

Beni in Messina (Messina) Via Consolare Pompea 1853
Lotto 021

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 "██████████r.l.", foglio 43, mappale 1651, subalterni 3 e 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 corpo di fabbrica denominato "D1" e relativo spazio libero di pertinenza.</p>

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Premesse:	<p>Prima di procedere alla descrizione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche si ritiene necessario far rilevare che:</p> <p>1) <i>sovrapponendo sulla planimetria catastale attuale il tipo di frazionamento n.° 100 del 1985, cui fa riferimento il contratto di anticipazione di mutuo stipulato tra la ditta ██████████ (██████████) e la Sicilcassa in data 17/05/1985, si evince facilmente che una porzione dell'unità immobiliare oggetto di stima (fabbricato e corte annessa), ricade su un'area esclusa dall'ipoteca (vedi allegato "C6" della relazione tecnica generale introduttiva ed illustrativa).</i></p> <p>2) pur essendo il bene da stimare di proprietà della signora ██████████, esso risulta però essere intestato catastalmente alla ditta "██████████", (vedi paragrafo "B1.3.c" della relazione tecnica generale introduttiva ed illustrativa).</p> <p>Infatti, con l'atto di transazione del 23/01/1995, trascritto in data 24/03/1995 ai nn. 8544/7307, la società "██████████" ha trasferito, tra l'altro, alla signora ██████████</p> <p><<.....un appartamento ubicato nella villa tipo "D2", piano rialzato, composto di due vani ed accessori, avente superficie di mq. 54,00 circa, con annesso terreno di mq. 40,00 circa, riportato in catasto al foglio 43, particella 1651, subalterni n. 3, 4 e 5 ... >>.</p> <p>Si fa rilevare, tuttavia, che la descrizione fornita dall'atto per il bene oggetto di transazione, contrasta con le risultanze dell'elaborato planimetrico catastale (vedi allegato "3") dal quale risulta che l'appartamento è <u>identificato dai subalterni n. 3 (residenza) e n. 5 (corte annessa)</u>; mentre, il subalterno 4, individua un bene di utilità comune (vano scala).</p> <p>Pertanto, si può sostenere che il bene trasferito alla signora ██████████, è quello identificato dai subalterni n. 3 e 5 e non dai subalterni n. 3, 4 e 5.</p>
Caratteristiche estrinseche: (descrizione della zona)	Per quanto riguarda la descrizione delle caratteristiche estrinseche 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.
Caratteristiche intrinseche: (descrizione del bene)	L'unità immobiliare oggetto di stima, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione "POZZICELLO" e più precisamente nel corpo di fabbrica "plurifamiliare" denominato "D2", appartenente al tipo edilizio "D".

Giudice Dr. Antonino Orifici
Curatore/Custode: avv. Maria Garzo
Perito: Arch. Francesco Cancellieri

	<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 foto n. 2 ed elaborato grafico di rilievo allegato "2").</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 appartamento ed uno studio tecnico al piano seminterrato, individuati rispettivamente in catasto dai subalterni 1 e 2; - due appartamenti al piano terra (subalterni 2 e 3), di cui il sub. 3 oggetto della presente relazione di stima; - un appartamento al piano primo (sub. 8); - un vano al piano primo (sub. 7) con annesso sottotetto al piano secondo, attraverso il quale si ha accesso al limitrofo locale sottotetto facente parte del corpo di fabbrica "D1", individuato in catasto dalla particella 1647 sub. 7. <p>Fatta eccezione per il piano seminterrato e per una porzione del piano terra, il fabbricato in elevazione risulta essere per la maggior parte finito al rustico, con la realizzazione delle strutture in c.a. e delle murature diompagnamento (v. foto n.° 1, 2 e 3).</p> <p>Il bene in perizia, ubicato al piano terra e più precisamente a sinistra del vano scala, è denominato "D2/3" e confina: a nord, con terreno libero altra ditta; a sud, con spazio libero di pertinenza del fabbricato e con viabilità interna della Lottizzazione; ad est, con vano scala e con altro immobile complanare; ad ovest, con fabbricato denominato "D1" e relativo spazio libero di pertinenza.</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 terra avrebbe dovuto essere composto da una sola unità immobiliare, avente accesso attraverso un terrazzo a livello di pertinenza, raggiungibile mediante un corpo scala esterno.</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 terra, contrariamente a quanto previsto nel progetto approvato, era stato suddiviso in due unità immobiliari destinate alla residenza di cui una, quella ubicata a sinistra del vano scala ed oggetto della presente relazione di stima, si trovava allo stato rustico, costituita soltanto da tramezzature in laterizi forati e da murature perimetrali diompagnamento; 2. il bene oggetto di stima era composto da: tre locali, di cui uno destinato verosimilmente a cucina/tinello; un servizio igienico; un terrazzo a livello sul fronte sud attraverso il quale avveniva l'accesso; ed una piccola corte di pertinenza sul fronte nord. <p>Il bene si presentava "al rustico", privo di impianti, diintonaci, di pavimentazione e di finiture in genere (vedi foto da n. 5 a n. 8).</p> <p>Attraverso le misurazioni effettuate sull'elaborato grafico di rilievo, nonché sugli elaborati planimetrici catastali e sulle aerofotogrammetrie delle aree interessate, è stato possibile computare le seguenti superfici:</p> <p>superficie lorda abitabile (S.L.A.):</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza mq. 55,20 <p>superficie non residenziale (S.N.R.):</p> <ul style="list-style-type: none"> - piano terra (terrazzo a livello) mq. 18,00 - piano terra (corte) mq. 45,00
--	---

