
TRIBUNALE DI MESSINA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI CIVILI

Procedura Esecutiva N. 294/2012

promossa da:
UNICREDIT SPA
contro

Giudice Dr. Antonio Orifici

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Elena Mirenda

Inscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Messina al N. 1121

Inscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1885

C.F.: MRNLNE73B53F158V - Part. IVA: 03173160833

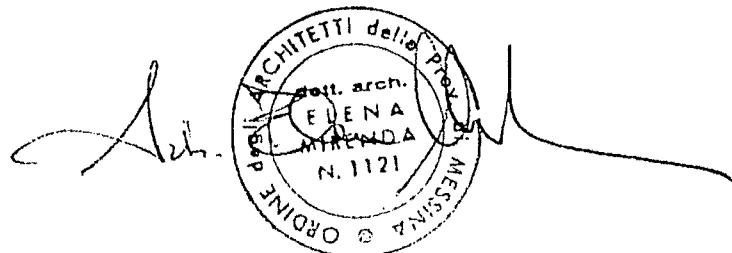
con studio in via Chiesa dei Marinai n° 41 c.a.p. 98121 MESSINA

Telefono e Fax: /

Cellulare: 3483832468

email: studioarch2000@hotmail.com

PEC: elenamirenda@archivworldpec.it



Lotto 1) Bene in Messina - via Strada Comunale Tremonti, posto al piano terra, riportato al N.C.E.U. del Comune di Messina alla particella 253, foglio 101, sub. 10

1. PREMESSA

Con ordinanza del 19/01/2013, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina Dott. Antonio Orifici incaricava la sottoscritta Arch. Elena Mirenda, iscritta all'Ordine degli Architetti di Messina n° 1121 e dei C.T.U. del Tribunale di Messina con il numero 1885, a redigere perizia di stima comprensiva di tutte le richieste elencate nel verbale di giuramento (*all. n° 1*), relativamente agli immobili siti in via Strada Comunale Tremonti a Messina oggetto della procedura esecutiva R.G. N° 294/2012 "UNICREDIT spa Contro".

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per l'espletamento del presente incarico e per l'acquisizione della documentazione occorrente per la redazione della consulenza, ho svolto i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Messina, presso gli uffici dell'Urbanistica di Messina e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina.

In data 07/02/2013 e 25/09/2011 mi sono recata sui luoghi oggetto di causa per visionare gli immobili ed eseguire i rilievi di rito (*all. n° 2*).

In tale occasione ho verificato la rispondenza planimetrica degli immobili con i documenti in mio possesso ed eseguito rilievi e documentazione fotografica dei luoghi (*all. n° 3*)

In sede di sopralluogo ho chiesto all'intervenuta di farmi avere copia di alcuni documenti, che mi sono stati forniti dalla stessa debitrice e dal tecnico incaricato dalla stessa a suo tempo per il frazionamento e cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare ho acquisito ulteriore documentazione, il tutto verrà richiamato nel proseguo in quanto elencato numericamente come allegati alla consulenza.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Il compendio pignorato oggetto di stima definito Lotto 1) è costituito da un negozio sito a Messina in via Strada Comunale Tremonti, posto al piano terra del corpo di fabbrica riportato al N.C.E.U. del Comune di Messina alla particella 253, foglio 101.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Messina - catasto fabbricati - al foglio di mappa n. 101, numero di particella 253, subalterno 10, categoria C/1, classe 5, consistenza 35 mq, rendita € 592,89. è intestato a:

proprietà per 1000/1000);

Il cespote è composto da 5.5 vani, consistenti in:

- una bottega di: 26.58 mq
- un laboratorio di 13.50 mq (*all. n° 3, foto n° 2*);
- un disimpegno di: 6.20 mq;
- un antibagno di: 4.30 mq;
- un bagno di: 3.60 mq (*all. n° 3, foto n° 4*).

Per una superficie utile di 54.14 m² e complessiva di 72.00 m²

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA dell'immobile di cui fa parte il compendio pignorato e caratteristiche della zona

Al fine di chiarire meglio i problemi di valutazione del cespote, si ritiene necessaria la descrizione di tutto il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto di stima.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra del corpo di fabbrica a quattro elevazioni fuori terra edificato in data antecedente il 01/09/1967 dall'Istituto Autonomo Case Popolari.

Lo stabile è costituito da struttura intelaiata in c.a. con orizzontamenti in laterocemento, il vano scala che serve gli appartamenti è sprovvisto di ascensore e realizzato con scala a solette rampanti intervallate da pianerottoli che colmano i tre metri di dislivello tra gli estradossi dei solai.

L'ingresso al negozio avviene sia dalla strada comunale Tremonti (*all. n° 3, foto n° 1*) che dal cortile condominiale interno (*all. n° 3, foto n° 3*)

Lo stato generale dell'immobile è buono pur considerando l'epoca di costruzione.

Il contesto di ricadenza del complesso è fornito di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ubicato nella zona nord della città, densamente abitata ma urbanisticamente degradata.

Caratteristiche zona: traffico intenso con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: edilizia popolare.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: bus, svincolo autostradale "Giostra".

Servizi offerti dalla zona: tabacchi, bar, bottega, chiesa, farmacia, scuole elementari e medie.

3.2 STATO DI POSSESSO

In atto il compendio pignorato risulta **Occupato dalla debitrice.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali, trascrizioni pregiudizievoli, convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuno**

4.1.2. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:* **Nessuna**

4.2.2. *Pignoramenti:*

Trascrizione del	— Registro Particolare	Registro Generale
(<i>all. n° 5</i>).		

Trascrizione del	— Registro Particolare	Registro Generale
(<i>all. n° 5</i>).		

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* **Non sono presenti abusi edilizi a carico del negozio.**

4.3.2. *Conformità catastale:* **Il negozio è conforme allo stato di fatto**

4.4 Somme necessarie per la regolarizzazione: Nessuna

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla visura per immobile effettuata dallo scrivente in data 11/10/2013 (*all. n° 4*) il cespote risulta intestato a:

- 1. nata a Messina il giorno (proprietà per 1000/1000);

6. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Il bene in oggetto è costituito da un negozio posto al piano terra rialzato di un fabbricato che presenta in totale quattro elevazioni fuori terra, facente parte di un contesto urbano realizzato dall'IACP di Messina nel secondo dopoguerra. Per come già detto al negozio si accede sia da strada comunale Tremonti, sia dall'ingresso condominiale del corpo scala.

6.1 CONSISTENZA DEL COMPENDIO FIGURATO

L'appartamento in oggetto ha le seguenti misure:

Destinazione	Sup. Coperta [m ²]	Coeff.	Sup. Comm. [m ²]	Altezza [m]	Esposizione	Condizioni interne	Condizioni esterne
negozi	circa 72	1	circa 72	3.0	Est - Ovest	Buone	Buone

La superficie coperta si intende calcolata comprensiva dei pilastri e dei muri perimetrali di pertinenza.

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura):

materiale: cemento armato in buono stato manutentivo.

Copertura (struttura):

tipologia: a terrazzo praticabile.

Rampe, balconi (struttura):

materiale: solette aggettanti; condizioni: si presentano in buono stato manutentivo.

Portoncino di ingresso (componente edilizia):

tipologia: portoncino corazzato un anta e mezzo a battente, condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia):

tipologia: alluminio e vetro; protezione: serrande; condizioni: discrete.

6.2 CONFINI

L'appartamento confina con:

- Appartamento stessa ditta a nord;
- Corte interna ad ovest;
- Strada comunale Tremonti ad est;
- Vano scala ed appartamento altra ditta a sud.

6.3 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, RIFINITURE ED IMPIANTI

L'androne condominiale si presenta in buono stato manutentivo pavimentato in ceramica, l'accesso all'appartamento avviene da un portoncino. Dentro il cortile condominiale non è previsto il posteggio delle autovetture che sostano nelle vie limitrofe.

Per quanto concerne l'interno dell'immobile oggetto di perizia, si sottolinea che è pavimentato con mattonelle di ceramica, le porte sono in legno; gli infissi in alluminio con doppio vetro sono provvisti di serrande e grate di protezione.

L'unico servizio igienico è stato ristrutturato recentemente (*all. n° 3, foto n° 4*).

