

TRIBUNALE DI MESSINA
PRIMA SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

Esecuzione Forzata

"SICILCASSA s.p.a." in L.C.A.
contro

[REDACTED]

N.° Gen. Rep. **33/02+169/93+467/96+260/98+72/99+219/09 e 251/09**

Giudice Dr. Giuseppe Minutoli
Custode Giudiziario Avv. Maria Garzo

Relazione Tecnica
introduttiva ed illustrativa

Tecnico incaricato: Arch. Francesco Cancellieri
iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della provincia di Messina al n. 810
C.F. CNCFNC55H19F158G - P. IVA 01932620832
con studio in Messina (ME), Salita Sperone 9, villaggio S.Agata
telefono: 090 391045
email: francescocancellieri@archme.it
email (pec): francesco.cancellieri2@archiworldpec.it

- PREMESSE -

Con ordinanza del 27/10/2008, notificatami in data 10/11/2008, il Giudice dell'Esecuzione Dott. N. Crasci ha nominato il sottoscritto arch. Francesco Cancellieri, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Messina con il n.° 810, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.° 33/02 R.G.Es. del Tribunale di Messina, Ufficio Esecuzioni Civili, vertente tra: "SICILCASSA s.p.a." in Liquidazione Coatta Amministrativa, contro ██████████

Con la suddetta ordinanza, il Giudice ha conferito altresì al sottoscritto l'incarico di << *effettuare la stima del compendio pignorato* >>.

Accettato l'incarico, lo scrivente ha preso visione dei fascicoli componenti la procedura esecutiva, studiando attentamente la copiosa documentazione in atti.

Le operazioni inerenti la consulenza tecnica affidata, hanno avuto regolare inizio previa convocazione delle parti a mezzo lettere raccomandate A.R., E-mail e Fax.

Esse si sono svolte in fasi successive, con numerose visite sopralluogo negli immobili oggetto di stima (ad esempio per : coadiuvare il Custode Giudiziario avvocato Maria Garzo ed il Curatore del Fallimento ██████████ avvocato ██████████ ██████████ nelle operazioni di immissione in possesso dei beni; effettuare i rilievi planimetrici e fotografici delle unità immobiliari; verificare lo stato di fatto con le risultanze planimetriche catastali; eseguire rilevamenti topografici necessari per gli aggiornamenti catastali) e con le necessarie indagini effettuate presso i Pubblici Uffici, finalizzate ad acquisire informazioni utili sulla loro regolarità urbanistica e catastale.

In particolare, lo scrivente ha svolto:

- indagini presso l'Archivio e l'Ufficio Pianificazione del Dipartimento Attività Edilizie e Repressione Abusivismo del Comune di Messina;
- ricerche presso l'Avvocatura del Comune e presso la Soprintendenza ai BB.CC.AA.;
- indagini presso l'Agenzia del Territorio, per la ricostruzione storica delle neo formate particelle (n.° 200 circa) generate dai frazionamenti delle 15 originarie particelle impegnate nel progetto di lottizzazione;
- indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, allo scopo di individuare i prezzi di mercato praticati nelle libere contrattazioni di compravendita.

Inoltre, lo scrivente ha provveduto ad:

- aggiornare il foglio di mappa catastale, in quanto n. 70 particelle circa non risultavano essere individuate in mappa;
- richiedere l'allineamento di ben 21 tipi di frazionamento;
- redigere un computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione mancanti (impianti di rete, viabilità interna, marciapiedi, area attrezzate a verde, parcheggi), necessarie al completamento del piano di lottizzazione;
- redigere due Tipi di Frazionamento e Mappale, avendo cura di trasmetterli anche al Dipartimento Pianificazione Urbanistica del Comune di Messina.

Esperiti i dovuti accertamenti e, dopo aver attentamente studiato la documentazione reperita, il sottoscritto ha potuto redigere la seguente **Relazione Tecnica Illustrativa**, che si articola nei seguenti paragrafi:

A) – ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:

SOGGETTI INTERESSATI ED ELENCO DEI BENI IMMOBILI, SOTTOPOSTI
A PIGNORAMENTO DALL'AVVOCATO CARLO VERMIGLIO; pag. 5

B) – ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

B1) - BENI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' "██████████"; pag. 12
B2) - BENI DI PROPRIETA' ██████████ (oggi eredi ██████████); pag. 17
B3) - BENI DI PROPRIETA' ██████████; pag. 18
B4) - BENI DI PROPRIETA' ██████████; pag. 19
B5) - BENI DI PROPRIETA' TERZI ACQUIRENTI AVENTI CAUSA DALLA
SOCIETA' "██████████"; pag. 19
B6) - BENI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MESSINA. pag. 24

C) – QUADRO DI SINTESI :

C1) - BENI DI CUI SARA' EFFETTUATA LA STIMA "UNITARIA DIRETTA"... pag. 25
C2) - BENI DEI QUALI SARA' EFFETTUATA UNA STIMA "SINTETICA
APPROSSIMATA"; pag. 28
C3) - BENI DEI QUALI NON SARA' EFFETTUATA UNA STIMA UNITARIA
DIRETTA, MA DI CUI SI TERRA' CONTO NELLA VALUTAZIONE
COMPLESSIVA DEI SINGOLI LOTTI; pag. 29
C4) - BENI ESCLUSI DALLA VALUTAZIONE ; pag. 29
C5) - CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE - FORMAZIONE DEI LOTTI pag. 30

**D) – BENI RICADENTI NEL VILLAGGIO GANZIRRI, PIANO DI
LOTTIZZAZIONE “POZZICELLO”:**

- D1) - DESCRIZIONE DELLA ZONA (caratteristiche estrinseche); pag. 45
D2) - ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA
DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE “POZZICELLO”; pag. 46
D3) - CONSIDERAZIONI DEL C.T.U. SULLE MODALITÀ DI
REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DELLE DIFFORMITÀ
RISCONTRATE IN SENO AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE; pag. 52
D4) - GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE DEL PIANO
DI LOTTIZZAZIONE “POZZICELLO”; pag. 59

E) – BENI UBICATI IN VIA NOVIZIATO CASAZZA :

- E1) - DESCRIZIONE DELLA ZONA (caratteristiche estrinseche); pag. 63
E2) - ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA
DEI BENI UBICATI IN VIA NOVIZIATO CASAZZA pag. 63

**F) – METODO DI STIMA UTILIZZATO PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE VENALE DEI BENI pag. 66**

**G) – CRITERI DI STIMA E PREZZI UNITARI DI MERCATO, APPLICATI
PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI BENI :**

- G1) - BENI RICADENTI NEL COMPLESSO EDILIZIO “POZZICELLO”; pag. 68
G2) - BENI UBICATI IN VIA NOVIZIATO CASAZZA pag. 80

* * * * *

IN APPENDICE:

TABELLA 1 . Elenco delle unità immobiliari oggetto di stima unitaria diretta pag. 43

TABELLA 2 . Ripartizione per tipologie edilizie del volume urbanistico approvato..... pag. 76

TABELLA 3 . Ripartizione percentuale dei costi per: regolarizzare urbanisticamente
il piano di lottizzazione; mettere in sicurezza i muri di contenimento;
acquisire la strada vicinale Giannuzzo; redigere il progetto di
riordino urbanistico pag.78

ELENCO DEGLI ALLEGATI pag.81

A) - ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

L'atto di pignoramento del 20 dicembre 2001, promosso dall'avv. Carlo Vermiglio nella qualità di procuratore legale della "SICILCASSA s.p.a." in Liquidazione Coatta Amministrativa, contro la società [REDACTED] ed altri, *interessa i seguenti soggetti:*

1. la società "[REDACTED]", in persona del suo legale rappresentante pro-tempore;
2. i signori [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] (de cuius), quali fideiussori della società "[REDACTED]";
3. gli aventi causa della società "[REDACTED]", sia in via diretta che indiretta;
4. gli attuali terzi proprietari, in forza di atti di acquisto aventi ad oggetto unità immobiliari edificate su terreno ipotecato a garanzia dei crediti dovuti (art. 602 c.pc.), fatti salvi i diritti acquistati da terzi con atti trascritti in epoca anteriore alla data di iscrizione delle citate ipoteche e di trascrizione dell'atto di pignoramento;

ed ha per oggetto i seguenti beni immobili:

A1) - BENI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ "[REDACTED]"

- Terreno con sovrastanti costruzioni sito nel villaggio Ganzirri (ME), c/da Pozzicello, di mq. 42.607,00, in catasto foglio n.° 43, particelle n.°: 156, 211, 211/a, 212, 213, 241/b, 242, 243, 643, 644, 645, 645/a, 645/c, 983, 1037, 1062, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, pervenuto con atto di vendita in Notaio Paderni del 15/04/1987, trascritto in data 29/04/1987, al n.° 9233;

A2) - BENI DI PROPRIETÀ [REDACTED]

