

TRIBUNALE DI MESSINA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

198/94 RG

[REDACTED]

1998 [REDACTED]

Notario Calogero

PROCEDURA ESECUTIVA n. 33/05 R.G.E.
promossa da:
BANCA DI ROMA S.p.A

a cui è stata riunita la

PROCEDURA ESECUTIVA n. 72/05 R.G.E.
promossa da:
MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.

contro:

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Concetta Zappalà

Prossima Udienza

C.T.U.

ING. CARMELO STARRANTINO

TRIBUNALE DI MESSINA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

- GIUDIZI RIUNITI -

* * * * *

Relazione di consulenza tecnica estimativa riguardante **la procedura immobiliare n. 33/05 R.G.E.**, promossa dalla **BANCA DI ROMA S.p.A.**, a cui è stata riunita **la procedura n. 72/05 R.G.E.**, promossa dalla **MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A.**, (entrambi creditori procedenti), contro il Sig. XXXXXXXXXX (debitore esecutato).

* * * * *

SOMMARIO

1 -	PREMESSA.....	2
2 -	MANDATO	4
3 -	OPERAZIONI PERITALI	6
4 -	BENI OGGETTO DI STIMA.....	7
5 -	IPOTECHE E PIGNORAMENTI	12
6 -	STATO DI POSSESSO	13
7 -	STIMA	14
8 -	CONCLUSIONI.....	16

* * * * *

ALLEGATI

- All. 1 Documentazione fotografica
- All. 2 Verbali di sopralluogo
- All. 3 Visure catastali
- All. 4 Planimetrie catastali
- All. 5 Contratto di locazione ad uso abitativo
- All. 6 Nota spese e onorario

1 - PREMESSA

Con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Concetta Zappalà, il sottoscritto Ing. Carmelo Starrantino, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina (n. 1337) ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Messina (n. 962), veniva nominato esperto per la stima del compendio pignorato ai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] debitori eseguiti), nella procedura immobiliare n. 33/05 R.G.E., promossa dalla Banca di Roma S.p.A. (creditore procedente), rappresentata e difesa dagli Avv.ti Luigi e Nicola ANDREOZZI, riunita alla procedura n. 72/05 R.G.E., promossa da MPS Gestione Crediti Banca S.p.A. (creditore procedente), rappresentata e difesa dall'Avv. Maurizio PARISI.

Il compendio pignorato risulta essere costituito dai seguenti immobili:

Procedura n. 33/05 R.G.E.:

- a. immobile ubicato nel Comune di Monforte San Giorgio, Vico II Costa Gullo n.10, di proprietà del Sig. [REDACTED]

b. fabbricato rurale ubicato nel Comune di Valdina, Via Nemi n.62, di proprietà del Sig. [REDACTED]

c. immobile ubicato nel Comune di Messina, C.da San Giovannello, di proprietà per ½ del Sig. [REDACTED] e per ½ della Sig.ra [REDACTED]

Procedura n. 72/05 R.G.E. (riunita alla n. 33/05 R.G.E.):

d. appartamento n. 452, ubicato nel Comune di Messina, rione Gazzi, via Augusto Bette Gustavo (già Via Traversa VIII), di proprietà del Sig. [REDACTED]

e. immobile ubicato nel Comune di Messina, C.da San Giovannello, di proprietà per ½ del Sig. [REDACTED] e per ½ della Sig.ra [REDACTED]

Non tutti gli immobili sopra indicati sono oggetto della presente stima in quanto relativamente al fabbricato di Valdina, dovendo procedere alla catastazione lo scrivente è in attesa di accedere, anche coattivamente, all'immobile per eseguire il rilievo di dettaglio e l'elaborazione delle planimetrie catastali.

Analogamente, per l'immobile di Monforte San Giorgio non è stato possibile accedere all'interno dell'edificio per le difficoltà finora incontrate a contattare i debitori e quindi anche in questo caso lo scrivente è in attesa di poter eseguire l'accesso.

Infine l'immobile sito in Messina, Rione Gazzi, non è oggetto della presente stima in quanto lo stesso risulta già alienato.

In definitiva gli immobili oggetto della presente stima sono rappresentati dalle due unità immobiliari appartenenti al fabbricato sito in Messina, c.da San Giovannello.

2 - MANDATO

Con l'ordinanza del 03.02.2007, il Giudice dell'Esecuzione, conferiva allo scrivente il mandato che di seguito si trascrive:

"... provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria,

- alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, alla verifica della loro regolarità sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della L. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi;*
- all'identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo, previa autorizzazione del giudice le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto;*
- ad una breve descrizione dei beni, comprensiva dell'indicazione della tipologia di ciascun immobile (ad es., casa singola o appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato ecc.), della sua ubicazione, della sua superficie, degli accessi, dei confini, delle eventuali pertinenze, accessori e dotazioni condominiali, del contesto in cui essi si trovano avuto riguardo alla destinazione di zona;*
- a precisare lo stato di possesso degli immobili, indicando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore, verificando la data di*

- scadenza dell'eventuale contratto di locazione e la data di scadenza per l'eventuale disdetta;*
- ad indicare l'esistenza di eventuali vincoli gravanti sul bene quali ad esempio domande giudiziali trascritte, atti di asservimento urbanistici, procedure di esproprio in corso, diritti di servitù, uso e abitazione;*
 - ad indicare il titolo di proprietà in capo al debitore, individuando sulla scorta della documentazione ipocatastale in atti i precedenti proprietari nel ventennio;*
 - a stimare il valore degli immobili, indicando il criterio di stima utilizzato, le fonti di informazioni, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima effettuati in base allo stato di manutenzione del bene, della situazione di possesso, degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, ecc., procedendo altresì all'esito ad una ulteriore riduzione del valore del 15%;*
 - ove si tratti di quota indivisa, fornirà la valutazione della singola quota, tenendo conto delle maggiori difficoltà di vendita connesse a tale situazione, verificando sia pure sommariamente se sia possibile la separazione in natura delle quote ovvero se il bene risulti comodamente divisibile;*
 - a riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali e comunque ad informare contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice”.*

3 - OPERAZIONI PERITALI

Allo scopo di ottenere tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico il C.T.U. ha svolto le seguenti operazioni peritali:

- ricerche presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Messina;
- ricerche presso il Dipartimento Tutela del Territorio - Ripartizione Urbanistica del Comune di Messina;
- ricerche presso l'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Messina;
- indagini di mercato in loco.

Inoltre, il C.T.U., eseguendo sopralluoghi negli immobili di San Giovannello, ha preso visione delle caratteristiche esterne ed interne dei manufatti, accertando, tra l'altro, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, lo stato di conservazione, i confini e le pertinenze.

Nel corso dei medesimi sopralluoghi, il CTU effettuava alcuni rilievi fotografici (All. 1).