La zona bottega attualmente è provvista di masserizie, dovute alla circostanza che l'attività commerciale deve iniziare. Mentre risulta ultimata la zona laboratorio ed arredata con mobilio in acciaio inox.

L'appartamento è provvisto di impianto idrico, fognario ed elettrico con magnetotermico-differenziale (salvavita).

Il negozio di cui al sub. 10 deriva dall'originario appartamento ~~ex sub. 9~~ *all. n° 9*, la debitrice ha dato incarico al geom. Gaetano La Versa di redigere progetto di frazionamento dell'immobile e cambio di destinazione d'uso come da progetto che ho ricevuto in copia (*all. n° 14*).

6.4 CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Il bene in oggetto può definirsi di livello medio. Lo stato di manutenzione negozio e del fabbricato in cui insiste è buono.

Per quanto concerne il negozio, la superficie dei singoli vani è adeguata alla loro destinazione. La luminosità e l'aerazione dei vani, per come è evincibile dalla planimetria allegata (*all. n° 10*) sono adeguate.

Lo stato di conservazione e manutenzione del cespite è complessivamente buono.

6.5 CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

L'immobile ricade nella zona nord della città di Messina, ma di scarso interesse architettonico e commerciale. Detta zona, è servita da corse giornaliere di autobus ed è munita di tutte le opere di urbanizzazione primaria (fognatura, pubblica illuminazione, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, ecc.), e secondaria nelle immediate vicinanze (ospedale, luogo di culto, bar, botteghe alimentari, tabacchini, ecc..).

6.6 GRADO DI COMMERCIALITÀ

Di norma la collocazione sul mercato immobiliare di compravendita di beni ubicati nella stessa zona dell'immobile in oggetto, di taglio medio-piccolo e di analoghe caratteristiche costruttive, avviene in tempi relativamente brevi.

In conseguenza delle suddette considerazioni si ritiene che la commercialità dell'immobile sia alta.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

7.1. CRITERIO DI STIMA

L'aspetto economico adottato nella stima in oggetto è quello del più probabile *valore di mercato* (commerciale), che rappresenta quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe su un determinato mercato ed in un preciso momento, nella fattispecie "allo stato attuale", cioè riferendosi all'anno in corso (2013).

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del cespote in oggetto si è seguito il procedimento di *stima sintetico-comparativo*, che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, e ricadenti nella stessa zona, per i quali si dispone dei prezzi reali praticati in libere contrattazioni di compravendita.

Adottando come parametro tecnico il m^2 (metro quadro) di superficie coperta, si è valutato l'immobile assumendo il corrispondente prezzo medio unitario di mercato corrente nella zona, ovvero in $\text{€}/m^2$ (per unità di superficie coperta).

Tale procedimento si basa sulla determinazione del valore dell'immobile in ragione della superficie e del relativo valore unitario di vendita trattato dalle zone, per edifici analoghi.

Il valore calcolato verrà corretto con opportuni coefficienti di differenziazione che saranno usati a maggiorazione, quando gli immobili hanno pertinenze tali da conferirgli un pregio e quindi un relativo valore aggiuntivo, a detrazione, quando verranno invece riscontrati aspetti (vetustà dell'immobile, carenze strutturali ed estetiche....) tali da apportare un deprezzamento allo stesso rispetto al valore iniziale.

Tali coefficienti sono numeri calcolati in base ad una media delle consuetudini ed apprezzamenti di mercato.

7.2 CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Dal database dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) segue che per appartamenti di medesima tipologia e dalle analoghe rifiniture, realizzati nello stesso periodo, il valore di mercato a metro quadro di superficie coperta oscilla attorno a prezzi compresi tra $\text{€}/m^2$ 1500,00 e $\text{€}/m^2$ 2250,00.

In funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto (precedentemente enumerate), del taglio *medio-piccolo* e tenuto conto della sua commercialità, e del suo stato di conservazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato e del contesto in cui ricade si ritiene adeguato applicare un prezzo pari a $\text{€}/m^2$ 1500,00 di superficie coperta.

7.2.1 FONTI DI INFORMAZIONE

Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) aggiornate al primo semestre 2013 e presenti nel database dell'Agenzia del Territorio di Messina (*all. n° 15*).

7.3 VALUTAZIONI DELLE SUPERFICI

Immobile	Superficie (m ²)	Valore intero	Valore diritto
negozi	72	€ 78.000,00	€ 108.000,00

7.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore per vetustà e stato di conservazione dell'immobile (E' stato considerato il valore minore tra quelli forniti dall'OMI, pertanto si ritiene non doversi applicare alcuna ulteriore aliquota a detrazione):

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di completamento del fabbricato in cui ricade l'immobile in oggetto:

Nessuna

7.5 PREZZO DELL'IMMOBILE

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 108.000,00

TOT. PREZZO IMMOBILE

€ 108.000,00

Lotto 2) Bene in Messina - via Strada Comunale Tremonti posto al piano terra, riportato al N.C.E.U. del Comune di Messina alla particella 253, foglio 101, sub. 10

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Il compendio pignorato oggetto di stima definito Lotto 1) è costituito da un negozio sito a Messina in via Strada Comunale Tremonti, posto al piano terra del corpo di fabbrica riportato al N.C.E.U. del Comune di Messina alla particella 253, foglio 101.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Messina - catasto fabbricati - al foglio di mappa n. 101, numero di particella 253, subalterno 11, categoria A/4, classe 10, consistenza 3 vani, rendita € 74,37 è intestato a:

- I | (proprietà per 1000/1000);

Il cespite è composto da 2.5 vani, consistenti in:

- un soggiorno con angolo cottura di: 17.45 mq (*all. n° 3, foto n° 6*);
- un disimpegno di: 2.70 mq;
- un wc di: 2.25 mq;
- una camera da letto di: 18.00 mq.

Per una superficie utile di 44.00 m² e complessiva di 51.00 m²

1.1 DESCRIZIONE SOMMARIA dell'immobile di cui fa parte il compendio pignorato e caratteristiche della zona

Al fine di chiarire meglio i problemi di valutazione del cespite, si ritiene necessaria la descrizione di tutto il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto di stima.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra del corpo di fabbrica a quattro elevazioni fuori terra edificato in data antecedente il 01/09/1967 dall'Istituto Autonomo Case Popolari.

Lo stabile è costituito da struttura intelaiata in c.a. con orizzontamenti in laterocemento, il vano scala che serve gli appartamenti è sprovvisto di ascensore e realizzato con scala a solette rampanti intervallate da pianerottoli che colmano i tre metri di dislivello tra gli estradossi dei solai.

L'ingresso all'abitazione avviene solo dalla strada comunale Tremonti (*all. n° 3, foto n° 1*) che dal cortile condominiale interno (*all. n° 3, foto n° 5*)

Lo stato generale dell'immobile è buono pur considerando l'epoca di costruzione.

Il contesto di ricadenza del complesso è fornito di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ubicato nella zona nord della città, densamente abitata ma urbanisticamente degradata.

Caratteristiche zona: traffico intenso con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: edilizia popolare.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: bus, svincolo autostradale "Giostra".

Servizi offerti dalla zona: tabacchi, bar, bottega, chiesa, farmacia, scuole elementari e medie.

1.2 STATO DI POSSESSO

In atto il compendio pignorato risulta nella disponibilità della debitrice che, da qualche settimana è occupato, senza alcun contratto, dal Sig. *[redacted]* a *[redacted]* nipote

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

2.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali, trascrizioni pregiudizievoli, convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuno

4.1.2. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

2.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Trascrizione del <i>(all. n° 5).</i>	– Registro Particolare	Registro Generale 1
Trascrizione del <i>(all. n° 5).</i>	– Registro Particolare	Registro Generale

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

2.3 **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Non sono presenti abusi edilizi realizzati nell'appartamento.*

4.3.2. *Conformità catastale: L'appartamento è conforme allo stato di fatto*

2.4 Somme necessarie per la regolarizzazione: Nessuna

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla visura per immobile effettuata dallo scrivente in data 20/11/2013 (*all. n° 11*) il cespote risulta intestato a:

- 1.. (proprietà per 1000/1000);

4. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Il bene in oggetto è costituito da un appartamento posto al piano terra rialzato di un fabbricato che presenta in totale quattro elevazioni fuori terra, facente parte di un contesto urbano realizzato dall'IACP di Messina nel secondo dopoguerra. Per come già detto all'appartamento si accede solo da strada comunale Tremonti.