- Area edificabile con sovrastanti costruzioni sita in via Noviziato Casazza (ME), di mq. 335,00, in catasto foglio n.° 121, particelle n.° 410 e 439, pervenuta con atto di vendita in Notaio Monforte del 18/08/1971 e trascritto in data 03/09/1971, al n.° 13968;

A3) - BENI DI PROPRIETÀ [REDACTED]

- Terreno edificabile sito nel villaggio Spartà (ME), località Acqualadroni, contrada Acqua dei Porci, di mq. 860,00, in catasto foglio n.° 1, particella n.° 20, pervenuto con atto di vendita in Notaio Paderni del 08/08/69 e trascritto in data 28/08/1969, al n.° 13061;

- Appartamento con annesso cantinato e quota del 50% dell'alloggio del custode, sito in Messina, Corso Cavour n.° 95, in catasto foglio n.° 222, particella n.° 40/44, pervenuto con atto di vendita in Notaio Paderni del 20/04/1995 e trascritto in data 27/04/1995, al n.° 9716;
- Locale seminterrato di mq. 60,00 sito in Messina, via Noviziato Casazza, piano terra, in catasto foglio n.° 121, particella n.° 402, sub. 13, pervenuto con atto di vendita in Notaio Paderni del 20/04/1995 e trascritto in data 27/04/1995, al n.° 9716;

A4) - BENI DI PROPRIETÀ [REDACTED]

- Locale mansardato sito in Messina, villaggio Ganzirri, c/da Pozzicello, di mq. 90,00 circa, in catasto foglio n.° 43, particella n.° 1647, sub. 10, pervenuto con atto di vendita in Notaio Paderni del 15/05/1995 e trascritto in data 16/05/1995 ai nn. 12916/10980;
- Locale al piano primo con soprastante mansarda sito in Messina, villaggio Ganzirri, c/da Pozzicello, di mq. 90,00 circa, in catasto foglio 43, particella n.° 1651, sub. 7, pervenuto con atto di vendita in Notaio Paderni del 15/05/1995 e trascritto in data 16/05/1995 ai nn. 12916/10980.

A5) - BENI DI PROPRIETÀ TERZI ACQUIRENTI AVENTI CAUSA DALLA SOCIETÀ ' [REDACTED]

- 1) N.° 8 unità immobiliari site in Messina, villaggio Ganzirri, c/da Pozzicello, distinte in catasto al foglio n.° 43, particella n.° 1523, subalterni: 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, intestate alla ditta "[REDACTED]" e pervenute con atto di vendita in Notaio Paderni del 17/06/1993, trascritto in data 07/07/1993, al n.° 14298;
- 2) Unità immobiliare sita in Messina, villaggio Ganzirri, c/da Pozzicello, distinta in catasto al foglio n.° 43, particella n.° 1523, sub. 5, intestata a [REDACTED] (nuda proprietà) e [REDACTED] (usufruttuaria) e pervenuta con atto di vendita in Notaio Calogero del 30/12/1997, trascritto in data 22/01/1998, al n.° 1233;
- 3) N.° 3 unità immobiliari site in Messina, villaggio Ganzirri, c/da Pozzicello, distinte in catasto al foglio n.° 43, particella n.° 1523, subalterni: 6, 7, 8, intestate a [REDACTED] e pervenute con atto di vendita in Notaio Calogero del 18/12/1998, trascritto il 29/12/1998, al n.° 24682;

- 4) Unità immobiliare con annesso terreno di mq. 282,00, sita nel villaggio Ganzirri (ME), contrada Pozzicello, distinta in catasto al foglio n.° 43, particella n.° 1682, intestata ad A [REDACTED] e [REDACTED], pervenuta con atto di vendita in Notaio Paderni del 20/07/1994, trascritto in data 26/07/1994, al n.° 15732;
- 5) Unità immobiliare a due elevazioni f.t. con annesso terreno di mq. 282,00, sita in Messina, villaggio Ganzirri, c/da Pozzicello, distinta in catasto al foglio n.° 43, particella n.° 1680, intestata a [REDACTED] e pervenuta con atto di vendita in Notaio Paderni del 23/04/1998, trascritto in data 02/05/1998, al n.° 7768;
- 6) Unità immobiliare a due elev. f.t. e piano seminterrato, di complessivi mq. 490,00 con annesso terreno di mq. 367,00, sita nel villaggio Ganzirri (ME), c/da Pozzicello, distinta in catasto al foglio n.° 43, particelle n.° 1607, 1608, 1762, 1767, intestata a “[REDACTED]” e pervenuta con atto di vendita in Notaio Paderni del 07/04/2000, trascritto in data 21/04/2000, al n.° 8044;
- 7) N.° 2 unità immobiliari, di cui una a piano mansardato di mq. 90,00 e l'altra al piano primo e mansarda di mq. 90,00, intestate a [REDACTED].
Detti beni, sono stati già descritti al punto A4), pag. 5, della presente relazione;
- 8) Unità immobiliare a due elevazioni f.t. di mq. 340,00 con annesso terreno, sita in Messina, villaggio Ganzirri, c/da Pozzicello, distinta in catasto al foglio n.° 43, particella n.° 1567, intestata a [REDACTED] e [REDACTED] e pervenuta con atto di vendita in Notaio Paderni del 26/09/1995, trascritto in data 29/09/1995, ai nn. 24702/21145;
- 9) N.° 2 unità immobiliari site in Messina, villaggio Ganzirri, c/da Pozzicello, ubicate al piano seminterrato e consistenti: la prima, in un magazzino di mq. 160,00; e la seconda, di mq. 80,00, composta da tre vani oltre accessori, distinte rispettivamente in catasto al foglio n.° 43, particelle n.° 1647 sub. 1 e 1651 sub. 1, intestate alla ditta [REDACTED] e pervenute con atto di vendita in Notaio Paderni del 04/01/1996, trascritto in data 08/01/1996, al n.° 331;
- 10) Unità immobiliare composta da seminterrato e piano terra con annessa corte, sita in Messina, villaggio Ganzirri, c/da Pozzicello, distinta in catasto al foglio n.° 43, particella n.° 1605, sub. 1 e 5, intestata a [REDACTED] e [REDACTED] e pervenuta con atto di vendita in Notaio Paderni del 24/01/1996, trascritto in data 25/01/1996 al n.° 2000;

- 11) Unità immobiliare composta da due vani oltre accessori, con terrazza di copertura, area sovrastante e corte annessa, sita in Messina, villaggio Ganzirri, c/da Pozzicello, distinta in catasto al foglio n.° 43, particelle: n.° 1647, subalterni 2, 5, 6; e n.° 1648, intestata a "████████████████████" e pervenuta con atto di vendita in Notaio Paderni del 13/05/1996, trascritto in data 14/05/1996, al n.° 9488;
- 12) Unità immobiliare composta da piano seminterrato e piano terra con annessa corte, sita in Messina, villaggio Ganzirri, c/da Pozzicello, distinta in catasto al foglio n.° 43, particella n.° 1651 sub. 2 e 6, intestata ad ██████████ e pervenuta con atto di vendita in Notaio Paderni del 15/07/1996, trascritto in data 18/07/1996, al n.° 13910;
- 13) Unità immobiliare con annesso terreno circostante, sita nel villaggio Ganzirri (ME), c/da Pozzicello, distinta in catasto al foglio n.° 43, particella n.° 1533/A (ex 211), intestata a ██████████ e pervenuta con sentenza del Tribunale di Messina del 13/03/1996, trascritta in data 26/07/1996, al n.° 14507;
- 14) Unità immobiliare sita in Messina, villaggio Ganzirri, c/da Pozzicello, distinta in catasto al foglio n.° 43, particelle n.°: 1524/C (ex 156), 1525/A (ex 644), 1533/G (ex 211), intestata a ██████████ e pervenuta con sentenza del Tribunale di Messina del 13/03/1996, trascritta in data 26/07/1996, al n.° 14508;
- 15) Unità immobiliare sita in Messina, villaggio Ganzirri, c/da Pozzicello, distinta in catasto al foglio n.° 43, particelle n.°: 1535/B (ex 212) e 213/B o 231/B (ex 213), intestata a ██████████ e pervenuta con sentenza del Tribunale di Messina del 13/03/1996, trascritta in data 31/07/1996, al n.° 14831;
- 16) Unità immobiliare sita nel villaggio Ganzirri (ME), c/da Pozzicello, distinta in catasto al foglio n.° 43, particella n.° 1678, intestata a ██████████ e pervenuta con sentenza del Tribunale di Messina del 25/02/1997, trascritta in data 16/04/1997, al n.° 8391;
- 17) Unità immobiliare sita in Messina, villaggio Ganzirri, c/da Pozzicello, distinta in catasto al foglio n.° 43, particella n.° 1561, intestata ad ██████████ e pervenuta con sentenza del Tribunale di Messina del 24/02/1997, trascritta in data 18/06/1997, al n.° 12607;