In particolare, in data 05/03/2008 alle ore 15:30, lo scrivente CTU insieme all'avv. [REDACTED] incaricato al compimento delle operazioni peritali della custodia dal notaio Dott.ssa Luisa Calogero, si recava, presso l'immobile sito in Messina, c.da San Giovannello n°100.

Nell'abitazione a piano primo erano presenti i coniugi [REDACTED] [REDACTED] che occupano l'immobile in virtù di un contratto di locazione ad uso abitativo.

Terminata la ricognizione dei luoghi, il CTU redigeva il verbale di rito e chiudeva le operazioni peritali, riservandosi di riaprirle qualora l'avesse ritenuto necessario.

Successivamente in data 10/05/2011 il CTU, insieme all'avv. A. [REDACTED] si è recato per un'ulteriore visita dei luoghi presso l'immobile sito in contrada San Giovannello n° 100 (già numero 4) al piano primo dove era presente la signora [REDACTED] che a tutt'oggi abita nell'immobile con la sua famiglia.

Ultimato il sopralluogo nell'appartamento suddetto, il CTU insieme all'avv. [REDACTED] proseguiva le operazioni peritali visitando l'appartamento sottostante posto a piano terra.

Tale immobile è risultato occupato dalla sig.ra [REDACTED] in virtù di un contratto di affitto documentato da una ricevuta di pagamento del canone di locazione (relativo ai mesi dicembre 2010 e gennaio - febbraio 2011) effettuato mediante vaglia postale a favore della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (All.1, foto 13).

Ultimato il sopralluogo il CTU concludeva con il verbale di rito le operazioni peritali.

4 - BENI OGGETTO DI STIMA

Come detto in premessa, i beni oggetto di stima della presente perizia sono rappresentate dalle due unità immobiliari costituenti l'immobile sito in Messina, c.da San Giovannello, Villaggio Bordonaro, di cui alle procedure n.33/05 e 72/05 R.G.E. mentre, relativamente agli immobili siti

nel comune di Monforte San Giorgio e Valdina, si rinvia ad una successiva relazione che sarà redatta non appena si avrà modo di accedere agli stessi.

Descrizione dell'immobile in c.da San Giovannello

Detto immobile è costituito da due distinte unità immobiliari, alle quali si accede dalla via San Giovannello (All.1 foto n°1-2).

All'unità immobiliare posta al piano primo si accede attraverso una stretta scala, conformata planimetricamente a "L", che si sviluppa a partire da un piccolo ingresso a piano terra al civico n°2 (All.1 foto n°15-16).

L'immobile nel suo complesso confina a nord con cortile della stessa ditta, a sud con un'altra abitazione (ditta [REDACTED]) ad est con la via San Giovannello, ad ovest con la società Autostrade.

L'immobile ricade in un aggregato edilizio di vecchia costruzione costituito da case a schiera, a due elevazioni fuori terra, destinato ad abitazione, di tipo economico, con struttura portante in muratura di mattoni pieni. (All. 1 foto n°1-2).

L'immobile in esame è suddiviso in due distinte e separate unità abitative, di cui una al piano terra e l'altra al piano primo.

Unità abitativa a piano terra.

L'appartamento ubicato a piano terra occupa una superficie lorda di circa 62 mq, ed è composto dai seguenti ambienti:

- soggiorno di circa 14 mq;
- camera di circa 15 mq;
- bagno di circa 6 mq;
- cucina di circa 9 mq.

L'unità immobiliare non è gravata da servitù.

Unità abitativa a piano primo.

Tale appartamento, la cui superficie lorda misura mq 88 circa è composto da:

- soggiorno di circa 11 mq;
- camera di circa 16 mq;
- camera di circa 14 mq;
- bagno di circa 4 mq;
- cucina di circa 14 mq.

le stanze prospettanti sulla via San Giovannello sono inoltre dotate di 2 balconcini di circa 1 mq di superficie ciascuno.

L'unità immobiliare non è gravata da servitù.

Gli appartamenti presentano vistose tracce di umidità, sulle pareti e sui soffitti (All.1 foto n°9-10 e 15÷24), ed in generale si evidenzia che le condizioni di salubrità sono precarie.

Esternamente si notano fenomeni di degrado sugli intonaci dei prospetti e complessivamente si evidenzia un mediocre stato di conservazione dell'immobile (All.1 foto n°1-6).

Estremi catastali

I dati catastali relativi agli immobili indicati nelle visure allegate (All. 3) e nelle visure storiche, effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Messina, hanno evidenziato una rispondenza con quelli specificati nell'atto di pignoramento, consentendo l'esatta individuazione del bene pignorato.

Da quanto rilevato, a seguito di frazionamento del 07.11.1991, con il quale la particella 218 è stata suddivisa nei sub 1, 2 e 3, le unità immobiliari risultano censite al Catasto dei Fabbricati con i seguenti dati identificativi:

- **Unità immobiliare a piano terra:** foglio 131, part. 218, sub. 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € 32,54, intestato a [REDACTED]
- **Unità immobiliare a primo piano:** foglio 131, part. 218, sub. 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 41,83, intestato a [REDACTED]
- **Scala, corte:** foglio 131, part. 218, sub. 3, bene comune non censibile;

Il fabbricato è attualmente classificato nella categoria catastale A/4, abitazioni di tipo popolare.

Per i dettagli dei dati catastali, si rinvia alla lettura dell'Allegato 3 in cui sono riportate le visure catastali dell'immobile.

Provenienza e stato di possesso

Dall'esame del fascicolo, del Notaio Dott. Antonino Campagna, relativamente agli immobili descritti e di cui al pignoramento Tribunale di Messina del 24 gennaio 2005, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Messina in data [REDACTED] a favore di:

- Banca di Roma S.p.A.
- contro [REDACTED]

si evince quanto segue:

Alla data del 23 marzo 2005 l'immobile in oggetto apparteneva al sig. [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno

indiviso, ai quali era pervenuto per atto di vendita del [redacted] ot.

[redacted], trascritto [redacted]

favore di favore di [redacted] nato a Messina il [redacted]

(celibe) e "[redacted] nata a Messina il [redacted] (nubile) e

contro "[redacted] nata a Messina [redacted] "[redacted]

[redacted] nato a Messina [redacted], "[redacted] nata a

M [redacted] "[redacted] nato a Messina [redacted]

[redacted] avente per oggetto la vendita di:

- appartamento in Messina C/da S. Giovannello al piano T-1 di vani 5.5 in catasto foglio 131 part. 218.