Giudice Dr. Antonino Orifici
Curatore/Custode: avv. Maria Garzo
Perito: Arch. Francesco cancellieri

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

		<p>superficie non residenziale omogeneizzata:</p> <p>- piano terra (terrazzo a livello) mq. 18,00 x 0,25 = mq. 4,50 - piano terra (corte) mq. 45,00 x 0,10 = <u>mq. 4,50</u> mq. 9,00</p> <p>superficie commerciale virtuale (S.C.V.): mq. (55,20 + 9,00) = mq. 64,20</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.	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</i>
	4.1.2.	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna</i>
	4.1.3.	<i>Atti di asservimento urbanistico: Nessuno</i>
	4.1.4.	<i>Altre limitazioni d'uso:</i>
	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 "██████████" ed altri, iscritta a Messina in data 14/05/2005, ai nn. 17366/5636. importo ipoteca: € 1.084.559,49 importo capitale: € 361.519,83</p> <p>L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta contro ██████████ 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>

Giudice Dr. Antonino Orifici
 Curatore/Custode: avv. Maria Garzo
 Perito: Arch. francesco cancellieri

		<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 VITTORIO EMANUELE PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro [REDACTED] ed altri, iscritta a Messina in data 25/10/2010, ai nn. 33061/5974.</p> <p>importo ipoteca: €. 1.068.065,78 importo capitale: €. 428.013,88</p> <p>L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta contro "[REDACTED]" 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., OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro [REDACTED], 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 [REDACTED] ed 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>
		<p>Iscrizione volontaria (<i>attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro [REDACTED] 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>

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

		<p>Iscrizione volontaria (<i>attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E., OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "██████████" ed altri, iscritta a Messina in data 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., OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "██████████" 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., OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "██████████" 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 e 1069 tutte in quota parte del foglio di mappa 43.</p>
		<p>Iscrizione volontaria (<i>non rinnovata</i>) derivante da Contratto di mutuo ai rogiti del notaio G. Paderni del 23/10/1990, a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E., OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "██████████" ed altri, 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 "██████████" ed altri, 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>

Giudice Dr. Antonino Orifici
 Curatore/Custode: avv. Maria Garzo
 Perito: Arch. francesco cancellieri