- 18) Unità immobiliare tipo A/4, composta da piano seminterrato, piano rialzato e piano mansardato, con terreno di mq. 300,00 circa e corte comune con la villa A/3 di mq. 37,00 circa, sita nel villaggio Ganzirri (ME), c/da Pozzicello, distinta in catasto al foglio n.°43, particelle n.° 1662 e 1691 (corte comune), intestata a [REDACTED] e pervenuta con atto di vendita in Notaio Paderni del 25/10/2000, trascritto in data 26/10/2000, al n.° 19809;
- 19) Unità immobiliare composta da piano seminterrato, piano terra, piano sottotetto e corte, sita in Messina, villaggio Ganzirri, c/da Pozzicello, distinta in catasto al foglio n.° 43, particella n.° 1589, intestata a [REDACTED] e pervenuta con atto di vendita in Notaio Paderni del 13/03/1998, trascritto in data 21/03/1998, al n.° 5060;
- 20) Unità immobiliare composta da piano seminterrato, piano terra, piano sottotetto e corte, sita in Messina, villaggio Ganzirri, c/da Pozzicello, distinta in catasto al foglio n.° 43, particella n.° 1590, intestata a [REDACTED] e pervenuta con atto di vendita in Notaio Paderni del 13/03/1998, trascritto in data 21/03/1998, al n.° 5061;
- 21) Terreno di mq. 8.333,00 sito in Messina, villaggio Ganzirri, c/da Pozzicello, distinto in catasto al foglio n.°43, particelle n.°: 341, 342, 1671, 1509, 1693, 1649, 1680, 1514, 1581, 1548, 1585, 1513, 1631, 1689, intestato a "[REDACTED]" e pervenuto con atto di vendita in Notaio Cinelli del 31/12/1998, trascritto in data 27/01/1999, al n.° 2038;
- 22) Unità immobiliare composta da piano seminterrato, piano terra e piano primo con annessa corte, sita in Messina, villaggio Ganzirri, c/da Pozzicello, distinta in catasto al foglio n.° 43, particella n.° 1697, intestata ad [REDACTED] e pervenuta con atto di vendita in Notaio Paderni del 18/06/1999, trascritto in data 29/06/1999, al n.° 14842;
- 23) Unità immobiliare facente parte del lotto A/5 e A/6, su terreno di mq. 1.290,00, sita nel villaggio Ganzirri (ME), c/da Pozzicello, distinta in catasto al foglio n.° 43, particelle n.°: 211, 212, 213, intestata a [REDACTED] e pervenuta con sentenza del Tribunale di Messina del 08/10/1997, trascritta in data 21/09/2000, al n.° 17539;

- 24) Unità immobiliare facente parte del lotto B/9, su terreno di mq. 1.140,77, sita in Messina, villaggio Ganzirri, c/da Pozzicello, distinta in catasto al foglio n.° 43, particelle n.°: 212, 1037, 1067, 1068, intestata a [REDACTED] e pervenuta con sentenza del Tribunale di Messina del 30/11/1995, trascritta in data 21/09/2000, al n.° 17540;
- 25) N.° 3 unità immobiliari site in Messina, villaggio Ganzirri, c/da Pozzicello, di cui: una di 6 vani oltre accessori di mq. 152,00, con annesso terreno di mq. 400,00 circa, in catasto foglio 43, particella 1633; l'altra di 4 vani oltre accessori di mq. 96,00, con annesso terreno di mq. 50,00, in catasto foglio 43, particella 1694; l'ultima di 2 vani oltre accessori con annesso terreno di mq. 40,00, in catasto foglio 43, particella 1651, subalterni 3, 4 e 5; tutte intestate a [REDACTED] e pervenute per atto di transazione del 23/01/1995, trascritto in data 24/03/1995, al n.° 7307.

* * * * *

B) - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Per poter individuare ed identificare con esattezza i beni oggetto di pignoramento, così come richiesto dal mandato, si è reso necessario:

-- Per i beni ricadenti nel Villaggio Ganzirri, contrada "Pozzicello" :

- 1) Ricostruire la continuità storica dei processi di trasformazione delle "originarie" particelle, che sono state indicate nell'atto di pignoramento.

A tal fine, sono state effettuate lunghe e numerose indagini presso l'Agenzia del Territorio, reperendo informazioni per ciascuna delle particelle oggi individuate in mappa. In particolare, sono stati visionati parecchi tipi di frazionamento (v. allegato "F") e sono state effettuate circa cinquecento visure storiche (vedi allegato "M") e, dopo un minuzioso esame, sono state escluse le particelle non riconducibili a quelle citate nel pignoramento;

- 2) Compilare un quadro sinottico particellare, attraverso il quale è stato possibile conoscere la trasformazione storica che hanno subito le originarie particelle e quelle che da esse sono derivate, mettendo in evidenza le varie fasi di costituzione e/o soppressione (vedi allegato "G").

Detto quadro sinottico, ha consentito di individuare circa 50 particelle non rappresentate in mappa, per le quali si è reso necessario inoltrare numerose richieste di rettifica per l'aggiornamento della banca dati catastale (vedi allegato "I1b") ;

- 3) Effettuare l'aggiornamento catastale del foglio di mappa n.° 43, in quanto lo stato attuale dei luoghi non rispecchiava quanto rappresentato nella planimetria catastale (vedi allegati "C1" e "C2"). A tal fine, dopo aver effettuato opportuni rilievi topografici dei luoghi, sono stati redatti i seguenti elaborati tecnici:

- tipo di frazionamento e mappale per le particelle n.° 1572, 1575, 1599 e 1601, dalle quali sono derivate le neofornate particelle n.° 2794, 2810, 2811, 2812, 2813, 2814, 2815 e 2818 (vedi allegato "I1d") .

Tale tipo di frazionamento e mappale, con il quale sono stati anche inseriti in mappa i fabbricati individuati dalle particelle 2794 e 2818, è stato depositato presso l'Ufficio Pianificazione del Comune di Messina in data 23/05/2012, prot. n° 121107 ed è stato approvato dall'Agenzia del Territorio in data 20/07/2012, prot. n.° 2012/175508 (vedi allegati "I1d", "I1f" e "I1g");

- Tipo di Frazionamento e mappale delle particelle n.° 1592, 1607, 1608, 1626, 1634, 1676, 1677, 1680, 1682, 1684, 2588, 2589, 2590, 2591, 2593 dalle quali sono derivate le neofornate particelle n.° 1592, 1607, 1677, 1680, 1682, 2868, 2869, 2870, 2871, 2872, 2873, 2876, 2877, 2879, 2883, 2884, 2886, 2890 e 2892.

Tale tipo di frazionamento e mappale, con il quale è stato aggiornato anche il corpo di fabbrica tipo "G/14" (individuato dalla particella 1607 di proprietà "██████████ ██████████"), ed inserito in mappa il fabbricato tipo "F" finito al rustico (individuato dalla particella 2884 di proprietà "██████████"), è stato depositato all'Ufficio Pianificazione del Comune di Messina in data 09/07/2013, protocollo n.° 165704, Id. istanza n.° 006501.00, ed è stato approvato dall'Agenzia del Territorio in data 07/08/2013, prot. n.° 2013/171939 (vedi allegati "I1h", "I1i" e "I1l").

-- Per i beni ricadenti nel Villaggio Spartà ed in via Noviziato Casazza:

individuare tutte le unità immobiliari realizzate sulle aree indicate nell'atto di pignoramento, escludendo quelle che sono state interessate da atti pubblici (di compravendita e/o sentenze) antecedenti la data di trascrizione del pignoramento.

Infine, si è reso necessario prendere visione dei fascicoli delle numerose procedure esecutive, R.G.Es. n.°: 169/93 (originaria); 467/96; 167/98; 260/98; 72/99; 251/09; alle quali è stata riunita la procedura esecutiva in oggetto n.° 33/02.

Alla luce di quanto sopra e dall'esame delle certificazioni ipocatastali ventennali, nonché dalle rettifiche effettuate dall'Agenzia del Territorio, è possibile affermare che i beni oggetto di pignoramento sono attualmente così identificati :

B1) - BENI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ' "██████████"

Per quanto riguarda le originarie particelle di proprietà "██████████" indicate nell'atto di pignoramento, ricadenti nel foglio di mappa n.° 43 (villaggio Ganzirri, c/da Pozzicello), e contraddistinte dai n.° : 156, 211, 211/a, 212, 213, 241/b, 242, 243, 643, 644, 645, 645/a, 645/c, 983, 1037, 1062, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076 e 1077, si fa rilevare che:

- le particelle n.°: 1062, 1067, 1068, 1069, 1070, 1072, 1073, 1074, 1075 e 1077, sono state escluse dall'ipoteca nel contratto di anticipazione di mutuo stipulato presso il notaio Monforte in data 17/05/1985, tra la Cassa Centrale di Risparmio V. E. (Gestione di Credito Fondiario) e la società di costruzioni "██████████". (v. allegato "C4");

- le particelle n.º: 156, 211, 211/a, 212, 213, 241/b, 242, 243, 643, 644, 645, 645/a, 645/c, 983, 1037, 1071 e 1076, come si può evincere dal quadro sinottico (vedi allegato "G"), sono state soppresse ed hanno originato numerose nuove particelle che individuano sia terreni liberi che fabbricati. Inoltre, molti di detti terreni e fabbricati sono stati oggetto di compravendite e di trasferimento mediante sentenze emesse dall'autorità giudiziaria.

