

**Beni in Messina (Messina) Via Consolare Pompea 1853**  
**Lotto 026**

**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.
	<b>Identificato al catasto fabbricati:</b> intestato a "██████████", foglio 43, mappale 1605, subalterno 4, categoria <i>F/3 in corso di costruzione</i> (vedi visura catastale allegato "1"). <b>Confina:</b> A nord, con terreno libero altra ditta; a sud con vano scala e con spazio libero condominiale; ad est, con spazio libero condominiale e con terreno libero altra ditta; ad ovest, con immobile di proprietà "██████████".

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

<b>Caratteristiche estrinseche:</b> (descrizione della zona)	<i>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.</i>
<b>Caratteristiche intrinseche:</b> (descrizione del bene)	<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).</p> <p>Esso, si compone nell'insieme di cinque unità immobiliari, di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- due unità al piano seminterrato, individuate rispettivamente in catasto dai subalterni 2 e 3;</li><li>- due appartamenti al piano terra (subalterni 2 e 4), di cui il sub. 4 oggetto della presente relazione di stima;</li><li>- due appartamenti al piano primo (subalterni 5 e 6), di cui il sub. 6 collegato con il piano sottotetto mediante scala interna.</li></ul> <p>L'immobile in perizia, denominato "D3/3", è posizionato sulla parte destra del piano terra e confina: a nord, con terreno libero altra ditta; a sud, con vano scala e con spazio libero condominiale; ad est, con spazio libero condominiale e con terreno libero altra ditta; ad ovest, con immobile di proprietà Barbera - Costa.</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 terra, avrebbe dovuto essere composto da una sola unità immobiliare destinata alla residenza.</u></p> <p><u>Al momento del sopralluogo, è stato accertato invece che 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, delle quali, quella oggetto della presente relazione di stima era così composta:</u></p>

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

	<p>- un ambiente cucina-tinello, dotato di terrazzo a livello (attraverso il quale avveniva l'accesso all'immobile) e di un ripostiglio ricavato nel sottoscala (vedi foto da n.° 4 a n.° 7);</p> <p>- un vano disimpegno (vedi foto n.° 8);</p> <p>- due camere da letto (vedi foto n.° 8 e 9);</p> <p>- un piccolo locale ripostiglio ( vedi foto n.° 10);</p> <p>- un servizio igienico w.c. (vedi foto n.° 11);</p> <p>- una corte esclusiva, ubicata sul lato nord dell'unità immobiliare, posta ad una quota inferiore (cm. 130 circa) rispetto al piano di calpestio e priva di collegamento con quest'ultimo (v. foto n. 2).                  L'unità immobiliare in esame, come si puo' evincere dalla documentazione fotografica, si presentava al "rustico", priva di impianti, di intonaci, di pavimentazione e di finiture in genere .                  Attraverso le misurazioni effettuate sull'elaborato grafico di rilievo (vedi allegato "2"), è stato possibile computare le seguenti superfici :</p> <p><b>superficie lorda abitabile (S.L.A.) :</b></p> <p>- residenza mq. 70,70</p> <p><b>superficie non residenziale (S.N.R.) :</b></p> <p>- terrazzo a livello mq. 19,20</p> <p>- corte di pertinenza mq. 100,00</p> <p><b>superficie non residenziale omogeneizzata :</b></p> <p>- terrazzo a livello mq. 19,20 x 0,25 = mq. 4,80</p> <p>- corte di pertinenza mq. 100,00 x 0,10 = <u>mq. 10,00</u>                  mq. 14,80</p> <p><b>superficie commerciale virtuale ( S.C.V.) :</b></p> <p>mq. (70,70 + 14,80) = <b>mq. 85,50</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), scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (insufficiente), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), 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).
<b>3. STATO DI POSSESSO:</b>	
	Non occupato