4.1 CONSISTENZA DEL COMPENDIO PIGNORATO

L'appartamento in oggetto ha le seguenti misure:

Destinazione	Sup. Coperta [m ²]	Coeff.	Sup. Comm. [m ²]	Altezza [m]	Esposizione	Condizioni interne	Condizioni esterne
abitazione	circa 51	1	circa 51	3.0	Est - Ovest	Buone	Buone

La superficie coperta si intende calcolata comprensiva dei pilastri e dei muri perimetrali di pertinenza.

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura):

materiale: cemento armato in buono stato manutentivo.

Copertura (struttura):

tipologia: a terrazzo praticabile.

Rampe, balconi (struttura):

materiale: solette aggettanti; condizioni: si presentano in buono stato manutentivo.

Portoncino di ingresso (componente edilizia):

tipologia: portoncino in alluminio un anta e mezzo a battente, condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia):

tipologia: alluminio e vetro; protezione: serrande; condizioni: discrete.

4.2 CONFINI

L'appartamento confina con:

- Fabbricato censito alla part. 352 a nord;
- Corte interna ad ovest;
- Strada comunale Tremonti ad est;
- Appartamento stessa ditta a sud.

4.3 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, RIFINITURE ED IMPIANTI

Per quanto concerne l'interno dell'appartamento oggetto di perizia, si sottolinea che è pavimentato con mattonelle di ceramica, le porte sono in legno; gli infissi in alluminio con doppio vetro sono provvisti di serrande e grate di protezione.

L'unico servizio igienico è in cattivo stato.

L'appartamento è provvisto di impianto idrico, fognario ed elettrico.

L'attuale censimento presso l'Agenzia del Territorio di Messina come sub. 11 deriva dall'originario appartamento ex sub. 9 (*all. n° 9*), in quanto la debitrice ha dato incarico al geom. Gaetano La Versa di redigere progetto di frazionamento dell'immobile e cambio di destinazione d'uso (*all. n° 14*).

4.4 CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Il bene in oggetto può definirsi di livello medio-basso per via del suo stato di conservazione che presenta decoro e finiture di scarso pregio.

La superficie dei singoli vani è adeguata alla loro destinazione. La luminosità e l'aerazione dei vani, pur come è evincibile dalla planimetria allegata (*all. n° 10*) sono adeguate.

Lo stato di conservazione e manutenzione del cespite è complessivamente buono.

4.5 CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

L'immobile ricade nella zona nord della città di Messina, ma di scarso interesse architettonico e commerciale. Detta zona, è servita da corse giornaliere di autobus ed è munita di tutte le opere di urbanizzazione primaria (fognatura, pubblica illuminazione, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, ecc.), e secondaria nelle immediate vicinanze (ospedale, luogo di culto, bar, botteghe alimentari, tabacchini, ecc..).

4.6 GRADO DI COMMERCIALITÀ

Di norma la collocazione sul mercato immobiliare di compravendita di beni ubicati nella stessa zona dell'immobile in oggetto, di taglio medio-piccolo e di analoghe caratteristiche costruttive, avviene in tempi relativamente brevi.

In conseguenza delle suddette considerazioni si ritiene che la commercialità dell'immobile sia relativamente alta pur con le pecche architettoniche che presenta.

5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

5.1. CRITERIO DI STIMA

L'aspetto economico adottato nella stima in oggetto è quello del più probabile *valore di mercato* (commerciale), che rappresenta quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe su un determinato mercato ed in un preciso momento, nella fattispecie "allo stato attuale", cioè riferendosi all'anno in corso (2013).

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del cespite in oggetto si è seguito il procedimento di *stima sintetico-comparativo*, che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, e ricadenti nella stessa zona, per i quali si dispone dei prezzi reali praticati in libere contrattazioni di compravendita.

Adottando come parametro tecnico il m^2 (metro quadro) di superficie coperta, si è valutato l'immobile assumendo il corrispondente prezzo medio unitario di mercato corrente nella zona, ovvero in $\text{€}/m^2$ (per unità di superficie coperta).

Tale procedimento si basa sulla determinazione del valore dell'immobile in ragione della superficie e del relativo valore unitario di vendita trattato dalle zone, per edifici analoghi.

Il valore calcolato verrà corretto con opportuni coefficienti di differenziazione che saranno usati a maggiorazione, quando gli immobili hanno perfinenze tali da conferirgli un pregio e quindi un relativo valore aggiuntivo, a detrazione, quando verranno invece riscontrati aspetti (vetustà dell'immobile, carenze strutturali ed estetiche...) tali da apportare un deprezzamento allo stesso rispetto al valore iniziale.

Tali coefficienti sono numeri calcolati in base ad una media delle consuetudini ed apprezzamenti di mercato.

4.2 CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Dal database dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) segue che per appartamenti di medesima tipologia e dalle analoghe rifiniture, hanno un il valore di mercato a metro quadro di superficie coperta che oscilla attorno a prezzi compresi tra €/m² 1000,00 e €/m² 1500,00.

In funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto (precedentemente enumerate), del taglio *medio-piccolo* e tenuto conto della sua commerciabilità, del suo stato di conservazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato e del contesto in cui ricade si ritiene adeguato applicare un prezzo pari a €/m² 1000,00 di superficie coperta.

7.2.1 FONTI DI INFORMAZIONE

Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) aggiornate al primo semestre 2013 e presenti nel database dell'Agenzia del Territorio di Messina (*all. n° 15*).

4.3 VALUTAZIONI DELLE SUPERFICI

Immobile	Superficie [m ²]	Valore intero	Valore diritto
negozio	51	€ 51.000,00	€ 51.000,00

4.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore per vetustà e stato di conservazione dell'immobile (E' stato considerato il valore minore tra quelli forniti dall'OMI, pertanto si ritiene non doversi applicare alcuna ulteriore aliquota a detrazione):	Nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di completamento del fabbricato in cui ricade l'immobile in oggetto:	Nessuna

4.5 PREZZO DELL'IMMOBILE

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto trova:	€ 51.000,00
Che può approssimarsi a	€ 50.000,00
TOT. PREZZO IMMOBILE	€ 50.000,00

Lotto 3) Bene in Messina — quota di lastrico solare indiviso, per una superficie di 23 mq a copertura del fabbricato riportato al N.C.E.U. del Comune di Messina alla particella 253, foglio 101.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Il compendio pignorato oggetto di stima definito Lotto 3) è costituito da una superficie di lastrico solare a copertura del fabbricato sito a Messina in via Strada Comunale Tremonti riportato al N.C.E.U. del Comune di Messina alla particella 253, foglio 101.

Il lastrico solare che misura 178.00 mq (*all. n° 12*) non è censito, in ragione delle quote millesimali della debitrice *ill. n° 6* e dell'atto notarile di acquisto del bene (*all. n° 7*) con una semplice proporzione segue che la quota di spettanza alla Sig.ra è pari a: (130 mq x 178 mq)/1000= 23.14 mq che si può arrotondare a 23.00 mq.

1.1 DESCRIZIONE SOMMARIA dell'immobile di cui fa parte il compendio pignorato e caratteristiche della zona

Al fine di chiarire meglio i problemi di valutazione del cespote, si ritiene necessaria la descrizione di tutto il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto di stima.

Il cespote oggetto di stima è posta al piano terra del corpo di fabbrica a quattro elevazioni fuori terra edificato in data antecedente il 01/09/1967 dall'Istituto Autonomo Case Popolari.

Lo stabile è costituito da struttura intelaiata in c.a. con orizzontamenti in laterocemento, il vano scala che serve gli appartamenti è sprovvisto di ascensore e realizzato con scala a solette rampanti intervallate da pianerottoli che colmano i tre metri di dislivello tra gli estradossi dei solai.

L'accesso al lastrico solare avviene da vano scala condominiale, sbarcando all'ultimo impalcato ho potuto constatare che la terrazza praticabile (lastrico solare) è stata recentemente ristrutturata (*all. n° 3, foto n° 7 e 8*).

Lo stato generale dell'immobile è buono pur considerando l'epoca di costruzione.

Il contesto di ricadenza del complesso è fornito di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ubicato nella zona nord della città, densamente abitata ma urbanisticamente degradata.

