

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 "██████████"

Beni in Messina (Messina) Via Consolare Pompea 1853
Lotto 024

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.
	Identificato al catasto fabbricati: intestato a "██████████", foglio 43, mappale 1605, subalterno 2, categoria F/3 in corso di costruzione (vedi visura catastale allegato "1"). Confina: A nord, con terreno libero altra ditta; a sud, con vano scala e con spazio libero condominiale; ad est, con immobili di proprietà altre ditte; ad ovest, con fabbricato "D2".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Premesse:	<p>Prima di procedere alla descrizione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene da stimare, si ritiene necessario far rilevare che <u>il bene cui fa riferimento l'atto di pignoramento, distinto in catasto al foglio 43, particella 1605, subalterni 1 e 5, di proprietà della ditta ██████████</u> consistente in seminterrato, piano terra e corte annessa, <u>non è stato individuato con esattezza.</u></p> <p>Infatti, con atto di compravendita in notaio Giovanni Paderni del 24/01/1996, trascritto in data 25/01/1996 ai nn. 2406/2000, i coniugi ██████████ hanno acquistato dalla società "██████████" il seguente bene immobile: << <i>Unità abitativa in corso di costruzione sita in Messina, villaggio Ganzirri, località Pozzicello, con accesso dalla via Consolare Pompea. Detta unità abitativa, facente parte del corpo di fabbrica denominato villa tipo "D3" (in atto allo stato di fondazioni, pilastri, solette e solaio, tramezzature e tamponamenti), consistente in un vano al piano seminterrato e tre vani oltre accessori al piano terra, in essa compresa una corte a piano terra, confina nell'insieme con il corpo di fabbrica "D2", con proprietà della società venditrice, con altra unità abitativa del corpo di fabbrica "D3", e con strada di lottizzazione, salvo altri. Nel N.C.E.U. del comune di Messina detto immobile è riportato al foglio 43, particella 1605 sub. 1, l'appartamento; e particella 1605 sub. 5, la corte annessa.</i> Alla suddetta unità abitativa, spetta l'uso della scala esterna condominiale, riportata in catasto al foglio 43 particella 1605 subalterno 4 >> .</p> <p>La descrizione del bene compravenduto contrasta però con le risultanze dell'elaborato planimetrico catastale (vedi allegato "3"), dal quale risulta che il subalterno 1 individua un bene comune non censibile (scala di distribuzione); mentre, il subalterno 5 individua un appartamento al piano primo.</p> <p>Pertanto, <u>sulla base delle risultanze catastali e della descrizione dei confini fornita dall'atto di compravendita, si può sostenere che il bene venduto ai coniugi ██████████ che costituisce oggetto di pignoramento e del quale sarà effettuata la stima, è quello identificato dal subalterno 2 e non dai subalterni 1 e 5.</u></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 al paragrafo "D1" della relazione generale introduttiva ed illustrativa.

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

<p>Caratteristiche intrinseche: (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 "D3", 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 foto n. 1).</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 trova allo stato rustico, con la realizzazione delle strutture in c.a. e delle murature perimetrali di tompagnamento (vedi foto n.° 1 e 2). Esso, si compone nell'insieme di cinque unità immobiliari, di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - due unità al piano seminterrato, individuate rispettivamente in catasto dai subalterni 2 e 3, di cui il sub. 2 oggetto della presente relazione di stima, legato catastalmente al piano terra; - due appartamenti al piano terra (subalterni 2 e 4),; - due appartamenti al piano primo (subalterni 5 e 6), di cui il sub. 6 collegato con il piano sottotetto mediante scala interna. <p>L'unità immobiliare in perizia, denominata "D3/1", si sviluppa su due livelli ed è posizionata sulla parte sinistra dei piani terra e seminterrato. Confina: a nord, con terreno libero altra ditta; a sud, con vano scala e con spazio libero condominiale; ad est, con immobili di proprietà altre ditte; ad ovest, con fabbricato "D2".</p> <p><u>Esaminando l'elaborato grafico del progetto approvato inerente la tipologia edilizia "D" (v. allegato "E36" della relazione generale introduttiva), si evince facilmente che il piano seminterrato avrebbe dovuto essere composto da due locali destinati a cantina, aventi accesso attraverso un'area porticata di pertinenza limitrofa al vano scala esterno; mentre, il piano terra, avrebbe dovuto essere composto da una sola unità immobiliare destinata a residenza.</u></p> <p><u>Al momento del sopralluogo effettuato nell'immobile in perizia (vedi allegato "2"), è stato accertato invece che :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. il piano seminterrato, contrariamente a quanto previsto dal progetto approvato, risultava essere destinato verosimilmente alla residenza e non a cantina. <p>Infatti, esso era stato tramezzato (vedi foto da n. 4 a n. 9) e messo in comunicazione con il piano terra mediante un varco realizzato nel solaio di piano, atto ad ospitare una scala di collegamento (vedi foto da n.° 20 a n.° 22);</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. l'area porticata di pertinenza antistante il piano seminterrato, era stata chiusa ed accorpata allo stesso (vedi foto n.° 1 ed elaborato grafico di rilievo allegato "2"). Inoltre, sul fronte nord era stata realizzata una scala esterna, per il collegamento del seminterrato con la corte di pertinenza (vedi foto n.° 10 e 11); 3. il piano terra, era destinato alla residenza ed era composto da: un ambiente cucina-tinello dotato di terrazzo, attraverso il quale avveniva l'accesso all'immobile; un disimpegno, nel quale era ubicato il varco per la comunicazione con il piano seminterrato; una camera da letto; ed un servizio igienico (foto da n. 12 a 19); 4. la corte esclusiva, ubicata sul lato nord dell'unità immobiliare e posta ad una quota inferiore (cm. 130 circa) rispetto al piano di calpestio del piano terra, risultava essere priva di collegamento con quest'ultimo (vedi foto n.° 2).
---	--

