

**Beni in Messina (Messina) Via Consolare Pompea 1853
Lotto 017**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.	Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina, villaggio Ganzirri, Via Consolare Pompea 1853.
	<p>Identificato al catasto fabbricati: intestato a "[REDACTED]", foglio 43, mappale 1647, subalterno 5, categoria F3 "in corso di costruzione" (vedi visura catastale allegato "1").</p> <p>Confina: A nord, con terreno libero altra ditta; a sud, con spazio libero di pertinenza del fabbricato e con viabilità interna del Piano di Lottizzazione; ad est, con vano scala e con altra unità immobiliare complanare; ad ovest, con spazio libero altra ditta.</p>

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

<p>Premesse:</p>	<p>Prima di procedere alla descrizione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima, si ritiene necessario far rilevare che, <u>nonostante il bene in perizia sia intestato catastalmente alla ditta "[REDACTED]", esso risulta essere però di proprietà [REDACTED]</u> (vedi paragrafo "B1.3.b" della relazione generale introduttiva ed illustrativa).</p> <p>Infatti:</p> <p>Con atto di compravendita in Notaio Giovanni Paderni del 13/05/1996, trascritto in data 14/05/1996, ai nn.° 11657/9488, la "[REDACTED]", ha acquistato da potere di "[REDACTED]": << una unità abitativa in corso di costruzione,..... facente parte del corpo di fabbrica denominato villa tipo "D1", in atto allo stato rustico, vi sono solo strutture, tramezzature interne e tamponamenti, a semplice piano terra e consistente in due vani oltre accessori, con annessa corte retrostante, confina nell'insieme con proprietà della Società venditrice (part. 1647 sub. 3), con scala esterna di accesso, con strada di lottizzazione e con proprietà Zanghì Antonino salvo altri. Nel N.C.E.U. del Comune di Messina, detto immobile è riportato al foglio 43, particella 1647, sub. 2, l'appartamento; e particella 1647 sub. 5 e sub. 6 la corte annessa.... E' compresa nella presente vendita l'intera terrazza di copertura, oltre naturalmente alla relativa area soprastante, dell'adiacente e sottostante locale autoclave, riportato in catasto al foglio 43 particella 1648..... >>.</p> <p>Da quanto sopra, si evince chiaramente che la descrizione fornita dall'atto per il bene compravenduto (.. a semplice piano terra e consistente in due vani oltre accessori, con annessa corte retrostante...), contrasta con le risultanze dell'elaborato planimetrico catastale (vedi allegato "3"), dal quale si evince chiaramente che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'appartamento con annessa corte, ubicato al piano terra e confinante con la particella 1648, è quello posto sul lato sinistro del vano scala ed è identificato dal subalterno 3; - il sub. 2, individua un magazzino posto al piano seminterrato; - i sub. 5 e 6, individuano due appartamenti posti al piano primo. <p>Alla luce di quanto sopra, si può sostenere che dette unità immobiliari (sub. 2, 5 e 6), non sono di proprietà "[REDACTED]" ed in particolare: il sub. 2 è di proprietà [REDACTED], i sub. 5 e 6 sono di proprietà [REDACTED].</p>
-------------------------	---