Ai signori [redacted] [redacted]

[redacted] gli immobili in oggetto erano pervenuti per successione per legge in

morte di [redacted] nato a Messina il 28 febbraio 1901 deceduto il 30

giugno 1984, trascritta il 10 marzo 1 [redacted] a favore del

coniuge [redacted] nata a Messina il [redacted] per la

quota di 1/3) e dei figli "[redacted] nato a Messina il 10 gennaio

1936", [redacted] nata a Messina il [redacted]

nato a Messina il 5 ottobre 1943" (per la quota di 2/3) avente per oggetto

diversi beni tra i quali :

- un appartamento in Messina C/da S. Giovannello al piano T-1 di vani 5.5 in catasto foglio 131 part. 218.

Regolarità edilizia ed urbanistica

L'edificio di proprietà [redacted] è stato edificato verso la fine degli anni '30 e quindi in un periodo in cui nel paese non vigeva ancora una

legislazione urbanistica (la prima legge fu varata nel 1942) che poteva regolamentare l'edificazione all'interno dei centri abitati.

5 - IPOTECHE E PIGNORAMENTI

Dall'esame degli atti della procedura, ed in particolare dalle visure eseguite sui registri esibiti dalla Conservatoria del RR.II. di Messina, fino alla data del 23 marzo del 2005, si è appreso che l'immobile risulta gravato delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Atto di ipoteca del 12/02/2002, del Tribunale di Messina, trascritto in data [REDACTED]

A favore: Banca Monte dei Paschi di Siena in Siena, con domicilio in Messina, via Del Vespro n. 43 presso Avv. Parisi.

Contro: [REDACTED] e [REDACTED]

nata a [REDACTED] avente per oggetto l'ipoteca per euro

12.000,00 e sorte capitale di euro 8.521,53 sopra i beni di [REDACTED]

un appartamento in Valdina via Nemi n. 62 in catasto fg. 3 part. 202; un

appartamento in Monforte San Giorgio, Vico II Costa Gullo n. 10 in

catasto Foglio 8 part.la 434 e sopra il bene di [REDACTED]

[REDACTED] n appartamento in Messina Vill. Bordonaro in catasto foglio 131

part.la 218.

2) Atto di ipoteca del 10/10/2003, del Tribunale di Messina, trascritto in data [REDACTED]

A favore: Banca di Roma S.p.A. con sede in Roma, con domicilio in Messina, via Ghibellina n. 9 presso Avv. Andreozzi.

Contro: [redacted] nato a Messina, [redacted] e [redacted]
[redacted] avente per oggetto l'ipoteca per euro
50.000,00 e sorte capitale di euro 38.915,00 sopra i beni di [redacted]

[redacted]
un appartamento in Valdina via Nemi n. 62 a piano terra di vani 4 in
catasto fg. 3 part. 202; un appartamento in Monforte San Giorgio, Vico II
Costa Gullo n. 10 in catasto Foglio 8 part.la 434 e sopra il bene di
[redacted] e di [redacted] un appartamento in Messina Vill.
Bordonaro in catasto foglio 131 part.la 218.

3) Atto di pignoramento immobiliare del 24/01/2005, del Tribunale di
Messina, trascritto in data [redacted]

A favore: Banca di Roma S.p.A. con sede in Roma , con domicilio in
Messina, via Ghibellina n. 9 presso Avv. Andreozzi.

Contro: [redacted] nato a Messina, il [redacted]
nata a [redacted] avente per oggetto l'ipoteca per euro
50.000,00 e sorte capitale di euro 38.915,00 sopra i beni di [redacted]
[redacted] un appartamento in Valdina via Nemi n. 62 a piano terra di vani 4
in catasto fg. 3 part. 202; un appartamento in Monforte San Giorgio,
Vico II Costa Gullo n. 10 in catasto Foglio 8 part.la 434 e sopra il bene di
[redacted] un appartamento in Messina Vill.
Bordonaro in catasto foglio 131 part.la 218.

6 - STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare posta al piano primo, dell'abitazione sita in
Messina, c.da San Giovannello n. 4, risulta essere condotta in locazione

dalla famiglia del sig. [REDACTED] to a [REDACTED] in virtù di un contratto di locazione ad uso abitativo stipulato tra la proprietaria [REDACTED]

Nel contratto stipulato tra le parti (All. 5), regolarmente registrato, è prevista una durata della locazione di 4 anni, rinnovabile per altri quattro anni, con decorrenza dal 31 ottobre 2001 ed un canone mensile di € 67,14, come si evince dalla lettura del contratto allegato.

L'unità immobiliare posta a piano terra risulta essere condotta in locazione dalla sig.ra [REDACTED] a quale paga il canone di affitto alla sig.ra [REDACTED] ricevuta di pagamento [REDACTED]

7 - STIMA

L'aspetto economico adottato nella stima, è quello del *più probabile valore di mercato*, inteso come quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita in un determinato mercato ed in quel dato momento cui viene riferita la stima.

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è utilizzato il procedimento estimativo "sintetico-comparativo", che consiste nel confrontare il bene da stimare con altri beni aventi simili caratteristiche, dei quali si conoscono i prezzi praticati in libere contrattazioni di compravendita.

Seguendo questo metodo, si è adottato come parametro di riferimento tecnico il "mq", per cui l'immobile è stato valutato prezzandolo unitariamente in €/mq.

Le informazioni relative ai prezzi unitari correnti di mercato sono state acquisite mediante un'accurata indagine condotta attraverso la consultazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio e di tecnici del settore ed agenzie immobiliari locali, giungendo così, con le opportune correzioni del caso, alla stima dei beni pignorati.

L'indagine svolta, ha evidenziato, per la particolare tipologia costruttiva del fabbricato, abitazione di tipo economico, che i prezzi del mercato immobiliare registrati in tale zona oscillano tra 670,00 €/mq e 720,00 €/mq.

Nel caso in esame, considerato che lo stato conservativo dell'immobile necessita di opere di manutenzione e ristrutturazione, si assume per la stima un valore unitario di 550,00 €/mq.

Fissato il prezzo unitario dell'immobile, si ottiene la stima del bene moltiplicando il prezzo unitario per la superficie convenzionale delle unità immobiliari, quest'ultima calcolata applicando gli opportuni coefficienti correttivi alla superficie reale.

Ne consegue che per l'unità immobiliare a piano terra (foglio 131, part.la 218, sub. 1) avente superficie coperta di 62 mq circa, la superficie convenzionale risulta:

$$\text{Superficie convenzionale} = 62,00 \times 1,00 = 62,00 \text{ mq}$$

mentre per l'unità immobiliare a primo piano (foglio 131, part.la 218, sub.