Ne consegue, che i beni oggetto di pignoramento di proprietà "██████████" ricadenti nel villaggio Ganzirri, c/da Pozzicello, sono attualmente quelli qui di seguito elencati :

1 - Terreni liberi

Sono le aree libere individuate dalle particelle: n.º 1510, 1536, 1550, 1554, 1588, 1614, 1656, 1699, 2187, 2188 (in parte), 2811, 2812, 2813, 2814, 2876, 2879 e 2883.

n.b. - Si fa rilevare tuttavia che :

1. le particelle n.º 1536 e 2813 costituiscono pertinenza dell'unità immobiliare individuata dalla particella n.º 1523 sub. 1, in possesso ai signori ██████████;
2. le particelle n.º 2811 e 2812 costituiscono pertinenza dell'unità immobiliare individuata dalle particelle n.º 1573, 2794 e 2818, attualmente in possesso alla ditta ██████████;
3. le particelle 1550, 1554 e 1588 risultano essere in possesso ad altre ditte e costituiscono pertinenze di unità immobiliari esterne alla lottizzazione. Più precisamente: la part. 1550, risulta essere legata alla part. 1241; la part. 1554, accorpata alla part. 1240; la part. 1588, annessa alla part. 2647;
4. la particella 2188 (in parte), è stata occupata per la realizzazione della sede stradale della Nuova Panoramica dello stretto;
5. la particella 2187 e la rimanente parte della particella 2188, costituiscono aree di ornamento del complesso edilizio, così come si dirà in seguito al paragrafo C3) di pagina 29;
6. le particelle 1614 e 1656, costituiscono aree di utilità comune ai corpi di fabbrica "D2" e "D3";
7. la particella 2814, costituisce pertinenza dell'unità immobiliare individuata dalla particella n.º 1600, attualmente in possesso alla ditta ██████████;
8. le particelle 2876 e 2883, costituiscono pertinenza dell'unità immobiliare individuata dalla particella n.º 1680, attualmente in possesso alla ditta ██████████;
9. la particella 2879, costituisce pertinenza dell'unità immobiliare individuata dalla particella n.º 1682, attualmente in possesso alla ditta ██████████.

2 - Aree libere e beni a servizio del complesso edilizio "Pozzicello"

Trattasi di quelle aree che, pur essendo intestate alla società "██████████", risultano essere impegnate per :

- **viabilità interna** – particelle: 1529, 1551, 1587, 1597, 1624, 1640, 1642, 1646, 1650, 1653, 1654, 1659, 1660, 1663, 1667, 1670, 1691, 1692, 1695, 1698, 1764, 1766, 2810, 2815, 2868, 2869, 2870, 2871, 2872, 2873 e 2877;
- **serbatoio idrico** - particella n.º 1648;
- **cabina Enel** - particella n.º 2655.

3 - Unità immobiliari

Le unità immobiliari si distinguono in: **unità ultimate ed abitate** e **unità al rustico**.

Le **unità immobiliari ultimate ed abitate**, sono quelle individuate dalle seguenti particelle: n.° 1573, 2794 e 2818, in possesso alla ditta [REDACTED]; n.° 1591 sub. 1 e 2, in possesso alla ditta [REDACTED]; n.° 1677 sub. 1 e 2, in possesso alla ditta [REDACTED]; n.° 1552 sub. 1, in possesso alla ditta [REDACTED].

Le **unità immobiliari al rustico** (non ancora ultimate), sono quelle individuate in catasto dalle particelle n.°: 1595, in possesso alla ditta [REDACTED]; 1592; 1605 sub. 3, 4, 5 e 6; 1647 sub. 4, 5 e 6.

nota - Si fa rilevare che :

- a) dei sei subalterni componenti la particella n.° 1605, cinque di essi (sub. 2, 3, 4, 5 e 6) risultano essere intestati alla ditta "[REDACTED]"; mentre uno (sub.1) costituisce un bene di utilità comune (vedi elaborato planimetrico catastale allegato "11g").

Delle cinque unità immobiliari intestate catastalmente alla ditta "[REDACTED]", soltanto quattro di esse risultano essere di proprietà e cioè: i subalterni n.° 3, 4, 5 e 6.

Infatti, con l'atto di compravendita in Notaio G. Paderni del 24/01/1996, la società "[REDACTED]" ha venduto ai coniugi [REDACTED] il seguente immobile: << *Unità abitativa in corso di costruzione sita in Messina, villaggio Ganzirri, località Pozzicello, con accesso dalla via C.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 essi 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.*

All'unità abitativa suddetta spetta l'uso della scala esterna condominiale, riportata in catasto al foglio 43, particella 1605 sub. 4.>> .

La descrizione del bene compravenduto contrasta però con le risultanze dell'elaborato planimetrico catastale, 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 .

Pertanto, sulla base delle risultanze catastali e della descrizione fornita nell'atto di compravendita, si può sostenere che il bene venduto ai coniugi [REDACTED] è quello identificato dal sub. 2 e non dai sub. 1 e 5.

- b) dei sette subalterni componenti la particella 1647 (vedi elab. planimetrico catastale allegato "11g") il subalterno 1 costituisce un bene di utilità comune (vano scala); i subalterni 3, 4 e 7, risultano essere intestati alla ditta "[REDACTED]"; i subalterni 2, 5 e 6 risultano essere intestati alla ditta "[REDACTED]".

Tuttavia, dalla lettura degli atti di compravendita dei beni sopra indicati e da un attento esame dell'elaborato planimetrico catastale, emergono delle discordanze, dalle quali si deduce che i beni di proprietà "[REDACTED]" sono quelli identificati dai subalterni 4, 5 e 6 e non dai sub. 3, 4 e 7. Infatti:

- con atto di compravendita in Notaio G. Paderni del 04/01/1996, trascritto in data 08/01/1996 ai nn. 414/331, la ditta "██████████ S.r.l." ha venduto, tra l'altro, alla signora ██████████ il seguente immobile: <<... . magazzino consistente in un unico grande vano posto al piano seminterrato, con superficie di mq. 160 circa, riportato nel NCEU del comune di Messina alla partita 73436, foglio 43 particella 1647 sub. 1....>>.

La descrizione del bene compravenduto contrasta però con le risultanze dell'elaborato planimetrico catastale, dal quale risulta che il subalterno 1 individua un bene comune non censibile (vano scala). Pertanto, sulla base delle risultanze catastali e della descrizione fornita nell'atto di compravendita, si può sostenere che il bene venduto alla signora ██████████ è quello identificato dal subalterno 2 e non dal subalterno 1.

- con atto di compravendita in Notaio G. Paderni del 13/05/1996, trascritto in data 14/05/1996, ai nn.° 11657/9488, la "██████████" ha venduto alla "██████████ S.p.A." <<..... una unità abitativa in corso di costruzione, facente parte del corpo di fabbrica denominato villa tipo "D1", in atto allo stato rustico, vi sono solo strutture, tramezzature interne e tamponamenti, a semplice piano terra e consistente in due vani oltre accessori, con annessa corte retrostante, confina nell'insieme con proprietà della Società venditrice (part. 1647 sub. 3), con scala esterna di accesso, con strada di lottizzazione e con proprietà Zanghì Antonino salvo altri. Nel N.C.E.U. del Comune di Messina, detto immobile è riportato al foglio 43, particella 1647, sub. 2, l'appartamento; e particella 1647 sub. 5 e sub. 6 la corte annessa. E' compresa nella presente vendita l'intera terrazza di copertura, oltre naturalmente alla relativa area soprastante, dell'adiacente e sottostante locale autoclave, riportato in catasto al foglio 43 part. 1648..... >>.

La descrizione fornita dall'atto per il bene compravenduto (a semplice piano terra e consistente in due vani oltre accessori con annessa corte retrostante), contrasta però con le risultanze dell'elaborato planimetrico catastale, dal quale risulta che l'appartamento con annessa corte ubicato al piano terra e confinante con la particella 1648, è quello posto sul lato sinistro del vano scala ed è identificato dal subalterno 3. Mentre, il sub. 2 individua un magazzino posto al piano S/1 (seminterrato); ed i subalterni 5 e 6 individuano due appartamenti ubicati al piano primo.

