

**Beni in Messina (Messina) Via Consolare Pompea 1853**  
**Lotto 023**

**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><b>Identificato al catasto fabbricati:</b> intestato a [REDACTED], foglio 43, mappale 1651, subalterno 8 (in parte), categoria <i>F/3 in corso di costruzione</i>, piano 1° (vedi visura catastale allegato "1").</p> <p><b>Confina:</b> 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 corpo di fabbrica denominato "D3"; ad ovest, con vano scala e con unità immobiliare di proprietà altra ditta.</p>

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

<p><b>Premesse:</b></p>	<p>Prima di procedere alla descrizione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene da stimare, si ritiene necessario far osservare che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>sovrapponendo sulla planimetria catastale attuale il tipo di frazionamento n.° 100 del 1985, cui fa riferimento il contratto di anticipazione di mutuo stipulato in data 17/05/1985 tra la ditta SO.C.E.S. (oggi SICOD) e la Sicilcassa, si evince facilmente che una porzione del corpo di fabbrica denominato "D2", cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di stima, ricade su un'area esclusa dall'ipoteca (vedi allegato "C6" della relazione tecnica generale introduttiva ed illustrativa);</li> <li>il bene in esame, pur essendo intestato catastalmente alla ditta "[REDACTED]", risulta in effetti essere di proprietà del signor [REDACTED].</li> </ol> <p>Infatti, con sentenza del Tribunale di Messina del 22/03/2002, trascritta in data 07/06/2002 ai nn. 14992/12493, il signor [REDACTED] ha acquistato dalla [REDACTED] &lt;&lt; ... una unità immobiliare sita nel villaggio Ganzirri, di tipo abitazioni in villini, con annesso posto auto, riportata al catasto fabbricati al foglio 43, particelle 1951/6 (abitazione) e 1656 (posto auto)..... . Si rileva, che detto immobile nella sentenza traslativa viene individuato come facente parte del lotto D/2, piano primo, ed indicato anche come censito in catasto al foglio 43, particella 1651/6 ....&gt;&gt;.</p> <p>La descrizione fornita dalla sentenza traslativa per il bene oggetto di vendita, contrasta però con le risultanze dello elaborato planimetrico catastale, dal quale risulta che il sub. 6 della particella 1651 individua una corte esterna di pertinenza dell'immobile contraddistinto dal sub. 2 (vedi allegato "4").</p> <p>L'unico bene (appartamento) facente parte del corpo di fabbrica "D2", posto al piano primo e non interessato da atti pubblici di trasferimento, è quello individuato dal subalterno 8.</p>
<p><b>Caratteristiche estrinseche:</b> (descrizione della zona)</p>	<p>Per quanto riguarda la descrizione delle caratteristiche estrinseche del bene da stimare, appartenendo quest'ultimo al piano di Lottizzazione "Pozzicello", si rimanda a quanto ampiamente esposto al paragrafo "D1" della relazione generale introduttiva .</p>

<p><b>Caratteristiche intrinseche:</b> (descrizione del bene)</p>	<p>L'unità immobiliare oggetto di stima, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione "POZZICELLO" e più precisamente nel corpo di fabbrica "plurifamiliare" denominato "D2", appartenente al tipo edilizio "D".</p> <p>Trattasi di un edificio costituito da due elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato e sottotetto, caratterizzato da un elemento distributore verticale (vano scala) realizzato in parte all'esterno ed in parte all'interno del corpo di fabbrica (vedi elaborato grafico di rilievo allegato "2" e foto n. 1 e 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"> <li>- un appartamento ed uno studio tecnico al piano seminterrato, individuati rispettivamente in catasto dai subalterni 1 e 2;</li> <li>- due appartamenti al piano terra (sub. 2 e 3);</li> <li>- un appartamento al piano primo (sub. 8) oggetto della presente relazione di stima;</li> <li>- 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.</li> </ul> <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 (vedi foto n.° 1, 2 e 3).</p> <p>Esaminando l'elaborato grafico del progetto approvato inerente la tipologia edilizia "D" (vedi allegato "E36" della relazione generale introduttiva ed illustrativa), si evince facilmente che il piano primo avrebbe dovuto essere composto da una sola unità immobiliare con annesso locale sottotetto raggiungibile mediante scala interna. Detta unità immobiliare, avente accesso da un vano scala centrale, era dotata di balconi sui fronti nord e sud.</p> <p><u>Al momento del sopralluogo</u> (vedi elaborato grafico di rilievo allegato "2") è stato accertato che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. il piano primo, contrariamente a quanto previsto nel progetto approvato, era stato suddiviso in due unità immobiliari di cui: la prima, era costituita da un unico vano con sottotetto, raggiungibile mediante scala interna; la seconda, era composta invece da quattro vani, corridoio e locale igienico (w.c.). Suddette unità immobiliari si presentavano "al rustico" prive di impianti, di intonaci, di pavimentazione e di finiture in genere ed erano costituite soltanto da tramezzature in laterizi forati e da murature perimetrali diompagnamento (foto da n. 5 a 8);</li> <li>2. la scala interna per l'accesso al sottotetto, ubicata nel progetto approvato in prossimità dell'ambiente bagno (v. allegato "E36" della relazione generale introduttiva), non era stata realizzata nel punto in cui era stata prevista.</li> </ol> <p>Come già accennato sopra e come ampiamente esposto al paragrafo "B4" della relazione generale introduttiva ed illustrativa, la parte destinata alla residenza dell'unità immobiliare complanare a quella oggetto di stima, individuata in catasto dalla particella 1651 sub. 7, era costituita da un unico vano avente superficie utile minore di 28,00 mq., inferiore quindi, allo standard minimo previsto dal regolamento edilizio comunale per le residenze (vedi rilievo dello stato attuale allegato "2").</p>
---	---