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

<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:
	Atto di citazione a favore di "██████████" contro "██████████", trascritto a Messina in data 13/03/1993, ai nn. 6400/5544.
	Sequestro conservativo a favore di "██████████", in persona del suo legale rappresentante "██████████", a firma del Tribunale di Messina, iscritto in data 05/04/1993 al n. 637, e trascritto a Messina in data 19/04/1993, ai nn. 9279/8393.
	Atto di citazione presso la corte di Appello di Messina, a favore di "██████████" contro "██████████", trascritto in data 01/10/1993, ai nn. 24155/20547.
	Sequestro conservativo a favore di "██████████", a firma del Tribunale di Messina, iscritto in data 20/04/'95 al n. 769/95 e trascritto a Messina in data 28/04/'95, ai nn. 11486/9778.
<b>4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura</b>	
4.2.1.	<b>Iscrizioni:</b>
	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 14/05/2005, ai nn. 17366/5636. importo ipoteca: € 1.084.559,49 importo capitale: € 361.519,83 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. 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.
	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 "██████████" ed altri</b> , iscritta in data 25/10/2010, ai nn. 33061/5974. importo ipoteca: € 1.068.065,78 importo capitale: € 428.013,88 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 Paderni in data 23/10/1990, n.° rep. 37933.
	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., contro "██████████" ed altri</b> , iscritta a Messina in data 22/10/2010, ai nn. 33009/5968. importo ipoteca: £ 1.115.000.000 importo capitale: £ 446.000.000

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

		<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 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 <b>GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E., OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A.,</b> contro ██████████, 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><b>Riferito limitatamente a:</b> 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 <b>GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO VITTORIO EMANUELE, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A.,</b> contro ██████████, 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><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 ██████████ 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 di precetto, a favore di "FAR Costruzioni" contro ██████████ a firma del Tribunale di Messina in data 29/05/1991, trascritto a Messina in data 07/06/1991, ai nn. 16095/13566.</p>
		<p>Pignoramento a favore di ██████████, trascritto a Messina in data 04/06/1990, ai nn. 15638/13161.</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 "D3" 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 bucaure;</li> <li>- nell'unità immobiliare individuata dal subalterno 2, è stato realizzato un varco nel solaio del primo impalcato, allo scopo di consentire il collegamento tra i piani terra e seminterrato. Analogamente, è stata realizzata una scala esterna sul fronte nord, per consentire il raggiungimento della corte esterna;</li> </ul>

	<p>- sono state rilevate lievi difformità dimensionali in larghezza del fabbricato (vedi paragrafo G.1.2, pag. 71, della relazione generale introduttiva);</p> <p>- la scala interna per il collegamento dei piani primo e sottotetto, è stata eseguita in modo difforme rispetto a quanto previsto dal progetto approvato;</p> <p>- l'area porticata di pertinenza antistante il piano seminterrato, è stata chiusa ed accorpata allo stesso;</p> <p>- la parte esterna del vano scala, ha uno sviluppo diverso da quello previsto dal progetto approvato.</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: € 717,97;</li> <li>- Quota parte per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e per la messa in sicurezza dei muri di contenimento: € 6.293,54;</li> <li>- Quota parte per la sdemanializzazione e per l'acquisizione della strada vicinale Giannuzzo: € 753,87;</li> </ul> <p><b>Oneri totali: € 7.765,38</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 oggetto di stima, essa risulta essere ancora denunciata "in corso di costruzione".</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 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.</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: € 466,68</li> <li>- Spese tecniche ed oneri catastali per la procedura "DOCFA": € 500,00</li> </ul> <p><b>Oneri totali: € 966,68</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>	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						
	<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>						

<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:</b>	
<b>6.1 Attuali proprietari:</b>	<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: &lt;&lt; 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 &gt;&gt;.</p>
<b>6.2 Precedenti proprietari:</b>	<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"><li>- ██████████, la particella 643;</li><li>- ██████████, la particella 983.</li></ul> <p>Suddette particelle, sono state acquistate dalla ditta "██████████" rispettivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- con atto di vendita in Notaio Guido Monforte del 20/09/1984, registrato a Messina il 02/10/1984, la particella n.° 643;</li><li>- con atto di vendita in Notaio Vincenzo Mangiò del 22/03/1984, la particella n.° 983.</li></ul> <p>██████████, proprietaria 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>██████████, proprietaria 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>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE:</b>	
<p><b>Autorizzazione alla lottizzazione n.° 409</b> per i lavori di "<b>Piano di Lottizzazione Pozzicello</b>", intestata a: ██████████ nata il 06/06/1929; ██████████ nata il 08/05/1932; ██████████ nato il 21/09/1930; ██████████ nato il 10/10/1929.</p> <p><b>Autorizzazione alla lottizzazione presentata in data 20/07/1981 e rilasciata in data 01/09/1983.</b></p>	
<p><b>Concessione edilizia n.° 7789/84 e successive varianti</b> per i lavori di "<b>Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria</b>", intestata a: Ing. Michelangelo Cutrona, per conto e nell'interesse dei signori: ██████████ nata il 06/06/1929; ██████████ nato il 21/09/1930; ██████████ nato il 10/10/1929; ██████████ nata il 08/05/1932.</p> <p><b>Concessione Edilizia presentata in data 26/09/1983 e rilasciata in data 06/02/1984, protocollo n. 7789.</b></p> <p>Per maggiori chiarimenti sulla cronistoria delle pratiche edilizie si rimanda alla Relazione Tecnica Generale Introduttiva ed Illustrativa.</p>	
<p><b>Concessione edilizia n°152/01</b> per i lavori di "<b>Completamento delle opere di urbanizzazione primaria del Piano di Lottizzazione Pozzicello</b>", intestata a: ██████████, in persona dell'Amministratore unico ██████████; ██████████, in persona dell'Amministratore unico ██████████; ██████████ nato il 21/09/1930; ██████████ nato il 10/10/1929; ██████████ nata il 08/05/1932.</p> <p><b>Concessione Edilizia presentata in data 11/07/2000 e rilasciata in data 02/07/2001.</b></p>	