2) si ha:

- superficie coperta: $\text{mq } 87,20 \times 1,00 = \text{mq } 87,20$

- superficie balconi: mq $2,10 \times 0,25 =$ mq 0,52

Superficie convenzionale ~ mq 88,00

Moltiplicando le superfici convenzionali sopra calcolate per il valore unitario assunto (550 €/mq) si determino i valori di mercato stimati per le due unità immobiliari ed in particolare, per l'unità immobiliare a piano terra si ottiene:

$$V_1 = \text{mq } 62,00 \times \text{€/mq } 550,00 = \text{€ } 34.100,00$$

mentre per l'unità immobiliare a piano primo:

$$V_2 = \text{mq } 88,00 \times \text{€/mq } 550,00 = \text{€ } 48.400,00$$

Procedendo altresì ad una ulteriore 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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria.

$$V_{1'} = \text{€ } 34.100,00 \times 0,85 = \text{€ } 28.985,00 \text{ in c.t. } \text{€ } 29.000,00$$

$$V_{2'} = \text{€ } 48.400,00 \times 0,85 = \text{€ } 41.140,00 \text{ in c.t. } \text{€ } 41.000,00$$

da cui la stima globale del valore di mercato dell'immobile di San Giovannello risulta:

$$V_{\text{TOT}} = V_{1'} + V_{2'} = \text{€ } 29.000,00 + \text{€ } 41.000,00 = \text{€ } 70.000,00$$

8 - CONCLUSIONI

La stima dell'immobile sito in Messina, c.da San Giovannello, costituito da due unità immobiliari, di cui una a piano terra e l'altra a piano 1°, ammonta ad € 70.000,00 così suddivisa:

- unità immob. a p. terra (fg. 131, part. 218 sub 1): € 29.000,00
- unità immob. a piano 1° (fg. 131, part. 218 sub 2): € 41.000,00

entrambe le unità immobiliari sono di proprietà, per la quota indivisa di 1/2, dei fratelli [REDACTED], per cui il valore dei beni di ciascuno esecutato ammonta a:

$$€ 29.000,00/2 + € 41.000/2 = € 35.000,00$$

Di seguito si riportano i prospetti riepilogativi dei beni stimati.

Immobile sito nel comune di Messina - Contrada San Giovannello - Vill. Bordonaro	
COMPOSIZIONE	Abitazione economica a piano terra Superficie: 62 mq Composizione: soggiorno, camera, bagno, cucina.
DATI CATASTALI	Foglio 131 Part. 218 sub 1
PERTINENZA	[REDACTED] nata [REDACTED] proprietaria di 1/2 indiviso [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario di 1/2 indiviso
PROVENIENZA	Atto di vendita in [REDACTED] 13.0 [REDACTED] trascrizione del [REDACTED]
CONFINI	A nord con cortile della stessa ditta A sud un'altra abitazione(ditta [REDACTED]) A est con la via San Giovannello A ovest con la Società Autostrade
REGOLARITA' EDILIZIA	Fabbricato realizzato prima del 1967.
DESTINAZIONE URBANISTICA	Zona B4b art.39 N.A. $i_f = 3,00$ $H_{max} 14,50$
VALORE STIMATO	€ 29.000,00

Immobile sito nel comune di Messina - Contrada San Giovannello - Vill. Bordonaro	
COMPOSIZIONE	Abitazione economica a piano primo Superficie: 88 mq Composizione: soggiorno, 2 camere, bagno, cucina.
DATI CATASTALI	Foglio 131 Part. 218 sub 2
PERTINENZA	[redacted] nata a [redacted] proprietaria di 1/2 indiviso [redacted] nato a [redacted] proprietario di 1/2 indiviso
PROVENIENZA	Atto di vendita in [redacted], de [redacted] trascrizione del [redacted]
CONFINI	A nord con cortile della stessa ditta A sud un'altra abitazione(ditta [redacted]) A est con la via San Giovannello A ovest con la Società Autostrade
REGOLARITA' EDILIZIA	Fabbricato realizzato prima del 1967.
DESTINAZIONE URBANISTICA	Zona B4b art.39 N.A. $i_f = 3,00$ $H_{max} 14,50$
VALORE STIMATO	€ 41.000,00

Con quanto sopra esposto, il CTU, rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento, e per eventuali integrazioni ove si ritenesse necessario.

Messina, li 08.07.2011

Il C.T.U.

Depositato in Cancelleria
oggi 8-7-11

Il Funzionario Giudiziario
Maria Bertino



ALLEGATO 1
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Esterno dell'immobile sito nel comune di Messina c.da San Giovannello

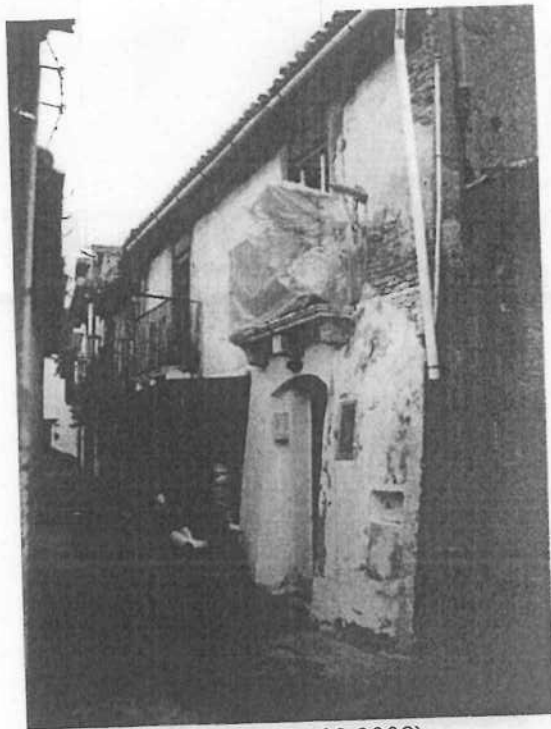


Foto n°1 (05.03.2008)
Prospetto dell'immobile sulla via San Giovannello.



Foto n°2 (05.03.2008)
Particolare via San Giovannello.

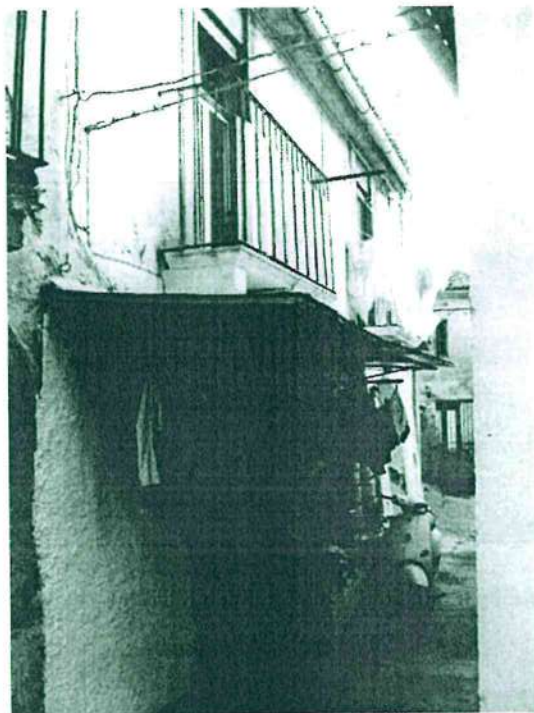


Foto n°3 (10.05.2011)
Accesso dalla via San Giovannello al piano terra.

