



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

100/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CREDITO FONDIARIO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. DANIELE CARLO MADIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

LAURA BOTTARI

CF:BTTLRA75P41F158G

con studio in MESSINA (ME) via Santa Marta n.316 copl.villa Bucca
telefono: 0902402194 cell +39 349 4735429

email: ellebistudiotecnico@gmail.com

PEC: laura.bottari@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 359/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MESSINA Via Gelone 16, quartiere Montepiselli , della superficie commerciale di **173,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in oggetto occupa una porzione del piano secondo di un fabbricato a quattro elevazioni f.t avente struttura portante in c.a . L'accesso all'appartamento avviene mediante scala condominiale o ascensore , che dal portone posto sulla via Gelone portano all'u.i. in esame.In generale il fabbricato risulta in discrete condizioni. L'immobile è composto da un ingresso, quattro camere da letto, salone, cucina abitabile e due wc , con annessi balconi , due prospiciente sulla via Gelone e uno sul cortile condominiale. Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta in ottimo stato di conservazione , totalmente ristrutturato , finiture di pregio , in particolare pavimenti in parquet in tutta gli ambienti ad eccezione della cucina e dei bagni dove i pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica , pareti e soffitti rifiniti con pittura tipo ducotone, impianto elettrico sottotraccia dotato di salvavita , infissi esterni in alluminio dotati di serrande in pvc ;porte interne in legno, caldaia ed impianto di riscaldamento autonomo a piastre radianti e condizionatori .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo , scala B, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 120 particella 743 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 9, consistenza 9 vani, rendita 357,90 Euro, indirizzo catastale: via saGELONE 16 , piano: SECONDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	173,97 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 205.894,15
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 181.186,85
Data della valutazione:	11/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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:

fondo patrimoniale, stipulata il 01/04/2011 a firma di notaio P.Restuccia , trascritta il 22/04/2011 a Messina ai nn. 13255/9684, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a abitazione di tipo civile in Messina via GElone 16 p2 fg 120 part 743 sub 6-Ufficio in Messina via S.Marta pt fg 227 part 543 sub 6

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: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/02/2006 a firma di NOTAIO P. RESTUCCIA ai nn. 45793 di repertorio, iscritta il 18/02/2006 a MESSINA ai nn. 7223/2294, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 180000.

Importo capitale: 90000.

Durata ipoteca: 10 ANNI .

La formalità è riferita solamente a Abitazione di tipo civile in Messina via Gelone 16 p 2 fg 120 part. 743 sub 6 -Ufficio sito in Messina via S. Marta pt fg 227 part 543 sub 1

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/05/2002 a firma di Notaio P .RESTUCCIA ai nn. 42621 di repertorio, registrata il 13/05/2002 a Messina ai nn. 1305, iscritta il 20/04/2022 a Messina ai nn. 10373/951, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 830000.

Importo capitale: 415000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a Abitazione di tipo civile sita inMessina via Gelone 16 p.2 fg 120 part 743 sub 6-Ufficio sito in Messina via S.Marta pt fg 227 part 543 sub 1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/06/2020 ai nn. 1161 di repertorio, trascritta il 14/07/2020 a Messina ai nn. 14771/10612, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di precetto .

La formalità è riferita solamente a Abitazione di tipo civile in Messina via Gelone 16 fg 120 part 743 sub 6- Ufficio in Messina via S.Marta fg 227 part 543 sub 1

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 27/09/1990), con atto stipulato il 27/09/1990 a firma di notaio P. Restuccia ai nn. 9346 di repertorio, trascritto il 02/10/1990 a Messina ai nn. 22228/26394.

Il titolo è riferito solamente a abitazione civile in Messina via Gelone n.16 fg 120 part 743 sub 6

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 3753 L.E.** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. oltre cantinato in c.da Forte Gonzaga-Montepiselli-via Gelone-Messina, rilasciata il 19/01/1976 con il n. 3753 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato in cui è ubicato l'immobile in catasto fg 120 part 743

Art.28 legge 64/74-certificato di conformità sismica **N. 7339 Cert. Conf. G.C.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni f.t oltre cantinato sito in c.da Forte Gonzaga -Montepiselli-Via Gelone -Messina, rilasciata il 04/10/1977 con il n. 7339 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato in catasto fg 120 part 743

Autorizzazione Genio Civile **N. 3687 Aut. G.C.** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato a quattro elevazioni f.t. oltre seminterrato , rilasciata il 05/03/1977 con il n. 3687 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato in catasto fg 120 part 743 .

Autorizzazione sostitutiva di quella rilasciata in data 26/01/1975 n. 1516

Domanda di condono ai sensi dell'art. 39 della legge 724/94 **N. 1372 Sanatoria**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Chiusura n.2 balconi di pertinenza ad un appartamento per civ.abit. sito in c.da Montepiselli via Gelone 16 pal. B, presentata il 28/02/1995 con il n. 1372 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile per civ. abit. p.2 pal B in catasto fg 120 part 743 sub 6.

Da ricerche effettuate presso gli uffici dell'Urbanistica di Messina la pratica in oggetto non risulta conclusa sebbene il proprietario abbia provveduto alla presentazione di tutti i necessari documenti e al pagamento di quanto dovuto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DDR 686/2002, l'immobile ricade in zona SP -Servizi Pubblici . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 45 N.A. Comune di Messina. Il titolo è riferito solamente al appartamento fg 120 part 743 sub 6

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a appartamento fg 120part 743 sub 6

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a fg 120part 743 sub 6

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

(normativa di riferimento: art 39 legge 724/94)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Perizia Giurata per rilascio Concessione Edilizia in Sanatoria: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90gg

Questa situazione è riferita solamente a fg 120 part 743 sub 6

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESSINA VIA GELONE 16, QUARTIERE MONTEPISELLI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Via Gelone 16, quartiere Montepiselli , della superficie commerciale di **173,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in oggetto occupa una porzione del piano secondo di un fabbricato a quattro elevazioni f.t avente struttura portante in c.a . L'accesso

all'appartamento avviene mediante scala condominiale o ascensore , che dal portone posto sulla via Gelone portano all'u.i. in esame.In generale il fabbricato risulta in discrete condizioni.

L'immobile è composto da un ingresso, quattro camere da letto, salone, cucina abitabile e due wc , con annessi balconi , due prospiciente sulla via Gelone e uno sul cortile condominiale. Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta in ottimo stato di conservazione , totalmente ristrutturato , finiture di pregio , in particolare pavimenti in parquet in tutta gli ambienti ad eccezione della cucina e dei bagni dove i pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica , pareti e soffitti rifiniti con pittura tipo ducotone, impianto elettrico sottotraccia dotato di salvavita , infissi esterni in alluminio dotati di serrande in pvc ;porte interne in legno, caldaia ed impianto di riscaldamento autonomo a piastre radianti e condizionatori .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo , scala B, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 120 particella 743 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 9, consistenza 9 vani, rendita 357,90 Euro, indirizzo catastale: via saGELONE 16 , piano: SECONDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 mt

mediocre 

autostrada distante 2,10 km

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso	12,30	x	100 %	=	12,30
salone	41,88	x	100 %	=	41,88
letto 1	14,55	x	100 %	=	14,55
wc 1	5,55	x	100 %	=	5,55
letto 2	18,30	x	100 %	=	18,30
wc2	6,96	x	100 %	=	6,96
cucina	21,70	x	100 %	=	21,70
ripostiglio	2,60	x	100 %	=	2,60
letto 3	17,70	x	100 %	=	17,70
letto 4	23,00	x	100 %	=	23,00
ripostiglio 2	3,70	x	100 %	=	3,70
balcone 1	4,80	x	30 %	=	1,44
balcone 2	6,85	x	30 %	=	2,06
balcone 3	7,45	x	30 %	=	2,24
Totale:	187,34				173,97

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/01/2023

Fonte di informazione: Agenzia on line

Descrizione: Appartamento composto da: ingresso ampio soggiorno, tre camere da letto , doppi servizi entrambi finestrati

Indirizzo: Via Gelone n. 10

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo: 155.000,00 pari a 1.148,15 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/01/2023

Fonte di informazione: Agenzia on line

Descrizione: Appartamento interamente ristrutturato, piano 3 composto da : ingresso , salone , due camere da letto due bagni , ampi balconi, cantina e posto auto

Indirizzo: Via Gelone n.3

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/01/2023

Fonte di informazione: Agenzia on line

Descrizione: Abitazione panoramica con vista sullo stretto di Messina composto da : ingresso , salone doppio , cucina , due camere da letto, n.1 bagno cantina e posto auto.

Indirizzo: Via Gelone n.