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

	<p>Per questi motivi, ma anche per rendere più appetibile il bene sul mercato, lo scrivente, come si puo' evincere dalla proposta progettuale formulata per la formazione del presente lotto 23 (vedi allegato "3"), ha ritenuto opportuno dover prevedere la riduzione della superficie utile del bene in esame (particella 1651 subalterno 8) ed il conseguente incremento della superficie utile del sopraccitato vano (particella 1651 subalterno 7).</p> <p>Per la realizzazione dell'intervento proposto, si renderà necessario ridistribuire gli spazi interni mediante la demolizione e la ricostruzione dei muri di tramezzo in laterizio esistenti e cio', nel rispetto del regolamento edilizio vigente.</p> <p>Pertanto, la "nuova" unità immobiliare "ideata" dal sottoscritto consulente, che costituirà l'oggetto della presente relazione di stima, avrà accesso attraverso il vano scala di uso comune (foto 4), sarà dotata di balconi sui fronti nord e sud, e sarà composta: da un ambiente cucina-tinello, da un locale igienico (w.c.) e da due camere, di cui una da adibire a letto matrimoniale.</p> <p>Essa, sarà denominata "D2/5" e confinerà: 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 corpo di fabbrica denominato "D3"; ad ovest, con vano scala e con unità immobiliare di proprietà altra ditta.</p> <p>Attraverso le misurazioni effettuate sull'elaborato grafico di proposta progettuale per la formazione del lotto 23 (allegato "3"), è stato possibile computare le seguenti superfici:</p> <p><b>superficie lorda abitabile (S.L.A.):</b> - residenza mq. 64,40</p> <p><b>superficie non residenziale (S.N.R.):</b> - balcone anteriore mq. 6,40 - balcone posteriore mq. 13,02</p> <p><b>superficie non residenziale omogeneizzata:</b> - balcone anteriore mq. 6,40 x 0,25 = mq. 1,60 - balcone posteriore mq. 13,02 x 0,25 = <u>mq. 3,25</u> mq. 4,85</p> <p><b>superficie commerciale virtuale (S.C.V.):</b> mq. (64,40 + 4,85) = <b>mq. 69,25</b></p>
<b>Caratteristiche zona:</b>	Periferica residenziale (di pregio) a traffico scorrevole, con parcheggi sufficienti.
<b>Servizi della zona:</b>	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
<b>Caratteristiche zone limitrofe:</b>	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.
<b>Collegamenti pubblici (km):</b>	autostrada (10), autobus (0,5), ferrovia (10), porto (7).