Pertanto, sulla base delle risultanze catastali e della descrizione fornita nell'atto di compravendita, si può sostenere che il bene venduto alla ditta "██████████" è quello identificato dal subalterno n.° 3 e non dai subalterni 2, 5 e 6.

- con atto di compravendita in Notaio Paderni del 15/05/1995, trascritto in data 16/05/1995, ai nn. 12916/10980, la "██████████" ha venduto, tra l'altro, al signor ██████████ <<... un locale al piano mansardato in corso di costruzione, facente parte della palazzina "D1", della superficie di mq. 90,00 circa, riportato in catasto al foglio 43, particella 1647, sub. 10 >>.

La descrizione fornita dall'atto di compravendita per il bene compravenduto, contrasta con le risultanze dell'elaborato planimetrico catastale, dal quale risulta che il locale sottotetto ubicato al piano secondo è identificato dal subalterno 7 e non dal subalterno 10.

- e) degli otto subalterni componenti la particella 1651 (vedi elab. planimetrico catastale allegato "11g"), cinque di essi (sub. 1, 3, 5, 7 e 8) risultano essere intestati alla ditta "██████████"; due di essi (sub. 2 e 6) risultano essere intestati alla ditta ██████████; mentre uno (sub. 4) costituisce un bene di utilità comune (vano scala).

Delle cinque unità immobiliari intestate catastalmente alla ditta "██████████", nessuna di esse risulta essere di proprietà della stessa.

Infatti:

- 1) con l'atto di compravendita in Notaio G. Paderni del 04/01/1996, trascritto in data 08/01/1996 ai nn. 414/331, la società ██████████ ha venduto, tra l'altro, alla signora ██████████ un << locale ad uso ufficio consistente in vani 3 ed accessori, posto al piano seminterrato, con superficie catastale di mq. 80 circa, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Messina alla partita 73436, foglio 43, particella 1651, sub. 1 >>;
- 2) con l'atto di compravendita in Notaio G. Paderni del 15/07/1996, trascritto in data 18/07/1996 ai nn. 17176/13910, la "SICOD s.r.l." ha venduto al ██████████ <<... una unità abitativa in corso di costruzione,..... facente parte del corpo di fabbrica denominato villa tipo "D2" (in atto allo stato rustico, vi sono solo strutture, tramezzature interne e tamponamenti, impianti, intonaci interni, pavimenti, rivestimenti), sviluppatasi sui piani seminterrato e terracon annesse veranda e corte retrostante, riportata nel N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 43 particella 1651, sub. 2, l'appartamento; e sub. 6 la corte annessa >>;
- 3) con l'atto di transazione del 23/01/1995, trascritto il 24/03/1995 ai nn. 8544/7307, la "SICOD" ha trasferito, tra l'altro, alla ██████████ << .. un appartamento ubicato nella villa "D2" piano rialzato, composto di due vani ed accessori, avente superficie di mq. 54 circa, con annesso terreno di mq. 40 circa, riportato in catasto al foglio 43, particella 1651, sub. 3, 4 e 5 >>.

La descrizione fornita dall'atto di transazione per il bene compravenduto, contrasta con le risultanze dell'elaborato planimetrico catastale, dal quale risulta che l'appartamento posto al piano rialzato, composto di due vani ed accessori, avente superficie di mq. 54 circa, con annesso terreno di mq. 40 circa, è identificato dai subalterni n.° 3 e 5 . Mentre il sub. 4, individua un bene di utilità comune (vano scala).

Pertanto, sulla base delle risultanze catastali e della descrizione fornita nell'atto di transazione, si può sostenere che il bene trasferito alla ██████████ è quello identificato dai subalterni 3 e 5 e non dai subalterni 3, 4 e 5.

- 4) con l'atto di compravendita in Notaio Paderni del 15/05/1995, trascritto il 16/05/1995 ai nn. 12916/10980, la società "SICOD s.r.l." ha venduto, tra l'altro, al signor ██████████ << un monolocale in corso di costruzione, ..facente parte della palazzina "D2", posto al primo piano e soprastante mansarda, riportato in catasto al foglio 43, particella 1651, sub. 7 >>.
 - 5) con sentenza del Tribunale di Messina del 22/03/2002, trascritta in data 07/06/2002, ai nn. 14992/12493, il signor Galletta Domenico ha acquistato dalla ██████████ << .. una unità immobiliare sita nel villaggio Ganzirri, di tipo abitazioni in villini, con annesso posto auto, riportata al catasto fabbricati al foglio 43, particelle 1951/6 (abitazione) e 1656 (posto auto). Si rileva che detto immobile nella sentenza traslativa viene individuato come facente parte del lotto D/2, piano primo, ed indicato anche come censito in catasto al foglio 43, part. 1651/6 >>.
- La descrizione fornita dalla sentenza traslativa per il bene oggetto di vendita, contrasta però con le risultanze dell'elaborato planimetrico catastale, dal quale risulta che il subalterno 6 della particella 1651, individua una corte esterna annessa all'unità immobiliare posta ai piani terra e seminterrato, ed identificata dal subalterno 2. L'unico bene (appartamento) facente parte del corpo di fabbrica "D2", posto al piano primo e non interessato da atti pubblici di trasferimento è quello individuato dal subalterno 8. Pertanto, sulla base delle risultanze catastali e della descrizione fornita nella sentenza, si ha motivo di ritenere che il bene venduto al signor ██████████ debba essere quello identificato dal subalterno 8 e non dal subalterno 6.

Alla luce di quanto sopra esposto, si può concludere che i beni di proprietà "██████████" ricadenti nei corpi di fabbrica "D1" e "D3", sono quelli di cui si è già fatto menzione e cioè: particella n.° 1605 subalterni 3, 4, 5 e 6; particella n.° 1647 subalterni 4, 5 e 6.

4 - Beni di utilità comune ai corpi di fabbrica di tipo "D"

Trattasi di quei manufatti (vani scala) a servizio dei corpi di fabbrica di tipo "D", individuati in catasto dalle particelle n.°: 1647 sub. 1; 1651 sub. 4 e 1605 sub 1.

In particolare, la particella 1647 sub.1 costituisce bene di utilità comune al fabbricato "D1"; la particella 1651 sub. 4 costituisce bene di utilità comune al fabbricato "D2"; la particella 1605 sub. 1, costituisce bene di utilità comune al fabbricato "D3".

5 - Beni di utilità comune ai corpi di fabbrica di tipo "A"

Trattasi di aree esterne (particelle n.° 1594 e 1644), attraverso le quali avviene l'accesso carrabile ai corpi di fabbrica "A/1", "A/2", "A/7" e "A/8".

In particolare: attraverso l'area identificata dalla particella n.° 1594, avviene l'accesso ai corpi di fabbrica denominati "A/1" e "A/2"; mentre, attraverso l'area individuata dalla particella n.° 1644, avviene l'accesso ai fabbricati denominati "A/7" e "A/8".

B2) - BENI DI PROPRIETÀ ██████████ (██████████)

L'area edificabile di mq. 335,00, sita in via Noviziato Casazza (ME) ed identificata erroneamente nell'atto di pignoramento dalla particella n.° 410 del foglio di mappa 121, risulta invece essere individuata in catasto dalla particella n.° 110.

In tale area, a seguito del progetto redatto dall'ing. Bartolo Mondello, approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 22/08/1968 e per il quale è stata rilasciata la Licenza Edilizia n.° 3043/1341 del 31/08/1968 (lotto n.° 12), è stato realizzato un corpo di fabbrica a sette elevazioni f.t., composto da un piano seminterrato adibito a parcheggio e da sei piani in elevazione destinati alla residenza.

Catastalmente, il corpo di fabbrica di cui sopra risulta essere composto da n.° 13 unità immobiliari, identificate dalla particella n.° 110, subalterni n.° : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15.

Delle unità immobiliari sopra elencate, soltanto quelle individuate dai subalterni 1 e 2 risultano essere di proprietà ██████████ e più precisamente:

- il **subalterno 1**, ancora in corso di definizione in catasto, attualmente in possesso al signor ██████████;
- il **subalterno 2**, di mq. 20,00, categoria C/6, affittato come deposito al signor ██████████, ma senza contratto di locazione.

Mentre, i beni individuati dai subalterni n.º: 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15, non risultano essere più di proprietà della signora [redacted], in quanto sono stati venduti tutti nell'arco temporale compreso tra il 1971 ed il 1997.

Infatti:

- i **subalterni n.º 4, 10, 11 e 12**, sono stati oggetto di permuta, giusto atto di vendita con riserva di area in Notaio G. Monforte del 18/08/1971.

nota - Allo stato attuale, il **sub. 4**, cat. C/2, di mq. 23,00, risulta essere intestato a [redacted]; il **sub. 10**, cat. A/2, di vani 5,5, è intestato a [redacted]; il **sub. 11**, cat. A/2, di vani 6,5, è intestato a [redacted]; mentre, il **sub. 12**, cat. A/2, di vani 5,5, è intestato a [redacted].