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

	<p>Alla luce di quanto sopra, lo scrivente C.T.U. fa rilevare che esistono delle "incongruenze" tra le previsioni del progetto approvato e quanto effettivamente realizzato sui luoghi.</p> <p>Infatti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - contrariamente a quanto previsto dal progetto approvato, l'area porticata antistante i locali del piano seminterrato, era stata chiusa ed accorpata agli stessi (vedi foto n.° 1; allegato "2" della presente relazione; ed allegato "E36" della relazione generale introduttiva ed illustrativa); - il piano terra, per il quale il progetto aveva previsto la realizzazione di una sola unità immobiliare, era stato suddiviso in due distinte unità destinate alla residenza; - il piano seminterrato, al contrario di quanto previsto in progetto, risultava essere verosimilmente destinato alla residenza e non a cantina. Inoltre, esso era stato messo in comunicazione sia con il piano terra, attraverso un varco realizzato nel solaio di piano; sia con la corte esterna, mediante una porta ed una scala esterna. <p>L'unità immobiliare in esame si presentava allo stato "rustico", priva di impianti, di intonaci, di pavimentazione e di finiture in genere (vedi foto da n. 3 a n. 23).</p> <p>Attraverso le misurazioni effettuate sull'elaborato grafico di rilievo (allegato "2"), 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"> - piano terra (residenza) mq. 56,00 <p>superficie non residenziale (S.N.R.) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - piano seminterrato (cantina/deposito) mq. 76,10 - p. seminterrato (area annessa al locale cantina/deposito della quale si prevede la rimessa in pristino (portico)) mq. 22,20 - piano terra (terrazzo a livello) mq. 19,20 - piano terra (corte di pertinenza) mq. 50,00 <p>superficie non residenziale omogeneizzata :</p> <ul style="list-style-type: none"> - p. seminterrato (cantina/deposito) mq. 76,10x0,60 = mq. 45,66 - p. seminterrato (area da progetto destinata a portico) mq. 22,20x0,45 = mq. 9,99 - piano terra (terrazzo a livello) mq. 19,20x0,25 = mq. 4,80 - piano terra (corte di pertinenza) mq. 50,00x0,10 = mq. 5,00 <p>mq. 65,45</p> <p>superficie commerciale virtuale (S.C.V.) : (mq. 56,00 + 65,45) = mq. 121,45</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).

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 "██████████"

		La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
	Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziali. I principali centri limitrofi sono: Reggio Calabria, Taormina, Milazzo. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Monti Peloritani, Capo Peloro, Area dello stretto. Le attrazioni storiche presenti sono: Museo, Chiese, reperti archeologici.
	Collegamenti pubblici (km):	autostrada (10), autobus (0,5), ferrovia (10), porto (7).
3. STATO DI POSSESSO:		
		Non occupato
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:		
	4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
	4.1.1.	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
	4.1.2.	Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
	4.1.3.	Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
	4.1.4.	Altre limitazioni d'uso:
	4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
	4.2.1.	Iscrizioni:
		<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 "██████████", 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 S.O.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>n.b.: <i>Suddetta ipoteca, grava anche nei confronti dei terzi acquirenti aventi causa da "SICOD" e quindi pure nei confronti di ██████████</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 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 "██████████" ed altri, iscritta 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 "██████████" 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>

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

		<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 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 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], a firma del Notaio Giovanni Paderni in data 23/10/1990, iscritta a Messina in data 26/10/1990, ai nn. 29494/2665.</p> <p>importo ipoteca: £. 692.500.000 importo capitale: £. 277.000.000</p> <p>Riferito limitatamente a: Detta ipoteca, iscritta originariamente su un'area edificabile della superficie di mq. 1.392,00, costituita dalle particelle n.° 983, 643, 644 e 156, tutte in quota parte del foglio di mappa n.° 43, non e' stata rinnovata .</p>
		<p>Iscrizione volontaria (<i>non rinnovata</i>) derivante da Contratto di mutuo ai rogiti del notaio Giovanni Paderni del 23/10/1990, a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO VITTORIO EMANUELE, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro [REDACTED], a firma del Notaio G. Paderni in data 23/10/1990, iscritta a Messina in data 26/10/1990, ai nn. 29495/2666.</p> <p>importo ipoteca: £. 3.605.000.000 importo capitale: £. 1.442.000.000</p> <p>Riferito limitatamente a: Detta ipoteca, iscritta originariamente su un'area edificabile della superficie di mq. 2.477,47, costituita dalle particelle n.° 211, 643, 644, 156 e 1069, tutte in quota parte del foglio n.° 43, non e' stata rinnovata.</p>
		<p>Iscrizione giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a favore di BANCA DI ROMA S.P.A. CON SEDE IN ROMA, CONTRO [REDACTED], a firma del Tribunale di Messina del 21.09.1996, n. rep. 414, iscritta a Messina in data 04.12.1997, ai nn. 2447/28622.</p> <p>importo ipoteca: L. 650.000.000 importo capitale: L. 403.880.423</p>
		<p>Iscrizione giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a favore di CREDITO ITALIANO S.P.A. CON SEDE IN GENOVA, CONTRO [REDACTED], a firma del Tribunale di Messina del 21.09.1996, n. rep. 415/96, iscritta a Messina in data 24.09.1996, ai nn. 2028/21529.</p> <p>importo ipoteca: L. 1.500.000.000 importo capitale: L. 761.836.900</p>
	4.2.2.	Pignoramenti:
		<p>Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare a favore di "SICILCASSA s.p.a." in L.C.A. contro "[REDACTED]" 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>
		<p>Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di CREDITO ITALIANO s.p.a. con sede in Genova, contro [REDACTED] a firma del Tribunale di Messina, iscritto in data 03.08.1998 al n. 1766 e trascritto a Messina in data 02.10.1998 ai nn. 17944/21118</p>