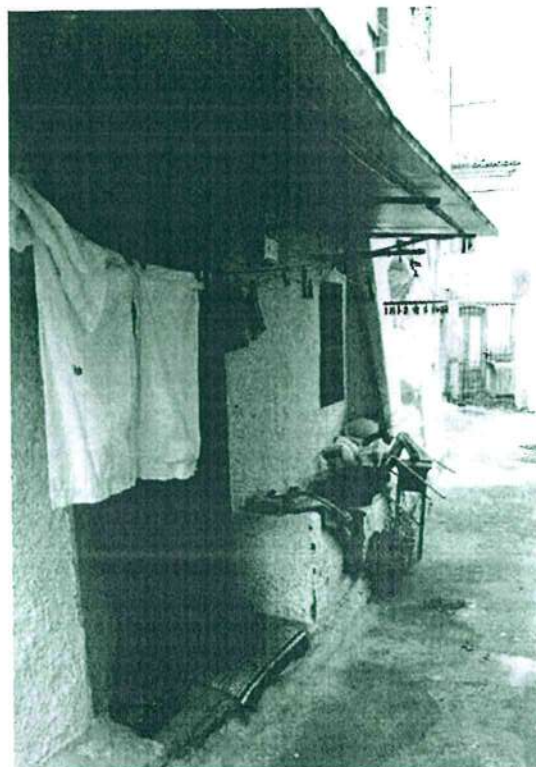


Foto n°4 (10.05.2011)
Particolare dell'accesso al piano terra.



Foto n°5 (10.05.2011)
Accesso dalla via San Giovannello al piano primo.



Foto n°6 (10.05.2011)
Particolare dell'accesso al piano primo.

Piano terra dell'immobile sito nel comune di Messina c.da San Giovannello

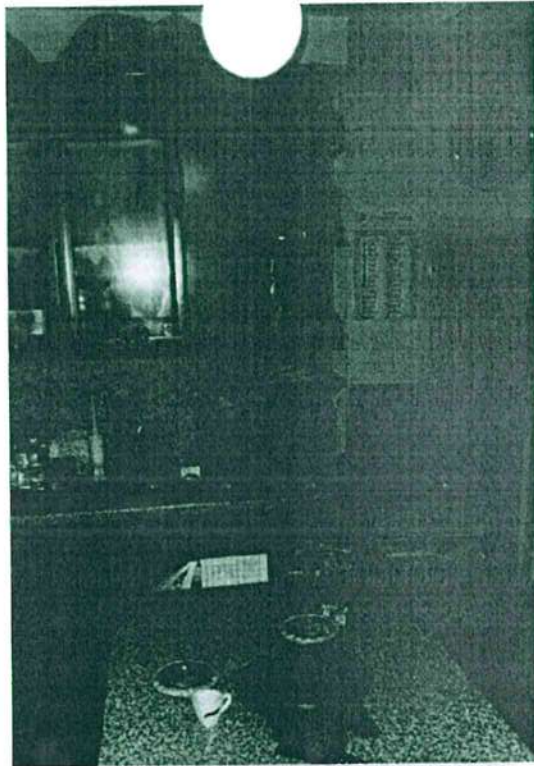


Foto n°7 (10.05.2011)

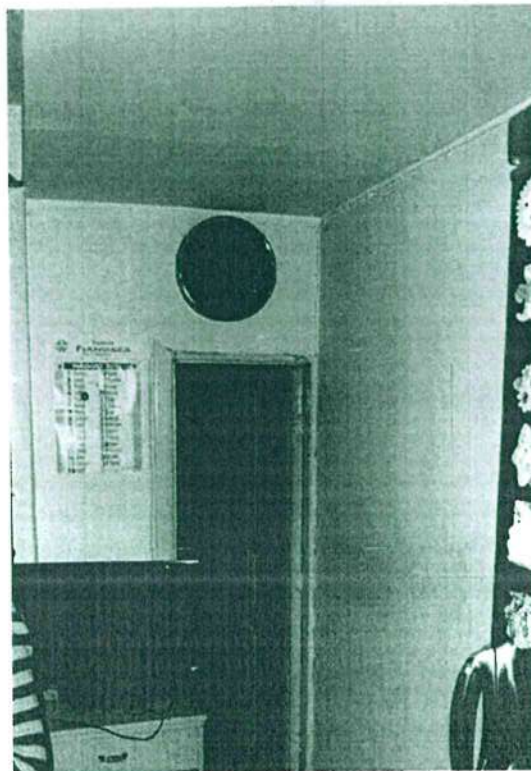


Foto n°8 (10.05.2011)

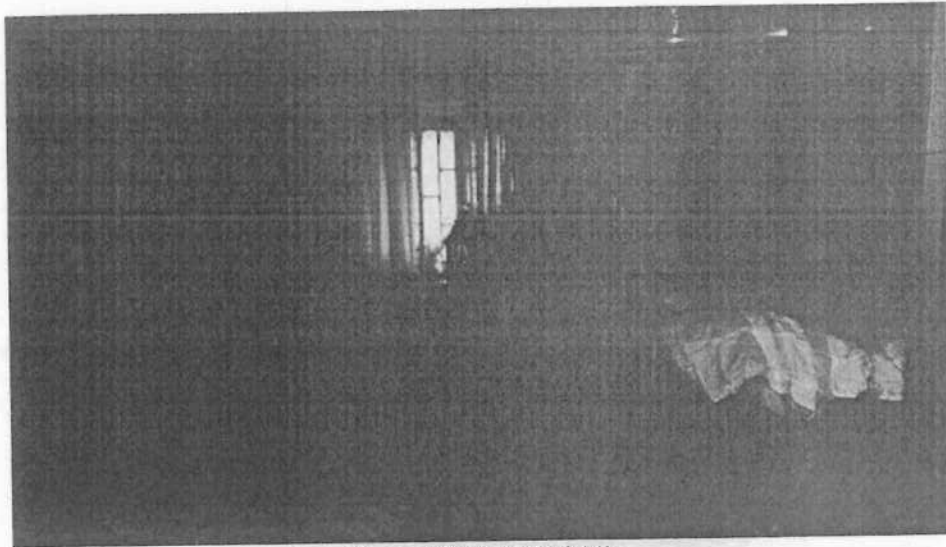


Foto n°9 (10.05.2011)