- i **subalterni n.º 5 e 6**, intestati a [redacted], in catasto categoria A/2, rispettivamente di vani 5,5 e 6,5, sono stati venduti con atto in Notaio Paderni del 05/04/1982;

- il **subalterno 9**, cat. A/2, di vani 6,5, risulta essere intestato a [redacted];

- il **subalterno 13**, intestato a [redacted], in catasto cat. A/2, di vani 10, è stato venduto con atto in Notaio Paderni del 30/03/1976;

- i **subalterni n.º 3 e 14**, intestati a [redacted], in catasto rispettivamente categoria C/1 di mq. 97,00 e categoria A/2 di vani 10, sono stati venduti con atto in Notaio Campagna del 05/12/1997;

- il **subalterno 15** (ex sub. 7 e 8), oggi intestato a [redacted], in catasto categoria A/2, di vani 11, è pervenuto alla stessa: in parte, per averlo acquistato da [redacted] con atto in Notaio Paderni del 28/10/1983; in parte, per averlo acquistato dal signor [redacted]. Quest'ultima parte, è stata venduta da [redacted] al signor [redacted] con atto in Notaio Paderni del 19/04/1982.

Per quanto riguarda infine l'area urbana di mq. 15,00, sita in via Noviziato Casazza, Messina, censita in catasto al foglio n.º 121, particella n.º 469, si fa rilevare che detta area costituisce corte dell'immobile individuato dalla particella 110, sub. 6, di proprietà della ditta [redacted].

B3) - BENI DI PROPRIETÀ [redacted]

L'unico bene di proprietà del dott. [redacted] del quale sarà effettuata la stima, è il locale seminterrato sito in Messina, via Noviziato Casazza, di mq. 56,00, censito in catasto al foglio n.º 121, particella n.º 402, sub. 13, categoria C/2, attualmente [redacted] giusto contratto di locazione del 16/02/1994 non registrato.

Per quanto riguarda, invece, gli altri beni immobili indicati nell'atto di pignoramento e cioè: << il terreno edificabile sito nel villaggio Spartà (ME), località Acqualadroni, contrada Acqua dei Porci, di mq. 860, censito in catasto al foglio n.° 1, particella n.° 20; e l'appartamento con annesso cantinato e quota del 50% dell'alloggio del custode, sito in Messina, Corso Cavour 95, individuato in catasto dalla particella n.° 40/44 del foglio di mappa n.° 22 >>, si fa osservare che essi sono stati oggetto della procedura esecutiva immobiliare n.° 467/96, promossa da SICILCASSA s.p.a. [redacted] contro [redacted] e che per essi è stata già effettuata la stima dall'ing. Rodolfo Urbani, n.q. di consulente tecnico di detta procedura esecutiva.

B4) - BENI DI PROPRIETÀ [redacted]

Per quanto riguarda il "locale mansardato" di mq. 90,00 circa indicato dall'atto di pignoramento, di proprietà del signor [redacted] ed individuato in catasto dalla particella 1647, sub. 10, del foglio di mappa n.° 43, si fa osservare che esaminando l'elaborato planimetrico della particella 1647 (vedi allegato "1g"), si evince chiaramente che la stessa si compone di n.° 7 subalterni. Di essi, il "locale mansardato" (deposito) ubicato al piano secondo (sottotetto), è individuato dal subalterno n.° 7.

Pertanto, si ritiene che il bene oggetto di pignoramento, descritto nell'atto di compravendita in Notaio Paderni del 15/05/95 come: << locale a piano mansardato in corso di costruzione facente parte del corpo "D1" della superficie di mq. 90,00, riportato nel N.C.E.U. al fg. 43, part.1647 sub.10 >> sia identificato dal sub.7 e non dal sub.10.

Per quanto riguarda, invece, il "locale al primo piano con soprastante mansarda", di mq. 90,00 circa, acquistato sempre con atto in Notaio Paderni del 15/05/95 e distinto in catasto dalla particella 1651 sub. 7, si fa rilevare che esso risulta essere direttamente comunicante, al piano "mansardato", con l'immobile sopra descritto (part. 1647 sub.7) ed insieme costituiscono un unico bene, accessibile esclusivamente attraverso una scala interna, ubicata al piano primo dell'unità immobiliare individuata dalla part. 1651 sub.7.

B5) - BENI DI PROPRIETÀ TERZI ACQUIRENTI AVENTI CAUSA DALLA SOCIETÀ' "[redacted]"

I beni oggetto di pignoramento di proprietà dei terzi acquirenti aventi causa dalla società [redacted], ubicati nel villaggio Ganzirri, località Pozzicello, Messina, e ricadenti in catasto nel foglio di mappa n.° 43, vengono qui di seguito elencati e sommariamente descritti:

1) N.° 7 unità immobiliari individuate in catasto dalla particella n.° 1523, subalterni n.°: 1, 2, 3, 4, 9, 10 e 11.

n.b. - Detti beni, attualmente in possesso ai signori: M. [redacted] (sub. 1); [redacted] (sub. 2); [redacted] (sub. 3); [redacted] (sub. 4); [redacted] (sub. 9); D. [redacted] (sub. 10); M. [redacted] (sub. 11); sono tutti di proprietà della ditta [redacted]

2) Unità immobiliare distinta in catasto dalla particella n.° 1523, sub. 5, di proprietà delle sigg. [redacted] (nuda proprietà) [redacted] (usufruttuaria);

3) N.° 3 unità immobiliari identificate in catasto dalla particella n.° 1523 subalterni n.°: 6, 7 e 8, di proprietà [redacted];

4) Unità immobiliare individuata in catasto dalla particella n.° 1523, subalterno n.° 12, di proprietà [redacted].

n.b. - I signori [redacted] hanno acquistato detto immobile dalla ditta [redacted], con atto in notaio Luisa Calogero del 15/05/2003;

5) Unità immobiliare identificata in catasto dalla particella n.° 1682, di proprietà [redacted] (consorteria Maria Filippa [redacted]);

6) Unità immobiliare contraddistinta in catasto dalla particella n.° 1680, di proprietà [redacted];

7) Unità immobiliare con annesso terreno, distinta in catasto dalle particelle n.°: 1607, 1608, 1762 e 1767, di proprietà "[redacted]";

8) Unità immobiliare individuata in catasto dalla particella n.° 1567, di proprietà [redacted];

9) Unità immobiliare identificata in catasto dalla particella n.° 1651 sub. 8, di proprietà [redacted];

10) N.° 2 unità immobiliari distinte rispettivamente in catasto dalle particelle n.° 1647 sub. 2 e 1651 sub. 1, intestate a [redacted];

n.b. - Il subalterno n.° 1 della particella 1647 indicato nell'atto di pignoramento, individua in catasto un bene comune non censibile (vano scala).

Infatti, mettendo a confronto l'elaborato planimetrico catastale della particella 1647 (v. allegato "11h") e l'atto di compravendita in notaio G. Paderni del 04/01/1996, nel quale si descrive un bene ubicato al piano seminterrato ed avente una superficie di mq. 160 circa, si evince chiaramente che i dati catastali cui fa riferimento l'atto (particella n.° 1647 subalterno n.° 1) sono errati, in quanto identificano un bene di utilità comune (vano scala).

Per quanto sopra, si ritiene che il bene cui si riferisce effettivamente il pignoramento, debba essere necessariamente quello identificato dal numero di subalterno 2.

11) Unità immobiliare identificata in catasto dalla particella n.° 1605 subalterno 2, di proprietà [REDACTED]

n.b. - l'unità immobiliare identificata nell'atto di pignoramento dalla particella 1605 sub. 1 e 5, risulta in effetti essere individuata dalla particella 1605 sub 2. Infatti, come si evince dalla descrizione dell'atto di compravendita in Notaio G. Paderni del 24/01/1996, i coniugi [REDACTED] hanno acquistato dalla società [REDACTED] il seguente immobile: << 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 essi 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. All'unità abitativa suddetta spetta l'uso della scala esterna condominiale, riportata in catasto al foglio 43 particella 1605 sub 4>> .

Dalla lettura di quanto descritto nel sopraccitato atto di compravendita e dall'esame dall'elaborato planimetrico catastale della particella n.° 1605 (vedi allegato "11h") , si evince chiaramente che i dati catastali indicati nell'atto sono errati, in quanto si riferiscono ad altre unità immobiliari.

Infatti, i subalterni 1 e 5 , individuano rispettivamente: il primo (sub. 1) un bene comune non censibile (scala di distribuzione); il secondo (sub. 5) un immobile al piano primo.

La descrizione fornita dall'atto sui confini e sulla consistenza dell'unità immobiliare <<..... un vano al piano seminterrato e tre vani oltre accessori al piano terra, in essi compresa una corte a piano terra, confinante 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..... >>, induce a ritenere che il bene oggetto di pignoramento sia quello identificato dal numero di subalterno 2.