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

	4.2.3.	<i>Altre trascrizioni: Nessuna</i>
	4.2.4.	<i>Altre limitazioni d'uso: Nessuna</i>
	4.3.	Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
	4.3.1.	<i>Conformità urbanistico edilizia:</i>
		<p>Sono state riscontrate le seguenti difformità :</p> <p>Così come ampiamente esposto nella relazione tecnica introduttiva ed illustrativa, alla quale si rimanda per ulteriori approfondimenti (v. paragrafo "D2") l'unità immobiliare in esame non è conforme urbanisticamente, in quanto ricade all'interno di un Piano di Lottizzazione non regolare urbanisticamente.</p> <p>Inoltre, si fa rilevare che il corpo di fabbrica "D2" 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 ; - sono state apportate variazioni ai prospetti, consistenti nella modifica e/o trasformazione di alcune bucaure; - la scala interna per il collegamento dei piani primo e sottotetto è stata realizzata in modo difforme a quanto previsto dal progetto approvato; - è stata modificata la pendenza di un tratto di falda di copertura del tetto (v. foto n.° 3), per consentire l'accesso al sottotetto del corpo di fabbrica "D1". <p>A tal proposito, si fa osservare che al momento del sopralluogo, l'accesso al sottotetto del fabbricato "D1", individuato in catasto dalla particella 1647 sub. 7, avveniva attraverso l'immobile identificato dalla particella 1651 sub. 7;</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'area porticata di pertinenza antistante il piano seminterrato, è stata chiusa ed accorpata allo stesso; - la parte esterna del vano scala, ha uno sviluppo diverso da quello previsto dal progetto approvato; - le corti di pertinenza poste a sud, attraverso le quali avviene l'ingresso alle unità immobiliari del piano seminterrato, sono state recintate e coperte da strutture lignee sormontate da un manto di tegole (vedi foto n. 2); - la destinazione d'uso dei locali ubicati al piano seminterrato, non è conforme a quella prevista in progetto. Infatti, il piano seminterrato, destinato in progetto a cantina (v. allegato "E36" della relazione generale introduttiva ed illustrativa), risulta invece essere adibito alla residenza. <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: €. 550,14 - Quota parte per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e per la messa in sicurezza dei muri di contenimento: €. 4.822,36 - Quota parte per l'acquisizione e la sdemanializzazione della strada vicinale Giannuzzo: €. 577,65 <p>Oneri totali: €. 5.950,15</p>
	4.3.2.	<i>Conformità catastale:</i>
		<p>Sono state riscontrate le seguenti difformità :</p> <p>Per quanto riguarda l'area lottizzata, bisognerebbe effettuare l'aggiornamento della mappa catastale. Tuttavia, per le motivazioni illustrate nella relazione tecnica introduttiva (alla quale si rimanda per ulteriori approfondimenti vedi paragrafo "D4"), l'aggiornamento catastale della mappa non è stato effettuato, ma si è tenuto conto dei costi necessari per la sua esecuzione.</p>

Giudice Dr. Antonino Orifici
 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]

	Per quanto concerne invece l'unità immobiliare, essa risulta essere ancora denunciata "in corso di costruzione". Regolarizzabili mediante: - PREGEO per l'aggiornamento della mappa catastale; - Procedura "DOCFA" per l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare, dopo aver completato le opere edili di costruzione e di finitura. Oneri necessari per la regolarizzazione: - Quota parte per competenze tecniche ed oneri amministrativi per l'aggiornamento della mappa catastale: €. 357,59 - Spese tecniche ed oneri catastali per la procedura "DOCFA": €. 500,00 Oneri totali: €. 857,59
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze: Non è stato possibile stimare le spese annue di gestione condominiale, in quanto non è stato ancora costituito un regolare condominio per il complesso edilizio.	
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	
6.1 Attuali proprietari:	[REDACTED] proprietaria dal 23/01/1995 ad oggi, in forza dell'atto di transazione trascritto a Messina in data 24/03/1995, ai nn. 8544/7307.
6.2 Precedenti proprietari:	[REDACTED], proprietaria dal 15/04/1987 ad oggi, in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Francesco Paderni del 15/04/1987, trascritto a Messina in data 29/04/1987, ai nn. 10980/9233. Con l'atto suddetto, la ditta "[REDACTED]" vende alla [REDACTED] il seguente immobile: << appezzamento di terreno con esistenti costruzioni in corso, sito nel Comune di Messina, c.da Pozzicello, villaggio Ganzirri, della superficie di mq. 38.315,00 circa >>.
	[REDACTED], proprietaria dal 11/02/1985 al 15/04/1987, in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Guido Monforte del 11/02/1985. Come si può evincere dall'allegato "C6" (inquadramento territoriale) della relazione tecnica generale introduttiva, il bene oggetto di stima ricade su porzione di terreno facente parte della originaria particella n.° 211 (ex 211a) di proprietà Mazzeo Fausta.
	[REDACTED] proprietaria da data antecedente il ventennio al 11/02/1985. L'intestatata, era proprietaria della particella 211 (ex 211a) del foglio di mappa 43.
7. PRATICHE EDILIZIE:	
Autorizzazione alla lottizzazione n° 409 per lavori di "Piano di Lottizzazione Pozzicello", intestata a [REDACTED] ingegnere, nata il 08/05/1932; [REDACTED] ingegnere, nata il 21/09/1930; [REDACTED] ingegnere, nata il 10/10/1929. Autorizzazione alla lottizzazione presentata in data 20/07/1981 e rilasciata il 01/09/1983.	
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: [REDACTED] ingegnere, nato il 21/09/1930; [REDACTED] ingegnere, nato il 10/10/1929; [REDACTED] ingegnere, nata il 08/05/1932; [REDACTED].	
Concessione Edilizia presentata in data 26/09/1983 e rilasciata il 06/02/1984, prot. 7789. Per maggiori chiarimenti sulla cronistoria delle pratiche edilizie si rimanda alla Relazione Tecnica Introduttiva ed Illustrativa.	