Caratteristiche zona: traffico intenso con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: edilizia popolare.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: bus, svincolo autostradale "Giostra".

Servizi offerti dalla zona: tabacchi, bar, bottega, chiesa, farmacia, scuole elementari e medie.

1.2 STATO DI POSSESSO

In atto il compendio pignorato risulta **libero** come la restante parte della terrazza.

La debitrice non detiene le chiavi della porta del lanternino di accesso al lastrico solare in quanto sembra non siano state consegnate alla Sig.ra

L'accesso è stato consentito da altro condomeine che, interpellato e prendendo atto dell'ordinanza di incarico del Magistrato, ha fornito le chiavi momentaneamente allo scrivente C.T.U. che ha visionato e rilevato il lastrico solare alla presenza dell'avvocato della debitrice.

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

2.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali, trascrizioni pregiudizievoli, convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuno

4.1.2. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

2.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione del (all. n° 5).	1 - Registro Particolare	Registro Generale 1
Trascrizione del (all. n° 5).	1 - Registro Particolare	Registro Generale 2

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

2.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Non sono presenti abusi edilizi realizzati sul lastrico solare*

4.3.2. Conformità catastale: *Il lastrico solare non è censito.*

2.5 Somme necessarie per la regolarizzazione: Per il censimento del lastrico solare al N.C.E.U. di Messina è opportuno redigere apposita pratica catastale secondo le direttive nazionali che prevedono l'utilizzo del software Docfa 4.0.

Considerando gli elaborati da redigere, la pratica da espletare, la parcella professionale da corrispondere ad un professionista per regolarizzare il tutto ammonta ad € 1.000,00.

Il sottoscritto C.T.U. si rende disponibile, qualora la S.V. lo ritenga necessario, ad espletare tale incarico.

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dall'atto notarile già citato segue che [REDACTED] proprietaria pro quota delle parti comuni del fabbricato tra cui la terrazza.

4. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Il bene in oggetto è costituito dalla terrazza di copertura del fabbricato che presenta in totale quattro elevazioni fuori terra, facente parte di un contesto urbano realizzato dall'IACP di Messina nel secondo dopoguerra.

Come già descritto alla terrazza praticabile (lastrico solare) si accede da vano scala condominiale.

4.1 CONSISTENZA DEL COMPENDIO PIGNORATO

La quota di spettanza delle debitrice sull'intera terrazza condominiale ha le seguenti misure:

Destinazione	Sup. Coperta [m ²]	Coeff.	Sup. Comn. [m ²]	Esposizione	Condizioni interne	Condizioni esterne
Lastrico solare	circa 23	0.15	circa 23	Est - Ovest	Buone	Buone

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura): materiale: cemento armato in buono stato manutentivo.

Copertura (struttura): tipologia: a terrazzo praticabile.

Rampe, balconi (struttura): materiale: solette aggettanti; condizioni: si presentano in buono stato manutentivo.

Portoncino di ingresso (componente edilizia): tipologia: portoncino in ferro di accesso alla terrazza, condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: alluminio e vetro; protezione: serrande; condizioni: discrete.

4.2 CONFINI

Il lastrico solare confina con:

- Fabbricato censito alla part. 352 a nord;
- Corte interno ad ovest;
- Strada comunale Tremonti ad est;

- Strada comunale S. Riccardo a sud.

4.3 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, RIFINITURE ED IMPIANTI

Per quanto concerne il lastrico solare oggetto di perizia, si sottolinea che è stato ristrutturato in epoca recente, pavimentato con mattonelle di ceramica, il parapetto è in muratura, tinteggiato con idropittura lavabile bicolore.

4.4 CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Il bene in oggetto può definirsi di livello medio-alto per via del suo stato di conservazione della sua luminosità ed esposizione (*all. n° 3, foto n° 7 e 8*).

4.5 CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

L'immobile ricade nella zona nord della città di Messina, ma di scarso interesse architettonico e commerciale. Detta zona, è servita da corse giornaliere di autobus ed è munita di tutte le opere di urbanizzazione primaria (fognatura, pubblica illuminazione, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, ecc.), e secondaria nelle immediate vicinanze (ospedale, luogo di culto, bar, botteghe alimentari, tabacchini, ecc..).

4.6 GRADO DI COMMERCIALITÀ

Di norma la collocazione sul mercato immobiliare di compravendita di beni ubicati nella stessa zona dell'immobile in oggetto, di tale tipologia e di analoghe caratteristiche costruttive, avviene in tempi relativamente brevi, qualora gli aspiranti acquirenti siano gli stessi condomini, in caso contrario i tempi si allungano.

In conseguenza delle suddette considerazioni si ritiene che la commercialità dell'immobile sia discreta.

5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

5.1. CRITERIO DI STIMA

L'aspetto economico adottato nella stima in oggetto è quello del più probabile *valore di mercato* (commerciale), che rappresenta quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe su un determinato mercato ed in un preciso momento, nella fattispecie "allo stato attuale", cioè riferendosi all'anno in corso (2013).

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del cespote in oggetto si è seguito il procedimento di *stima sintetico-comparativa*, che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, e ricadenti nella stessa zona, per i quali si dispone dei prezzi reali praticati in libere contrattazioni di compravendita.

Adottando come parametro tecnico il m^2 (metro quadro) di superficie coperta, si è valutato l'immobile assumendo il corrispondente prezzo medio unitario di mercato corrente nella zona, ovvero in $\text{€}/m^2$ (per unità di superficie coperta).

Tale procedimento si basa sulla determinazione del valore dell'immobile in ragione della superficie e del relativo valore unitario di vendita trattato dalle zone, per edifici analoghi.

Il valore calcolato verrà corretto con opportuni coefficienti di differenziazione che saranno usati a maggiorazione, quando gli immobili hanno pertinenze tali da conferirgli un pregio e quindi un relativo valore aggiuntivo, a detrazione, quando verranno invece riscontrati aspetti (vetustà dell'immobile, carenze strutturali ed estetiche....) tali da apportare un deprezzamento allo stesso rispetto al valore iniziale.

Tali coefficienti sono numeri calcolati in base ad una media delle consuetudini ed apprezzamenti di mercato.

4.6 CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Dal database dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) segue che per appartamenti di medesima tipologia e dalle analoghe rifiniture, hanno un il valore di mercato a metro quadro di superficie coperta che oscilla attorno a prezzi compresi tra $\text{€}/m^2$ 1000,00 e $\text{€}/m^2$ 1500,00.

In funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto (precedentemente descritto), della sua commerciabilità, del suo stato di conservazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato e del contesto in cui ricade si ritiene adeguato applicare un'aliquota sul prezzo considerato nei paragrafi precedenti pari a €/m² 1000,00 del 25%, pertanto il valore che considereremo per il calcolo sarà di €/m² 250,00

4.7.1 FONTI DI INFORMAZIONE

Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) aggiornate al primo semestre 2013 e presenti nel database dell'Agenzia del Territorio di Messina (*all. n° 15*).

4.7 VALUTAZIONI DELLE SUPERFICI

Immobile	Superficie [m ²]	Valore intero	Valore diritto
Quota di lastriaco solare	23	€ 5.750,00	€ 5.750,00

4.8 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore per vetustà e stato di conservazione dell'immobile (E' stato considerato il valore minore tra quelli forniti dall'OMI, pertanto si ritiene non doversi applicare alcuna ulteriore aliquota a detrazione):

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di completamento del fabbricato in cui ricade l'immobile in oggetto:

Nessuna

4.9 PREZZO DELL'IMMOBILE

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto trova:

€ 5.750,00

Che può approssimarsi a

€ 5.500,00

T. PREZZO IMMOBILE

€ 5.500,00

A) RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL G.E.