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

<b>3. STATO DI POSSESSO:</b>	
Non occupato	
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b>	
<b>4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</b>	
4.1.1.	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
4.1.2.	Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: <i>Nessuna</i>
4.1.3.	Atti di asservimento urbanistico: <i>Nessuno</i>
4.1.4.	Altre limitazioni d'uso:
<b>4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura</b>	
4.2.1.	<b>Iscrizioni:</b>
	<p>Iscrizione volontaria (<i>attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di <b>GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A. contro "S"</b>, iscritta a Messina in data 14/05/2005, ai nn. 17366/5636.</p> <p>importo ipoteca: €. 1.084.559,49 importo capitale: €. 361.519,83</p> <p>L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta contro la SO.C.E.S. 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><b>n.b.:</b> <i>Suddetta ipoteca, grava anche nei confronti di "S"</i></p> <p>Si precisa, che la Gestione di Credito Fondiario della C.C.R.V.E. per le Province Siciliane in Palermo, soggetto a favore del quale è stata iscritta l'ipoteca, in seguito è divenuta "Sicilcassa s.p.a." e, con Decreto Ministeriale del Tesoro n.° 602529 del 05/09/1997, è stata posta in Liquidazione Coatta Amministrativa.</p>
	<p>Iscrizione volontaria (<i>attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria da atto di dilazione a mezzo operazione a medio termine, ex D.P.R. 29/09/1973 n.° 601 a favore di <b>GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A. contro "S"</b> ed altri, iscritta a Messina in data 25/10/2010, ai nn. 33061/5974.</p> <p>importo ipoteca: €. 1.068.065,78 importo capitale: €. 428.013,88</p> <p>L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta contro "SICOD s.r.l." in data 26/10/1990, ai n. 29509/2680, in forza dell'atto di dilazione a mezzo operazione a medio termine, stipulato dal Notaio Giovanni Paderni in data 23/10/1990, n.° rep. 37933.</p> <p><b>n.b.:</b> <i>Suddetta ipoteca, grava anche nei confronti dei terzi acquirenti aventi causa da "S" e quindi pure nei confronti di "S".</i></p>
	<p>Iscrizione volontaria (<i>attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di <b>GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A. contro "S"</b> ed altri, iscritta a Messina in data 21/10/2010 ai nn. 32816/5880.</p> <p>importo ipoteca: €. 1.397.500.000 importo capitale: €. 559.000.000</p> <p><b>Riferito limitatamente a:</b> 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 <b>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 "██████████",</b> 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><b>Riferito limitatamente a:</b> 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 <b>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 "██████████",</b> 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><b>Riferito limitatamente a:</b> L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai n. 29502/2673, in forza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Giovanni Paderni del 23/10/1990, n.° rep. 37942 e gravante su un'area edificabile della superficie di mq. 1.480,50, costituita dalle particelle n° 156, 211 e 644 tutte in quota parte del foglio di mappa 43.</p>
		<p>Iscrizione volontaria (<i>attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di <b>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 "██████████",</b> 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><b>Riferito limitatamente a:</b> 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 <b>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 "██████████",</b> 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><b>Riferito limitatamente a:</b> 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 <b>GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E., OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A.,</b> contro "[REDACTED]", 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><b>Riferito limitatamente a:</b> L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai n. 29508/2679, in forza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Giovanni Paderni del 23/10/1990, n.° rep. 37948 e gravante su un'area edificabile della superficie di mq. 1.249,00, costituita dalle particelle n° 211, 643, 983, 1069 tutte in quota parte del foglio di mappa 43.</p>
		<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 <b>GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E., OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A.,</b> contro "[REDACTED]", 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><b>Riferito limitatamente a:</b> 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.	<b>Pignoramenti:</b>
		<p>Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare a favore di "SICILCASSA s.p.a." in L.C.A. contro "[REDACTED]" 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>
	4.2.3.	<b>Altre trascrizioni: Nessuna</b>
	4.2.4.	<b>Altre limitazioni d'uso: Nessuna</b>
	4.3.	<b>Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale</b>
	4.3.1.	<b>Conformità urbanistico edilizia:</b>
		<p><b>Sono state riscontrate le seguenti difformità :</b></p> <p>Così come ampiamente esposto nella relazione tecnica introduttiva ed illustrativa, alla quale si rimanda per ulteriori approfondimenti (vedi paragrafo "D2") l'unità immobiliare in esame non è conforme urbanisticamente, in quanto ricade all'interno di un Piano di Lottizzazione <i>non regolare urbanisticamente</i>.</p> <p>Inoltre, 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"> <li>- è stato realizzato un numero maggiore di unità immobiliari ;</li> <li>- sono state apportate variazioni ai prospetti, consistenti nella modifica e/o trasformazione di alcune bucatore;</li> <li>- la scala interna per l'accesso al sottotetto, è stata realizzata in modo difforme rispetto a quanto previsto dal progetto approvato;</li> <li>- è stata modificata la pendenza di un tratto di falda di copertura del tetto (vedi foto 3), per consentire l'accesso al sottotetto del corpo di fabbrica "D1".</li> </ul> <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 esclusivamente attraverso il complanare sottotetto del corpo di fabbrica "D2" ed insieme i due locali costituivano un unico ampio ambiente (vedi elaborato grafico di rilievo allegato "2" );</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'area porticata di pertinenza antistante il piano seminterrato, è stata chiusa ed accorpata allo stesso;</li> <li>- la parte esterna del vano scala, aveva uno sviluppo diverso da quello previsto dal progetto approvato;</li> </ul>