Superfici principali e secondarie: 103

Superfici accessorie:

Prezzo: 109.000,00 pari a 1.058,25 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/01/2023

Fonte di informazione: REQUOT _Quotazioni immobiliari

Descrizione: Appartamento per civile abitazione composto da : ingresso salone doppio, cucina abitabile, corridoio , quattro camere da letto, doppi servizi , balconi e n. 2 ripostigli . Piano 2 con ascensore

Indirizzo: Via Gelone n.16



Superfici principali e secondarie: 187

Superfici accessorie:

Prezzo: 206.895,00 pari a 1.106,39 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non ritenendo possibile procedere secondo il metodo di confronto previsto dagli standard internazionali di valutazione (I.V.S.-Market Comparison Approach) data la mancanza di un sufficiente numero di prezzi di compravendita per immobili simili a causa di un mercato poco attivo nell'ambito dello specifico segmento di mercato sebbene costituito da svariate offerte , per il caso in esame la scrivente ha ritenuto più idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato ,precedendo all'applicazione del metodo sintetico-comparativo, il quale si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili, di cui è noto il valore al mq istituendo conseguentemente opportuni ragguagli al fine di tenere conto di eventuali differenze dovute all'ubicazione, centralità, vetustà,e quanto altro costituisca elemento di differenziazione tra l'immobile di cui è noto il prezzo e quello da valutare , è quindi possibile determinare il più probabile prezzo di mercato del cespite oggetto di stima . Preliminarmente al fine di potere eseguire la stima dell'immobile secondo il criterio di cui sopra è stato necessario determinare la superficie commerciale dello stesso facendo riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011, la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile indipendentemente dalla sua destinazione d'uso, si consideri :

-la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali;

-le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze,balconi, patii e giardini;

-le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box etc...)

Successivamente è stata realizzata un'analisi dei prezzi di mercato attraverso un'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato di beni immobili nella zona interessata , sia mediante consultazione dei valori della borsa immobiliare del comune di Messina sia con verifiche di congruità mediante confronto puntuale con unità immobiliari simili o coeve nella stessa area dell'u.i. in esame oggetto di proposta di vendita . I valori unitari minimi e massimi per unità residenziali libere da locazioni fornite dall'Agenzia del Territorio per il 1° semestre del 2022 qui di seguito riportati :

Valore unitario minimo : €1.000,00/mq Valore unitario massimo : €1.500,00/mq

uniti agli esiti delle indagini di mercato effettuate per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità immobiliare in oggetto per i quali il prezzo di mercato si aggira intorno a 1.140,00 €/mq, portano a definire il valore medio commerciale in **€1.195,00 /mq .**

Il valore unitario individuato , rapportato alla consistenza commerciale pari a **mq 174.** determina il seguente valore di mercato dell'immobile:

$$V_m = 174,00 \text{ mq} \times 1.195,00 \text{ €} = \text{€}207.930,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	173,97	x	1.195,00	=	207.894,15
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 207.894,15**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 207.894,15**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Non ritenendo possibile procedere secondo il metodo di confronto previsto dagli standard internazionali di valutazione (I.V.S.-Market Comparison Approach) data la mancanza di un sufficiente numero di prezzi di compravendita per immobili simili a causa di un mercato poco attivo nell'ambito dello specifico segmento di mercato sebbene costituito da svariate offerte , per il caso in esame la scrivente ha ritenuto più idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di



mercato ,procedendo all'applicazione del metodo sintetico-comparativo, il quale si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili, di cui è noto il valore al mq istituendo conseguentemente opportuni ragguagli al fine di tenere conto di eventuali differenze dovute all'ubicazione, centralità, vetustà,e quanto altro costituisca elemento di differenziazione tra l'immobile di cui è noto il prezzo e quello da valutare , è quindi possibile determinare il più probabile prezzo di mercato del cespite oggetto di stima . Preliminarmente al fine di potere eseguire la stima dell'immobile secondo il criterio di cui sopra è stato necessario determinare la superficie commerciale dello stesso facendo riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011, la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile indipendentemente dalla sua destinazione d'uso, si consideri :

-la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali;

-le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze,balconi, patii e giardini;

-le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box etc...)

Successivamente è stata realizzata un'analisi dei prezzi di mercato attraverso un'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato di beni immobili nella zona interessata , sia mediante consultazione dei valori della borsa immobiliare del comune di Messina sia con verifiche di congruità mediante confronto puntuale con unità immobiliari simili o coeve nella stessa area dell'u.i. in esame oggetto di proposta di vendita . I valori unitari minimi e massimi per unità residenziali libere da locazioni fornite dall'Agenzia del Territorio per il .1°.semestre del 2022 uniti agli esiti delle indagini di mercato effettuate per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità immobiliare in oggetto hanno portato a definire il valore medio commerciale utilizzato per la seguente stima .

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di MESSINA, agenzie: GRIMALDI, SINTESI IMMOBILIARE, SOLUZIONI IMMOBILIARI, osservatori del mercato immobiliare OMI -AGENZIA DEL TERRITORIO , ed inoltre: ANNUNCI ON LINE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	173,97	0,00	207.894,15	207.894,15
				207.894,15 €	207.894,15 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 205.894,15**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 12% 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:	€ 24.707,30
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 181.186,85



Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 15/02/2022

2. Unità Immobiliari site nel Comune di MESSINA(Codice F158) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		120	743	6	2		A/2	9	9 vani	Totale: 194 m ² Totale escluse aree scoperte**: 187 m ²	Euro 357,90	VIA GELONE n. 16 piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94) ;- proviene per vct dal foglio 2/120

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta`

3. Unità Immobiliari site nel Comune di MESSINA(Codice F158) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		120	743	5	2		A/2	9	4,5 vani	Totale: 73 m ² Totale escluse aree scoperte**: 71 m ²	Euro 178,95	VIA MONTEPISELLI n. 16 piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 15/02/2022

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Totale Generale: vani 20,5 Rendita: Euro 3.157,87

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE

MOD. BN (CEU)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
385

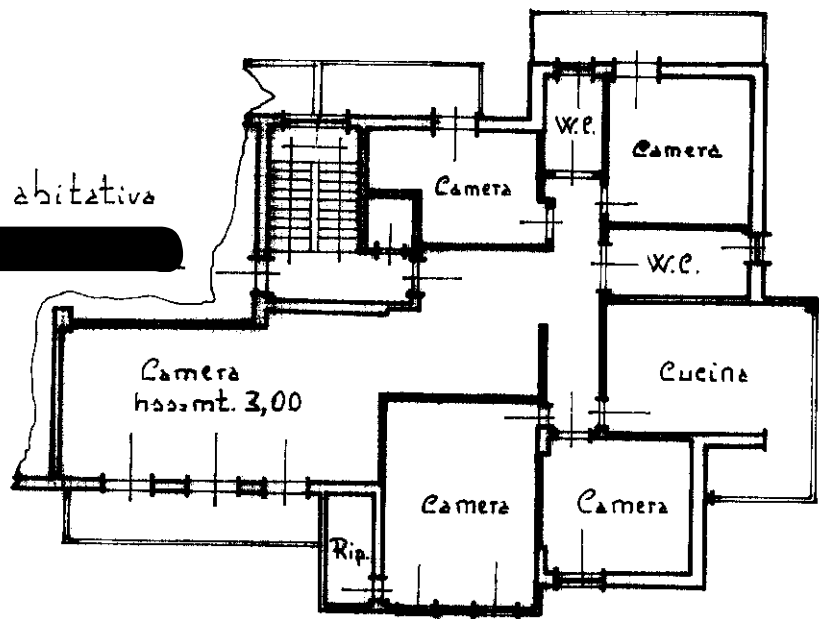
Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina via Gelone - Montepiselli civ. 16

0230982



via Gelone sottostante

altra unita abitativa
ditta [redacted]

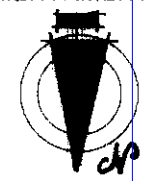


Cortile
Condominiale
sottostante

cortile condominiale sottostante

Pianta Piano Secondo

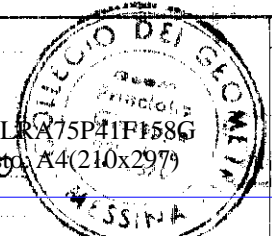
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in attuazione

Compilata dal geometra
Giuseppe PRINCIOTTA
(Titolo, cognome e nome)



RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 26/03/1997 - Data: 15/02/2022 - n. T40406 - Richiedente: BTTLRA75P41F158G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297)mm Formato stampa richiesto: A4(210x297)

in n. 743 sub 6

data Firma Pol

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/02/2022 - Comune di MESSINA (F158) - < Foglio: 120 - Particella: 743 - Subalterno: 6 >
Firmato Da: **UFFICIO DEI GEOMETRI**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n.1 – Via gelone 16 – Messina ;



Foto n.2 – Portone d'ingresso da Via Gelone 16 – Messina;





Foto n.3-4 – Balcone lato Via Gelone ;



Foto n.5-6 – Ingresso /corridoio;





Foto n.7-8 – Cucina;