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

Concessione edilizia n° 9199/88 e successive varianti per i lavori di "Costruzione del complesso residenziale del Piano di Lottizzazione Pozzicello", 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.

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.  
**Identificato al catasto fabbricati:** intestato a [REDACTED], foglio 43, mappale 1605, subalterno 4, 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 spazio libero condominiale e con terreno libero altra ditta; ad ovest, con immobile di proprietà [REDACTED]

**Destinazione urbanistica:**  
 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.  
 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
residenza	Sup. reale lorda	70,70	1,00	70,70
terrazzo a livello	Sup. reale lorda	19,20	0,25	4,80
corte retrostante	Sup. reale lorda	100,00	0,10	10,00
	Sup. reale lorda	189,90		85,50

**Caratteristiche descrittive:**  
**Caratteristiche strutturali:**  
*Strutture verticali:* materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.  
*Travi:* materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.  
*Solai:* tipologia: latero-cemento; condizioni: sufficienti.  
*Scale:* materiale: c.a.; ubicazione: esterna; servoscala: assente.

**Componenti edilizie e costruttive:**  
*Pareti esterne:* materiale: in muratura di mattoni forati; rivestimento e coibentazione: inesistenti;

**Impianti:** mancanti

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**  
 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.

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: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) il suo stato di finitura al rustico;</li> <li>2) la dotazione di un terrazzo a livello e di un'area cortilizia di pertinenza;</li> <li>3) l'esposizione con affaccio su tre lati;</li> <li>4) la mancanza di panoramicità e la vetustà;</li> </ol> lo scrivente è pervenuto alla determinazione che il più probabile valore unitario di mercato per il bene in perizia sia di <b>€/mq. 750,00</b> . Moltiplicando tale valore unitario di mercato per la consistenza dell'immobile (superficie commerciale virtuale), si risale al valore globale <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.					
<b>8.2. Fonti di informazione</b>					
Catasto, Conservatoria dei Registri Immobiliari ed 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)					
<b>8.3. Valutazione corpi</b>					
	ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	A	appartamento	189,90	€. 64.125,00	€. 64.125,00
<b>8.4. 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:			€. 9.618,75
		Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			€. 8.732,06
		Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente			Nessuno
		Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			Nessuna
<b>8.5. 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:			€. 54.506,25
		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:			€. 45.774,19

**ALLEGATI:**

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 1. VISURA CATASTALE;
- 2. ELABORATO GRAFICO DI RILIEVO.

Relazione lotto 026 creata in data 08.09.2017  
 Codice documento: E080-02-000033-026