Giudice Dr. Antonino Orifici
Curatore/Custode: avv. Maria Garzo
Perito: Arch. Francesco Cancellieri

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:					
8.1. Criterio di Stima					
<p>Per la determinazione del valore venale del bene è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativo o per confronto diretto di cui si è già trattato al paragrafo "F" della relazione tecnica introduttiva ed illustrativa.</p> <p>Attraverso le indagini di mercato effettuate e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Piano di Lottizzazione "POZZICELLO", nonché dei vari fattori positivi e negativi del bene oggetto di stima ed in particolare:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) il suo stato di finitura al rustico; 2) la mancanza di panoramicità; 4) la sua consistenza. Trattasi infatti di un immobile di piccolo taglio dotato di giardino; <p>lo scrivente è pervenuto alla determinazione che il più probabile valore unitario di mercato per il bene in perizia sia di €/mq. 750,00.</p> <p>Moltiplicando tale valore unitario di mercato per la consistenza dell'immobile (superficie commerciale virtuale), si risale al valore globale.</p> <p>n.b. Come già esposto ai paragrafi "C3" e "G1.3" della relazione generale introduttiva 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					
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)					
8.3. Valutazione corpi					
	ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	A	appartamento	118,20	€. 48.150,00	€. 48.150,00
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:			€. 7.222,50
		Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			€. 6.807,74
		Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente			Nessuno
		Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			Nessuna
8.5. Prezzo base d'asta del lotto					
		Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:			€. 40.927,50
		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:			€. 34.119,76

Giudice Dr. Antonino Orifici
 Curatore/Custode: avv. Maria Garzo
 Perito: Arch. francesco cancellieri

ALLEGATI:

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 1. VISURA CATASTALE;
- 2. ELABORATO GRAFICO DI RILIEVO;
- 3. ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE DELLA PARTICELLA 1651.

Relazione lotto 021 creata in data 07.07.2016
Codice documento: E080-02-000033-021

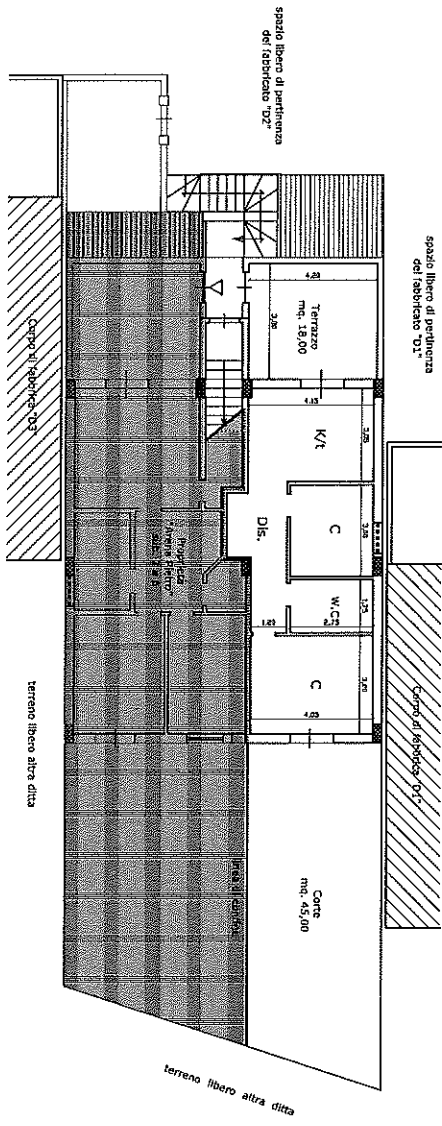
il perito
Arch. francesco cancellieri

Allegato "2": ELABORATO GRAFICO DI RILIEVO

Pianta dell'unità immobiliare denominata "D2/3"
sita al piano terra del corpo di fabbrica "D2"
(rapp. 1:100)