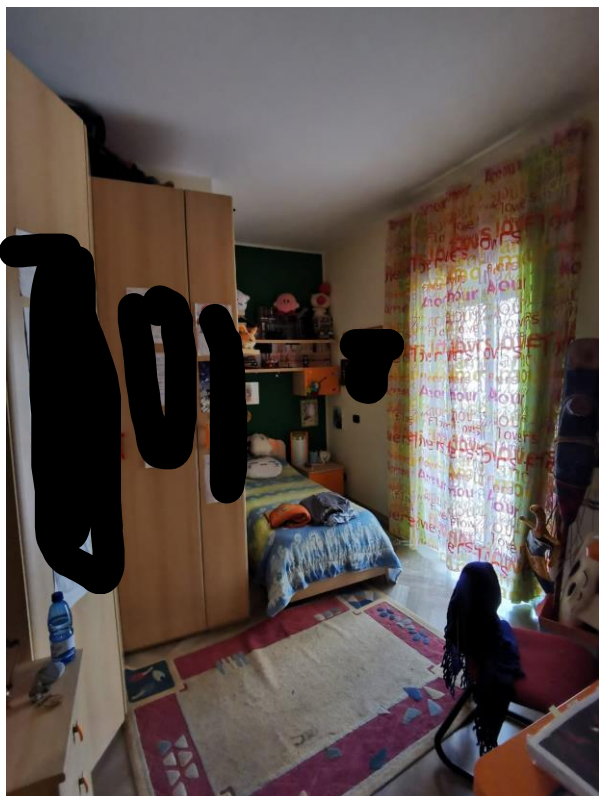


Foto n.9-10- Camera n. 1- lato Ovest ;



Foto n.11- Camera n.2- lato Ovest





Foto n.12-13- Camera n.3- lato Est



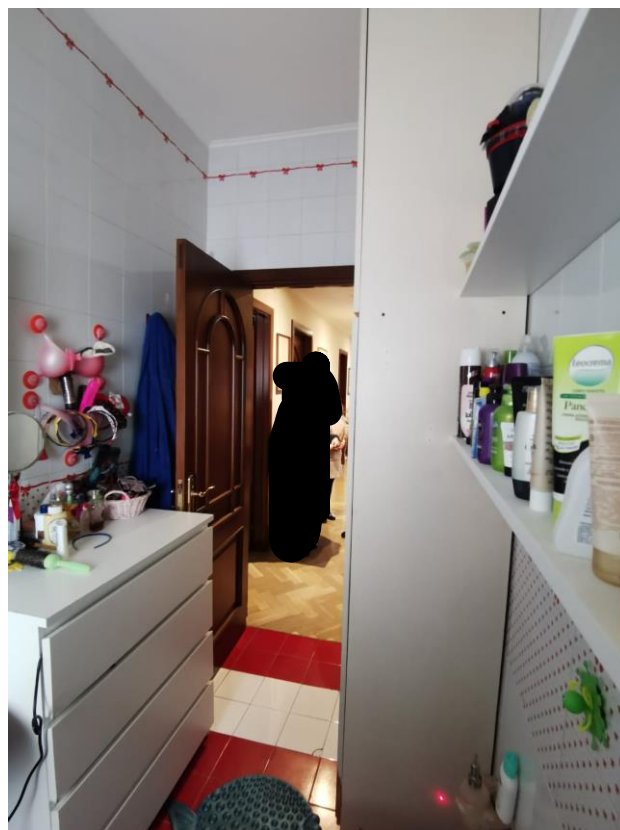


Foto n.14-15- Wc n.1 - lato Est

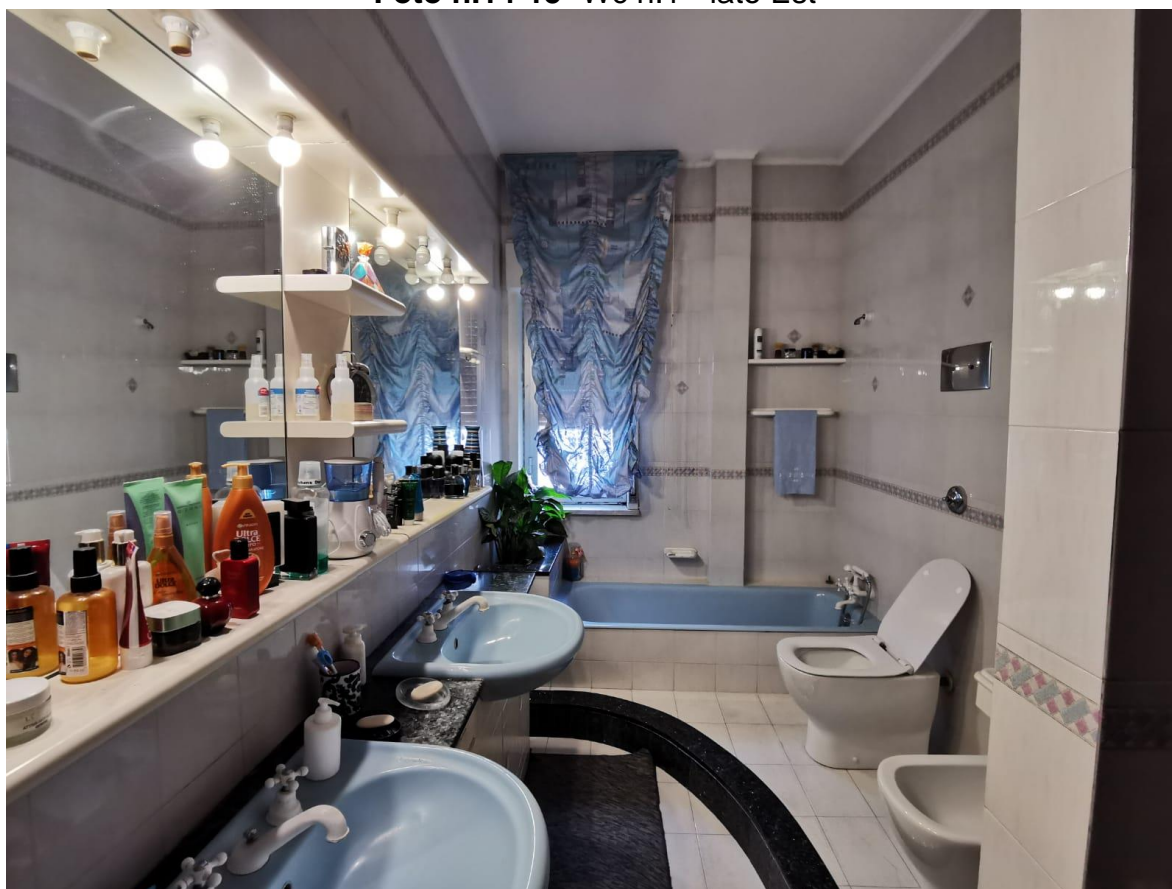


Foto n.16- Wc n.2 - lato Nord;



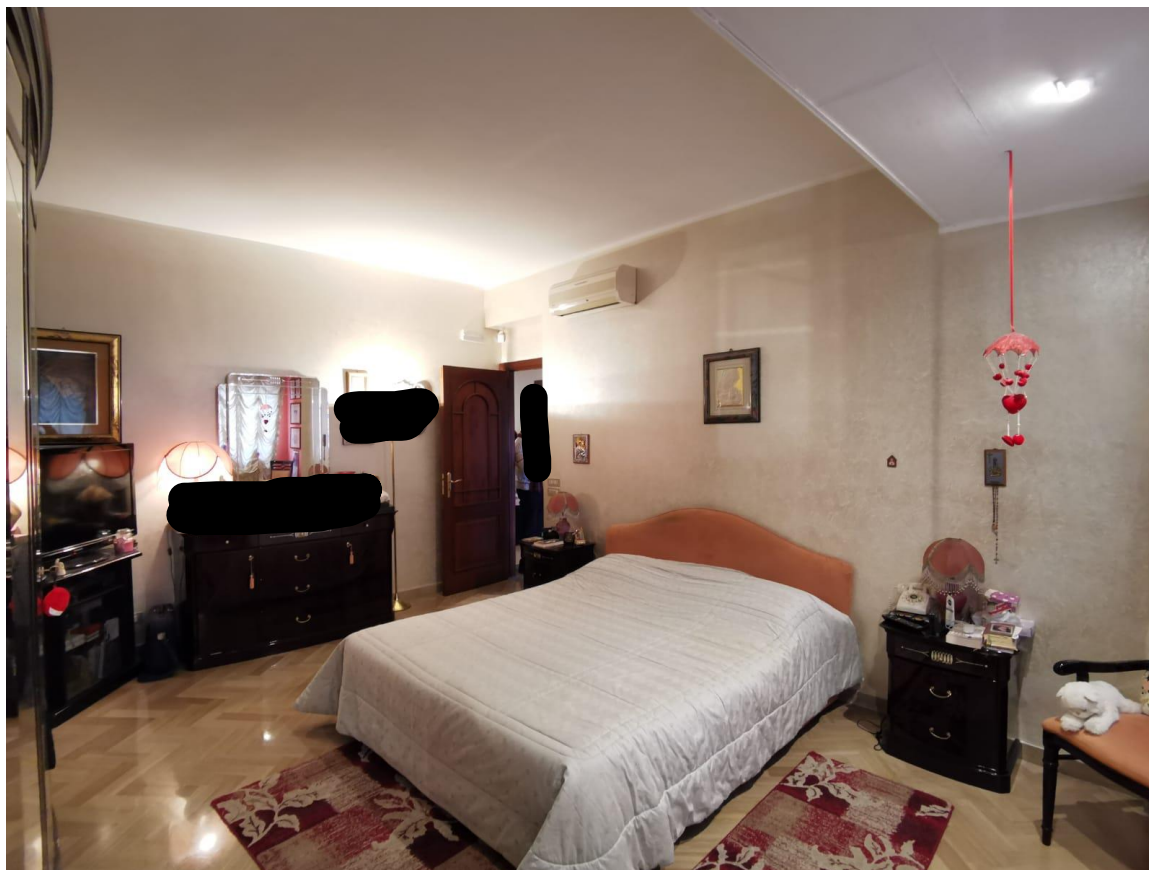


Foto n.17-18- Camera matrimoniale;





Foto n.19- Androne condominiale ;



8

Foto n.20- Chiusura balcone cucina ;



Foto n.21-22 Impianti esistenti ;



PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A QUATTRO ELEVAZIONE FUORI TERRA, CANTINATO IN CONTRADA FORTE GONZAGA+MONTEPISELLI, VIA GELONE, ME.