<p>Caratteristiche esterne: (descrizione della zona)</p>	<p>Per quanto riguarda la descrizione delle caratteristiche esterne dell'unità immobiliare, appartenendo il bene da stimare al piano di Lottizzazione "Pozzicello", si rimanda a quanto ampiamente esposto nel paragrafo "D1" della relazione tecnica introduttiva ed illustrativa.</p>
<p>Caratteristiche interne: (descrizione del bene)</p>	<p>L'unità immobiliare oggetto di stima, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione "POZZICELLO" e più precisamente nel corpo di fabbrica "plurifamiliare" denominato "D1", appartenente al tipo edilizio "D".</p> <p>Trattasi di un edificio costituito da due elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato e sottotetto, caratterizzato da un elemento distributore verticale (vano scala) realizzato in parte all'esterno ed in parte all'interno del corpo di fabbrica (vedi elaborato grafico di rilievo allegato "2" e foto n. 1 e 4)</p> <p>Suddetto corpo di fabbrica, avente una struttura in cemento armato, con travi e pilastri collegati al piede da travi rovesce di fondazione e solai del tipo misto in latero-cemento, si compone nell'insieme di sei unità immobiliari, di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - un deposito/garage al piano seminterrato (sub. 2); - due appartamenti al piano terra (sub. 3 e 4); - due appartamenti al piano primo (sub. 5 e 6); - un sottotetto destinato a deposito (sub. 7), avente accesso dal limitrofo locale sottotetto facente parte del corpo di fabbrica "D2", individuato in catasto dalla particella 1651 sub. 7. <p>Fatta eccezione per il piano seminterrato (ultimato e rifinito), il fabbricato in elevazione si trova allo stato rustico, con la realizzazione delle strutture in c.a. e delle murature perimetrali diOMPagnamento (vedi foto n.° 1, 2 e 3).</p> <p>Il bene in perizia, ubicato al piano primo e più precisamente a sinistra del vano scala, è denominato "D1/4" e confina: a nord, con terreno libero altra ditta; a sud, con spazio libero di pertinenza del fabbricato e con viabilità interna del Piano di Lottizzazione; ad est, con vano scala e con altra unità immobiliare complanare; ad ovest, con spazio libero altra ditta.</p> <p><u>Esaminando l'elaborato grafico del progetto approvato inerente la tipologia edilizia "D" (vedi allegato "E36" della relazione generale introduttiva ed illustrativa), si evince facilmente che il piano primo avrebbe dovuto essere composto da una sola unità immobiliare con annesso locale sottotetto raggiungibile mediante scala interna. Suddetta unità immobiliare, avente accesso da un vano scala centrale, era dotata di balconi sui fronti nord e sud.</u></p> <p><u>Al momento del sopralluogo (v. elaborato grafico allegato "2"), è stato accertato che:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. il piano primo, contrariamente a quanto previsto nel progetto approvato, era stato suddiviso in due unità immobiliari destinate alla residenza. Esso si trovava allo stato rustico, costituito soltanto da tramezzature in laterizi forati e da murature perimetrali diOMPagnamento. Inoltre, non era stata realizzata la scala interna per l'accesso al sottotetto, il quale, risultava essere accessibile esclusivamente attraverso il limitrofo locale sottotetto, individuato dalla particella 1651 sub. 7; 2. il bene oggetto di stima, risultava essere composto da: tre locali, di cui uno destinato verosimilmente a cucina/tinello; un W.C.; e da due balconi, posti rispettivamente sui fronti nord e sud. <p>Esso si presentava "al rustico", privo di impianti, di intonaci, di pavimentazione e di finiture in genere (vedi foto da n. 5 a n. 9).</p>