		<p>- 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);</p> <p>- 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> <p><b>Regolarizzabili mediante :</b>  <u>Redazione di un progetto di riordino urbanistico e di assestamento dell'intervento.</u>          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><b>Oneri necessari per la regolarizzazione:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quota parte per competenze tecniche ed oneri amministrativi, inerenti la redazione del progetto di riordino urbanistico: €. 620,87;</li> <li>- Quota parte per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e per la messa in sicurezza dei muri di contenimento: €. 5.442,33;</li> <li>- Quota parte per l'acquisizione e la sdemanializzazione della strada vicinale Giannuzzo: €. 651,91;</li> </ul> <p><b>Oneri totali: €. 6.715,11</b></p>						
	4.3.2.	<p><b>Conformità catastale:</b></p> <p><b>Sono state riscontrate le seguenti difformità :</b>          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> <p>Per quanto concerne invece l'unità immobiliare, essa risulta essere ancora denunciata " <i>in corso di costruzione</i>"</p> <p><b>Regolarizzabili mediante:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PREGEO per l'aggiornamento della mappa catastale;</li> <li>- Procedura "DOCFA" per l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare, dopo aver completato le opere edili di costruzione e di finitura.</li> </ul> <p><b>Oneri necessari per la regolarizzazione:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quota parte per competenze tecniche ed oneri amministrativi per l'aggiornamento della mappa catastale: €. 403,56</li> <li>- Spese tecniche ed oneri catastali per la procedura "DOCFA": €. 500,00</li> </ul> <p><b>Oneri totali: €. 903,56</b></p>						
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:</b>								
		<table border="1"> <tr> <td>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:</td> <td style="text-align: right;">€ 0,00</td> </tr> <tr> <td>Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:</td> <td style="text-align: right;">€ 0,00</td> </tr> <tr> <td>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:</td> <td style="text-align: right;">€ 0,00</td> </tr> </table> <p>Ulteriori avvertenze: Non è stato possibile stimare le spese annue di gestione condominiale, in quanto non è stato ancora costituito un regolare condominio per il complesso edilizio.</p>	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00							
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00							
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00							
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:</b>								
	6.1	<p><b>Attuali proprietari:</b></p> <p>[REDACTED], proprietario del sub. 8 dal 07/06/2002 ad oggi, in forza della sentenza del Tribunale di Messina del 22/03/2002, trascritta a Messina in data 07/06/2002, ai nn. 14992/12493.</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 [REDACTED]

Descrizione appartamento di cui al punto A					
A.	Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina, villaggio Ganzirri, Via Consolare Pompea 1853.				
	<p><b>Identificato al catasto fabbricati:</b> intestato a "[REDACTED]", foglio 43, mappale 1651, subalterno 8 (in parte), categoria F/3 in corso di costruzione, piano 1° (vedi allegato "1").</p> <p><b>Confina:</b> 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 corpo di fabbrica denominato "D3"; ad ovest, con vano scala e con unità immobiliare di proprietà altra ditta.</p>				
<b>Destinazione urbanistica:</b>					
<p>Nel piano regolatore vigente in forza della delibera D.D.R. n. 686 del 02/09/2002 e n.° 858 del 08/07/2003, l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "C2d" (Piani esecutivi in corso di attuazione o deliberati).</p> <p><b>Norme tecniche ed indici:</b> Le zone "C2d" comprendono Piani di Zona, Programmi Costruttivi, Piani di Recupero, Zone "C6" di cui al D.A. n. 333/86 e Piani di Lottizzazione, operanti o già deliberati dal Consiglio Comunale alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G.</p> <p>Tali zone, nella loro attuazione, sono disciplinate dalla normativa e dalle indicazioni cartografiche dei relativi strumenti urbanistici generali ed esecutivi.</p> <p>La zona "C2d" deve essere riferita anche a quelle parti delle lottizzazioni destinate a viabilità a fondo cieco, e comunque già previste dallo strumento urbanistico generale, ferma restando la capacità insediativa prevista originariamente.</p>					
	Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	residenza	Sup. reale lorda	64,40	1,00	64,40
	balconi	Sup. reale lorda	19,42	0,25	4,85
		Sup. reale lorda	<b>83,82</b>		<b>69,25</b>
<b>Caratteristiche descrittive:</b>					
<b>Caratteristiche strutturali:</b>					
	Strutture verticali:	materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.			
	Travi:	materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.			
	Solai:	tipologia: latero-cemento; condizioni: sufficienti.			
	Scale:	tipologia: interna; materiale: c.a.; servoscala: assente; condizioni: sufficienti.			
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>					
	Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni forati; coibentazione e rivestimento: inesistenti; condizioni: mediocri.			
Impianti: Mancanti					
<b>Accessori:</b>					
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:</b>					
<b>8.1. Criterio di Stima</b>					
	<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"> <li>1) il suo stato di finitura al rustico ;</li> <li>2) la necessità di dover realizzare opere di demolizione e ricostruzione delle tramezzature interne, per la redistribuzione degli spazi di cui si è detto a pagina 3;</li> <li>3) la buona esposizione e la discreta panoramicità;</li> </ol>				