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI
UFFICIO DEL GENIO CIVILE
MESSINA

DITTA PROPRIETARIA : [REDACTED]

Visto: si autorizza l'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 18 della Legge 2-2-74 n. 64 e con riferimento alla nota di pari data e numero
Messina, li 5 MAR. 1977

VARIANTE AL PROGETTO APPROVATO DEL 15 MARZO 1975

IL 1° DIRIGENTE TECNICO

(E. Sessa)
[Signature]

RELAZIONE AGGIUNTIVA E CALCOLI

Con la presente relazione si intende evidenziare la variante esecutiva al progetto per la costruzione di un fabbricato per civile abitazioni in Messina Contrada Forte Gonzaga - Montepiselli Via Gelone di proprietà della ditta [REDACTED]

I calcoli istituiti ed approvati dall'Ufficio del Genio Civile con autorizzazione N° 1516 del 26-1-1976 prevedevano un fabbricato a cinque elevazioni f.t. oltre piano cantinato in sede esecutiva l'altezza dallo spiccato delle fondazioni é stata elevata a quota + 20,75 (16,25 in elevazione + 4,50 del piano cantinato) mentre nei calcoli 26-1-76 é limitata a ml. 20,20 (pag. 5 Seconda colonna).

A tale proposito si osserva che se anche i coefficienti sismici di piano in conseguenza dell'aumento del braccio delle masse oscillanti di +55 cm. variano tale variazione e senz'altro contenuta in limiti assai modesti, mentre in sede di verifica é stato tenuto pienamente conto della variata altezza del piano cantinato, che é, come anzidetto, di ml. 4,50.

Infatti nelle more di redazione del calcolo di stabilità 26-1-1976 era stato già eseguito lo scavo del terreno di sedime e da più esatte misurazioni era risultata una differenza di quota al piano di campagna di ml. 4,70.

Tale approfondimento del piano d'imposta del fabbricato era stato dettato altresì dai risultati definitivi della esperita indagine geognostica consistente in due prove

laureo

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI
PROVVEDITORATO ALLE OO.PP. DI PALERMO

UFFICIO DEL GENIO CIVILE
M E S S I N A

4 OTT. 1977

Messina, li

Prot.N. 7339 Sez. 1/B
Risp. alla domanda

REGISTRATO
e p.c.

- ALLA DITTA ~~_____~~
Amministratore Sella S. A. C. I. S.p.a.
via T. Caniggia n° 156 MESSINA
- AL SINDACO DEL COMUNE di
MESSINA

OGGETTO: Legge 2-2-1974 n.64 - Art.28

Comune di Messina

Lavori di costruzione di un fabbricato

- quattro elevazione f. t. oltre il seminter-
- rato e cantinato.

DITTA: ~~_____~~

Progetto autorizzato con provvedimento N. 3687
in data 5-3-1977 e sostitutivo di quello vistato
in data 26-1-1975 n° 1516. -

IL I° DIRIGENTE TECNICO

VISTO:

- la domanda della Ditta in oggetto;
- il progetto sopra indicato e la relativa autorizzazione;
- il verbale sull'esito dell'accertamento redatto dal funzionario
incaricato;

CONSIDERATO:

- Che per quanto concerne l'osservanza delle norme di cui alla
Legge 2-2-1974 n.64 i lavori possono considerarsi ultimati, -

C E R T I F I C A

Che i lavori in oggetto, non danno luogo ad osservazioni in ordine
alla Legge 2-2-1974 n.64.

Il presente certificato viene rilasciato ai sensi e per gli effetti
dell'Art.28 della Legge citata.--

IL I° DIRIGENTE TECNICO
(T. Sesse)

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
S. Taratone



Ministero dei Lavori Pubblici
 UFFICIO DEL GENIO CIVILE
 MESSINA

Messina, **5 MAR. 1977** 197

AL SINDACO DEL COMUNE DI

Messina

Sezione 1/B
Prot. N. 3687 *Allegati 4 pr.*
Risposta al Foglio N. -
del 10/2/77

e p. c.

Via T. Comizzano 4° 156

MESSINA

REGISTRATO

OGGETTO: Legge 2-2-1974 n. 64 - Provvedimenti per le costruzioni in zone sismiche.

Ditta:

Lavori di costruzione di un fabbricato a quattro eleva-
 zioni f.t. oltre il seminterrato e cantinato.

Progettista:

dot. ing. [redacted]

Si trasmette il progetto dei lavori suindicati, munito della autorizzazione all'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 18 della Legge 2-2-1974 n. 64, perchè si provveda a consegnarlo alla Ditta interessata, cui la presente è diretta per conoscenza, a licenza di costruzione rilasciata e dopo accertata la corrispondenza con il progetto presentato a codesto Comune.

Nella esecuzione dei lavori la Ditta interessata è tenuta:

- a rendere salvi i diritti dei terzi;
- ad osservare le norme di cui alla Legge 2-2-1974 n. 64 e del D. M. 3-4-1975;
- a presentare denuncia ai fini dell'art. 4 della Legge 5-11-1971 n. 1086;
- ad osservare le norme di cui alla Legge 5-11-1971 n. 1086 e del D. M. 30-5-1974 e tutte le altre disposizioni vigenti in materia di costruzioni;
- a comunicare il nome e residenza sia del direttore dei lavori che dell'appaltatore.

Il presente progetto è di variante a quello già approvato in data 26-1-1975 4° 151/6.

L'INGEGNERE CAPO

(*Marco Coscia*)

IL 1° DIRIGENTE TECNICO

(*[Signature]*)

*Allegare
 [redacted]*

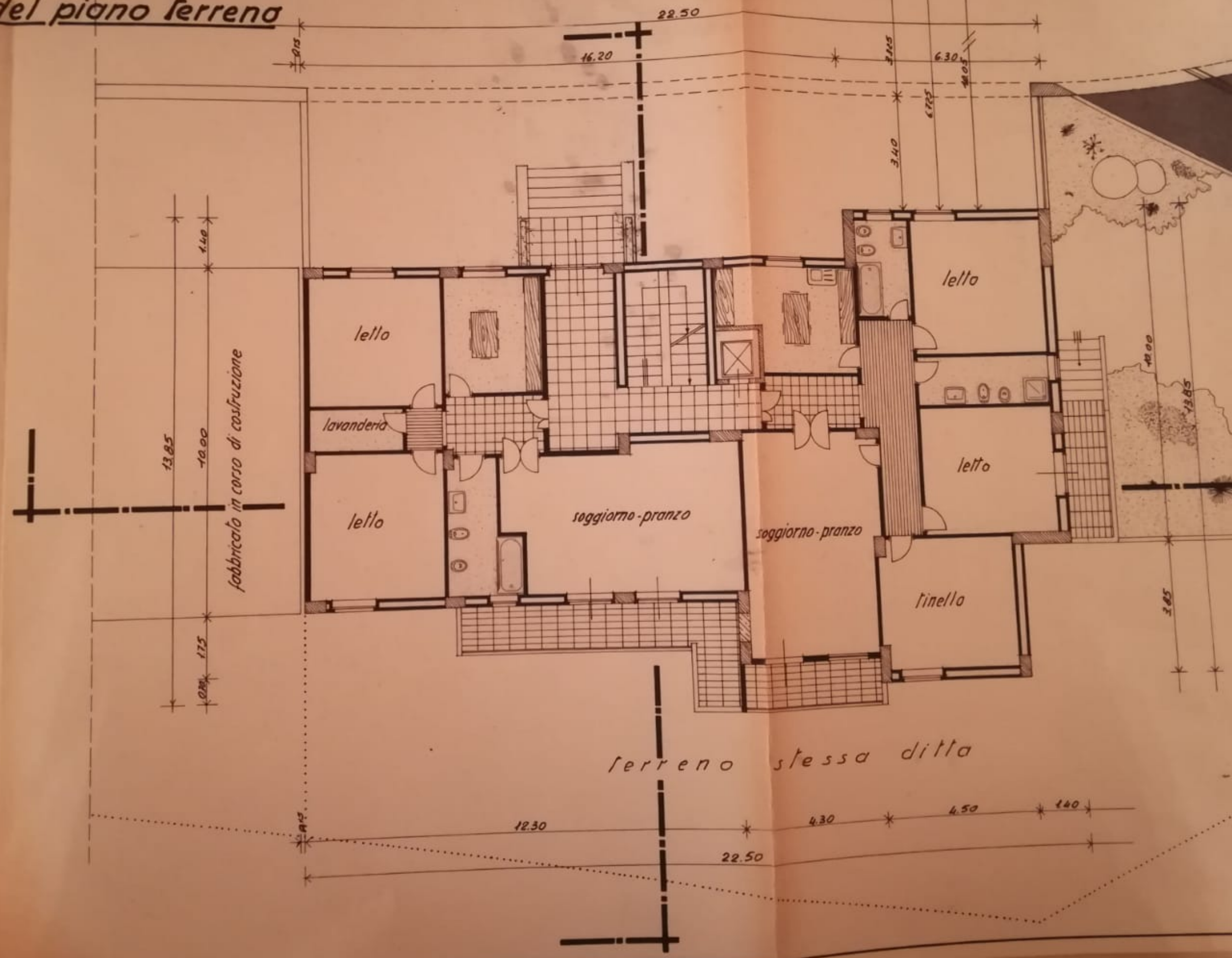
[Signature]