12) Unità immobiliare di proprietà "[REDACTED]", individuata in catasto dalle particelle: n.° 1647 subalterno 3 e n.° 1648 (solo lastrico solare);

n.b. - L'unità immobiliare di proprietà [REDACTED], descritta nell'atto di pignoramento come << ... ubicata al piano terra e composta da due vani oltre accessori, con terrazza di copertura, area soprastante e corte annessa, ed individuata in catasto dalle particelle n.°: 1647/2 - 1647/5 - 1647/6 e 1648 ... >>, risulta in effetti essere composta da: un appartamento al piano terra (particella n.° 1647 sub. 3), con annessa corte retrostante (graffata al sub. 3) e con terrazzo a livello laterale, costituente copertura del corpo di fabbrica individuato dalla particella n.° 1648 (locale serbatoio).

A tal proposito, si fa osservare, che con atto in Notaio G. Paderni del 13/05/1996, trascritto in data 14/05/1996, ai nn.° 11657/9488, la "[REDACTED]" acquistata da [REDACTED] <<..... una unità abitativa in corso di costruzione,..... facente parte del corpo di fabbrica denominato villa tipo "D1" (in atto allo stato rustico, vi sono solo strutture, tramezzature interne e tamponamenti), a semplice piano terra e consistente in due vani oltre accessori, con annessa corte retrostante, confina nell'insieme con proprietà della Società venditrice (part. 1647 sub. 3), con scala esterna di accesso, con strada di lottizzazione e con proprietà [REDACTED] salvo altri.

Nel N.C.E.U. del Comune di Messina, detto immobile è riportato al foglio 43, particella 1647, sub. 2, l'appartamento; e particella 1647 sub. 5 e sub. 6 la corte annessa..... E' compresa nella presente vendita l'intera terrazza di copertura, oltre naturalmente alla relativa area soprastante, dell'adiacente e sottostante locale autoclave, riportato in catasto al foglio 43 particella 1648..... >>.

Dalla lettura di quanto descritto nel sopraccitato atto di compravendita e dall'esame dall'elaborato planimetrico catastale della particella n.° 1647 (vedi allegato "11h"), si evince chiaramente che i dati catastali indicati nell'atto sono errati, in quanto si riferiscono ad altre unità immobiliari.

Infatti, i subalterni 2, 5 e 6, individuano rispettivamente : il primo (sub. 2) un locale al piano seminterrato; il secondo ed il terzo (sub. 5 e 6) due immobili al piano primo.

La descrizione fornita dall'atto sui confini e sulla consistenza dell'unità immobiliare <<..... due vani oltre accessori, con annessa corte retrostante ed intera terrazza di copertura dell'adiacente e sottostante locale autoclave, riportato in catasto al foglio 43, particella 1648..... >>, induce a ritenere che il bene oggetto di pignoramento sia quello identificato dal numero di subalterno 3.

Inoltre, la particella n.° 1648, che nell'atto di pignoramento viene indicata di proprietà [redacted] costruzioni", in catasto risulta essere intestata alla ditta [redacted] ed individua un terreno libero; mentre, sui luoghi, identifica un locale serbatoio (autoclave) di utilità comune al complesso edilizio.

13) Unità immobiliare distinta in catasto dalla particella n.° 1651, subalterni 2 e 6, di proprietà A [redacted],

14) Unità immobiliare individuata in catasto dalla particella n.° 1639, di proprietà C [redacted].

n.b. - Con atto di donazione in Notaio Vincenzo Grosso del 23/06/2003, la signora C [redacted] ha acquistato il bene suddetto dai signori S [redacted] e S [redacted] a loro volta aventi causa [redacted] in forza di sentenza del Tribunale di Messina.

15) Unità immobiliare identificata in catasto dalla particella n.° 1645, di proprietà [redacted];

16) Unità immobiliare in distinta in catasto dalla particella n.° 1549, di proprietà [redacted];

17) Unità immobiliare individuata in catasto dalla particella n.° 1678, di proprietà [redacted];

18) Unità immobiliare, identificata in catasto dalla particella n.° 1561, di proprietà [redacted];

19) Unità immobiliare contraddistinta in catasto dalla particella n.° 1662, di proprietà [redacted].

n.b. - La particella 1691 (corte comune) cui fa riferimento l'atto di pignoramento, risulta essere impegnata per viabilità interna alla Lottizzazione.

20) Unità immobiliare individuata in catasto dalla particella n.° 1589, di proprietà N [redacted];

21) Unità immobiliare identificata in catasto dalla particella n.° 1590, di proprietà **[REDACTED]**;

22) Terreno di proprietà della società "**[REDACTED]**" individuato in catasto dalle seguenti particelle: n.° 341, 1509, 1513, 1514, 1631, 1689, 1693, 2610, 2611, 2612, 2613, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594 e 2595.

n.b. - Per quanto riguarda le originarie particelle indicate nell'atto di pignoramento e cioè le particelle n.°: 341, 342, 1671, 1509, 1693, 1649, 1680, 1514, 1581, 1548, 1585, 1513, 1631 e 1689, si fa osservare quanto segue:

- la particella n.° 341, risulta essere ancora intestata in catasto alla ditta **[REDACTED]**;
- la particella n.° 1680, individua il corpo di fabbrica tipo "E/5", di proprietà **[REDACTED]**;
- la particella n.° 1649, risulta essere stata soppressa dall'Agenzia del Territorio;
- la particella n.° 1581, è stata impegnata per viabilità interna della lottizzazione;
- le particelle n.°: 342, 1548, 1585 e 1671, a seguito di frazionamenti, hanno generato le nuove particelle n.°: 2610, 2611, 2612, 2613, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594 e 2595;
- le particelle n.°: 2588, 2589, 2590, 2591 e 2593, a seguito del tipo di frazionamento redatto dallo scrivente C.T.U. (prot. n.° 2013/171939 del 07/08/2013), hanno generato le neo formate particelle n.°: 2884, 2886, 2890 e 2892;
- la particella n.° 2884, individua un corpo di fabbrica in corso di costruzione con annessa corte, denominato tipo "F".

23) Unità immobiliare identificata in catasto dalla particella n.° 1697, di proprietà **[REDACTED]**;

n.b. - A seguito della parziale rinuncia alla procedura esecutiva, depositata dal creditore procedente Sicilcassa in l.c.a., detto immobile è stato escluso dall'esecuzione con provvedimento del 03/05/2013

24) Unità immobiliare contraddistinta in catasto dalla particella n.° 1600, di proprietà **[REDACTED]**;

25) Unità immobiliare individuata in catasto dalla particella 1604 subalterni 3, 4 e 5 di proprietà **[REDACTED]**.

n.b. - I signori **[REDACTED]** hanno acquistato l'unità immobiliare sopra descritta da podere di "SICOD", con atto in notaio Paderni del 09/09/2009.

26) Unità immobiliare identificata in catasto dalla particella n.° 1651, subalterni 3, e 5 di proprietà **[REDACTED]**,

n.b. - Si fa osservare che:

- 1- delle tre unità immobiliari di proprietà **[REDACTED]** citate nell'atto di pignoramento, individuate in catasto dalle particelle n.° 1633, 1694, e 1651 sub. 3, 4 e 5, soltanto quella individuata dalla particella n.° 1651 sub. 3 e 5 costituisce effettivamente oggetto di pignoramento. Mentre, le altre due, individuate dalle particelle n.° 1633 e 1694 restano escluse, in quanto ricadono interamente all'interno delle porzioni di terreno non gravate da ipoteca nel contratto di anticipazione di mutuo, stipulato in data 17/05/1985 tra la Cassa Centrale di Risparmio (Gestione di Credito Fondiario) e la società di costruzioni **[REDACTED]**.

2- l'immobile identificato nell'atto di pignoramento dalla particella 1651 sub. 3, 4 e 5, risulta in effetti essere individuato dalla particella 1651 sub. 3 e 5.

Infatti, come si evince dalla descrizione dell'atto di transazione, stipulato davanti al giudice dott. Fiorentino in data 23/01/1995, l'immobile risultava essere così composto: << ...n.° 2 vani ed accessori, con una superficie di mq. 54 circa ed annesso terreno esteso mq. 40 circa. L'appartamento è ubicato nella villa tipo "D2" al piano rialzato, confina in senso orario con la villa "D1", con proprietà [redacted], con appartamento "[redacted]", con strada di lottizzazione, ed ha ingresso dalla scala esterna in comune ad altri... >>.

Considerato che in catasto il subalterno 4 individua un bene comune non censibile (scala di distribuzione), si ha motivo di ritenere che il bene oggetto di pignoramento sia identificato dalla particella 1651 subalterni 3 e 5.

