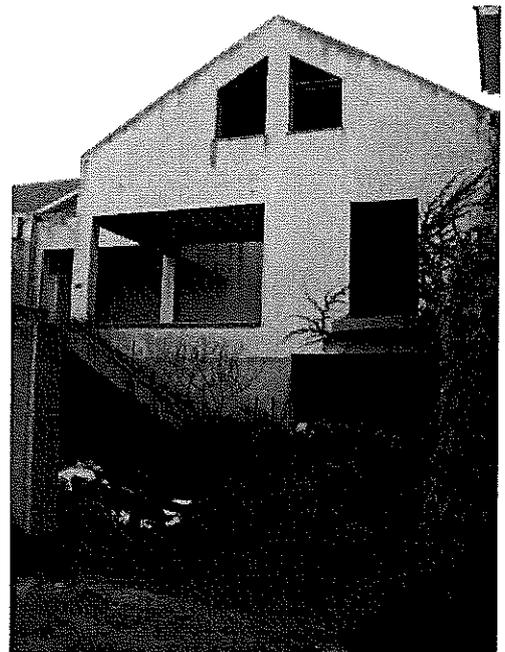


Foto n.º 4

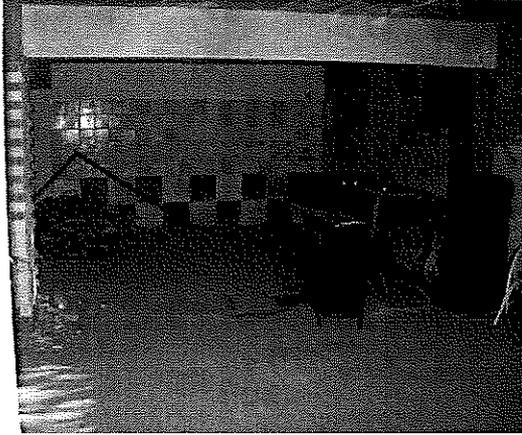


Foto n.º 5

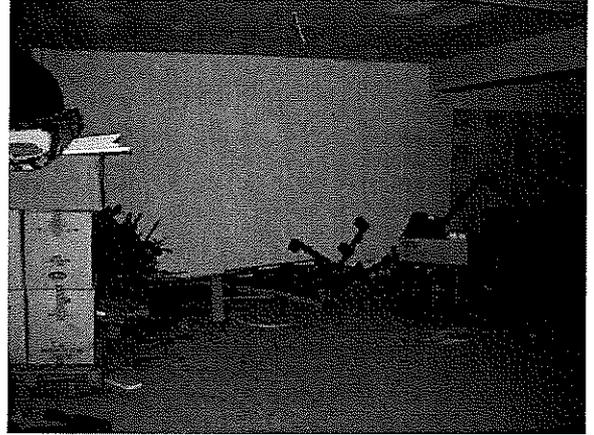


Foto n.º 6



Foto n.º 7



Foto n.º 8

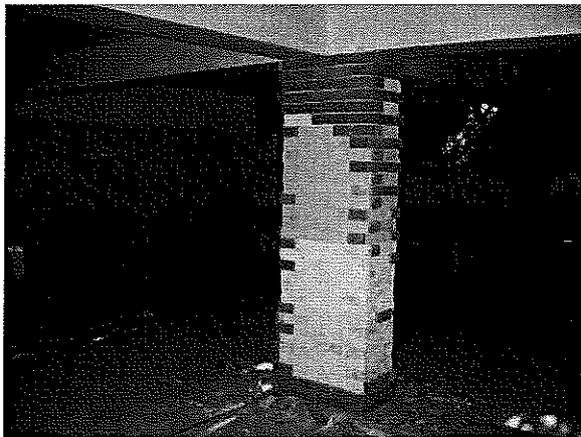


Foto n.º 9



Foto n.° 10



Foto n.° 11

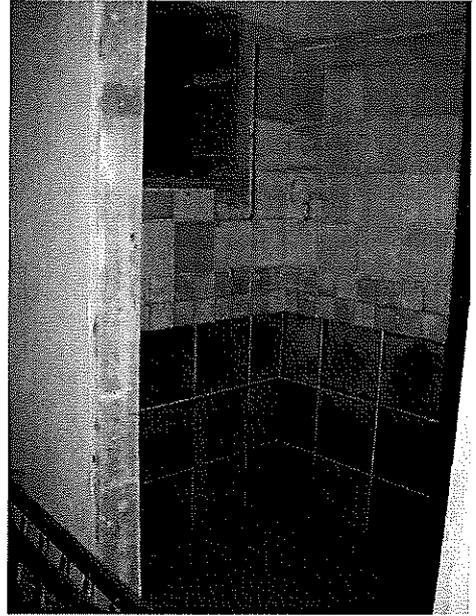


Foto n.° 12



Foto n.° 13