[redacted]

Stato di Lavori

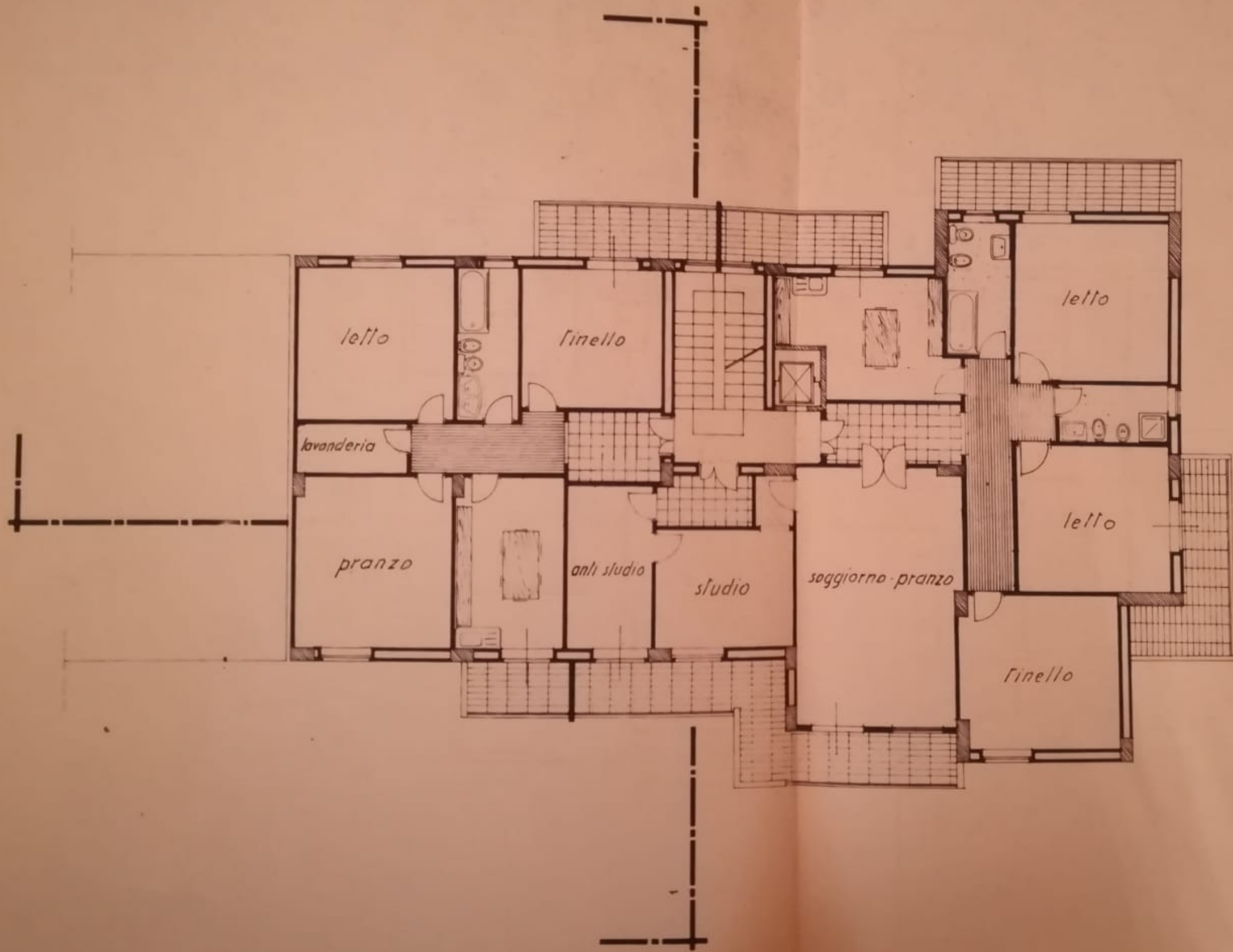
Pianta del piano terreno

asse Via Gelone

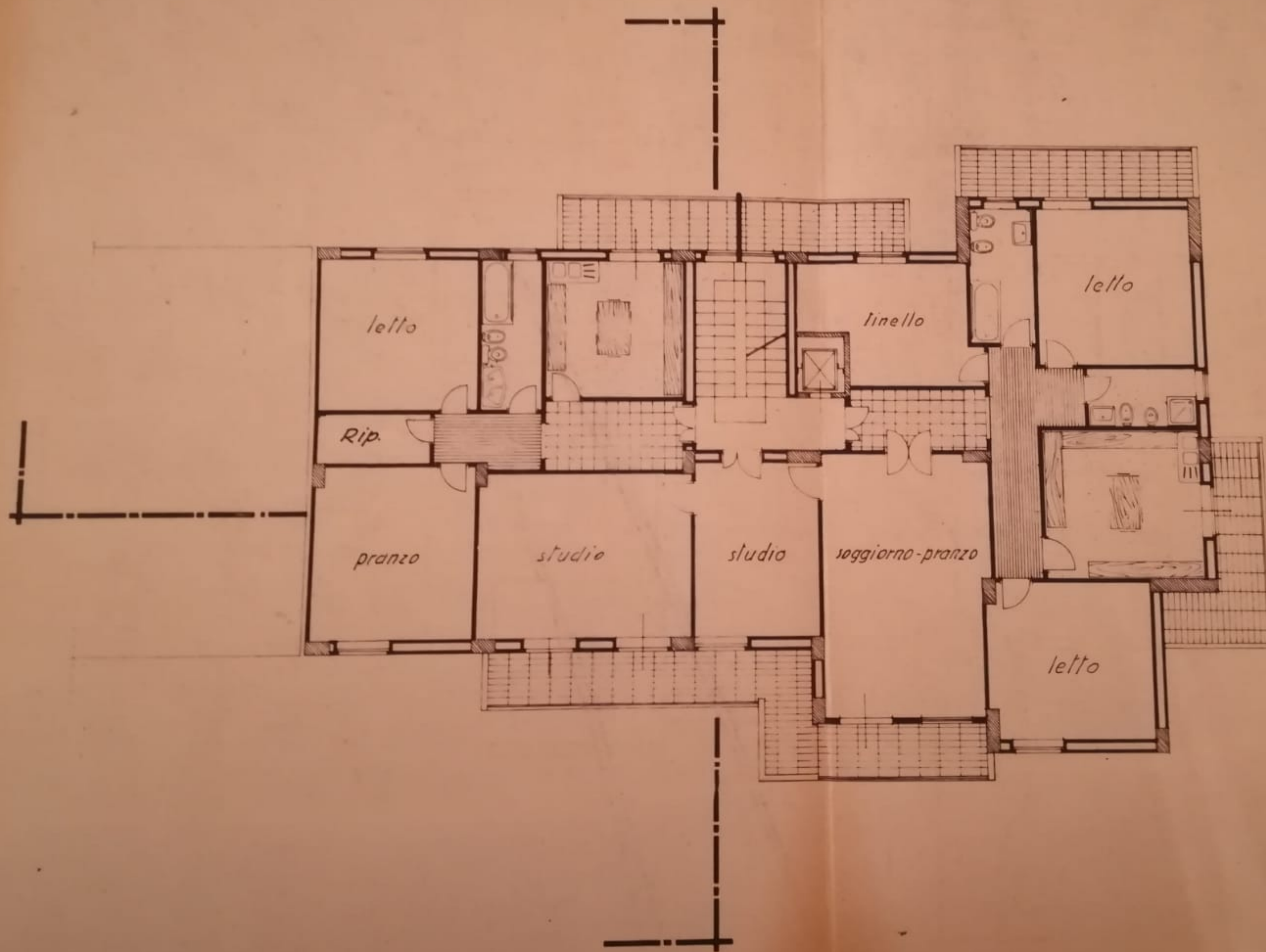


terreno stessa ditta

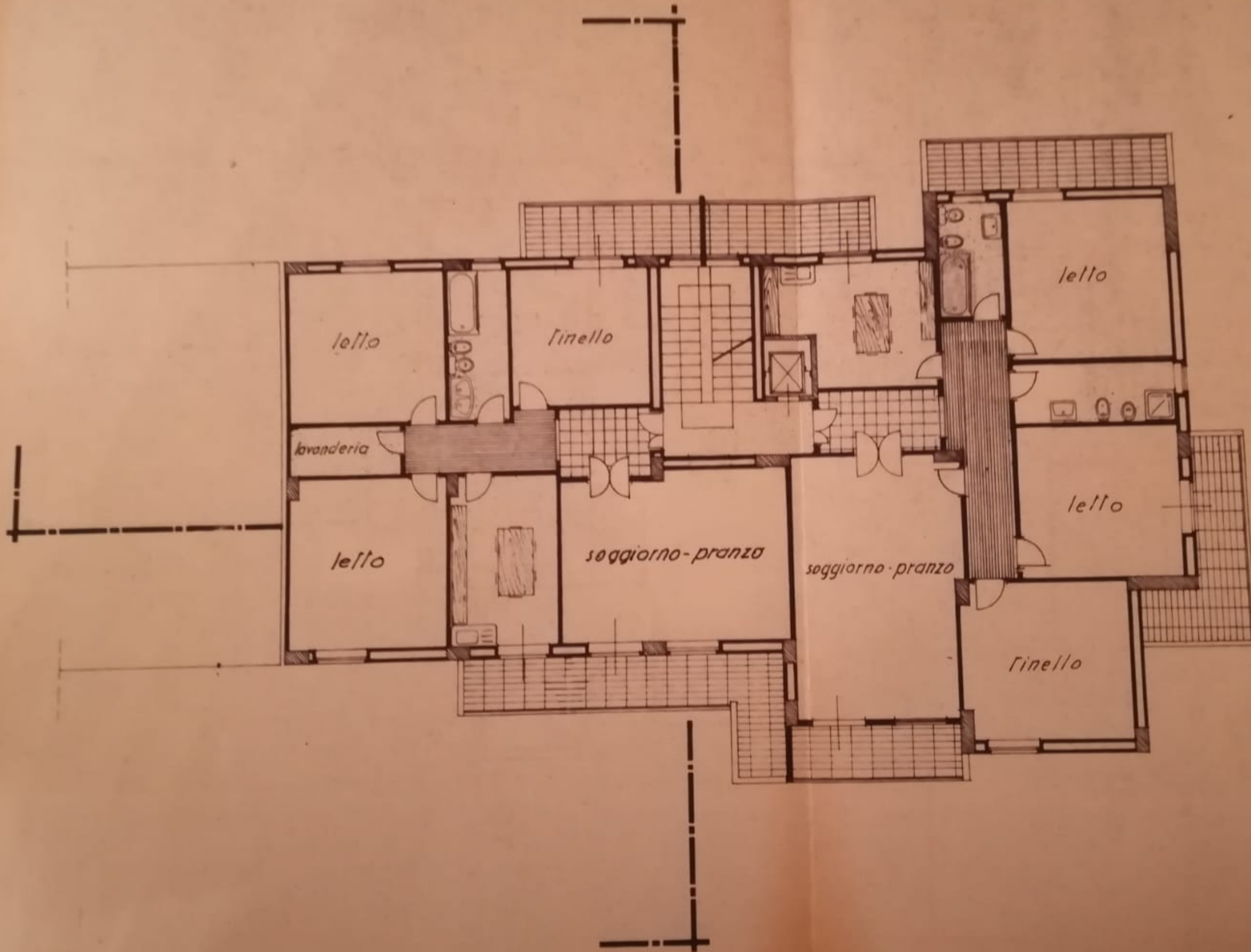
Pianta del piano primo



Pianta del piano secondo

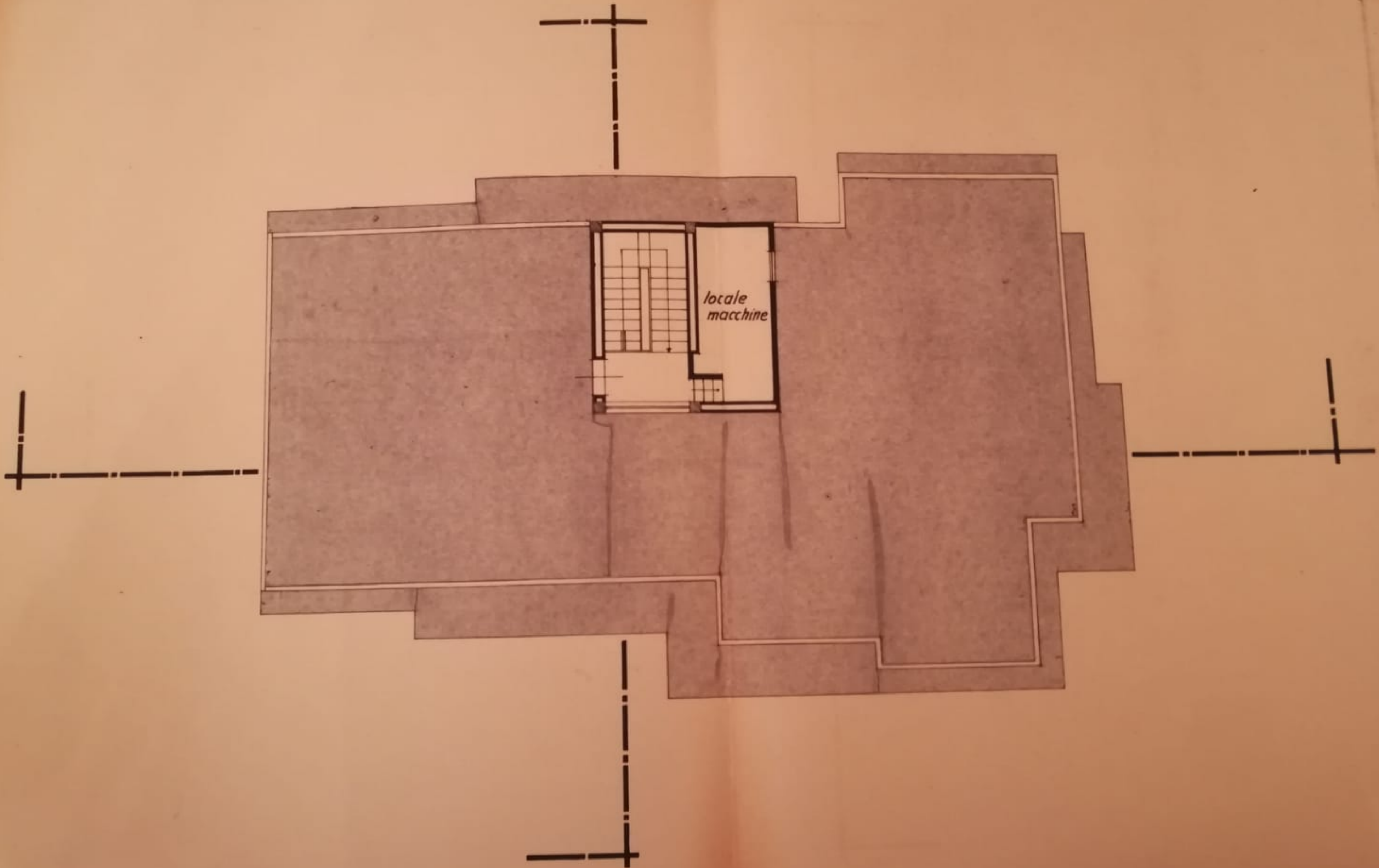


Pianta del piano terzo

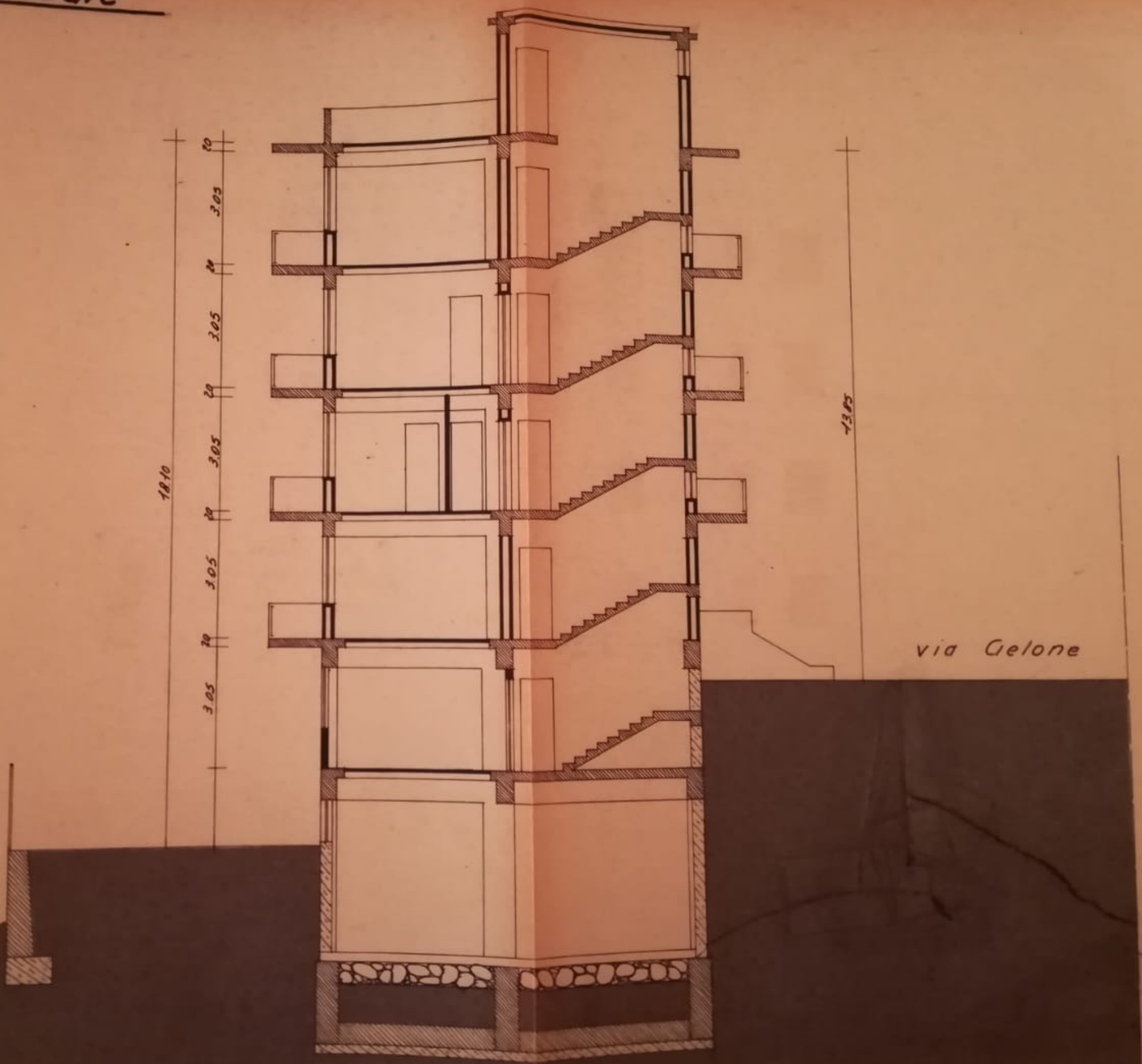


pianta della terrazza

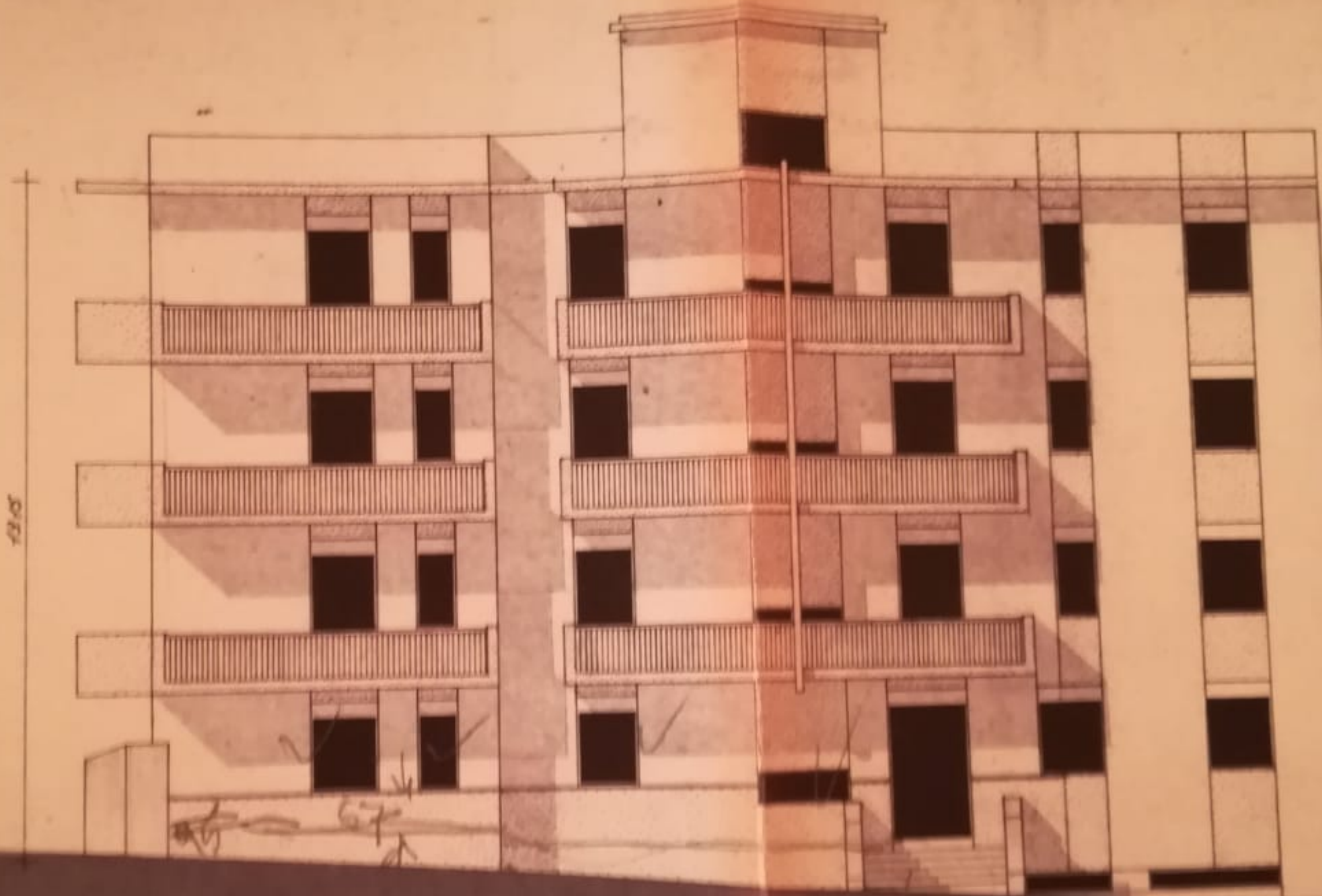
se



sezione trasversale



prospetto lato Sud

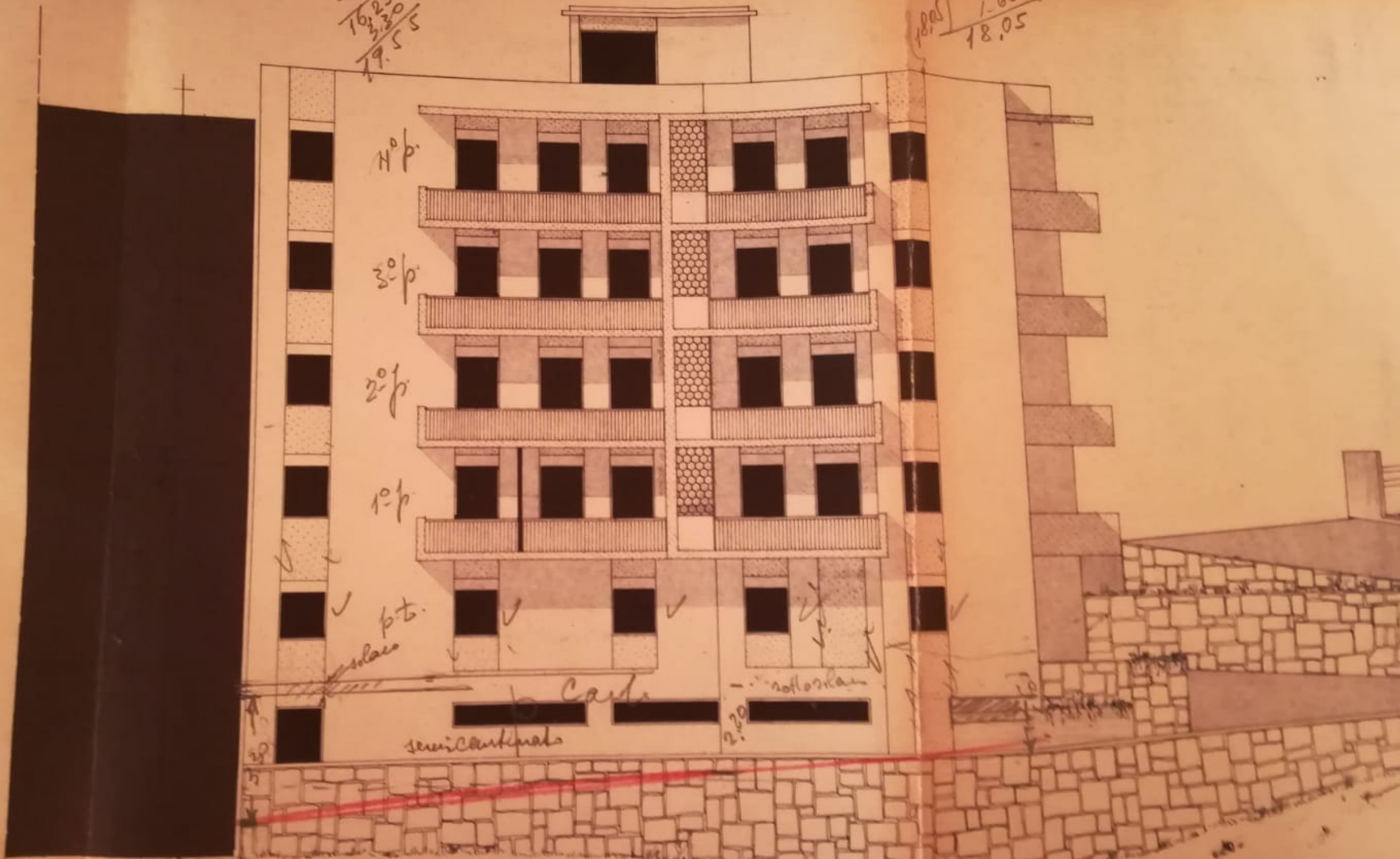


3.65

prospetto lato Nord

$$\begin{array}{r} 3,25 \times \\ 5 \\ \hline 16,25 \\ 16,25 + 0,20 \\ \hline 19,5 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 16,25 \\ 0,20 \\ \hline 1,60 \\ \hline 18,05 \end{array}$$



Stato di Lavori
Lopradugo in data 30/3/1974