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

	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 (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 "D3" 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 bucatore; - sono state rilevate lievi difformità dimensionali in larghezza del fabbricato; - è stato realizzato un varco nel solaio di piano (primo impalcato) allo scopo di consentire il collegamento tra i piani terra e seminterrato. <p>Analogamente, è stata realizzata una scala esterna sul fronte nord, per consentire il raggiungimento della corte esterna;</p> <ul style="list-style-type: none"> - la scala interna per il collegamento dei piani primo e sottotetto, è stata eseguita in modo difforme rispetto a quanto previsto dal progetto approvato; - l'area porticata di pertinenza antistante il piano seminterrato, in cui ricade parte del bene oggetto di stima, è stata chiusa ed accorpata allo stesso; - la parte esterna del vano scala, ha uno sviluppo diverso da quello previsto dal progetto approvato. <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>In particolare, per il bene in perizia si dovrà provvedere alla esecuzione delle necessarie opere edili (demolizioni e ripristini), finalizzate al mantenimento della destinazione d'uso del locale cantina e dell'area porticata antistante ad essa.</p> <p>Oneri necessari per la regolarizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quota parte per competenze tecniche ed oneri amministrativi, inerenti alla redazione del progetto di riordino urbanistico: €. 1.065,49 - Quota parte per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e per la messa in sicurezza dei muri di contenimento : €. 9.339,77 - Quota parte per la sdemanializzazione e per l'acquisizione della strada vicinale Giannuzzo: €. 1.118,76 - Oneri per la rimessa in pristino stato delle opere abusive realizzate : €. 2.000,00 <p>Oneri totali: €. 13.524,02</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> <p>Per quanto concerne invece l'unità immobiliare oggetto di stima, essa risulta essere ancora denunciata "<i>in corso di costruzione</i>".</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>Regolarizzabili mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - PREGEO per l'aggiornamento della mappa catastale; - Procedura "DOCFA" per l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare, dopo aver provveduto alla rimessa in pristino stato dell'immobile per la sua regolarizzazione Urbanistica e dopo aver completato le opere edili di costruzione e di finitura. <p>Oneri necessari per la regolarizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quota parte per competenze tecniche ed oneri Amministrativi per l'aggiornamento della mappa catastale: €. 692,57 - Spese tecniche ed oneri catastali per la procedura "DOCFA": €. 500,00 <p>Oneri totali: €. 1.192,57</p>
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:	
	<p>██████████, proprietari dal 24/01/1996 ad oggi, in forza dell'atto di compravendita a firma del notaio Giovanni Paderni del 24/01/1996, trascritto a Messina in data 25/01/1996, ai nn. 2406/2000.</p> <p>n.b. Come già anticipato nelle premesse, con il suddetto atto di compravendita i signori ██████████ hanno acquistato dalla ██████████ un appartamento con annessa corte, individuati in catasto dalla particella 1605, rispettivamente subalterni 1 e 5.</p> <p>Tuttavia, la descrizione del bene compravenduto contrasta con le risultanze dell'elaborato planimetrico catastale, dal quale risulta che il sub. 1 individua un bene comune non censibile; mentre, il sub. 5 individua un appartamento al piano primo.</p> <p>Pertanto, sulla base delle risultanze catastali e della descrizione dei confini fornita dall'atto di compravendita, si può sostenere che il bene venduto ai coniugi ██████████ è quello identificato dal subalterno 2 e non dai subalterni 1 e 5.</p>	
6.2	Precedenti proprietari:	
	<p>██████████, proprietaria dal 15/04/1987 al 24/01/1996, 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.</p> <p>Con il suddetto atto, la ditta "██████████" vende alla ██████████ 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 >>.</p>	
	<p>██████████, proprietaria dal 20/09/1984 al 15/04/1987, in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Guido Monforte del 20/09/1984, registrato a Messina in data 02/10/1984.</p> <p>Come si può evincere dall'allegato "C6" (inquadramento territoriale) della relazione tecnica generale introduttiva, l'unità immobiliare oggetto di stima è stata realizzata su porzioni di terreno facente parte delle originarie particelle n.° 643 e 983, rispettivamente di proprietà dei signori:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ██████████ (██████████), la particella 643; - ██████████ (██████████), la particella 983. <p>Suddette particelle, sono state acquistate dalla ditta "██████████" rispettivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - con atto di vendita in Notaio Guido Monforte del 20/09/1984, registrato a Messina il 02/10/1984, la particella n.° 643; - con atto di vendita in Notaio Vincenzo Mangiò del 22/03/1984, la particella n.° 983. 	

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

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

	<p>[REDACTED] (ved. di Zanchi, Salvatore), proprietari da data antecedente il ventennio al 22/03/1984. Gli intestatari di cui sopra, erano proprietari della particella n. 983 del foglio n. 43;</p>
	<p>[REDACTED] (ved. di Zanchi, Agostino), proprietari da data antecedente il ventennio al 20/09/1984. Gli intestatari di cui sopra erano proprietari della particella n. 643 del foglio n.43.</p>
7.	PRATICHE EDILIZIE:
	<p>Autorizzazione alla lottizzazione n.° 409 per i lavori di "<i>Piano di Lottizzazione Pozzicello</i>", intestata a: [REDACTED] nata il 06/06/1929; [REDACTED] nata il 08/05/1932; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED] nato il 21/09/1930; [REDACTED] nato il 10/10/1929. Autorizzazione alla lottizzazione presentata in data 20/07/1981 e rilasciata in data 01/09/1983.</p>
	<p>Concessione edilizia n.° 7789/84 e successive varianti per i lavori di "<i>Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria</i>", intestata a: Ing. Michelangelo Cutrona, per conto e nell'interesse dei signori: [REDACTED] nata il 06/06/1929; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED] nato il 21/09/1930; [REDACTED] nato il 10/10/1929; [REDACTED] nata il 08/05/1932. Concessione Edilizia presentata in data 26/09/1983 e rilasciata in data 06/02/1984, protocollo n. 7789. Per maggiori chiarimenti sulla cronistoria delle pratiche edilizie si rimanda alla Relazione Tecnica Generale Introduttiva ed Illustrativa.</p>
	<p>Concessione edilizia n° 9199/88 e successive varianti per i lavori di "<i>Costruzione del complesso residenziale del Piano di Lottizzazione Pozzicello</i>", intestata a [REDACTED] n.q. di Amministratrice della "[REDACTED]". Concessione Edilizia presentata in data 28/02/1987 e rilasciata in data 18/01/1988, protocollo n. 9199.</p>
	<p>Concessione edilizia n°152/01 per i lavori di "<i>Completamento delle opere di urbanizzazione primaria del Piano di Lottizzazione Pozzicello</i>", intestata a: [REDACTED], in persona dell'Amministratore unico [REDACTED], in persona dell'Amministratore unico [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED] nato il 21/09/1930; [REDACTED] nato il 10/10/1929; [REDACTED] nata il 08/05/1932;. Concessione Edilizia presentata in data 11/07/2000 e rilasciata in data 02/07/2001.</p>
Descrizione cantina/deposito di cui al punto A	
A.	<p>Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina, villaggio Ganzirri, Via Consolare Pompea 1853. Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED], foglio 43, mappale 1605, subalterno 2, categoria F/3 in corso di costruzione (vedi visura catastale allegato "1"). Confina: A nord, con terreno libero altra ditta; a sud, con vano scala e con spazio libero condominiale; ad est, con immobili di proprietà altre ditte; ad ovest, con fabbricato "D2".</p>
Destinazione urbanistica:	
<p>Nel piano regolatore vigente in forza della delibera D.D.R. n. 686 del 02/09/2002 e n.° 858 del 08/07/2003, l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "C2d" (Piani esecutivi in corso di attuazione o deliberati). Norme tecniche ed indici: Le zone "C2d" comprendono Piani di Zona, Programmi Costruttivi, Piani di Recupero, Zone "C6" di cui al D.A. n. 333/86 e Piani di Lottizzazione, operanti o già deliberati dal Consiglio Comunale alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G.</p>	