	<p>Attraverso le misurazioni effettuate sull'elaborato grafico di rilievo (vedi allegato "2"), è stato possibile computare le seguenti superfici:</p> <p>superficie lorda abitabile (S.L.A.): - residenza mq. 56,80</p> <p>superficie non residenziale (S.N.R.): - balcone anteriore mq. 6,40 - balcone posteriore mq. 8,80</p> <p>superficie non residenziale omogeneizzata: - balconi: mq. 15,20 x 0,25 = mq. 3,80</p> <p>superficie commerciale virtuale (S.C.V.): mq. (56,80 + 3,80) = mq. 60,60</p>
Caratteristiche zona:	Periferica residenziale (di pregio) a traffico scorrevole, con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), farmacie (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola media superiore (insufficiente), campo da calcio (sufficiente), supermercato (sufficiente), università (sufficiente), polizia (insufficiente), ospedali (buono), palazzetto dello sport (sufficiente), teatro (insufficiente), università (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (insufficiente), cinema (sufficiente), campo da tennis (sufficiente), municipio (sufficiente), parco giochi (insufficiente).
	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziali. I principali centri limitrofi sono: Reggio Calabria Taormina, Milazzo. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Monti Peloritani, Capo Peloro, Area dello stretto. Le attrazioni storiche presenti sono: Museo, Chiese, reperti archeologici.
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (10), autobus (0,5), ferrovia (10), porto (7).
3. STATO DI POSSESSO:	
	Non occupato
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
4.1.1.	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
4.1.2.	Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
4.1.3.	Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
4.1.4.	Altre limitazioni d'uso:
	Atto di citazione a favore di [redacted] contro [redacted]", trascritto a Messina in data 13/03/1993, ai nn. 6400/5544.
	Sequestro conservativo a favore di [redacted]", in persona del suo legale rappresentante [redacted] no, contro [redacted]", a firma del Tribunale di Messina, iscritto in data 05/04/1993 al n. 637 e trascritto a Messina in data 19/04/1993, ai nn. 9279/8393.
	Atto di citazione presso la corte di Appello di Messina, a favore di Princiotta Cesarino contro [redacted]", trascritto a Messina in data 01/10/1993, ai nn. 24155/20547.
	Sequestro conservativo a favore di [redacted] contro [redacted]", a firma del Tribunale di Messina, iscritto in data 20/04/1995 al n. 769/95 e trascritto a Messina in data 28/04/1995, ai nn. 11486/9778.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
4.2.1.	<i>Iscrizioni:</i>
	<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 "████████████████████" e altri, iscritta a Messina in data 14/05/2005, ai nn. 17366/5636.</p> <p>importo ipoteca: €. 1.084.559,49 importo capitale: €. 361.519,83</p> <p>L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta contro la ██████████ 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 C. C. R. V. E. per le Province Siciliane in Palermo, soggetto a favore del quale è stata iscritta l'ipoteca, in seguito è divenuta "Sicilcassa s.p.a." e, con Decreto Ministeriale del Tesoro n.° 602529 del 05/09/1997, è stata posta in Liquidazione Coatta Amministrativa.</p>
	<p>Iscrizione volontaria (<i>attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria da atto di dilazione a mezzo operazione a medio termine, ex D.P.R. 29/09/1973 n.° 601 a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "████████████████████" s.r.l." ed altri, iscritta a Messina in data 25/10/2010, ai nn. 33061/5974.</p> <p>importo ipoteca: €. 1.068.065,78 importo capitale: €. 428.013,88</p> <p>L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta contro "SICOD s.r.l." in data 26/10/1990, ai n. 29509/2680, in forza dell'atto di dilazione a mezzo operazione a medio termine, stipulato dal Notaio Giovanni Paderni in data 23/10/1990, n.° rep. 37933.</p>
	<p>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 "████████████████████" e altri, iscritta a Messina in data 21/10/2010 ai nn. 32816/5880.</p> <p>importo ipoteca: €. 1.397.500.000 importo capitale: €. 559.000.000</p> <p>Riferito limitatamente a: L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai n. 29498/2669, in forza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Giovanni Paderni del 23/10/1990 n.° rep. 37938 e gravante su un'area edificabile della superficie di mq. 2.137,50 costituita dalle particelle n° 645, 211, 1075 e 1076 tutte in quota parte del foglio di mappa 43.</p>
	<p>Iscrizione volontaria (<i>attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "████████████████████" e altri, iscritta a Messina in data 21/10/2010 ai nn. 32819/5883.</p> <p>importo ipoteca: €. 912.500.000 importo capitale: €. 365.000.000</p> <p>Riferito limitatamente a: L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai n. 29501/2672, in forza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Giovanni Paderni del 23/10/1990, n.° rep. 37941 e gravante su un'area edificabile della superficie di mq. 1.290,00, costituita dalle particelle n° 211, 212 e 213 tutte in quota parte del foglio di mappa 43.</p>

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]"

		<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 "SICOD s.r.l." ed altri, iscritta a Messina in data 21/10/2010 ai nn. 32820/5884.</p> <p>importo ipoteca: £. 947.500.000 importo capitale: £. 379.000.000</p> <p>Riferito limitatamente a: L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai n. 29502/2673, in forza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Giovanni Paderni del 23/10/1990, n° rep. 37942 e gravante su un'area edificabile della superficie di mq. 1.480,50, costituita dalle particelle n° 156, 211 e 644 tutte in quota parte del foglio di mappa 43.</p>
		<p>Iscrizione volontaria (<i>attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "S. [REDACTED]" ed altri, iscritta a Messina in data 22/10/2010 ai nn. 33008/5967.</p> <p>importo ipoteca: £. 412.500.000 importo capitale: £. 165.000.000</p> <p>Riferito limitatamente a: L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai n. 29506/2677, in forza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Giovanni Paderni del 23/10/1990, n° rep. 37946 e gravante su un'area edificabile della superficie di mq. 532,27, costituita dalle particelle n° 211, 242 e 243 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 "S. [REDACTED]" ed altri, iscritta a Messina in data 21/10/2010 ai nn. 32824/5888.</p> <p>importo ipoteca: £. 947.500.000 importo capitale: £. 379.000.000</p> <p>Riferito limitatamente a: L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai n. 29507/2678, in forza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio 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>
		<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]" ed altri, iscritta a Messina in data 22/10/2010 ai nn. 33009/5968.</p> <p>importo ipoteca: £. 1.115.000.000 importo capitale: £. 446.000.000</p> <p>Riferito limitatamente a: L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai n. 29508/2679, in forza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Giovanni Paderni del 23/10/1990, n° rep. 37948 e gravante su un'area edificabile della superficie di mq. 1.249,00 costituita dalle particelle n° 211, 643, 983, 1069 tutte in quota parte del foglio di mappa 43.</p>