prospetta lato Ovest

3.20
4

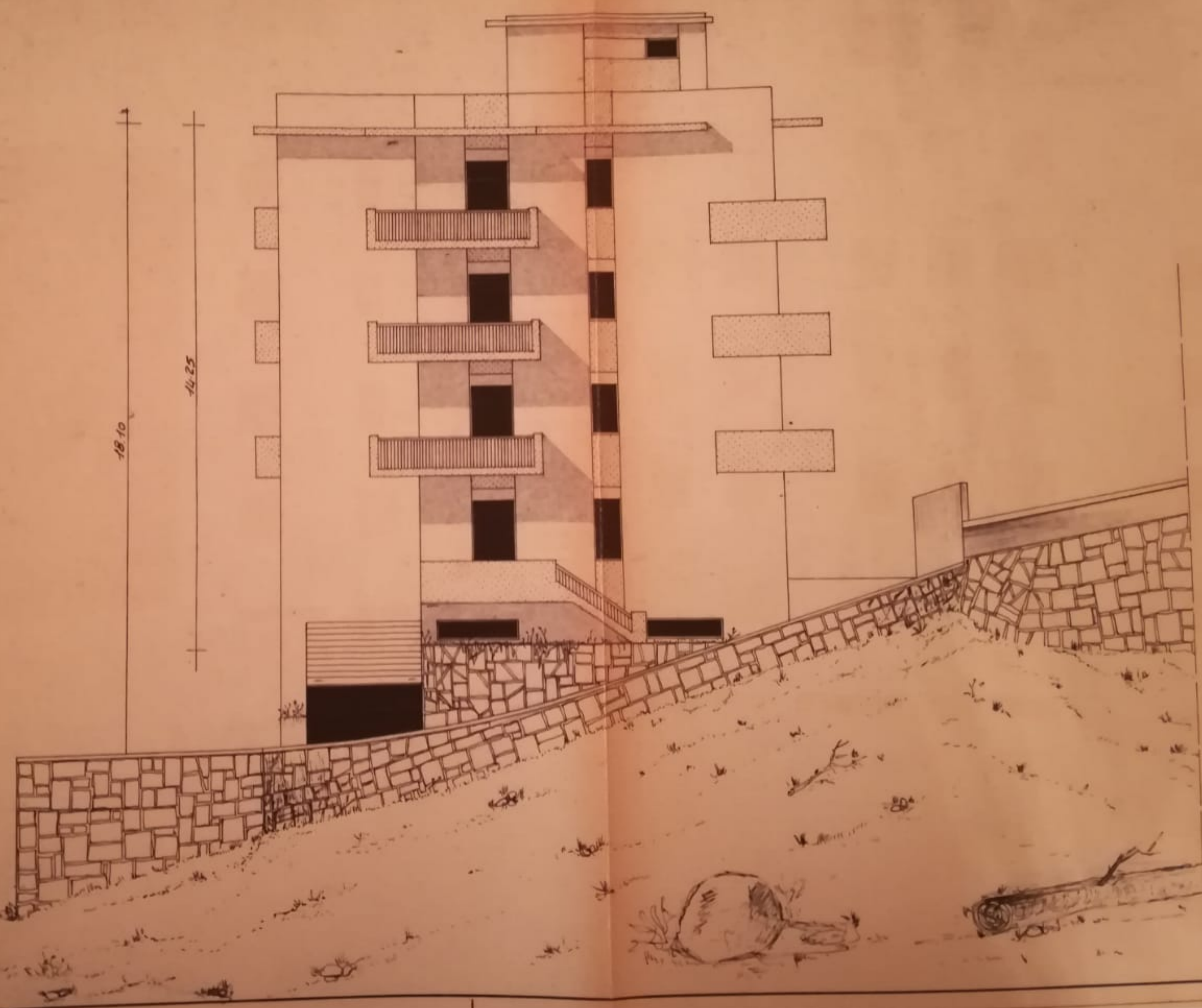
12.80
95

13.75
1

16
5

0.80
12.80

13.60
20



editfondiario.eu è cambiato
nuova nota del nuovo indirizzo

DITTA PROPRIETARIA:

PROGETTO

PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER ABITAZIONE,
A QUATTRO ELEV. FUORI TERRA OLTRE SEMINTERRATO E CANTINATO IN CONTRADA
FORTE GONZAGA - MONTEPISELLI, VIA GELONE. - MESSINA-

PROGETTISTA: DOTT. ING. EDOARDO

DISEGNI IN SCALA 1:100

Variante al progetto approvato nella seduta
del 15 - dicembre - 1975 - L.E. n° 3753 del 19-1-76

MESSINA

10 FEB. 1977

James O'Flaherty

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI
UFFICIO DEL GENIO CIVILE
MESSINA

Visto: si autorizza l'inizio dei lavori ai sensi
dell'art. 18 della Legge 2-2-74 n. 64 e con
riferimento alla nota di pari numero