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 #

Tali zone, nella loro attuazione, sono disciplinate dalla normativa e dalle indicazioni cartografiche dei relativi strumenti urbanistici generali ed esecutivi.				
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.				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
piano seminterrato (cantina)	Sup. reale lorda	76,10	0,60	45,66
piano seminterrato (area annessa alla cantina, della quale si prevede la rimessa in pristino stato (portico))	Sup. reale lorda	22,20	0,45	9,99
piano terra (residenza)	Sup. reale lorda	56,00	1,00	56,00
piano terra (terrazzo a livello)	Sup. reale lorda	19,20	0,25	4,80
corte retrostante	Sup. reale lorda	50,00	0,10	5,00
	Sup. reale lorda	223,50		121,45
Caratteristiche descrittive:				
Caratteristiche strutturali:				
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.			
<i>Travi:</i>	materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.			
<i>Solai:</i>	tipologia: latero-cemento; condizioni: sufficienti.			
<i>Scale:</i>	materiale: c.a.; ubicazione: esterna; servoscala: assente.			
Componenti edilizie e costruttive:				
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati; rivestimento e coibentazione: inesistenti;			
Impianti: mancanti				
Accessori:				
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:				
8.1. Criterio di Stima				
	<p>Per la determinazione del valore venale del bene è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativo o per confronto diretto di cui si è già trattato al paragrafo "F" della relazione tecnica introduttiva ed illustrativa.</p> <p>Attraverso le indagini di mercato effettuate e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Piano di Lottizzazione "POZZICELLO", nonché dei vari fattori positivi e negativi del bene oggetto di stima ed in particolare:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) il suo stato di finitura al rustico; 2) la dotazione di un terrazzo a livello e di un'area cortilizia di pertinenza; 3) la mancanza di panoramicità e la vetustà; <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				
	<p>Catasto, Conservatoria dei Registri Immobiliari ed Ufficio Tecnico di Messina.</p> <p>Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: "URBE IMMOBILIARE"; "TECNOCASA"; "MOLONIA CASE"; "GRUPPO ITALIA IMMOBILIARE"; AGENZIA DEL TERRITORIO (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE)</p>			

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

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

8.3. Valutazione corpi					
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	
A	appartamento	223,50	€ 91'087.50	€ 91'087.50	
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:			€ 13'663.13	
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			€ 14.716,59	
	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:			€ 77'424.38	
	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:			€ 62'707.79	

ALLEGATI:

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 1. VISURA CATASTALE;
- 2. ELABORATO GRAFICO DI RILIEVO;
- 3. ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE DELLA PARTICELLA 1605;

Relazione lotto 024 creata in data 07.07.2016
 Codice documento: E080-02-000033-024

il perito
 Arch. francesco cancellieri

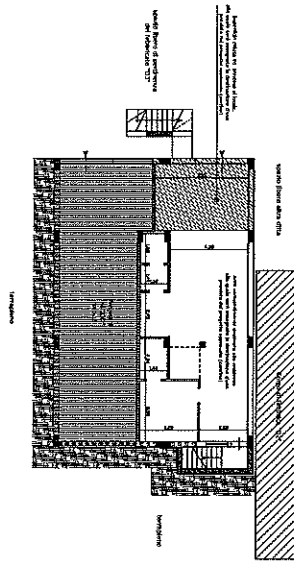
Giudice Dr. Giuseppe Minutoli
 Curatore/Custode: avv. Maria Garzo
 Perito: Arch. francesco cancellieri

Allegato "2": ELABORATO GRAFICO DI RILIEVO

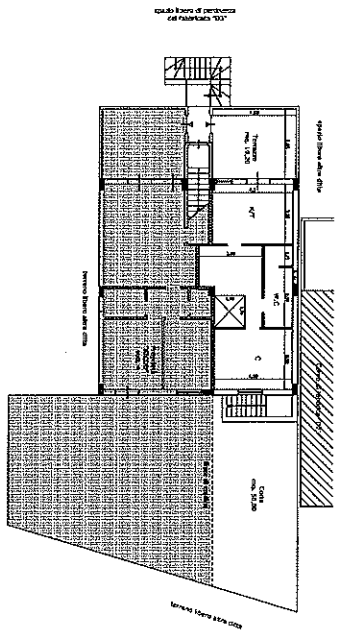
Piano dell'unità immobiliare denominata "D3/1",
sita al piano terra del corpo di fabbrica "D3"
(capp. 1:100)

N.C.E.U. : foglio 43, part. 1605, sub. 2

PIANTA DEL PIANO SEMINTERATO



PIANTA DEL PIANO TERRA



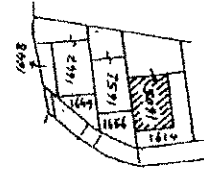
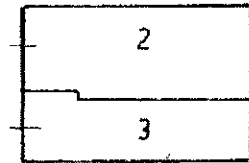
ELABORATO PLANIMETRICO

TIPO MAPPALE N. 2756/93 "VILLA D₃"

COMUNE DI MESSINA
FG. 43 PART. 1605

SCALA 1:2000

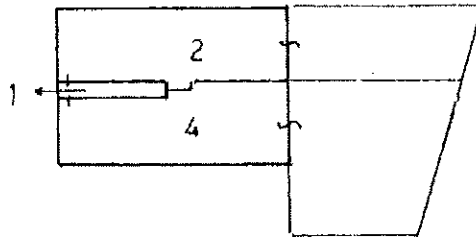
PIANO S1



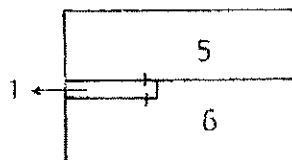
0218109



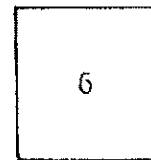
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SOTTOTETTO



LEGENDA

- SUB 1 SCALA BENE COMUNE NON CENSIBILE
- SUB 2 APPARTAMENTO PIANO S1 E PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA
- SUB 3 APPARTAMENTO AL PIANO S1
- SUB 4 APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA
- SUB 5 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO
- SUB 6 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E SOTTOTETTO

Ultima Planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - situazione al 21/01/2011 - Comune di MESSINA (FI58) - < Foglio: 43 Particella: 1605 - Elaborato planimetrico > - Sub:

Foto n. 1

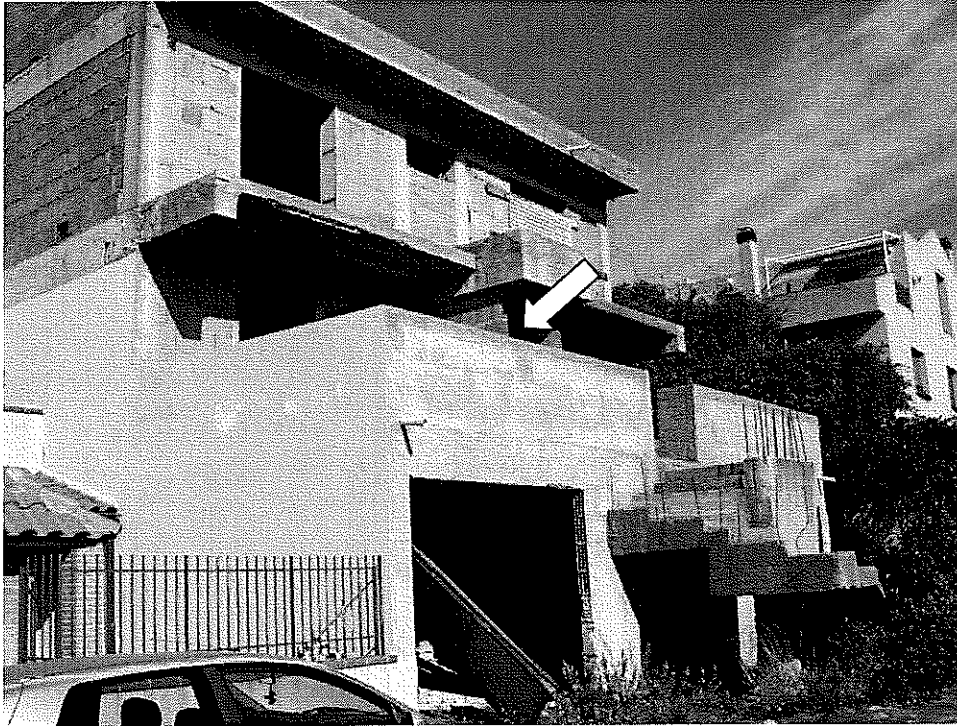


Foto n. 2

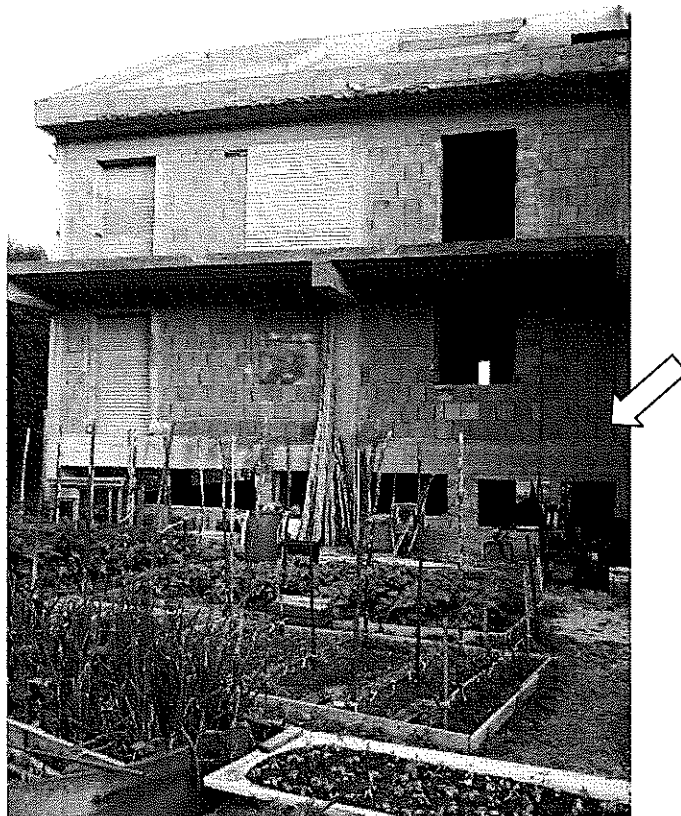


Foto n. 3



Foto n. 4

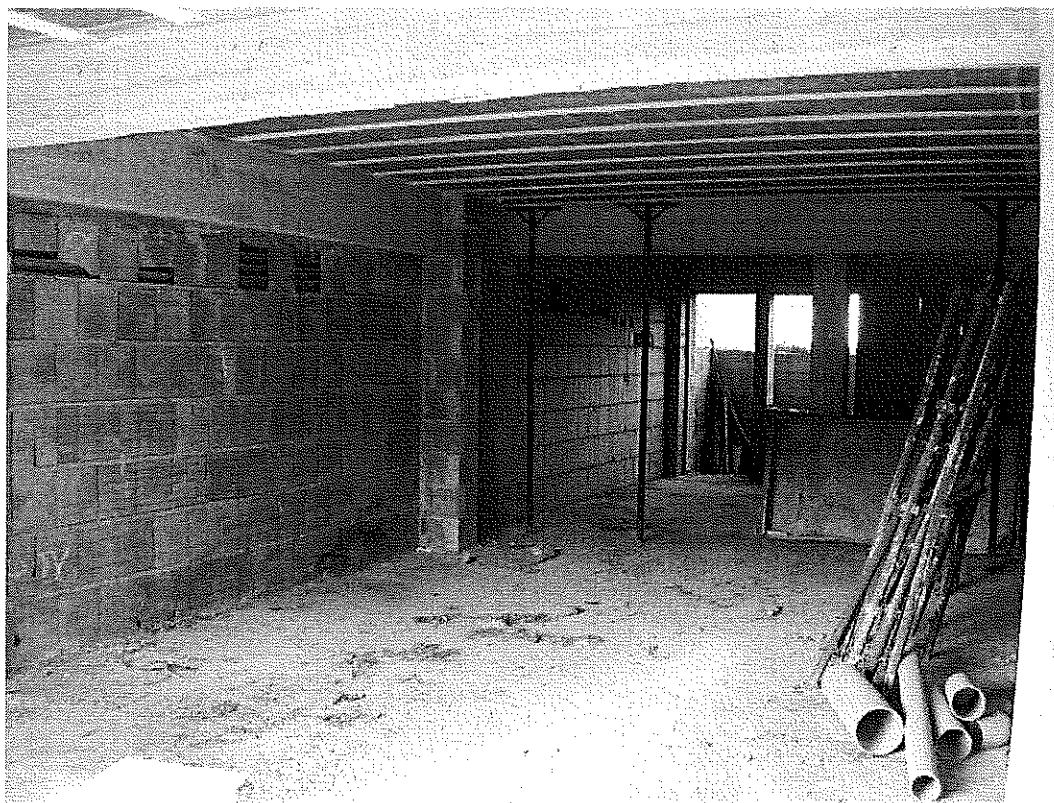


Foto n. 5



Foto n. 6