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

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

		<p>Iscrizione volontaria (non rinnovata) 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 "[REDACTED]", a firma del Notaio Giovanni Paderni in data 23/10/1990, iscritta a Messina in data 26/10/1990, ai nn. 29495/2666.</p> <p>importo ipoteca: £. 3.605.000.000 importo capitale: £. 1.442.000.000</p> <p>Riferito limitatamente a: Detta ipoteca, iscritta originariamente su un'area edificabile della superficie di mq. 2.477,47, costituita dalle particelle n.° 211, 643, 644, 156 e 1069, tutte in quota parte del foglio n.° 43, non e' stata rinnovata.</p>
	4.2.2.	Pignoramenti:
		<p>Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare, a favore di "SICILCASSA s.p.a." in L.C.A. contro [REDACTED], a firma del Tribunale di Messina, iscritto in data 20/12/2001 al n.° rep.1281, e trascritto a Messina in data 12/03/2002, ai nn. 6618/5563.</p>
		<p>Pignoramento derivante da Atto di precetto, a favore di "FAR Costruzioni" contro [REDACTED], a firma del Tribunale di Messina in data 29/05/1991, trascritto a Messina in data 07/06/1991, ai nn. 16095/13566.</p>
		<p>Pignoramento a favore di Micali Antonio contro [REDACTED], trascritto a Messina in data 04/06/1990, ai nn. 15638/13161.</p>
	4.2.3.	Altre trascrizioni: Nessuna
	4.2.4.	Altre limitazioni d'uso: Nessuna
	4.3.	Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
	4.3.1.	Conformità urbanistico edilizia:
		<p>Sono state riscontrate le seguenti difformità :</p> <p>Così come ampiamente esposto nella relazione tecnica introduttiva ed illustrativa, alla quale si rimanda per ulteriori approfondimenti (vedi parag. "D2"), l'unità immobiliare in esame non è conforme urbanisticamente, in quanto ricade all'interno di un Piano di Lottizzazione non regolare urbanisticamente.</p> <p>Inoltre, si fa rilevare che il corpo di fabbrica "D1" è difforme rispetto a quanto previsto nel progetto approvato, in quanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - è stato realizzato un numero maggiore di unità immobiliari ; - l'area porticata prevista dal progetto approvato al piano seminterrato, è stata chiusa ed annessa allo stesso; - sono state apportate variazioni ai prospetti, consistenti nella modifica e/o trasformazione di alcune bucatore; - non è stata realizzata la scala interna che avrebbe dovuto consentire il collegamento dei piani primo e sottotetto. A tal proposito, si fa osservare che al momento del sopralluogo, l'accesso al sottotetto avveniva attraverso l'unità immobiliare ubicata nel corpo di fabbrica "D2", individuata in catasto dalla particella 1651 sub. 7; - la parte esterna del vano scala, ha uno sviluppo diverso da quello previsto dal progetto approvato. Inoltre, in adiacenza al vano scala è stato realizzato un manufatto non previsto in progetto, destinato verosimilmente a ripostiglio. <p>Regolarizzabili mediante :</p> <p><u>Redazione di un progetto di riordino urbanistico e di assestamento dell'intervento.</u></p> <p>Come già anticipato al paragrafo "D3" della relazione generale introduttiva ed illustrativa, il progetto di riordino Urbanistico dovrà prevedere, oltre alla realizzazione delle opere edili ed infrastrutturali necessarie per il completamento del Piano di Lottizzazione, anche la rimessa in pristino stato della "volumetria" prevista per ciascuna tipologia edilizia approvata.</p> <p>Oneri necessari per la regolarizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quota parte per competenze tecniche ed oneri amministrativi inerenti il progetto di riordino urbanistico: € . 547,46