il perito  
 Arch. francesco cancellieri

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

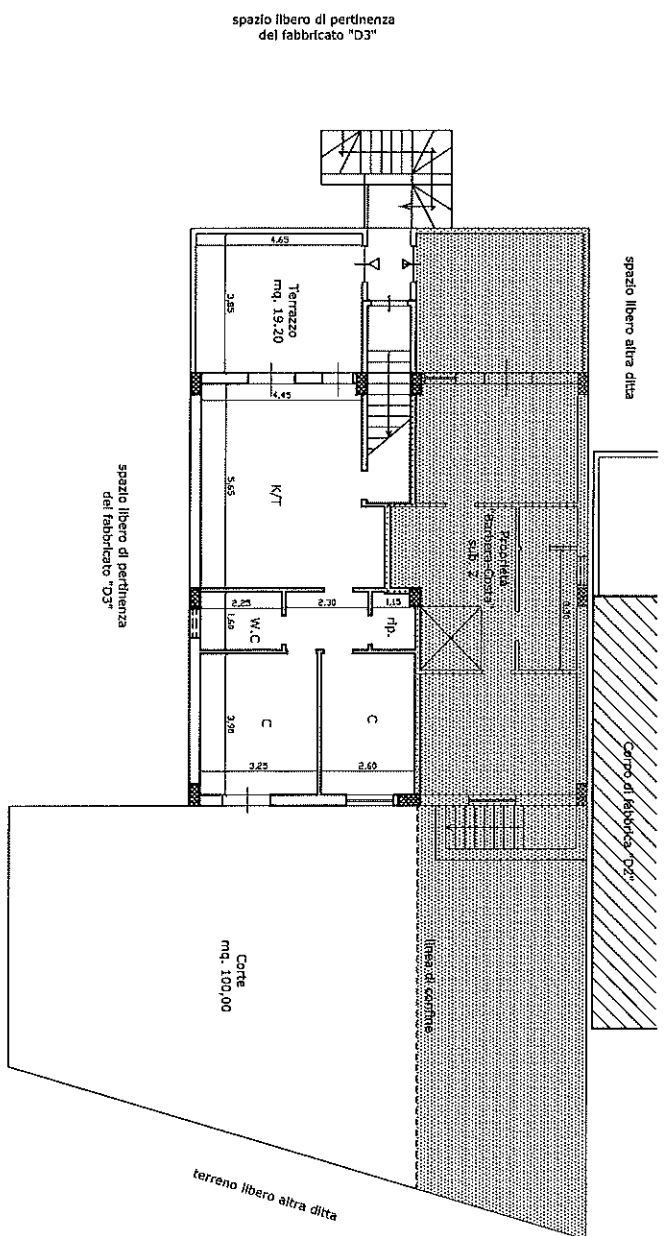


Allegato "2": ELABORATO GRAFICO DI RilIEVO

Pianta dell'unita immobiliare denominata "D3/3"  
sita al piano terra del corpo di fabbrica "D3"  
(rapp. 1:100)

N.C.E.U. : foglio 43, part. 1605, sub. 4

PIANTA DEL PIANO TERRA



- LEGENDA:**
- superficie lorda appartamento mq. 70,70
  - superficie utile appartamento mq. 61,20
  - superficie terrazzo a livello mq. 19,30
  - superficie corte esterna mq. 100,00