N.C.E.U. : foglio 43, part. 1651, sub. 3 (residenza)
foglio 43, part. 1651, sub. 5 (corte)

PIANTA DEL PIANO TERRA sub.3 (residenza) e sub. 5 (corte)

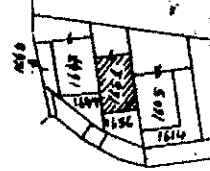


- LEGENDA:**
- superficie lorda appartamento mq. 59,20
 - superficie utile appartamento mq. 45,50
 - superficie terrazzo a livello mq. 18,00
 - superficie corte esterna mq. 45,00

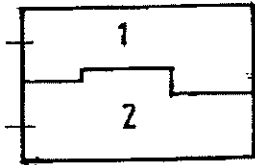
ELABORATO PLANIMETRICO

TIPO MAPPALE N. 2756/93 "VILLA D₂"

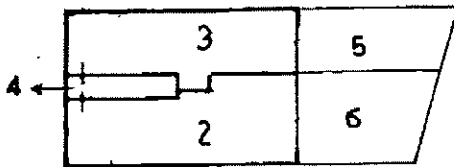
COMUNE DI MESSINA
FG. 43 PART. 1651
SCALA 1:2000



PIANO S 1



PIANO TERRA

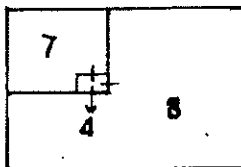


0218094

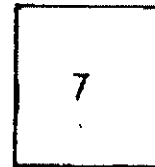


0218094

PIANO PRIMO



PIANO SOTTOTETTO



LEGENDA

- SUB 1 UFFICIO AL PIANO SEMINTERRATO
- SUB 2 APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E S 1
- SUB 3 APPARTAMENTO AL PIANO TERRA
- SUB 4 SCALA BENE COMUNE NON CENSIBILE
- SUB 5 CORTE DEL SUB 3
- SUB 6 CORTE DEL SUB 2
- SUB 7 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E SOTTOTETTO
- SUB 8 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/05/2010 - Comune di MESSINA (FI58) - < Foglio: 43 Particella: 1651 - Elaborato planimetrico > - Sub: Ultima Planimetria in Atti