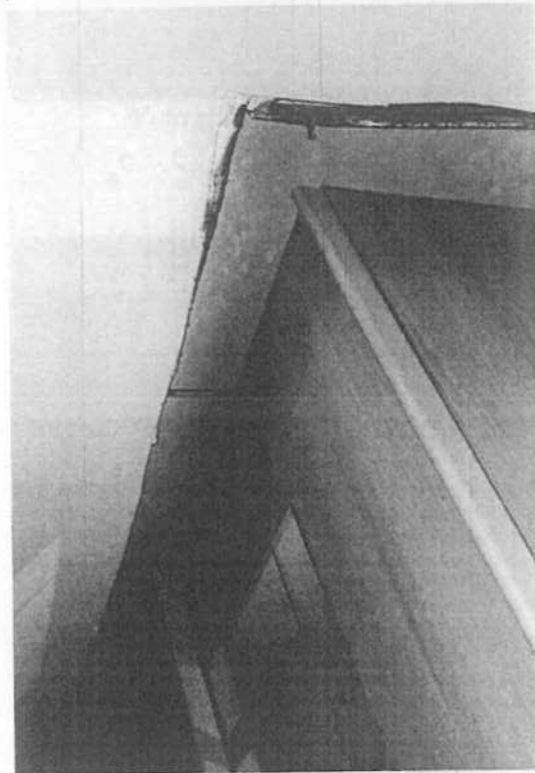


Foto n°10 (10.05.2011)
Particolare soffitto camera matrimoniale.

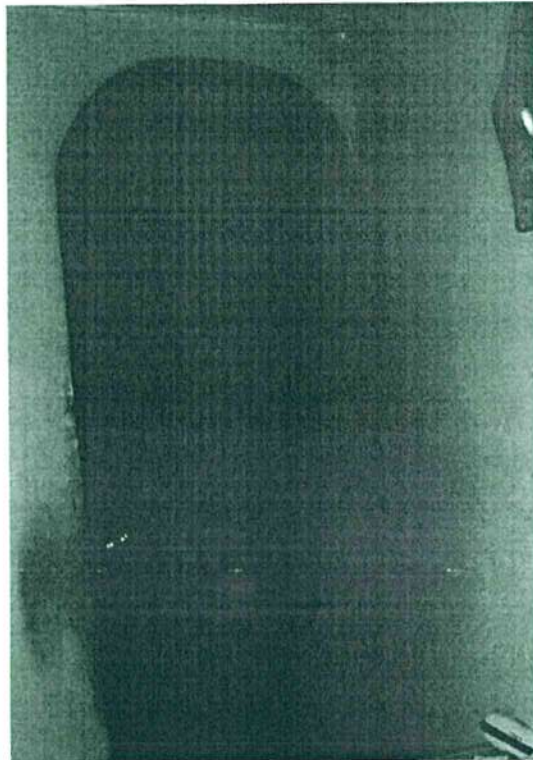


Foto n°11 (10.05.2011)



Foto n°12 (10.05.2011)

Piano primo dell'immobile sito nel comune di Messina c.da San Giovannello

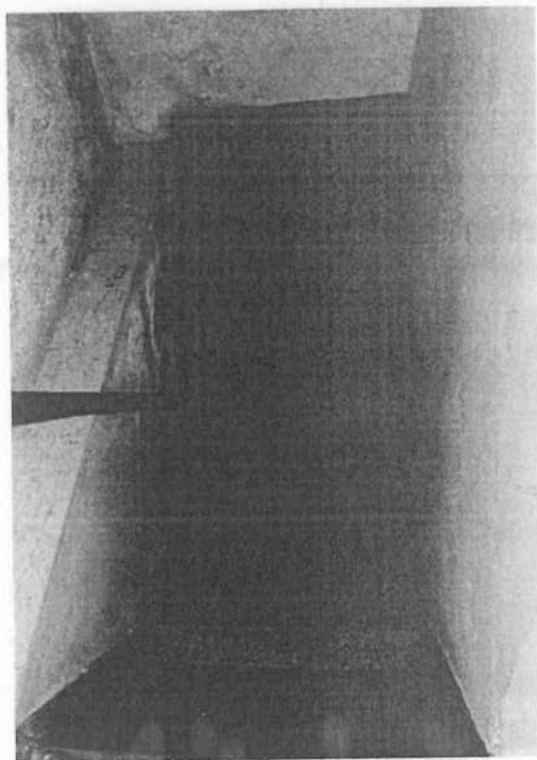


Foto n°14 (10.05.2011)
Scala di accesso al primo piano.

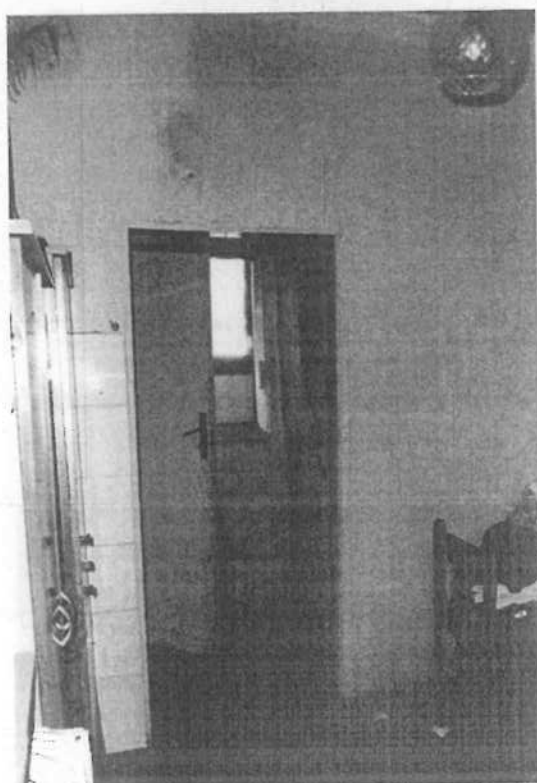


Foto n°15 (10.05.2011)



Foto n°16 (10.05.2011)

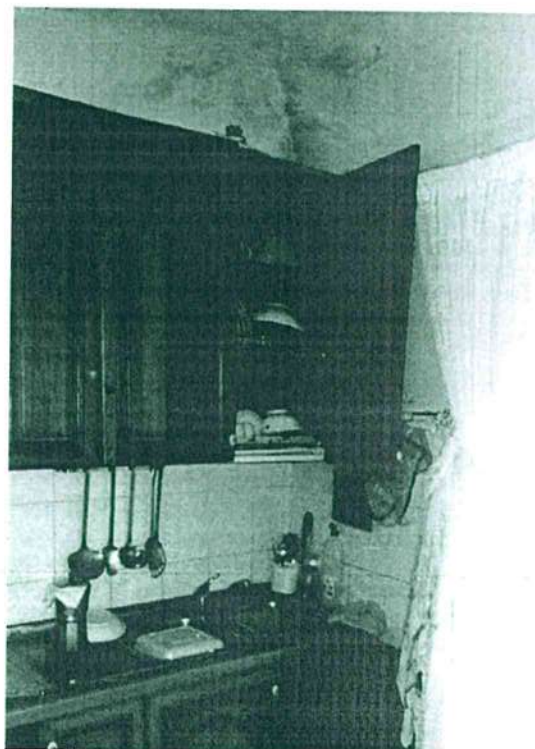


Foto n°17 (10.05.2011)



Foto n°18 (05.03.2008)
Particolare soffitto camera matrimoniale.