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

<p>Concessione edilizia n° 7789/84 e successive varianti, per i lavori di "Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria", intestata a Ing. Michelangelo Cutrona, per conto e nell'interesse dei signori: ██████████, nato il 06/06/1933; ██████████, nato il 21/09/1930; ██████████, nato il 10/10/19███; ██████████, nata il 08/05/1932; Zanghi Giovanna.</p> <p>Concessione Edilizia presentata in data 26/09/1983 e rilasciata in data 06/02/1984, protocollo n. 7789.</p> <p>Per maggiori chiarimenti sulla cronistoria delle pratiche edilizie si rimanda alla Relazione Tecnica Introduttiva ed Illustrativa.</p>																													
<p>Concessione edilizia n° 9199/88 e successive varianti per i lavori di "Costruzione del complesso residenziale del Piano di Lottizzazione Pozzicello", intestata a ██████████, n.q. di Amministratrice della "██████████".</p> <p>Concessione Edilizia presentata in data 28/02/1987 e rilasciata in data 18/01/1988, protocollo n. 9199.</p>																													
<p>Concessione edilizia n°152/01 per i lavori di "Completamento delle opere di urbanizzazione primaria del Piano di Lottizzazione Pozzicello", intestata a: "██████████", in persona dell'Amministratore unico ██████████, in persona dell'Amministratore unico ██████████, nato il 21/09/1939; ██████████, nato il 10/10/1929.</p> <p>Concessione Edilizia presentata in data 11/07/2000 e rilasciata in data 02/07/2001.</p>																													
Descrizione appartamento di cui al punto A																													
A.	Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina, villaggio Ganzirri, Via Consolare Pompea 1853.																												
	<p>Identificato al catasto fabbricati: intestato a "██████████" di ██████████, foglio 43, mappale 1647, subalterno 5, categoria F3 "in corso di costruzione" (vedi visura catastale allegato "1").</p> <p>Confina: A nord, con terreno libero altra ditta; a sud, con spazio libero di pertinenza del fabbricato e con viabilità interna del Piano di Lottizzazione; ad est, con vano scala e con altra unità immobiliare complanare; ad ovest, con spazio libero altra ditta.</p>																												
Destinazione urbanistica:																													
<p>Nel piano regolatore vigente in forza della delibera D.D.R. n. 686 del 02/09/2002 e n.° 858 del 08/07/2003, l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "C2d" (Piani esecutivi in corso di attuazione o deliberati).</p> <p>Norme tecniche ed indici: Le zone "C2d" comprendono Piani di Zona, Programmi Costruttivi, Piani di Recupero, Zone "C6" di cui al D.A. n. 333/86 e Piani di Lottizzazione, operanti o già deliberati dal Consiglio Comunale alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G.</p> <p>Tali zone, nella loro attuazione, sono disciplinate dalla normativa e dalle indicazioni cartografiche dei relativi strumenti urbanistici generali ed esecutivi.</p> <p>La zona "C2d" deve essere riferita anche a quelle parti delle lottizzazioni destinate a viabilità a fondo cieco, e comunque già previste dallo strumento urbanistico generale, ferma restando la capacità insediativa prevista originariamente.</p>																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Destinazione</th> <th>Parametro</th> <th>Valore reale/potenziale</th> <th>Coefficiente</th> <th>Valore equivalente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>appartamento</td> <td>Sup. reale lorda</td> <td>56,80</td> <td>1,00</td> <td>56,80</td> </tr> <tr> <td>balcone anteriore</td> <td>Sup. reale lorda</td> <td>6,40</td> <td>0,25</td> <td>1,60</td> </tr> <tr> <td>balcone posteriore</td> <td>Sup. reale lorda</td> <td>8,80</td> <td>0,25</td> <td>2,20</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Sup. reale lorda</td> <td>72,00</td> <td></td> <td>60,60</td> </tr> </tbody> </table>					Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	appartamento	Sup. reale lorda	56,80	1,00	56,80	balcone anteriore	Sup. reale lorda	6,40	0,25	1,60	balcone posteriore	Sup. reale lorda	8,80	0,25	2,20		Sup. reale lorda	72,00		60,60
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente																									
appartamento	Sup. reale lorda	56,80	1,00	56,80																									
balcone anteriore	Sup. reale lorda	6,40	0,25	1,60																									
balcone posteriore	Sup. reale lorda	8,80	0,25	2,20																									
	Sup. reale lorda	72,00		60,60																									