Al termine dell'incarico ricevuto, relaziono al Magistrato in forza di quanto richiesto:

- a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2º comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ;
 - *Le caratteristiche del negozio sono riportate ai punti 3, 3.1, 6, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5. (da pag. 2 a pag. 5), le caratteristiche dell'appartamento sono riportate ai punti 1, 1.1, 4.4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 (da pag. 7 a pag. 11). Le caratteristiche del lastrico solare sono riportate ai punti 1, 1.1, 4.4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 (da pag. 11 a pag. 13).*
- b) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarate di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti).
 - *L'elenco delle ipoteche è presente come all. n° 5.*
 - *La documentazione censuaria dei beni (visure, estratto di mappa e planimetrie catastali) fanno parte dell'all. n° 9, 10 e 11.*
 - *L'atto di acquisto dei beni è numerato come all. n° 7.*
- c) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombro, portineria, riscaldamento, ecc.....)
 - *La descrizione dei beni è citata nei paragrafi menzionati alla lettera a).*
- d) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in ogni caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
 - *I dati del negozio e dell'appartamento sono conformi a quelli presenti negli atti di causa. L'unico lotto non menzionato negli atti di causa è il lastrico solare.*
- e) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
 - *L'unico bene non catastato è il lastrico solare ove, la debitrice è proprietaria per una quota pari a 23.00 mq. Come specificato al par. 2.5 di pag. 12 indicando gli oneri per la regolarizzazione, lo scrivente C.T.U. è disposto a regolarizzare il cespite, previo incarico del Magistrato.*
- f) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - *Il bene in oggetto ricade in zona "P.P.R - residenze" ex L.R. 10/90 (all n° 13).*

- g) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 50, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;
- *Il fabbricato è conforme all'originario progetto di costruzione di alloggi popolari realizzati in data antecedente il 01/09/1967.*
- h) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- *Ai fini delle migliori condizioni di vendita, i beni oggetto di perizia si possono dividere in tre lotti ed in particolare come lotto n° 1) il negozio censito foglio di mappa n° 101 part. 253 sub. 10, come lotto n° 2) il deposito censito al foglio di mappa n° 101 part. 253 sub. 11, come lotto n° 3 la quota di lastrico solare da censire.*
- i) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.571 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- *I tre immobili (lotti) sono pignorati come da all. n° 5, i lotti definiti 1) e 2) e 3) non sono divisibili.*
- j) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12~del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- *I lotti sono nella disponibilità della debitrice che mi ha fatto accedere e ne detiene le chiavi ma, anche se il negozio risulta dato in locazione alla figlia Sig.ra [REDACTED] giusto contratto registrato in data 22/08/2011 (all. n° 8). X*
L'appartamento è nella disponibilità della Sig.ra [REDACTED] che momentaneamente lo ha concesso al nipote Sig. [REDACTED] a Messina i.
La Sig.ra [REDACTED] non detiene le chiavi del lastrico solare definito come lotto n° 3). X
- k) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esegutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale,
- *I lotti non rientrano in questa casistica.*
- l) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti

demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- *I lotti non rientrano in questa casistica.*

- m) determini il valore dell' immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportuna decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- *Il valore del negozio definito lotto 1) è pari ad € 108.000,00 come descritto al par. 7.5 di pag. 6), il valore dell'appartamento definito lotto 2) è pari ad € 50.000,00 come definito al par. 4.5 di pag. 10), il valore della quota di lastrico solare definito lotto n° 3 è pari ad € 5.500,00 come definito al par. 4.9 di pag. 14.*

Ringraziandola per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione e rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o informazione porgo i più cordiali saluti.

Messina 02/12/2013

il perito

Arch. Elena Mirenda



Depositato in cancelleria
il 8. DIC. 2013
IL CANCELLIERE
IL CANCELLIERE
Anna S. Scattitro

Foto n° 1 "L'ingresso al negozio
censito al sub. 10"

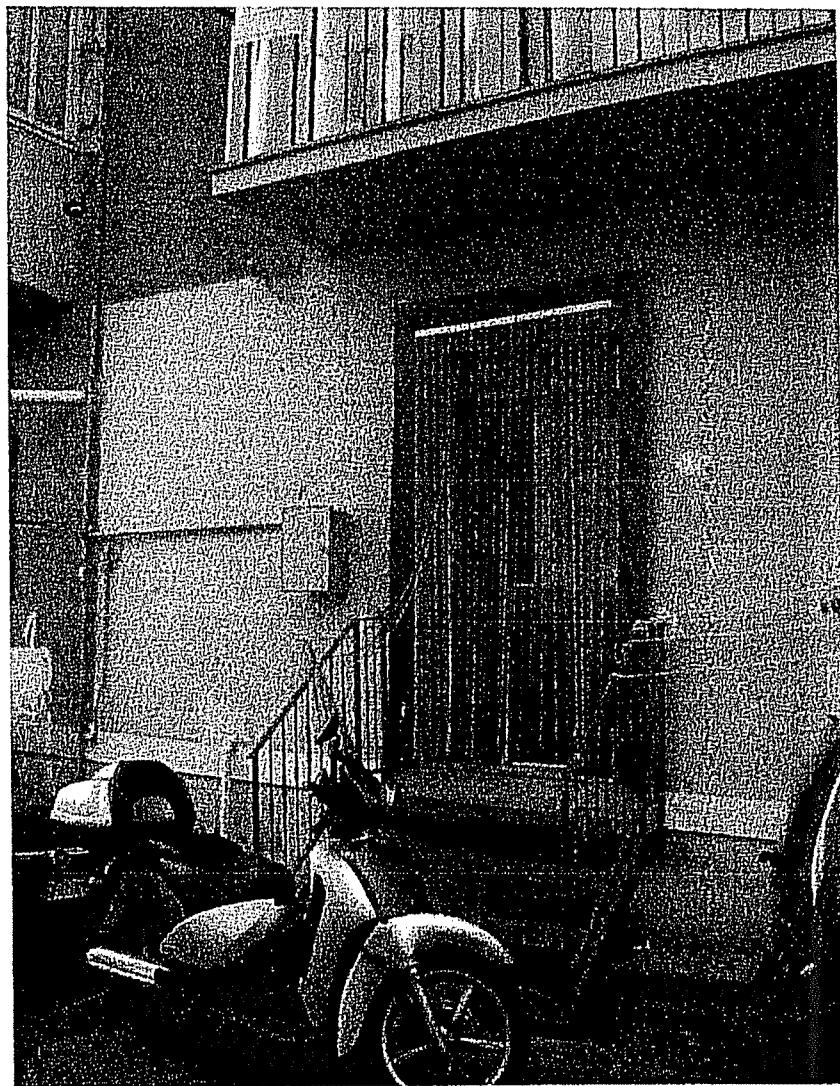


Foto n° 2 "L'interno del negozio"

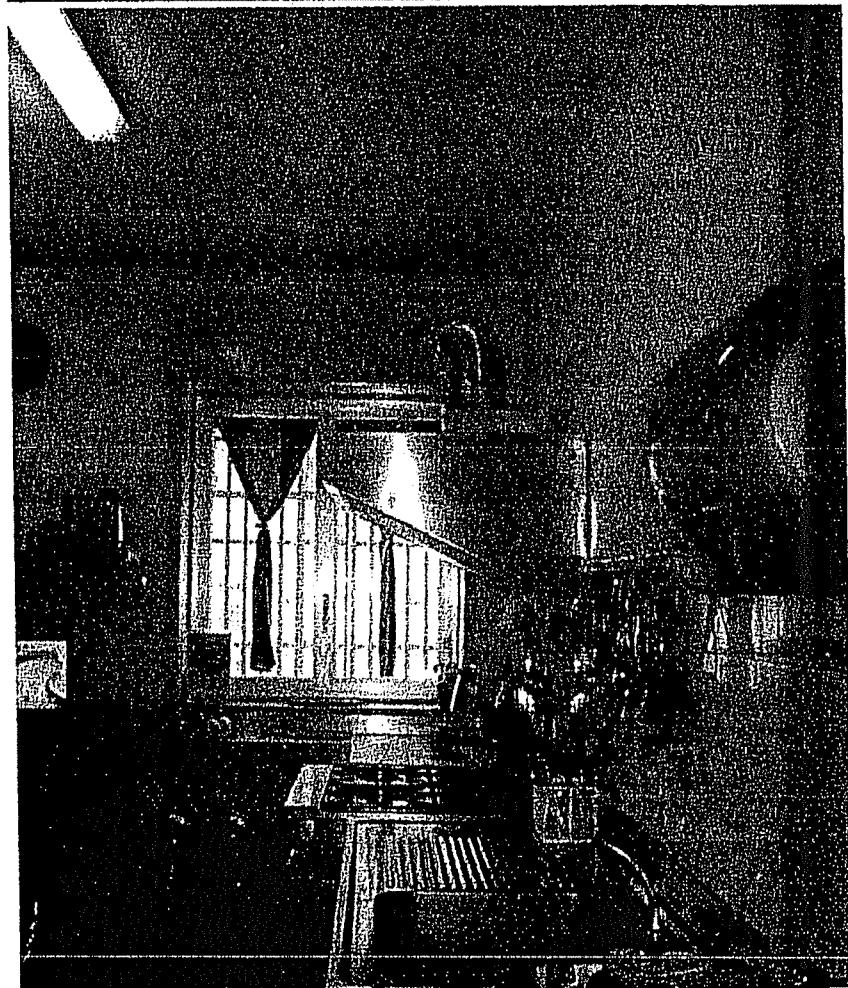


Foto n° 3 "L'ingresso
dell'appartamento dal cortile interno"