Foto n. 1



Foto n. 2

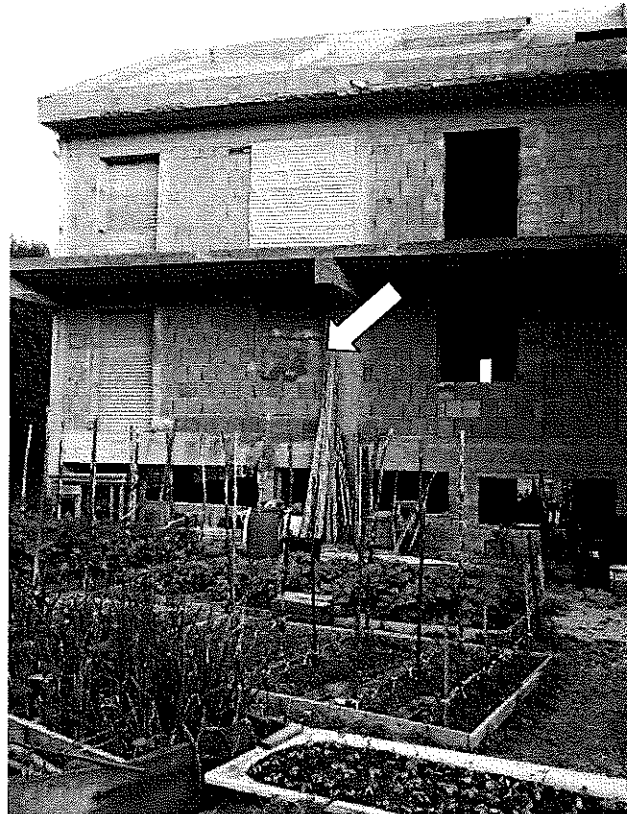


Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7

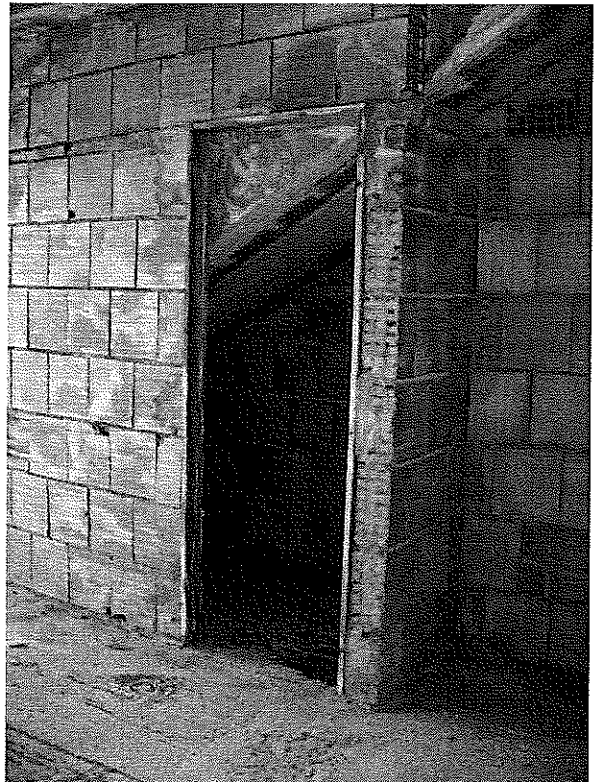


Foto n. 8

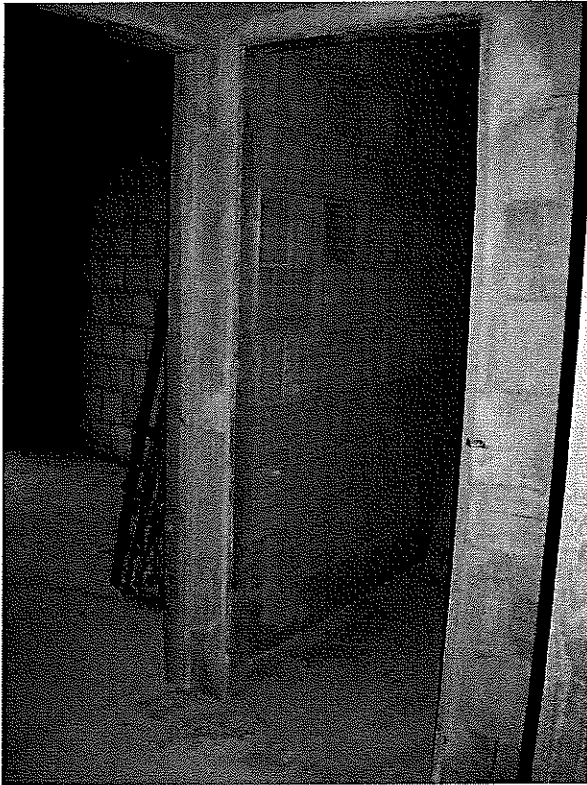


Foto n.9



Foto n. 10

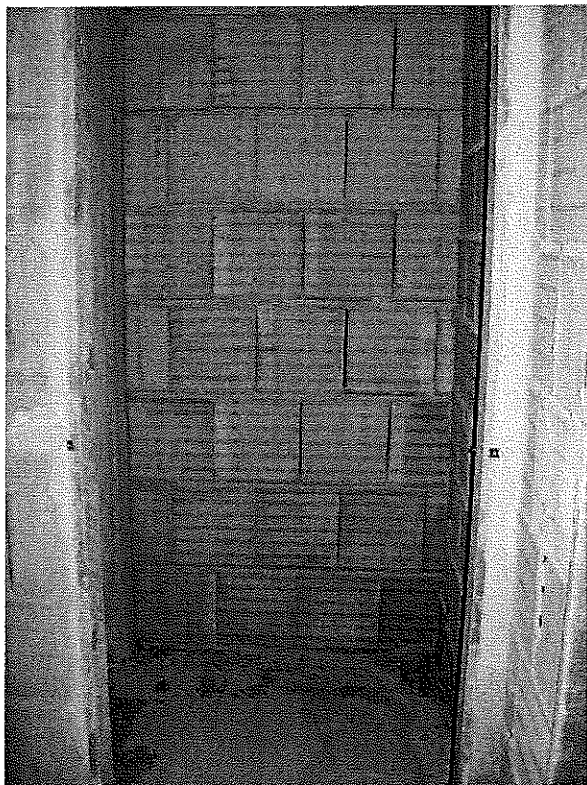


Foto n. 11