N. 3687

5 MAR. 1977

IL DIRIGENTE TECNICO

Ilery

Adus...

Società Appalti Costruzioni Edili
S. A. C. E. S.p.A.
Via Tommaso Cannizzaro N. 156 - Tel. 718816
— MESSINA

WAF

Giambone

Ill.mo Sig.Ing.Capo dell'Ufficio del Genio Civile

Messina

La sottoscritta ditta [redacted]

[redacted] con sede in Messina Via T.Cannizzaro

n°156, presenta per l'approvazione in linea tecnica

l'unito progetto di variante a quello già approvato da *Comitato Off. Ufficio*

in data 26-1-1975 prot.n°1516 per la costruzione

di un fabbricato per abitazione a quattro elevazioni

fuori terra oltre piano seminterrato e cantinato?

Messina 10/2/1977

[redacted]
[redacted] NICO
(D) [redacted]
Francesco [redacted]

10 B
12 FEB 1977
[signature]

UFFICIO GENIO CIVILE
MESSINA
★ [12 FEB 1977] ★
NUMERO 3687

REGISTRATO

DITTA PROPRIETARIA: DOTT. ING. FSCO [REDACTED]

COLCOLI STATICI

PROGETTO

QUALE AMMINISTRATORE DELLA [REDACTED]

PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER ABITAZIONE,
A CINQUE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO IN MESSINA CONTRADA
FORTE GONZAGA - MONTEPISELLI, VIA GELONE.

PROGETTISTA: DOTT. ING. FRANCESCO COLONNA

DISEGNI IN SCALA 1:100

CALCOLI STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO: DOTT. ING. FSCO NATOLI

MESSINA 24 NOV. 1975



F. Francesco Natoli

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI
UFFICIO DEL GENIO CIVILE
MESSINA

Visto: si autorizza l'inizio dei lavori ai sensi
dell'art. 13 della Legge 2-2-74 n. 64 e con
riferimento alla nota di pari data e numero.

N. 1916 Messina, li 26 GEN. 1976

L'INGEGNERE CAPO
(*Mario Coscia*)

F. Riquino