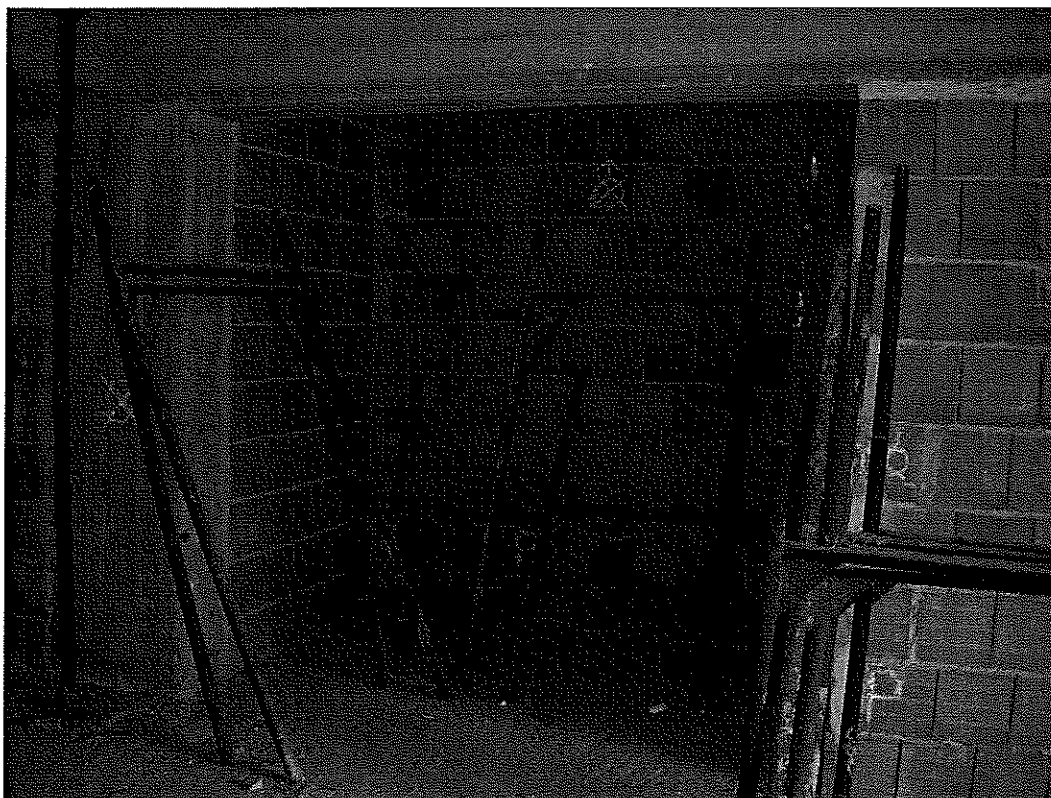


Foto n. 7

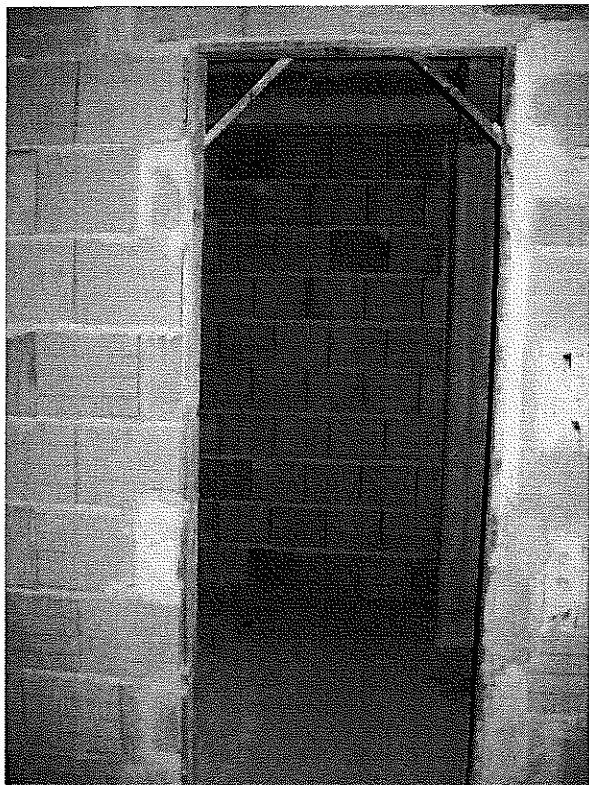


Foto n. 8



Foto n. 9

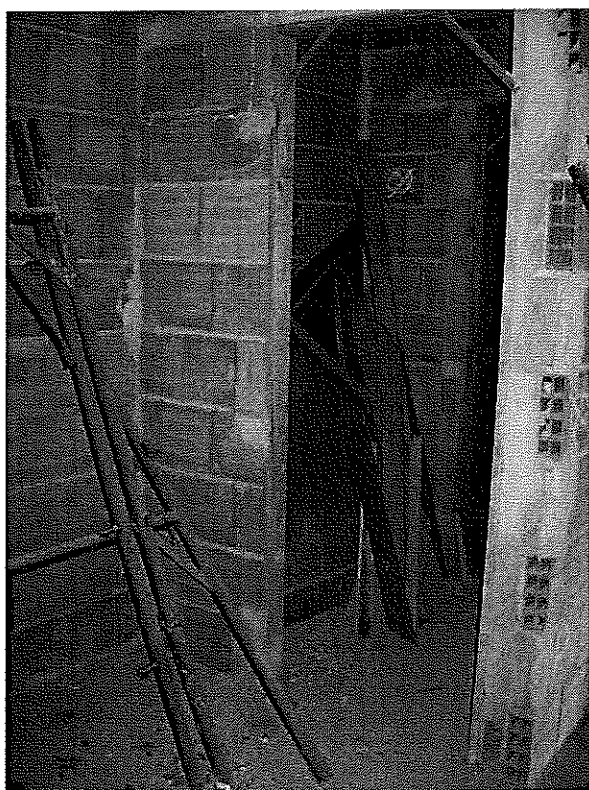


Foto n. 10



Foto n. 11

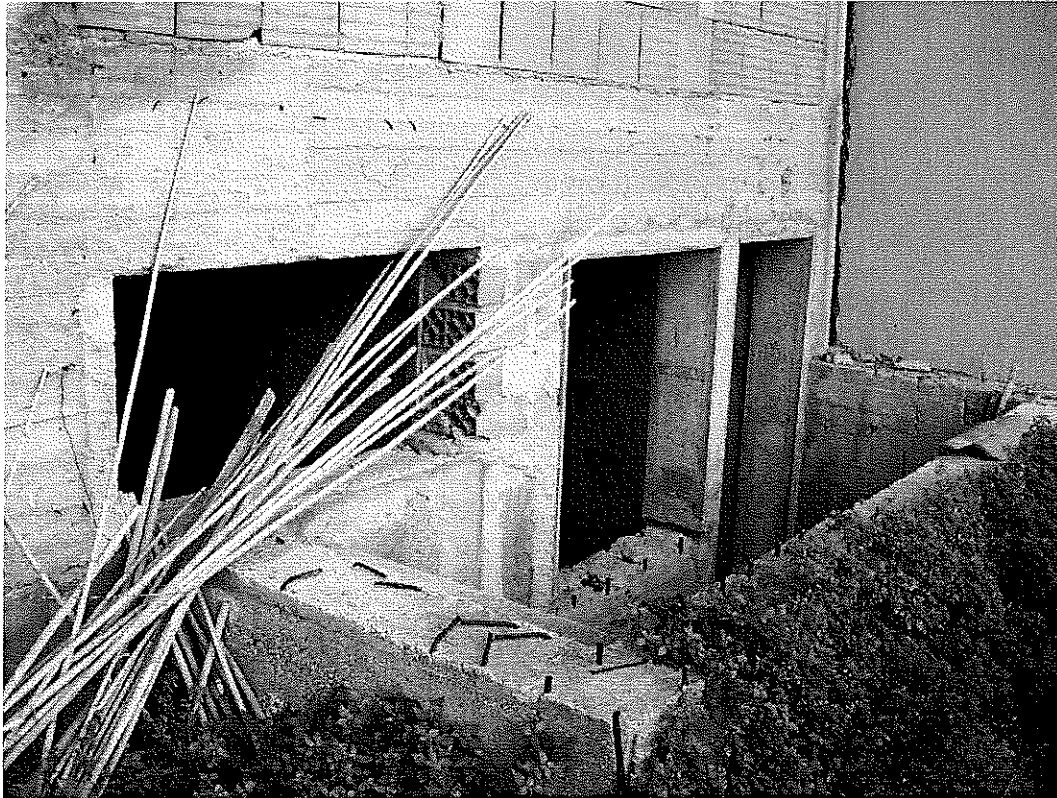