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

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

	<p>lo scrivente è pervenuto alla determinazione che il più probabile valore unitario di mercato per il bene in perizia sia di <b>€/mq. 900,00</b>.</p> <p>Moltiplicando tale valore unitario di mercato immobile per la consistenza dell'immobile, (superficie commerciale virtuale), si risale al valore globale.</p> <p><b>n.b.</b> Come già esposto ai paragrafi "C3" e "G1.3" della relazione generale introduttiva, il valore globale dell'immobile è comprensivo del valore in quota parte dei beni e delle aree di utilità comune del complesso edilizio e cioè: il serbatoio idrico; la cabina elettrica; la viabilità interna della lottizzazione; le aree di ornamento.</p>				
<b>8.2.</b>	<b>Fonti di informazione</b>				
	<p>Catasto, Conservatoria dei Registri Immobiliari e Ufficio Tecnico di Messina.  <b>Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:</b> "URBE IMMOBILIARE"; "TECNOCASA"; "MOLONIA CASE"; "GRUPPO ITALIA IMMOBILIARE"; AGENZIA DEL TERRITORIO (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE)</p>				
<b>8.3.</b>	<b>Valutazione corpi</b>				
	<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
	<b>A</b>	<b>appartamento</b>	<b>83,82</b>	<b>€. 62.325,00</b>	<b>€. 62.325,00</b>
<b>8.4.</b>	<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>				
	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:				<b>€. 9.348,75</b>
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:				<b>€. 7.618,67</b>
	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente				<b>Nessuno</b>
	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:				<b>Nessuna</b>
<b>8.5.</b>	<b>Prezzo base d'asta del lotto</b>				
	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:				<b>€. 52.976,25</b>
	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:				<b>€. 45.357,58</b>

**ALLEGATI:**

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 1. VISURA CATASTALE;
- 2. RILIEVO DELLO STATO ATTUALE;
- 3. PROPOSTA PROGETTUALE PER LA FORMAZIONE DEL LOTTO 23;
- 4. ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE DELLA PARTICELLA 1651.

Relazione lotto 023 creata in data 07.07.2016  
 Codice documento: E080-02-000033-023

il perito  
 Arch. francesco cancellieri

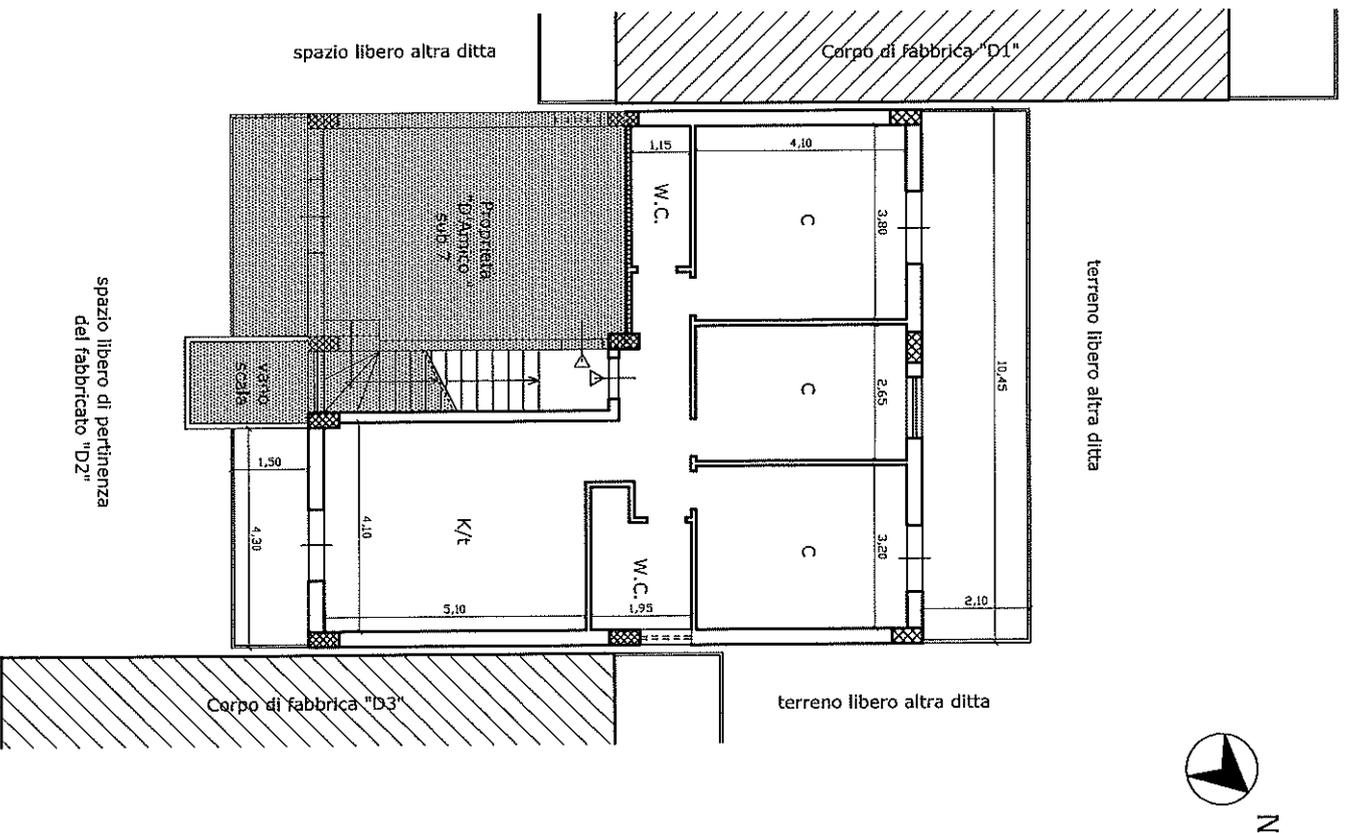
Giudice Dr. Giuseppe Minutoli  
 Curatore/Custode: avv. Maria Garzo  
 Perito: Arch. francesco cancellieri