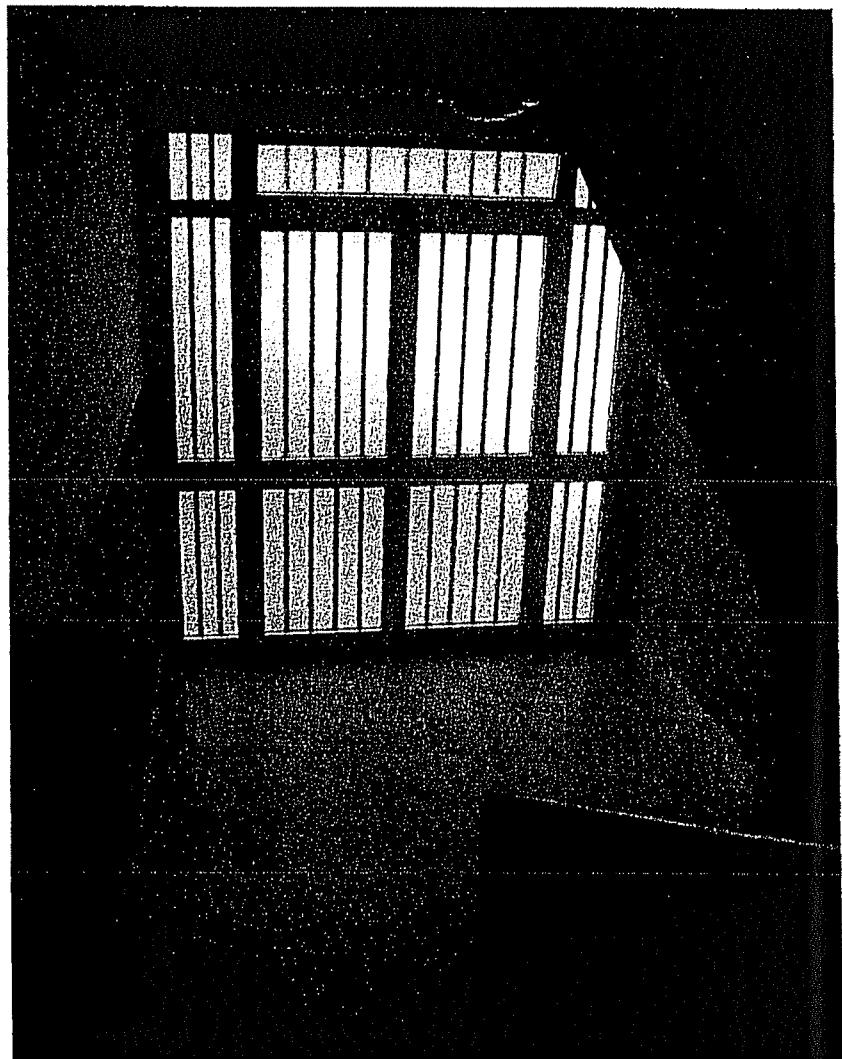


Foto n° 4 "Particolare del bagno del
negoziò"

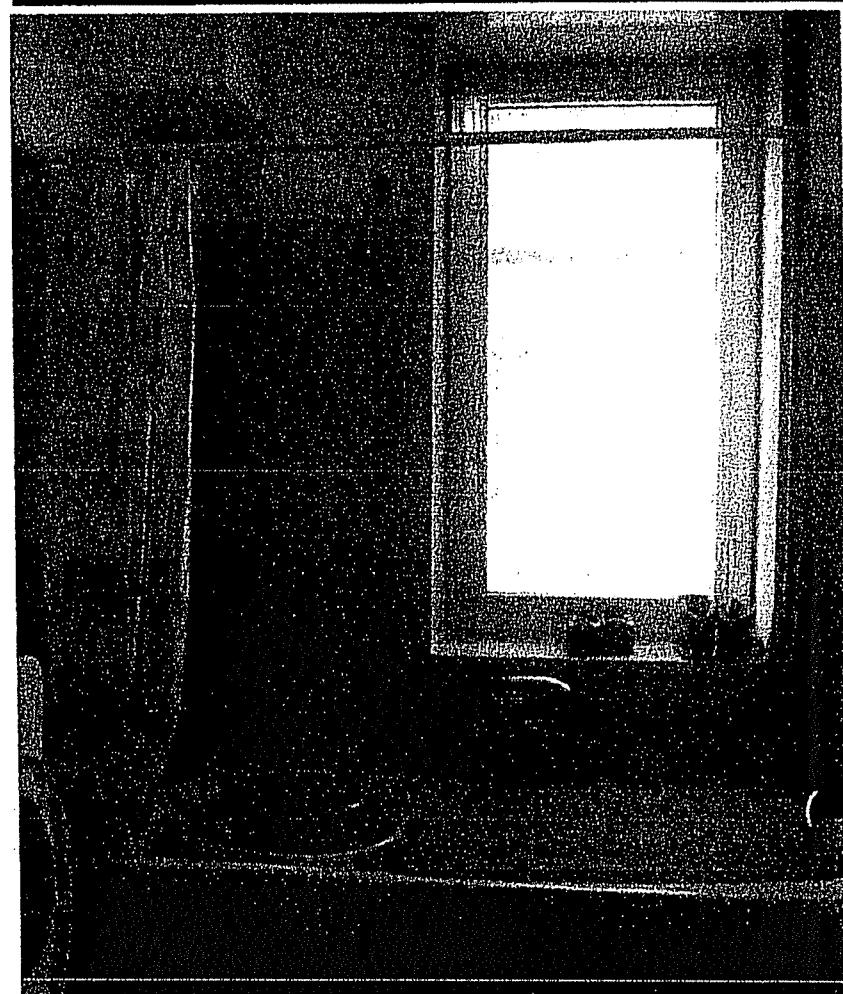


Foto n° 5 "L'ingresso
dell'appartamento censito al sub. 11"