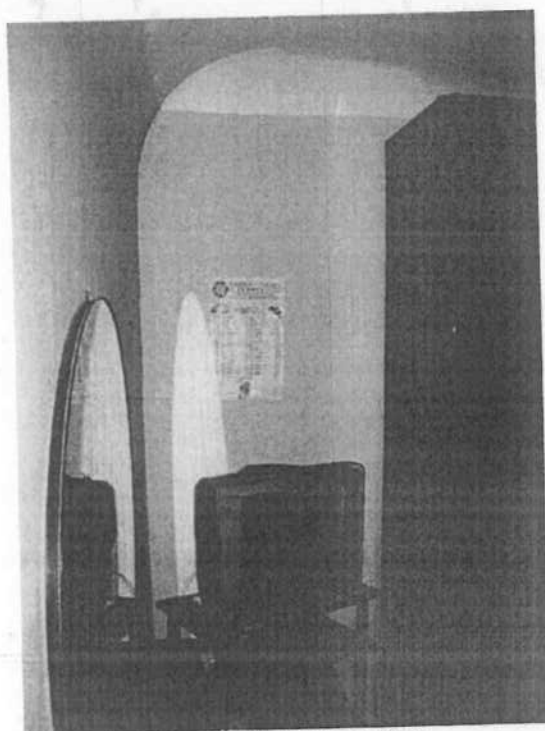


Foto n°19 (05.03.2008)



Foto n°20 (05.03.2008)
Particolare soffitto camera.



Foto n°21 (05.3.2008)

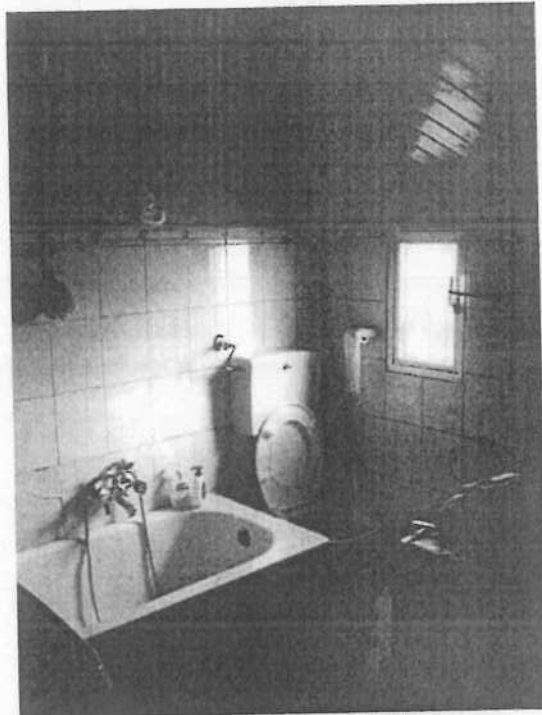
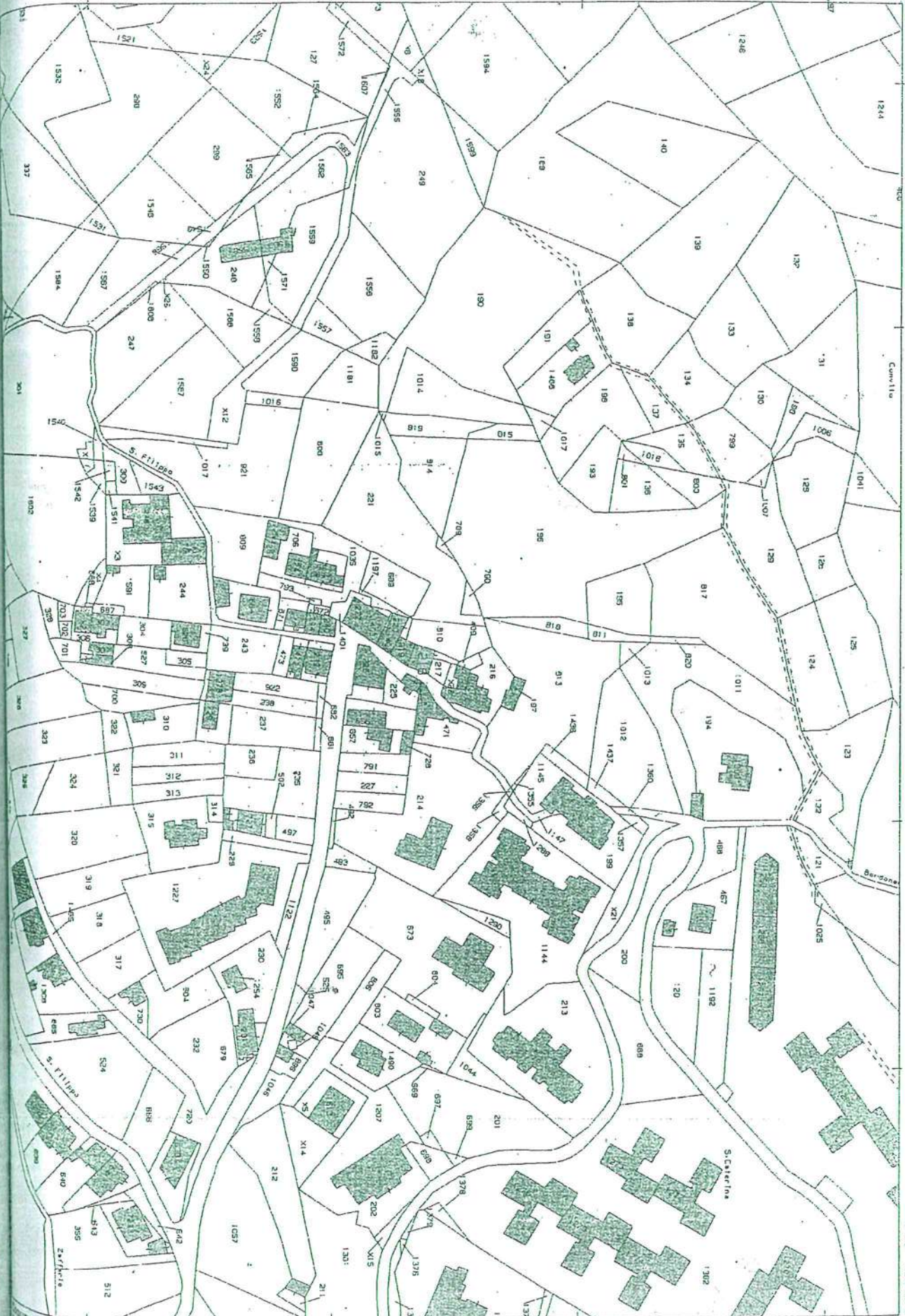


Foto n°22 (05.03.2008)
Servizio igienico piano primo.