**Allegato "2": ELABORATO GRAFICO DI RILIEVO  
DELLO STATO ATTUALE**

**Pianta dell'unità immobiliare ricadente al piano  
primo del corpo di fabbrica "D2"  
(rapp. 1:100)**

**N.C.E.U. : foglio 43, particella 1651, sub 8, piano 1°**

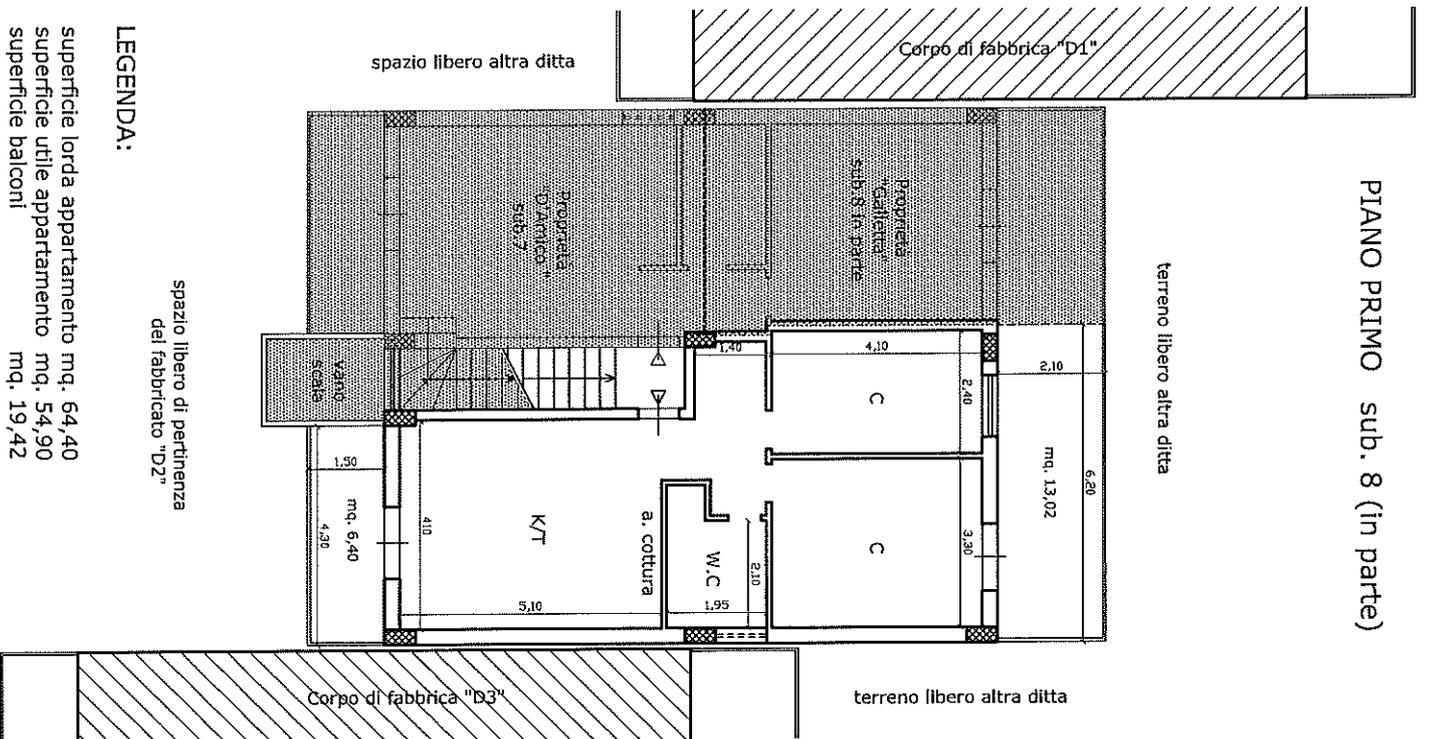
**PIANO PRIMO sub. 8**



**Allegato "3": PROPOSTA PROGETTUALE PER LA  
FORMAZIONE DEL LOTTO n.° 23**

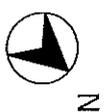
**Pianta dell'unità immobiliare denominata "D2/5"  
sita al piano primo del corpo di fabbrica "D2"  
(rapp. 1:100)**

**N.C.E.U. : foglio 43, particella 1651, sub. 8 (in parte), piano 1°**



**LEGENDA:**

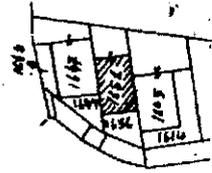
- superficie lorda appartamento mq. 64,40
- superficie utile appartamento mq. 54,90
- superficie balconi mq. 19,42



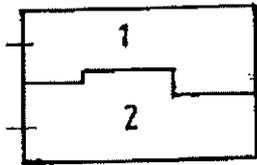
# ELABORATO PLANIMETRICO

TIPO MAPPALE N. 2756/93 "VILLA D<sub>2</sub>"

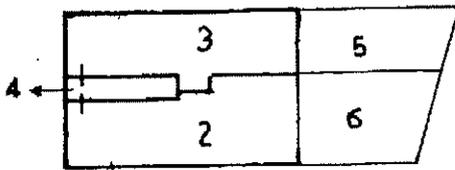
COMUNE DI MESSINA  
FG. 43 PART. 1651  
SCALA 1:2000



PIANO S 1



PIANO TERRA

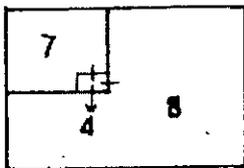


0218094

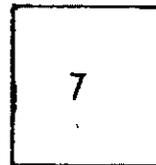


\*0218094\*

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

g. w. l. o. l. e.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/05/2010 - Comune di MESSINA (F158) - < Foglio: 43 Particella: 1651 - Elaborato planimetrico > - Sub: Ultima Planimetria in atto