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 ~~██~~

Caratteristiche descrittive:					
Caratteristiche strutturali:					
Strutture verticali:	materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.				
Travi:	materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.				
Solai:	tipologia: latero - cemento; condizioni: sufficienti.				
Scale:	tipologia: ad unica rampa; ubicazione: interna; materiale: c.a.; servoscala: assente; condizioni: sufficienti.				
Componenti edilizie e costruttive:					
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni forati; coibentazione e rivestimento: inesistenti; condizioni: mediocri.				
Impianti: Mancanti					
Accessori:					
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:					
8.1. Criterio di Stima					
<p>Per la determinazione del valore venale del bene è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativo o per confronto diretto di cui si è già trattato al paragrafo "F" della relazione tecnica introduttiva ed illustrativa.</p> <p>Attraverso le indagini di mercato effettuate e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Piano di Lottizzazione "POZZICELLO", nonché dei vari fattori positivi e negativi del bene oggetto di stima ed in particolare:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) il suo stato di finitura al rustico; 2) la buona esposizione con affaccio su tre lati ; 3) la buona illuminazione e panoramicità; 4) la sua consistenza. Trattasi infatti di un immobile di piccolo taglio; <p>lo scrivente è pervenuto alla determinazione che il più probabile valore unitario di mercato per il bene in perizia sia di €/mq. 900,00.</p> <p>Moltiplicando tale valore unitario di mercato per la consistenza dell'immobile (superficie commerciale virtuale), si risale al valore globale.</p> <p>n.b. Come già esposto ai paragrafi "C3" e "G1.3" della relazione introduttiva ed illustrativa, il valore globale dell'immobile è comprensivo del valore in quota parte dei beni e delle aree di utilità comune del complesso edilizio e cioè: il serbatoio idrico; la cabina elettrica; la viabilità interna della lottizzazione; le aree di ornamento.</p>					
8.2. Fonti di informazione					
<p>Catasto, Conservatoria dei Registri Immobiliari e Ufficio Tecnico di Messina. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: "URBE IMMOBILIARE"; "TECNOCASA"; "MOLONIA CASE"; "GRUPPO ITALIA IMMOBILIARE"; AGENZIA DEL TERRITORIO (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE)</p>					
8.3. Valutazione corpi					
	ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	A	appartamento	72	€ 54.540,00	€ 54.540,00
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:			€ 8.181,00
		Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			€ 6.777,06
		Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente			Nessuno
		Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			Nessuna

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

Esecuzione Forzata N.000033/02 + 169/93+467/96+260/98+72/99+219/09 e 251/09
"SICLCASSA s.p.a." in L.C.A. contro "SICOD s.r.l." ed ALTRI

8.5.	Prezzo base d'asta del lotto	
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€. 46.359,00
	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:	€. 39.581,94

ALLEGATI:

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 1. VISURA CATASTALE;
- 2. ELABORATO GRAFICO DI RILIEVO;
- 3. ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE DELLA PARTICELLA 1647.

Relazione lotto 017 creata in data 07.07.2016
Codice documento: E080-02-000033-017