Foto n.° 14



Foto n.° 15



Foto n.° 16



Foto n.° 17



Foto n.° 18



Foto n.° 19



Foto n.° 20



Foto n.° 21



Foto n.° 22

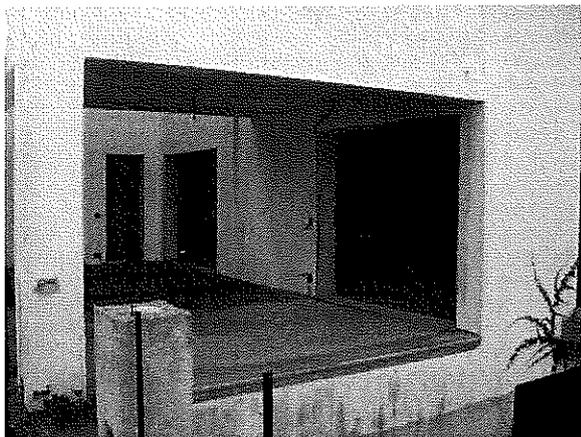


Foto n.° 23

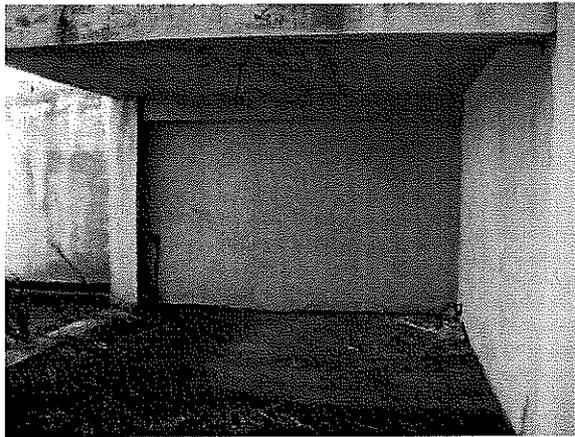


Foto n.° 24

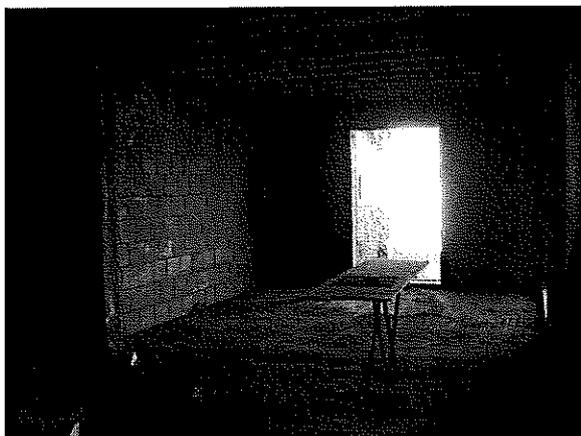


Foto n.° 25

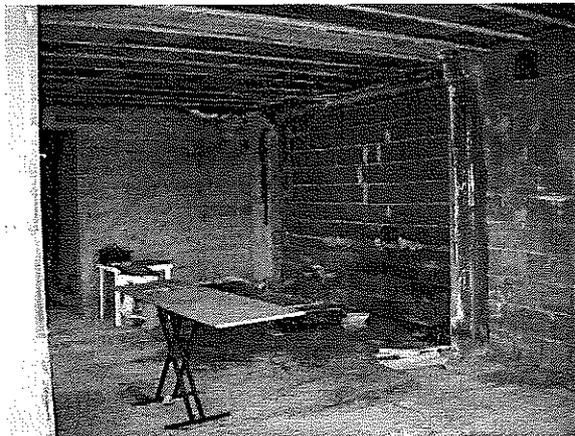