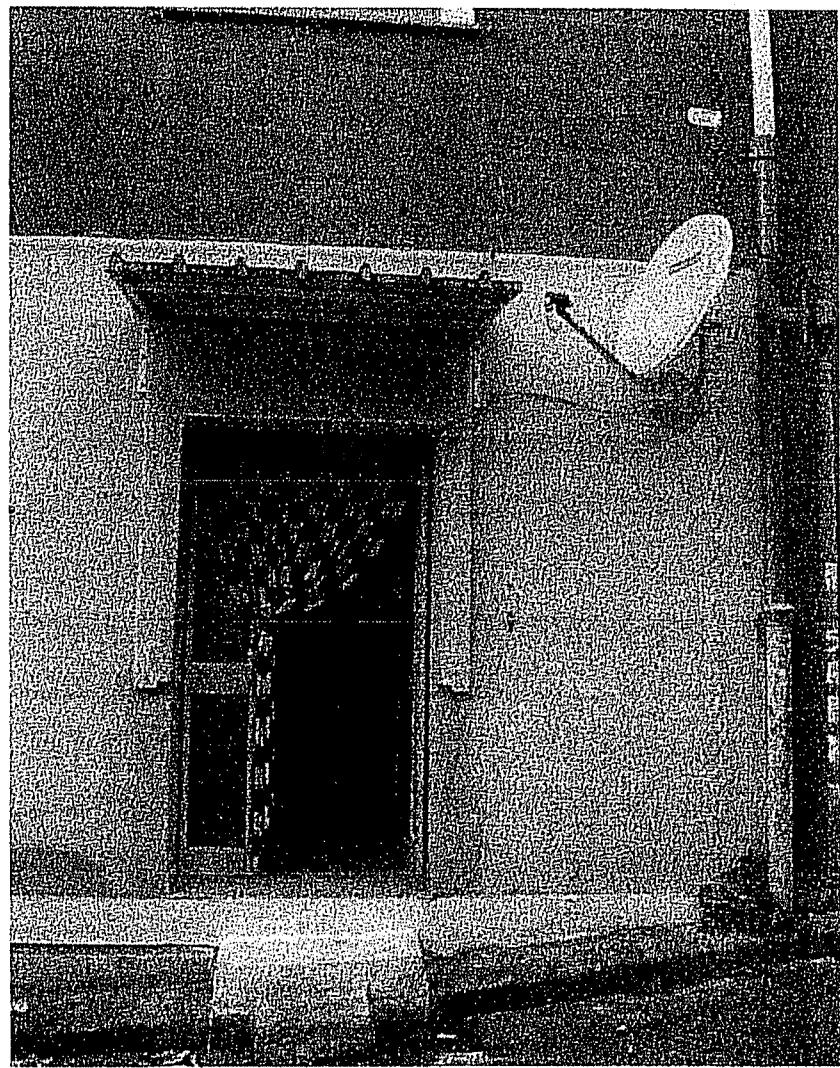


Foto n° 6 "Particolare della cucina
dell'appartamento"

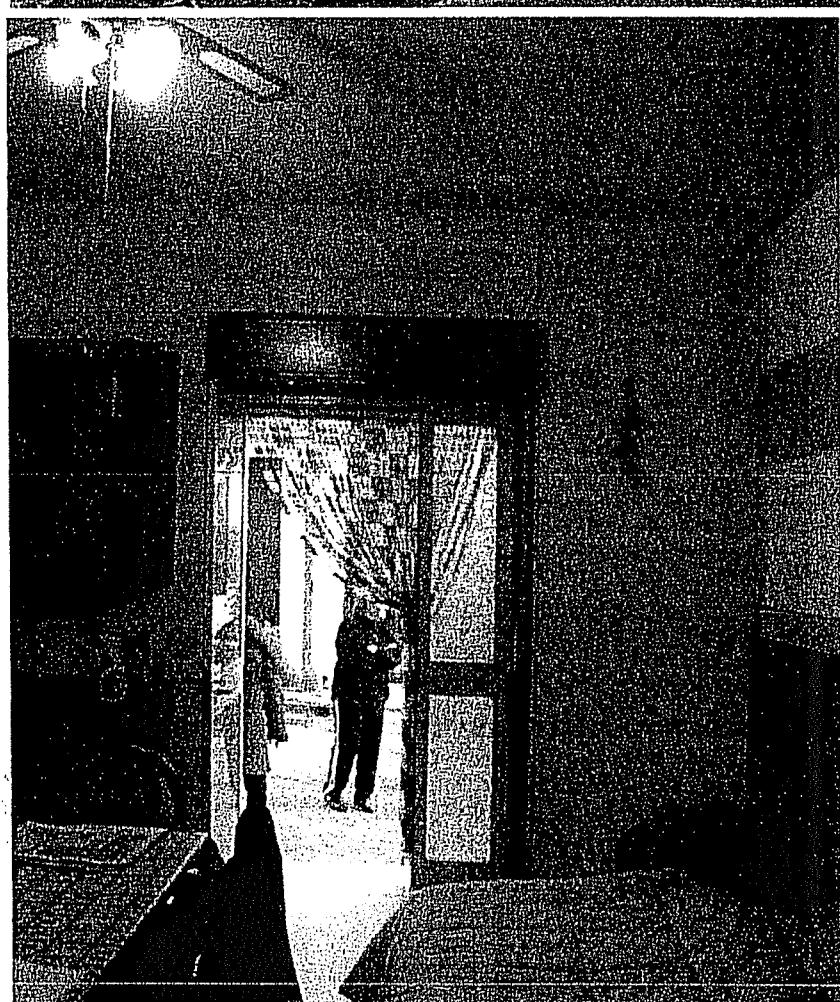


Foto n° 7 e 8 "Particolare del lastrico solare"

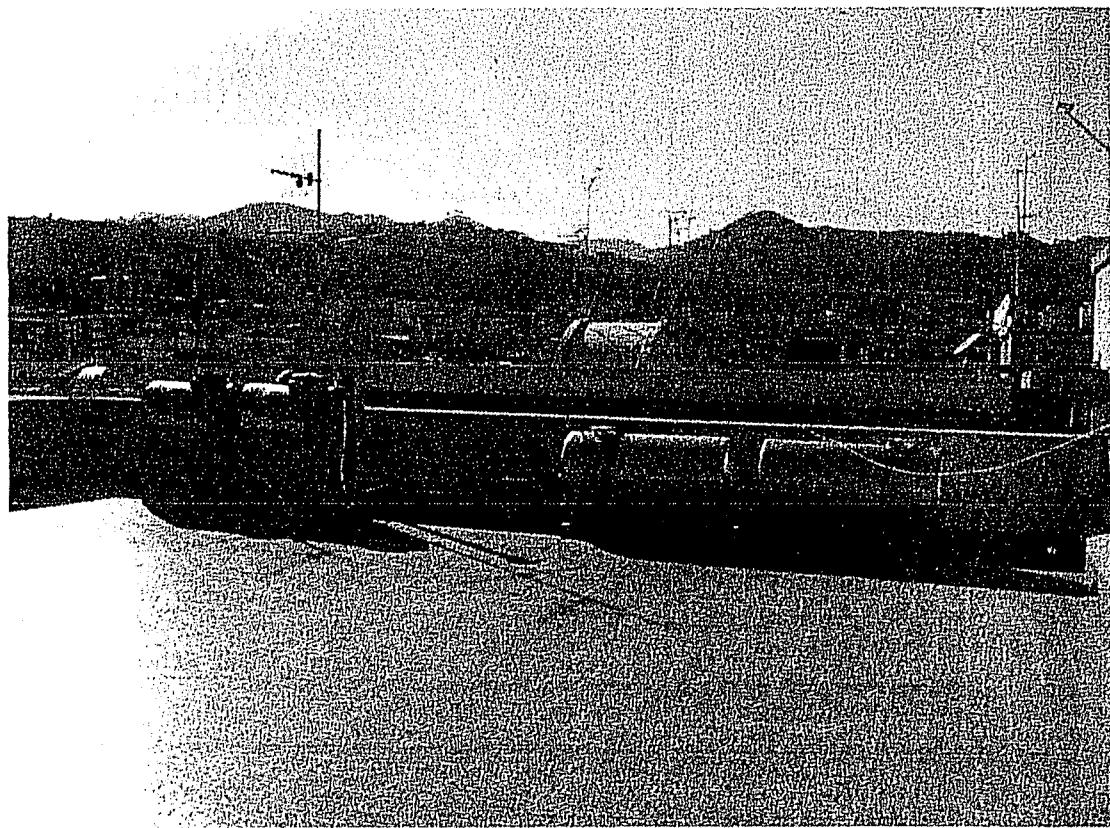
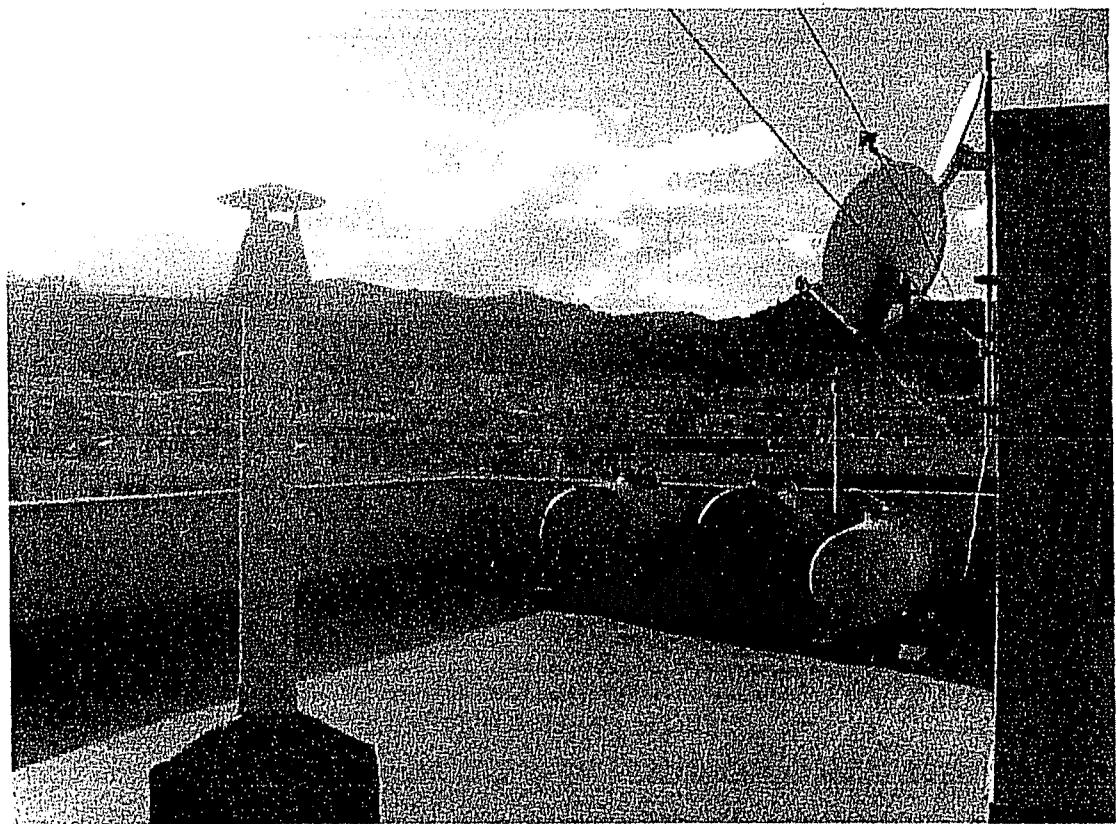