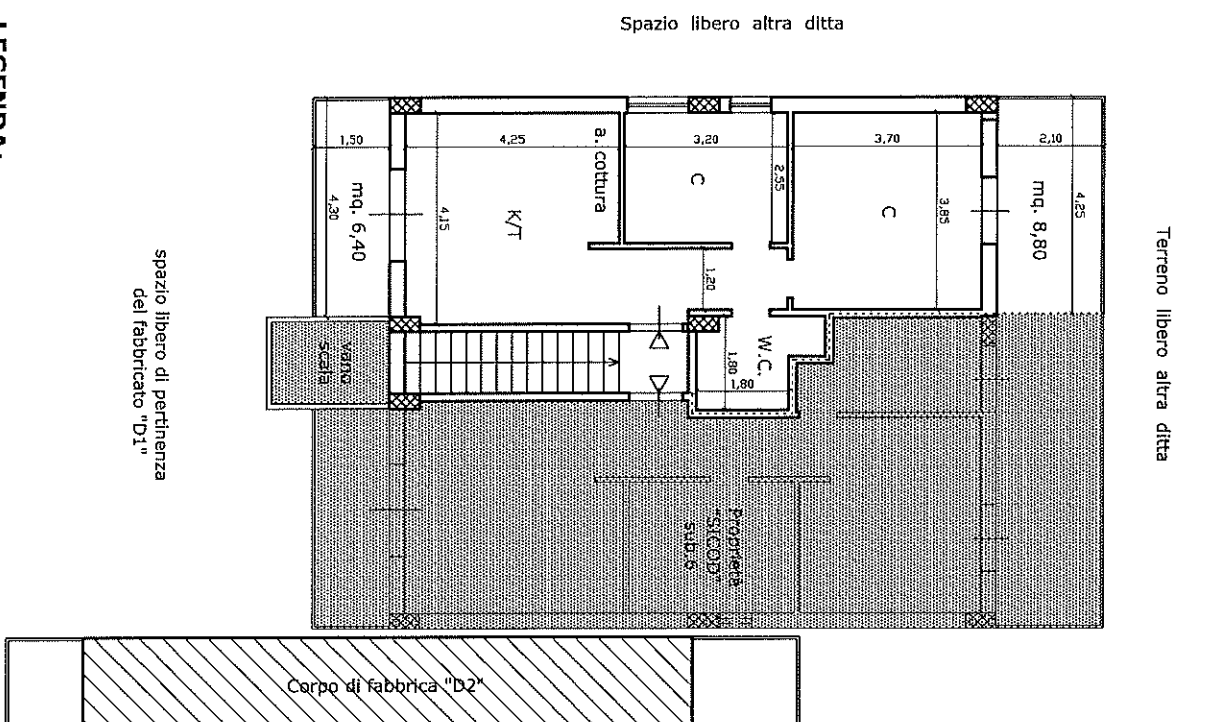
il perito
Arch. francesco cancellieri

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

Allegato "2": ELABORATO GRAFICO DI RILIEVO

Pianta dell'unità immobiliare denominata "D1/4"
 sita al piano primo del corpo di fabbrica "D1"
 (rapp. 1:100)

N.C.E.U. foglio 43, particella 1647, subalterno 5



ELABORATO PLANIMETRICO

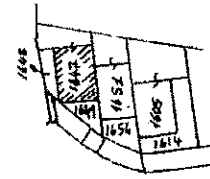
COMUNE DI MESSINA

FG. 43 PART. 1647

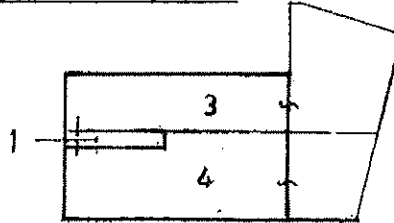
SCALA 1:200

TIPO MAPPALE N. 2756/93

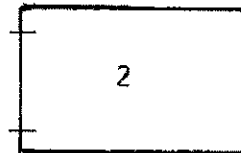
"VILLA D₁"



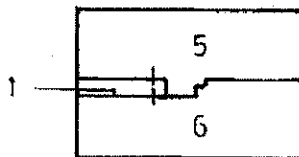
PIANO TERRA



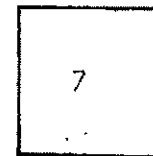
PIANO S1



PIANO PRIMO



PIANO SOTTOTETTO



LEGENDA

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

0218101



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/05/2010 - Comune di MESSINA (P158) - < Foglio: 43 Particella: 1647 - Elaborato planimetrico > - Sub:

Ultima Planimetria in atti

Foto n. 1



Foto n.2

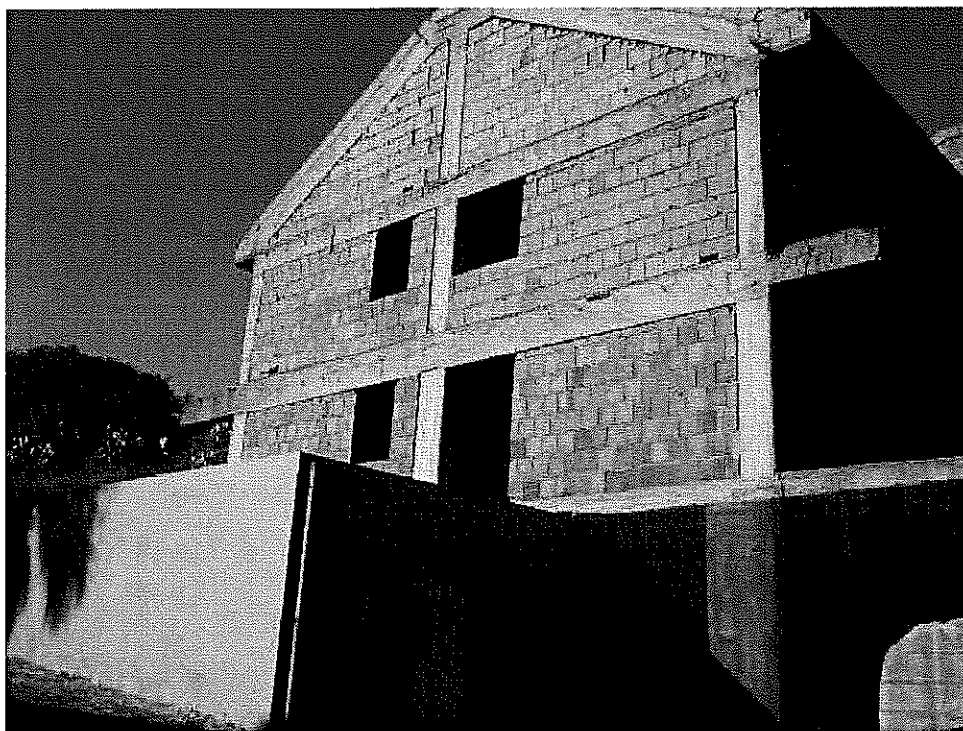


Foto n. 3

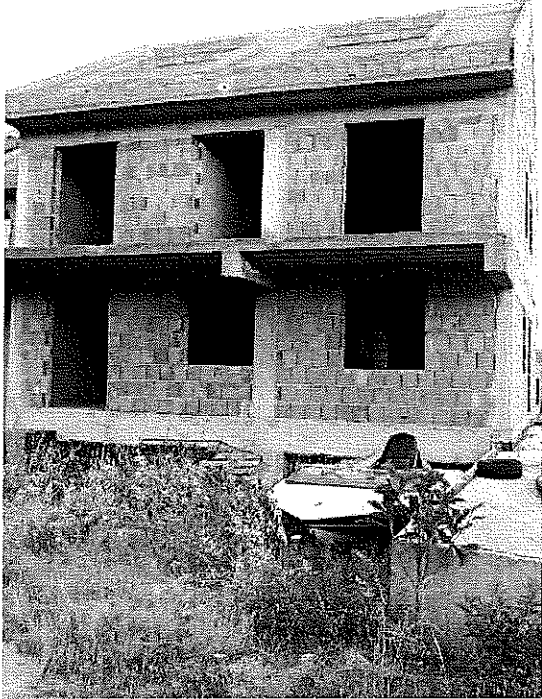


Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6

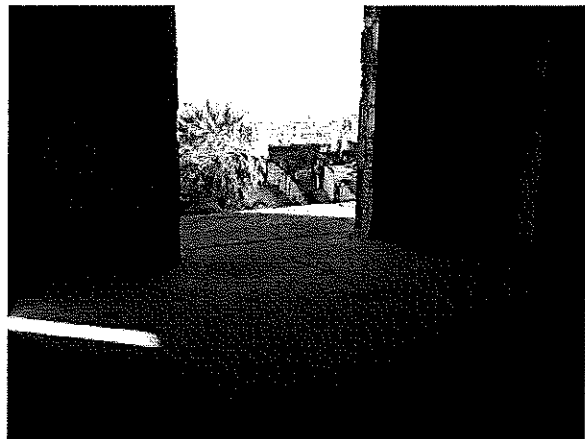


Foto n. 7

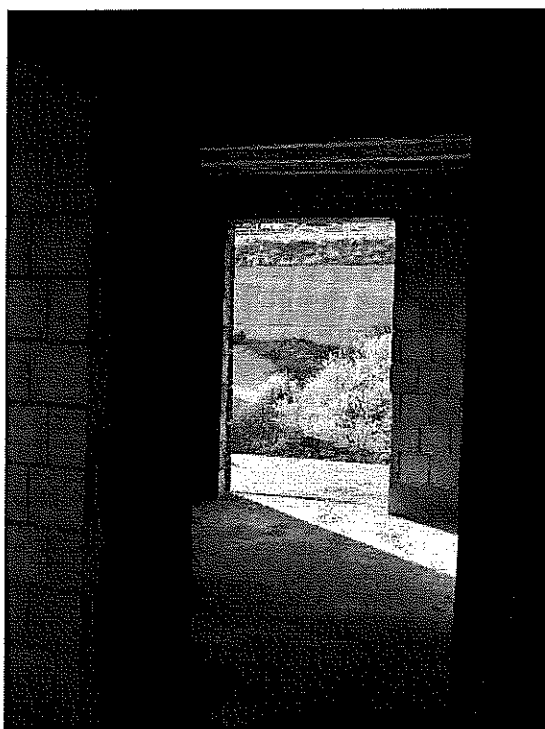


Foto n. 8

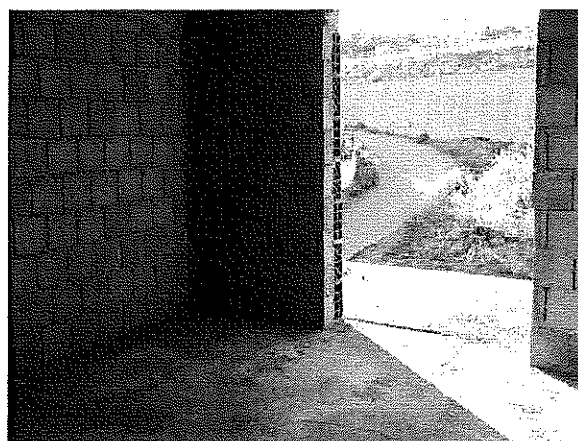


Foto n. 9