Foto n.° 26

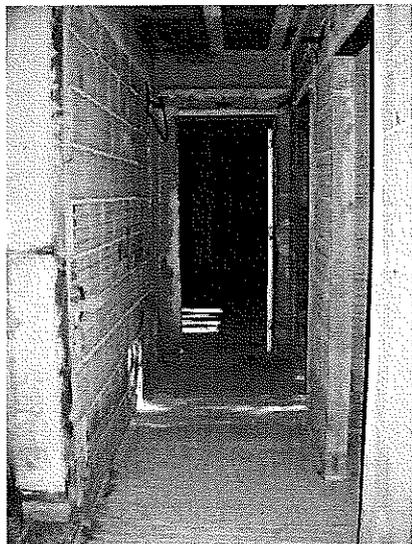


Foto n.° 27



Foto n.° 28



Foto n.º 29

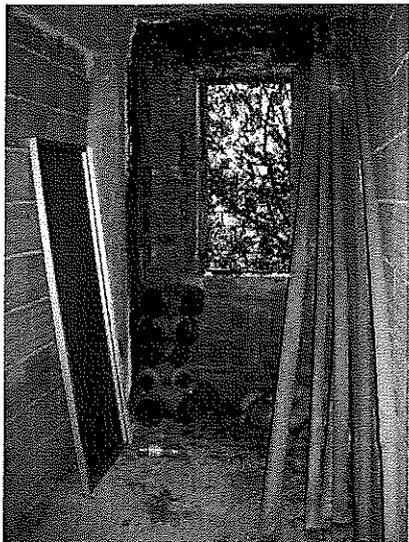


Foto n.º 30

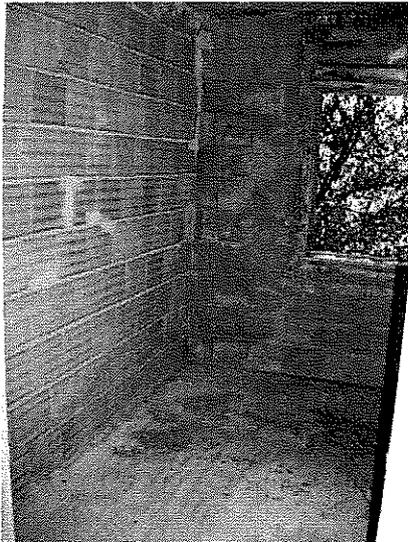


Foto n.º 31

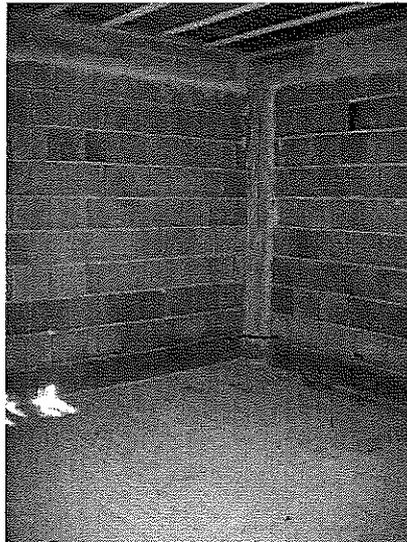


Foto n.º 32

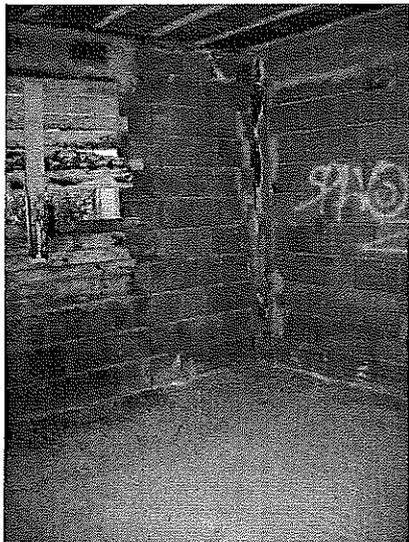


Foto n.º 33



Foto n.º 34