Foto n. 12

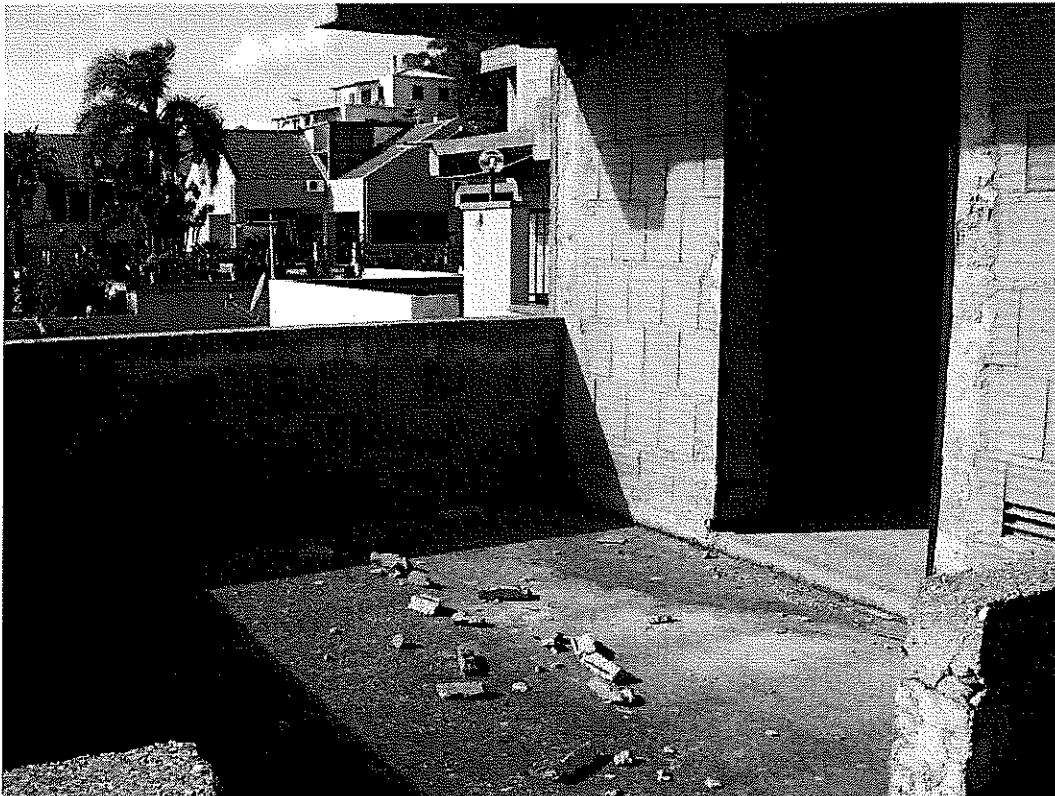


Foto n. 13



Foto n. 14



Foto n. 15

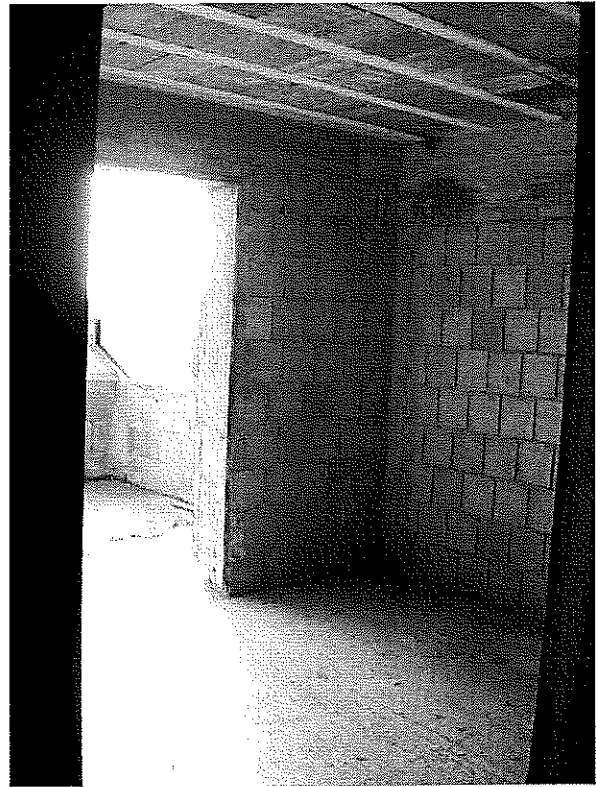


Foto n. 16

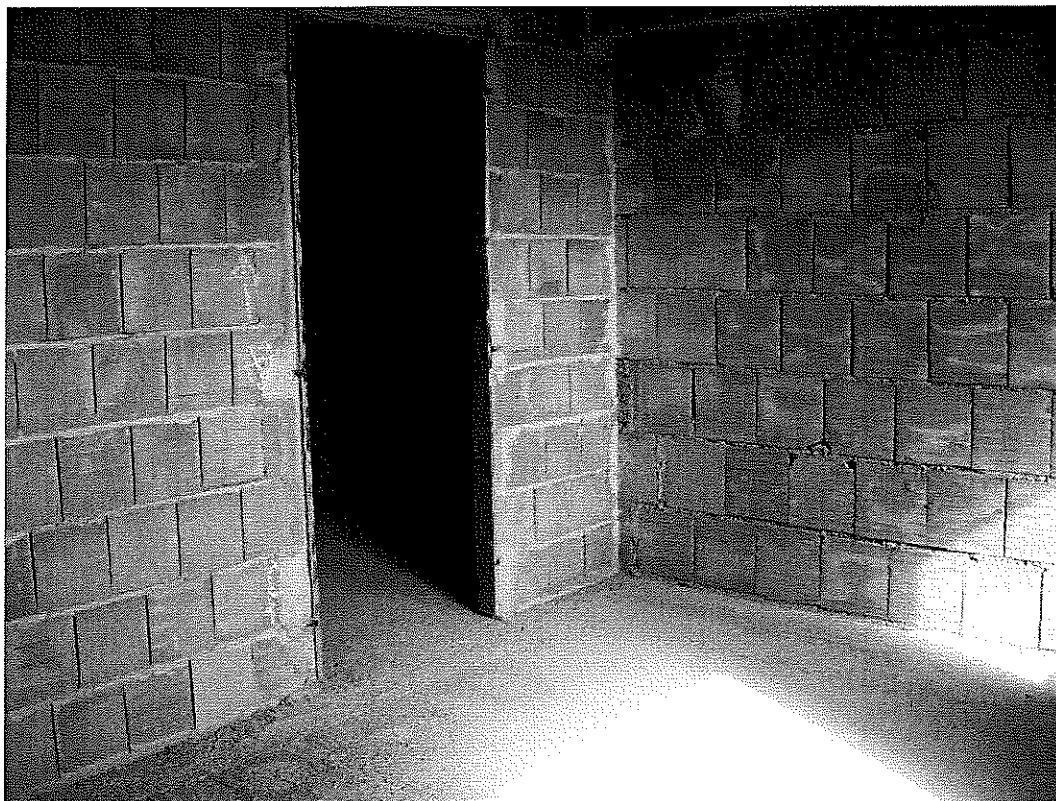