Foto 1



Foto 2



Foto 3

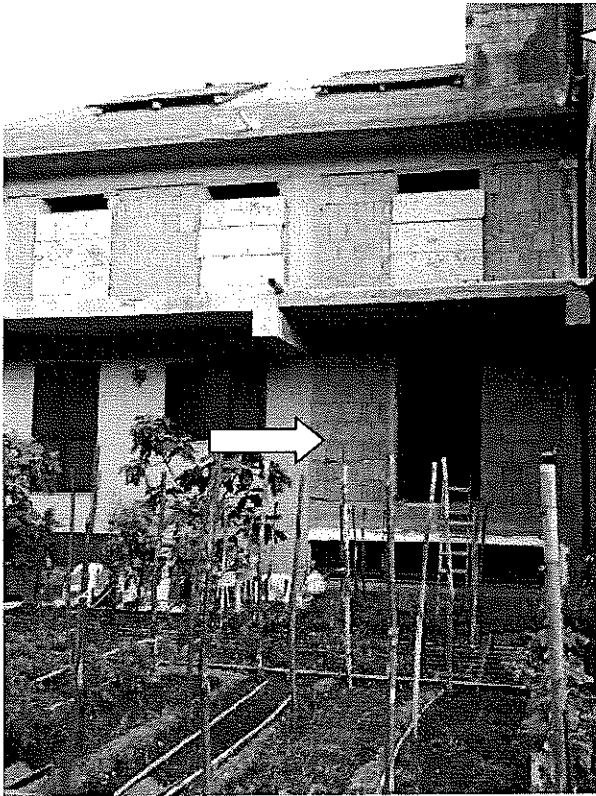


Foto 4

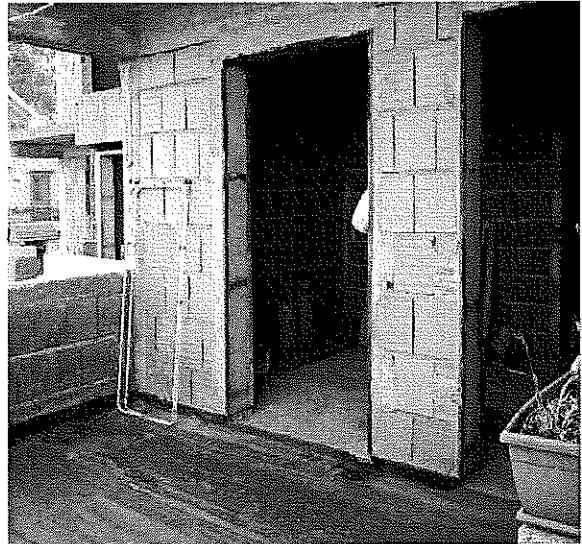


Foto 5

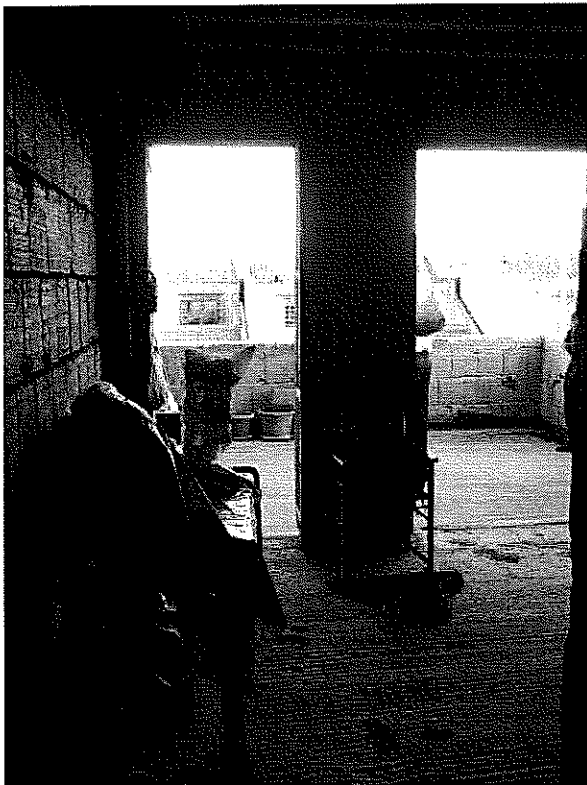


Foto 6