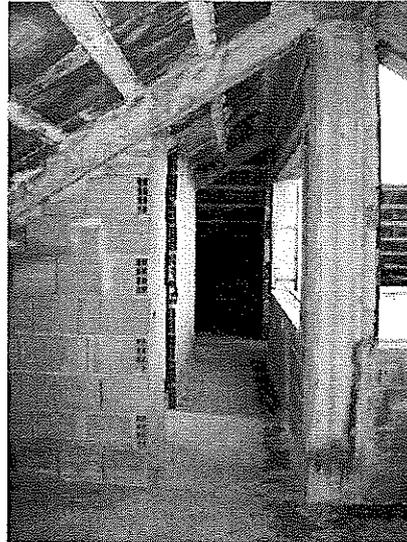


Foto n.º 35

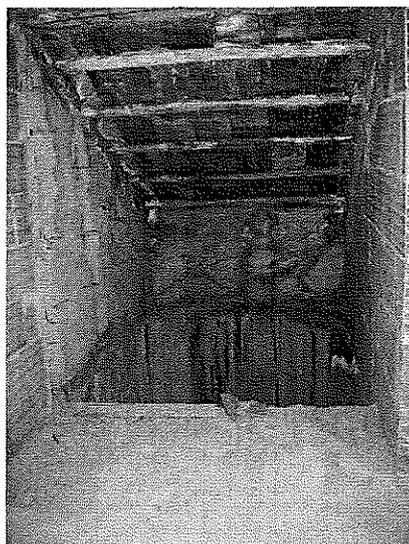


Foto n.º 36



Foto n.º 37

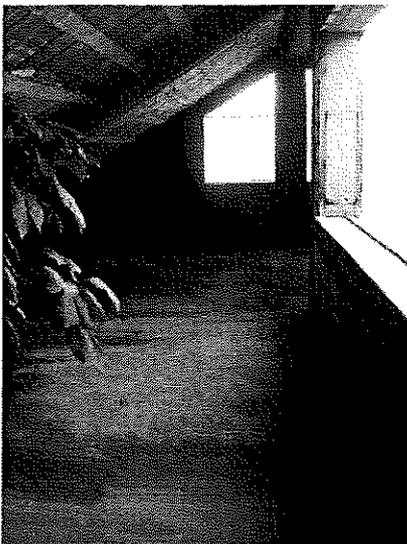


Foto n.° 38



Foto n.° 39



Foto n.° 40



Foto n.° 41

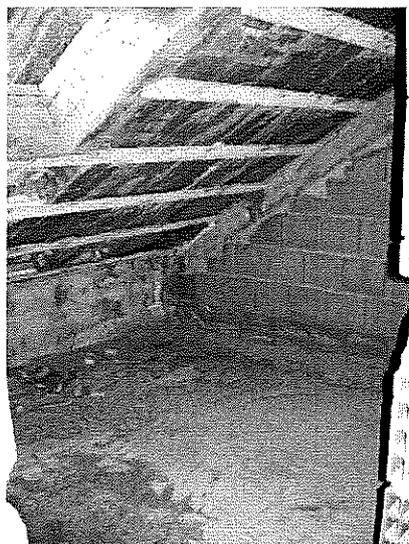


Foto n.° 42

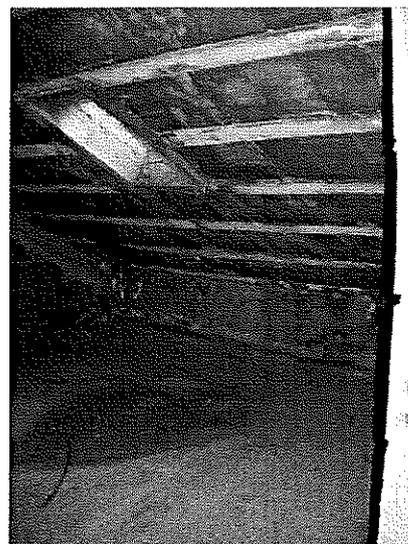


Foto n.° 43



Foto n.° 44