Foto 1

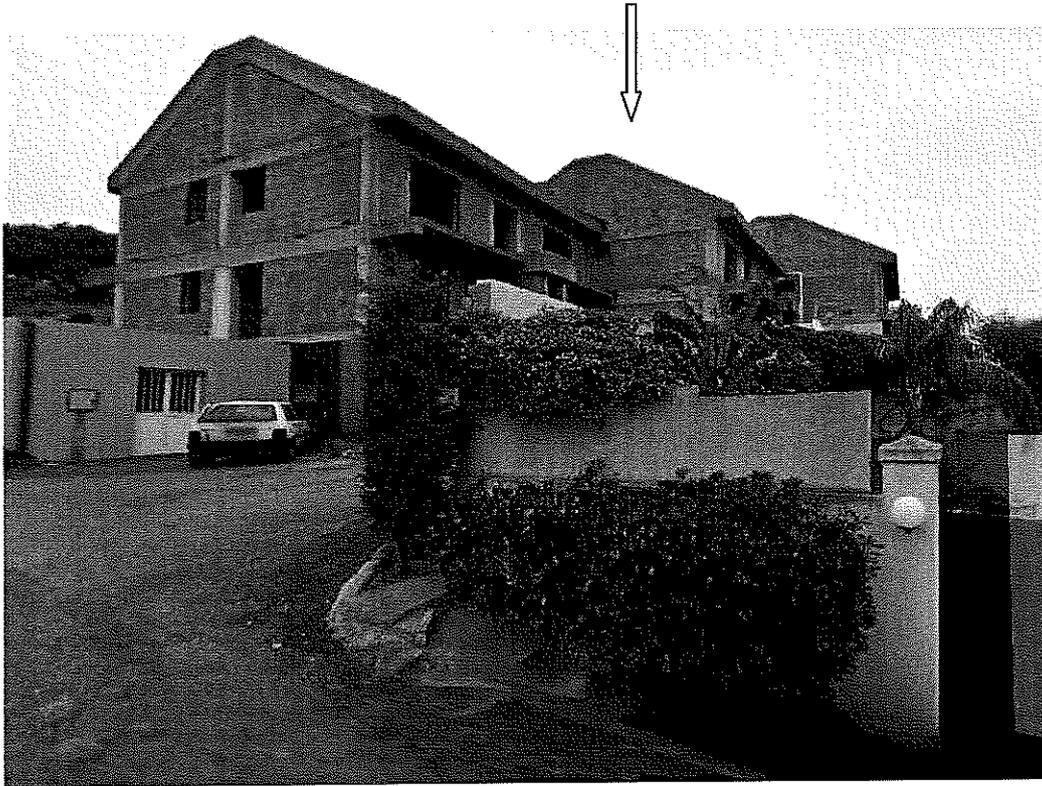


Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

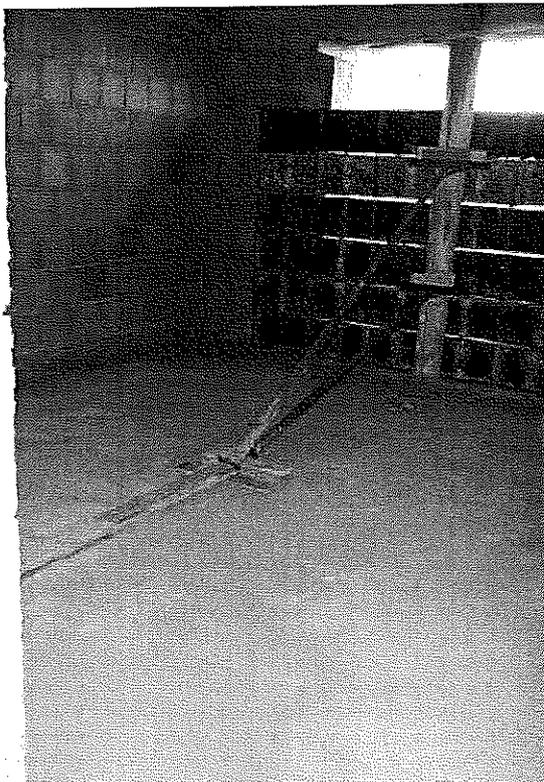