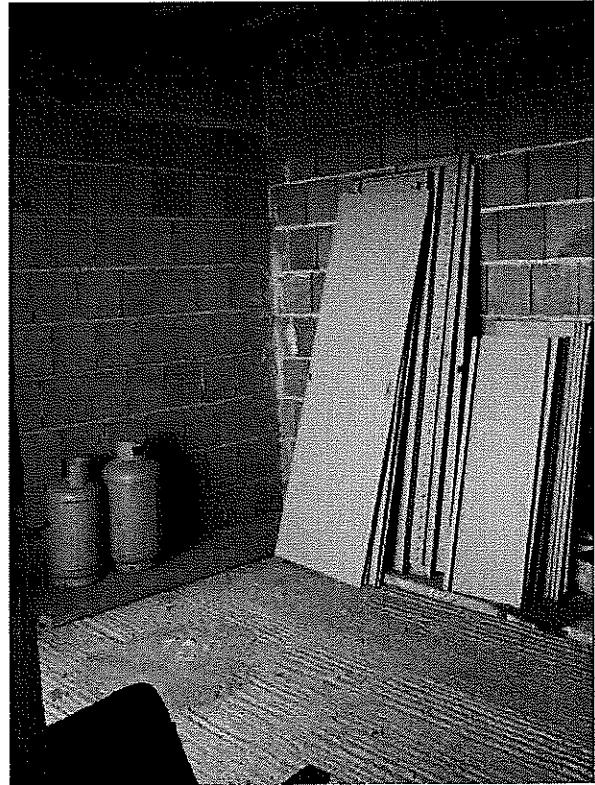


Foto 7

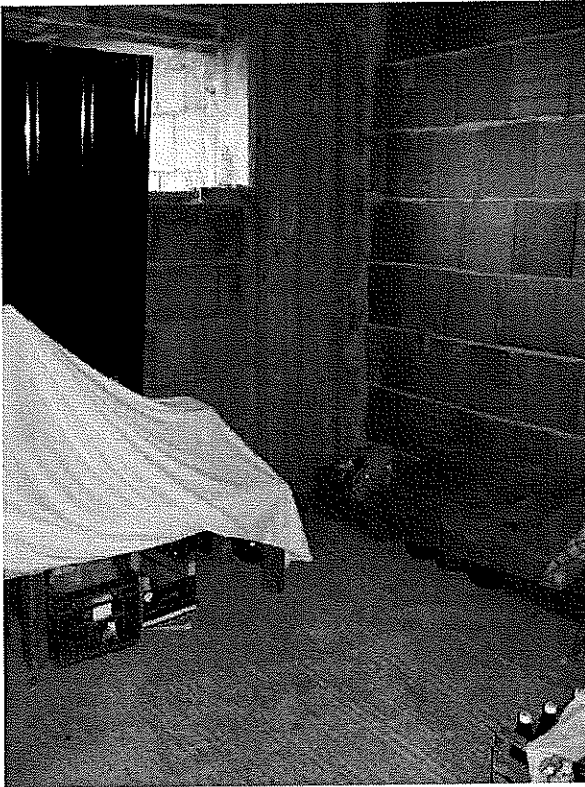


Foto 8

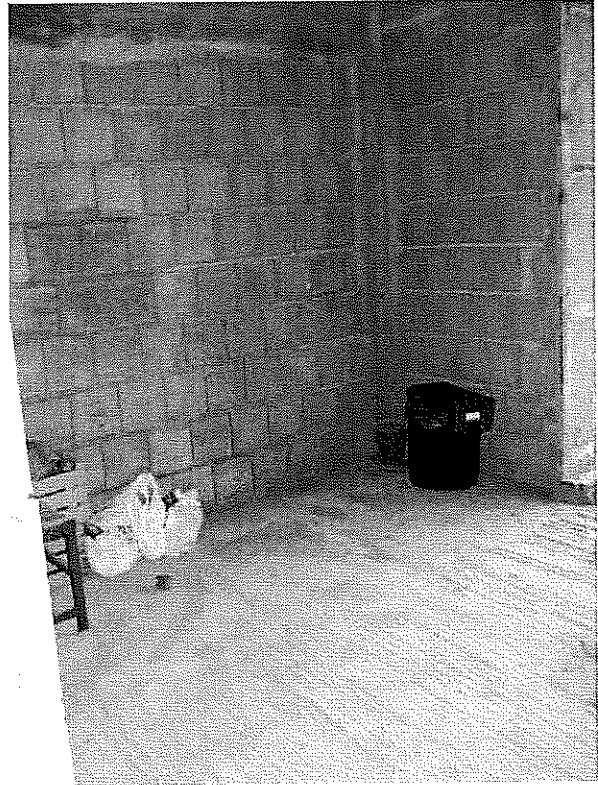


Foto 9

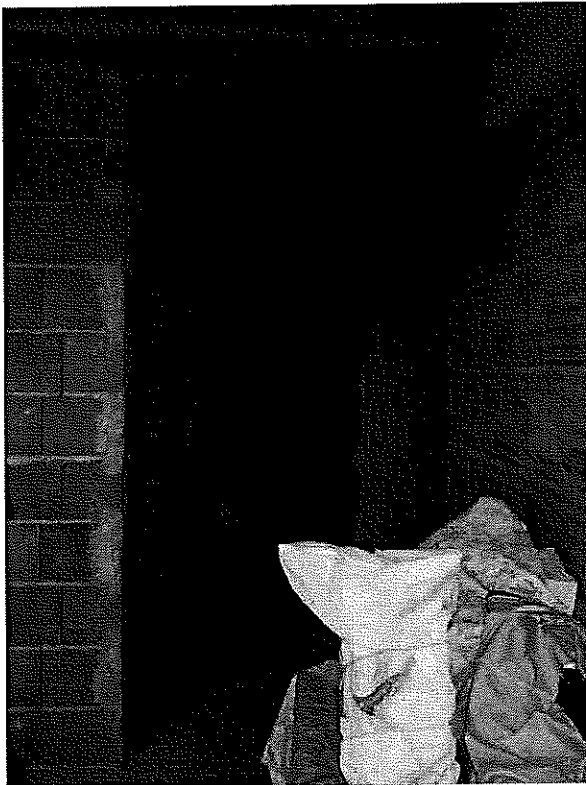


Foto 10