Foto n°23 (05.03.2008)

N:45000



MESSINA 131

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534 x 378 metri

11-Mar-2005 15:29
Protocollo n. 565176/2005

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2007

Data: 12/06/2007 - Ora: 15.43.38

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158) Provincia di MESSINA Foglio: 131 Particella: 218
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

N.		DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale		
1		131	218	2	2	2		A/4	4	4,5 vani		Euro 41,83	VARIAZIONE TERRITORIALE del 17/09/2004 n. 1583/2004 in atti dal 17/09/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati
Indirizzo		CONTRADA SAN GIOVANNELLO piano: 1;											
Notifica		Partita											
Annotazioni		Mod.58 7360											

- proviene per vct dal foglio 2/131		CODICE FISCALE	
N. [REDACTED]		[REDACTED]	
N. 1 [REDACTED]		DIRITTI E ONERI REALI	
N. 2 [REDACTED]		(1) Proprieta' per 1/2	
		(1) Proprieta' per 1/2	

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 51057 Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MESSINA Richiedente: LUCCHESI

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2007

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158) Provincia di MESSINA Foglio: 131 Particella: 218 Dati relativi all'immobile selezionato
Catasto Fabbricati	
Unità immobiliare	

N.	DATI IDENTIFICATIVI *				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita			
1	Urbana	131	218	1	Zona Cens. 2	Micro Zona A/4	4	3,5 vani	Superficie catastale	Euro 32,54	VARIAZIONE TERRITORIALE del 17/09/2004 n. 1583/2004 in atti dal 17/09/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati
Indirizzo - CONTRADA SAN GIOVANNELLO piano: T.											
Notifica - Partita											
Annotazioni - proviene per vet dal foglio 2/131 Mod.58 7360											

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 51057 Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MESSINA Richiedente: LUCCHESI

Comune di MESSINA

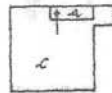
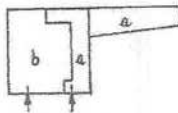
ELABORATO PLANIMETRICO Allegato al Mod. D n°
del Foglio 131 Particella 218



PIANO TERRA

RAPP. 1:500

PIANO PRIMO



LEGENDA		
P.lla	Sub	Destinazione e Ubicazione
218	a	SCALA-CORTE/BENE COMUNE NON LENSIBILE
218	b	Appartamento a Piano Terra
218	c	Appartamento a Primo Piano



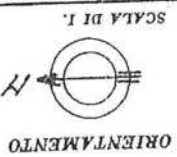
Catastro di Fabbricati - Situazione al 10/05/2011 - Comune di MESSINA (F158) - < Foglio: 131 - Particella: 218 - Elaborato planimetrico >



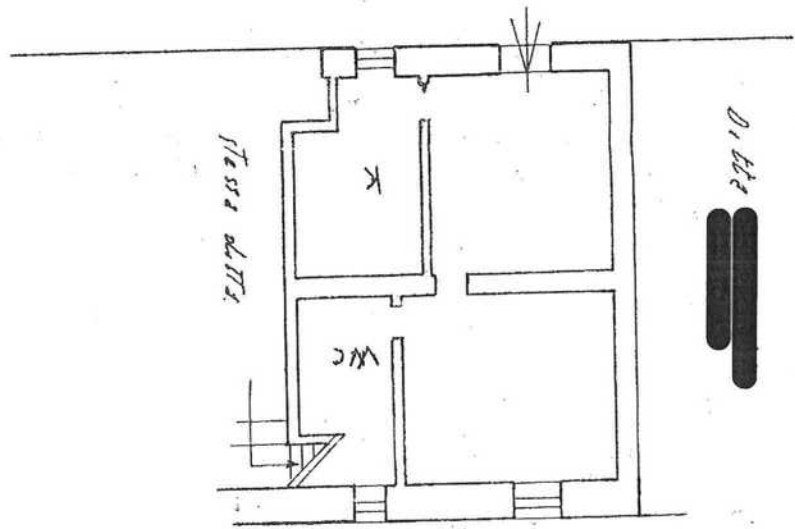
Completata dall'Off. Ing. Paolo
Raffo (Titol. nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo degli Ing. n. 13
della Provincia di MESSINA

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROG. N°



Via. Ctr. San Giovanni



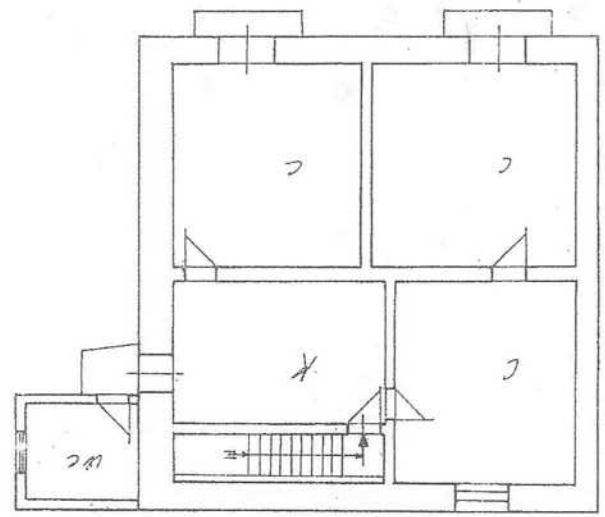
Società Autostarda

Piano terra
Comune di Messina
Foglio 131 Part. n. 218
per frazionamento
Assume sub. 1

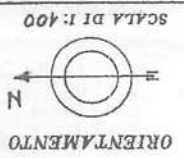
Plantimetria dell'immobile situato nel Comune di MESSINA
Cantata San Giovanni
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Catastro e dei Servizi Erariali di Messina

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MESSINA
 Via Contrada San Giovanniello
 Ditta [REDACTED]
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MESSINA

Piano Primo
 Comune di Messina
 Foglio 131 Particella 218
 Per frazionamento
 ASSUME SUB 22



Contrada San Giovanniello



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
 PROT. N°

Completata dal D. Ing. F. J. [REDACTED]
 (Tracce, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina
 DATA 11/11/1991
 Firma: [REDACTED]



Data presentazione: 07/11/1991 - Data: 12/06/2007 - Vis. n. ME0218770 - Richiesta n. 51057 - Richiedente LUCCHESI
 Comune di MESSINA (AFI 58) - < Foglio: 131 Particella: 218 - Subaloteno 2 >
 Contrada SAN GIOVANNIELLO piano: 1