Foto n° 8





Ufficio Provinciale di Messina - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2013

Data: 20/11/2013 - Ora: 09.15.00
Visura n.: ME0245575 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158)	
Provincia di MESSINA		
Foglio: 101 Particella: 253		
Dati relativi all'immobile selezionato		

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Cinsse	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	101	253	10	2		C1	5	35 m ²	Euro 592,89	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/05/2013 n. : 20634 .1/2013 in atti dal 13/05/2013 (protocollo n. ME0109233) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo	VIA SAN RICCARDO piano: T;										

Ammozioni
Classeamento e rendita validati (D.M. 701/94).

INTESTATO	N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 87701 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: **MIRENDA**

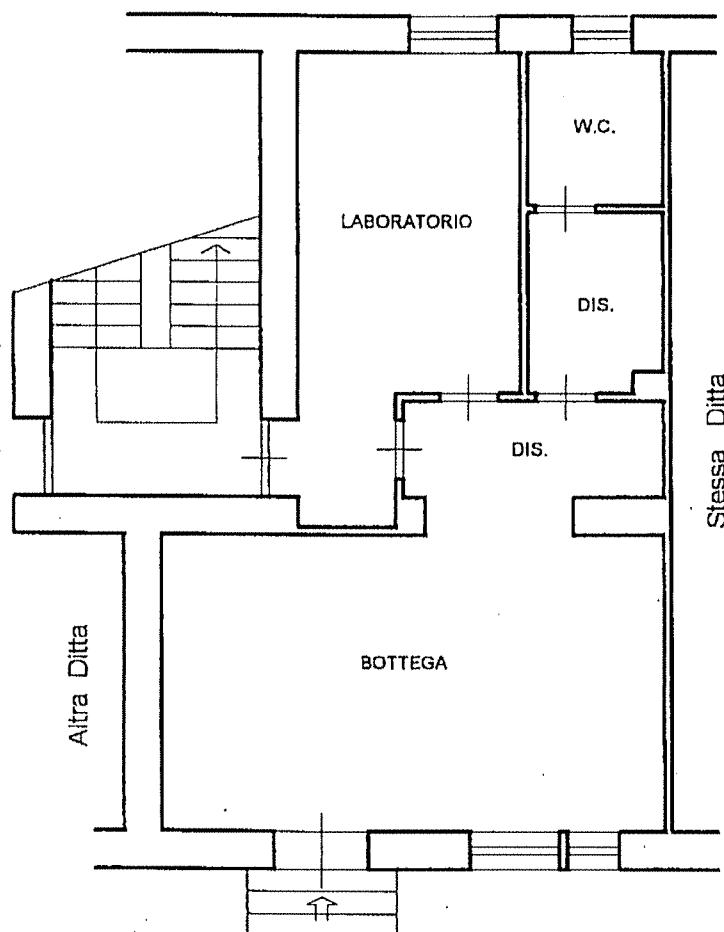
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

da n. 1 Scala 1:100

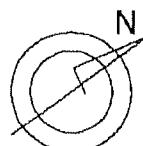
Dichiarazione protocollo n.	del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina	civ.
Via San Riccardo	
Identificativi Catastali:	
Sezione: Foglio: 101 Particella: 253 Subalterno: 10	Compilata da: La Versa Gaetano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Messina N. 2275

PIANO TERRA

H= 3,00m



Strada Comunale Tremonti





Ufficio Provinciale di Messina - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2013

Data: 20/11/2013 - Ora: 09:15:23
Visura n.: ME0245578 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158) Provincia di MESSINA Foglio: 101 Particella: 253 Dati relativi all'immobile selezionato
----------------------	--

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	
1	Urbana	101	253	11	2	Cens.	A/4	10	3 vani	Euro 74,37
	Indirizzo	VIA SAN RICCARDO piano: T;								VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/05/2013 n. 20634 .1/2013 in atti dal 13/05/2013 (protocollo n. ME0109233) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
	Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

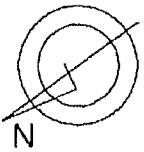
Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 87702

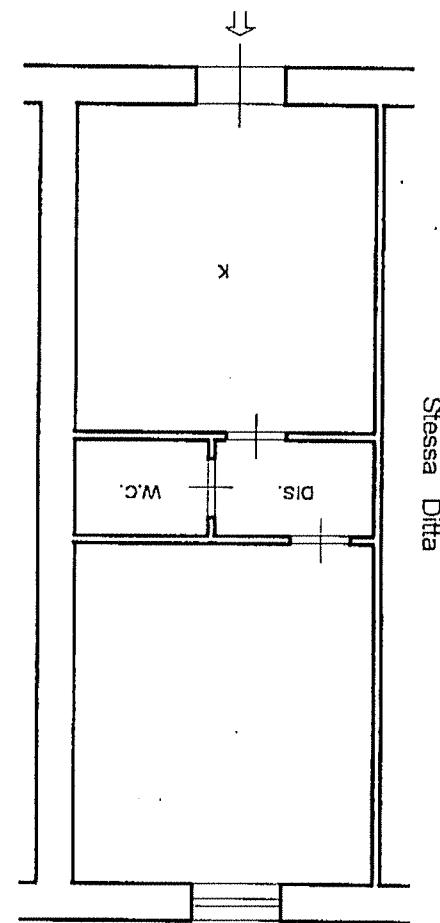
Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: MIRENDÀ



Strada Comunale Tremonti



H=3,00m

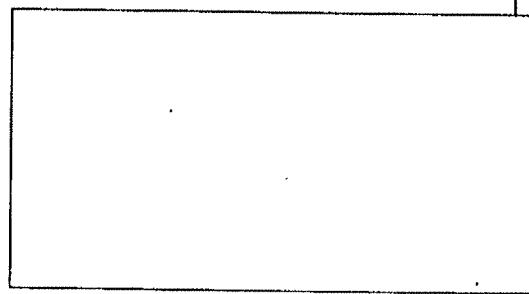
PIANO TERRA

Agenzia del Territorio		CATATO FABBRICATI		Ufficio Provinciale di	
Indirizzo	Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina	Sedazione:	La Versa Gattano	Geometra:	Tassettto all'albo:
comune		Compilata da:		Poggio: 101	Particolare: 253
città.		Catastali:		Subalterno: 11	Prov. Messina
					N. 2275
da n. 1 Soglia 1:100					

PIANTA DEL LASTRICO SOLARE (app. 1:100)

strada comunale Tremonti

VIA S. Rilcardo



Proprietà alla ditta part. 262