Foto 6

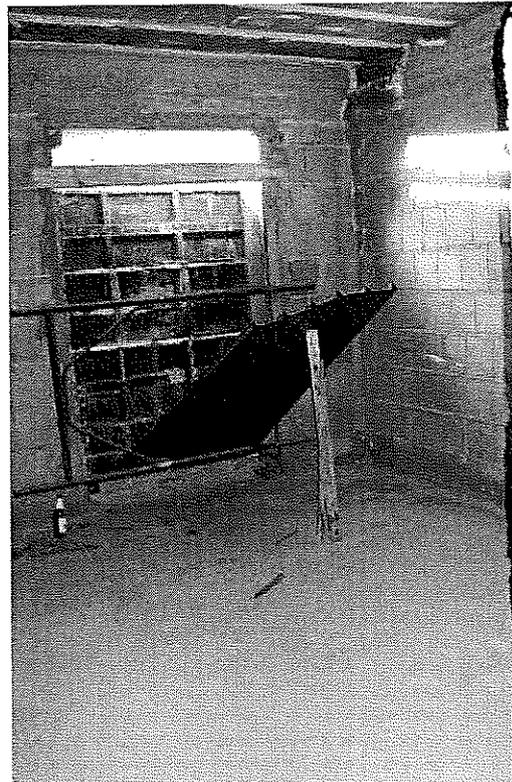


Foto 7

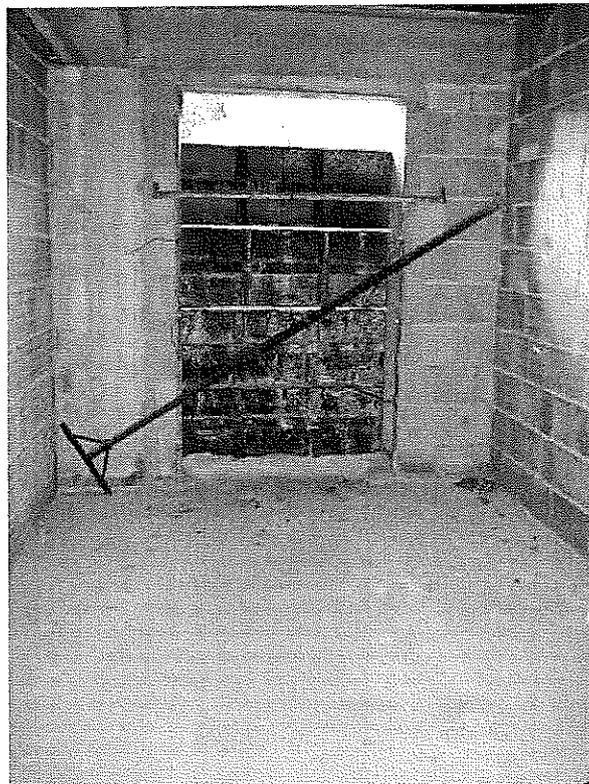


Foto 8