Foto n. 17

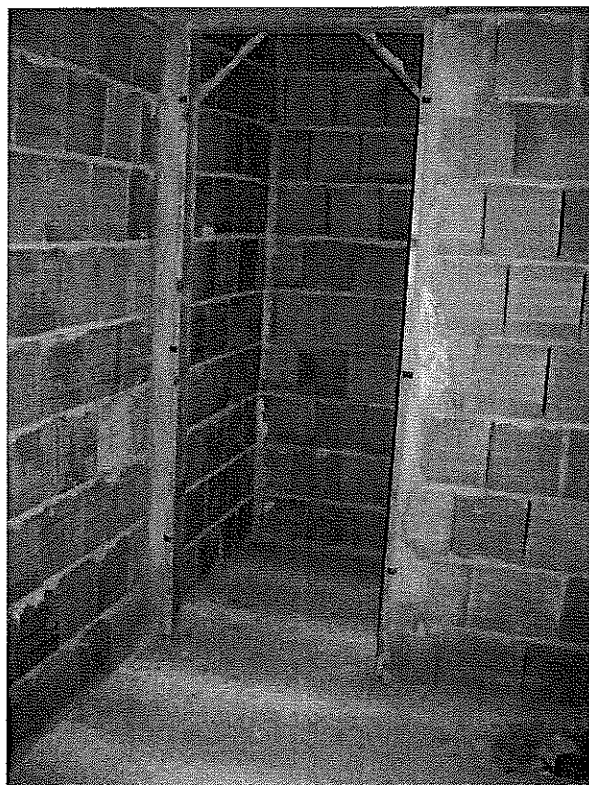


Foto n. 18

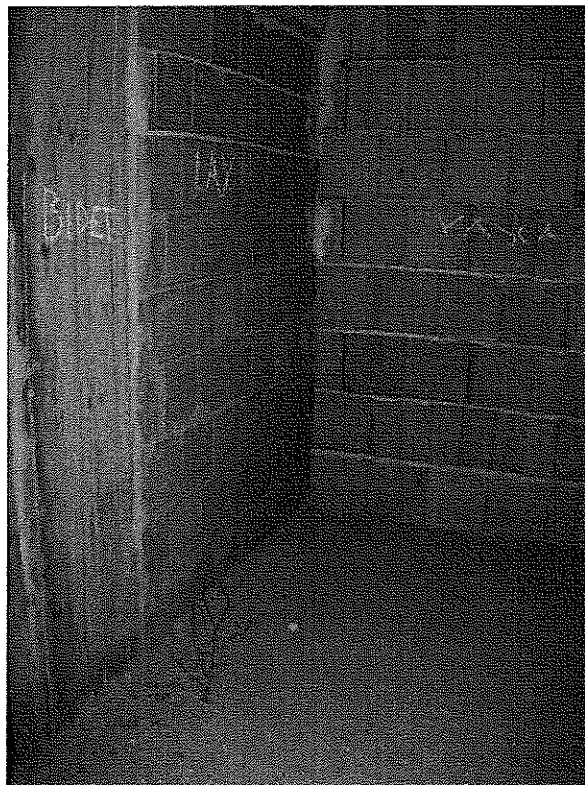


Foto n. 20



Foto n. 21

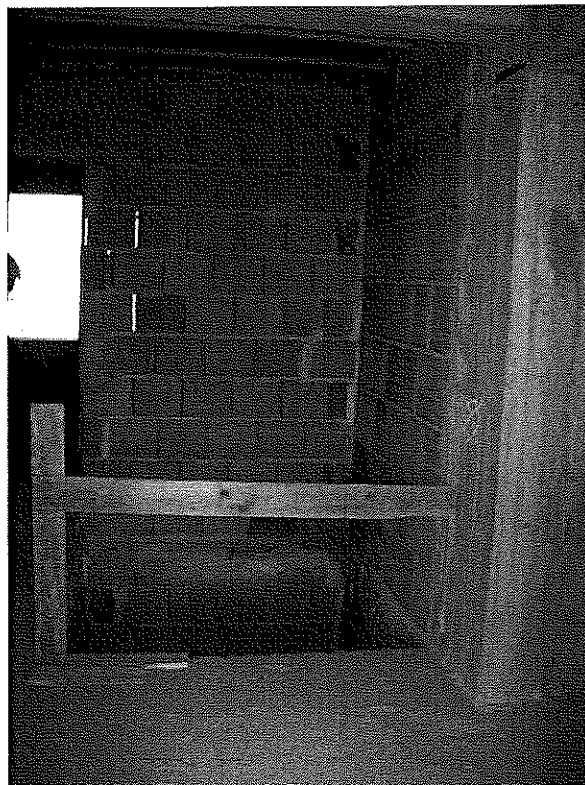


Foto n. 22



Foto n. 23