27) Unità immobiliare individuata in catasto dalla particella n.° 1598, di proprietà [redacted]

28) Terreni con porzioni di fabbricati in essi ricadenti di proprietà [redacted] individuati in catasto dalle particelle: n.° 1512, 1153, 2647 (in parte), 2648 (in parte);

n.b. - Si fa osservare che: *dette aree, pur non essendo state indicate nell'atto di pignoramento, risultano gravate da ipoteca di primo grado giusto contratto di anticipazione di mutuo del 17/05/1985 presente in atti. Come si può evincere dal tipo di frazionamento n.° 1/88 (v. alleg. "F5") e dalla nota in doppio per trascrizione registrata in data 02/02/1989 ai nn. 3181/2744, le originarie particelle n.° 1156 (oggi 1512 e 2647 in parte), 1153 e 1154 (oggi 2648 in parte), sono state trasferite dalla [redacted] alla ditta [redacted], con verbale di transazione giudiziale del Tribunale di Messina n.° [redacted] del 27/10/1986.*

B6) - BENI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MESSINA

Nell'area interessata dalla lottizzazione, è stata inclusa anche la strada vicinale "Giannuzzo" di proprietà del Comune di Messina, della quale non è stato fatto riferimento alcuno nella Convenzione di Lottizzazione, né risulta essere stata presentata all'Ufficio Patrimonio del Comune una pratica per la sua sdemanializzazione ed acquisizione.

La strada vicinale "Giannuzzo", che attraversava da valle verso monte l'area oggetto di lottizzazione (vedi allegato "C4"), è stata impegnata come "*superficie*" sulla quale insediare i corpi di fabbrica previsti dal progetto (vedi elaborati grafici e cartografia catastale allegati "E9", "E16", "C2"), ma non è stata impegnata invece ai fini del calcolo della "*volumetria consentita*" (vedi conteggi urbanistici allegati "E1" ed "E9").

Allo stato attuale, il tratto di strada vicinale ricadente in seno all'area lottizzata, avente una superficie di mq. 600,00 circa (superficie determinata mediante lettura grafica dell'elaborato planimetrico catastale), risulta essere in parte occupato dai corpi di fabbrica previsti dal progetto; in parte risulta essere individuato dalle particelle n.°: 1539, 1540, 1703, 1709, 1712 e 1714, le quali costituiscono dunque, *aree relitte della strada vicinale "Giannuzzo"*.

C) - QUADRO DI SINTESI

Alla luce di quanto esposto al precedente paragrafo B), si ritiene che il "giudizio di stima" debba essere espresso soltanto per quei beni elencati nei successivi paragrafi C1) e C2).

Mentre, saranno esclusi dalla "stima" e pertanto non sarà effettuata la loro valutazione di mercato, i beni elencati nei paragrafi C3) e C4).

In particolare:

- a) per i beni elencati al paragrafo C1), sarà effettuata una stima "*unitaria diretta*" basata sul criterio della comparazione;
- b) per i beni elencati al paragrafo C2) sarà effettuata una stima "*sintetica approssimata*";
- c) per i beni indicati al paragrafo C3) non sarà effettuata una stima, in quanto, trattandosi di aree impegnate per viabilità ed in generale di beni e di aree di utilità comune, il loro valore venale sarà integrato nella stima unitaria di ciascuna unità residenziale, al momento in cui verranno considerate le sue caratteristiche estrinseche (v. parag. F));
- d) per i beni elencati al paragrafo C4) non sarà effettuata la stima, per le motivazioni già esposte nei precedenti paragrafi B2), B3) e B5).

C1) - BENI DEI QUALI SARA' EFFETTUATA LA STIMA "UNITARIA DIRETTA":

La stima dei beni qui di seguito elencati, sarà effettuata in modo "*unitario diretto*" e sarà basata sul criterio della comparazione o del confronto diretto di valori unitari.

C1.1) - Beni di proprietà "██████████"

1 - **Terreni liberi** siti nel villaggio Ganzirri (ME), c/da Pozzicello, censiti in catasto nel foglio di mappa 43, particelle n.º: 1588, 1550 e 1554.

Dette particelle, costituenti pertinenze di unità immobiliari esterne alla lottizzazione, saranno stimate autonomamente e costituiranno i lotti 52, 53 e 54.

Per quanto riguarda le particelle 1536, 2811, 2812, 2813, 2814, 2871, 2879 e 2883 la loro stima sarà effettuata unitamente alle unità immobiliari delle quali costituiscono pertinenza.

In particolare:

- Le particelle 1536 e 2813 saranno stimate unitamente all'unità immobiliare individuata dalla particella n.º 1523 sub. 1;
- le particelle 2811 e 2812 saranno stimate unitamente all'unità immobiliare individuata dalle particelle n.º 1573, 2794 e 2818;

- la particella n.° 2814 sarà stimata unitamente all'unità immobiliare individuata dalla particella n. 1600 ;
 - la particella n.° 2879 sarà stimata unitamente all'unità immobiliare individuata dalla particella n.° 1682 ;
 - le particelle n.° 2871 e 2883 saranno stimate unitamente all'unità immobiliare individuata dalla particella n.° 1680.
- 2 - **Unità immobiliari non ancora ultimate** (al rustico) site nel villaggio Ganzirri (ME), contrada Pozzicello, in catasto foglio 43, particelle n.°: 1592; 1595; 1605 subalterni 3, 4, 5 e 6 ; 1647 subalterni 4, 5 e 6 ;
- 3 - **Unità immobiliari ultimate ed abitate** site nel villaggio Ganzirri (ME), in catasto foglio 43, particelle n.°: - 1552 sub. 1; - 1573, - 1591 subalterni 1 e 2; - 1677 subalterni 1 e 2; - 2794 e 2818;

C1.2) - Beni di proprietà [REDACTED]

- **N.° 2 locali seminterrati** siti in Messina, via Noviziato Casazza, in catasto foglio n.° 121, particella n.° 110, subalterni n.° 1 e 2.

C1.3) - Beni di proprietà [REDACTED] :

- **Locale seminterrato** sito in Messina, via Noviziato Casazza, in catasto foglio n.° 121, particella n.° 402, subalterno 13.

C1.4) - Beni di proprietà [REDACTED] :

- **Unità immobiliare** sita in Messina, villaggio Ganzirri, contrada Pozzicello, in catasto foglio 43, particelle n.°: 1647 subalterno 7 piano secondo (sottotetto); e 1651 subalterno 7 piani primo e secondo (sottotetto).

C1.5) - Beni di proprietà terzi acquirenti aventi causa dalla Sicod:

I beni di proprietà dei terzi acquirenti aventi causa dalla società "SICOD", sono tutti ubicati nel villaggio Ganzirri, c/da Pozzicello, Messina, e ricadono in catasto nel foglio di mappa n.° 43. Essi, vengono qui di seguito elencati:

- 1) **N.° 7 unità immobiliari** di proprietà della ditta "[REDACTED]", individuate in catasto dalla particella n.° 1523, subalterni n.°: 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11;
- 2) **Unità immobiliare** di proprietà "[REDACTED]", distinta in catasto dalla particella n.° 1523 subalterno 5 ;

- 3) **N.° 3 unità immobiliari** di proprietà [REDACTED], identificate in catasto dalla particella n.° 1523 subalterni n.° 6, 7 e 8 ;
- 4) **Unità immobiliare** di proprietà [REDACTED] e [REDACTED], individuata in catasto dalla particella n.° 1523 subalterno 12;
- 5) **Unità immobiliare** di proprietà [REDACTED] ([REDACTED] e [REDACTED]), identificata in catasto dalla particella n.° 1682 sub.1;
- 6) **Unità immobiliare** di proprietà [REDACTED] contraddistinta in catasto dalla particella n.° 1680;
- 7) **Unità immobiliare con annesso terreno**, di proprietà "[REDACTED] [REDACTED]", distinta in catasto dalle particelle n.°: 1607, 1762 e 1767;
- 8) **Unità immobiliare** di proprietà [REDACTED] e [REDACTED], individuata in catasto dalla particella n.° 1567 ;
- 9) **Unità immobiliare** di proprietà [REDACTED], identificata in catasto dalla particella n.° 1651 sub. 8;
- 10) **N.° 2 unità immobiliari** di proprietà [REDACTED], distinte in catasto dalle particelle n.° 1647 sub. 2 e 1651 sub. 1;
- 11) **Unità immobiliare** di proprietà [REDACTED], identificata in catasto dalla particella n.° 1605 sub. 2;
- 12) **Unità immobiliare** di proprietà "[REDACTED]", individuata in catasto dalle particelle n.°: 1647 sub. 3 e n.° 1648 (solo lastrico solare);
- 13) **Unità immobiliare** di proprietà [REDACTED], distinta in catasto dalla particella n.° 1651 subalterni 2 e 6 ;
- 14) **Unità immobiliare** di proprietà [REDACTED], individuata in catasto dalla particella n.° 1639;
- 15) **Unità immobiliare** di proprietà [REDACTED] e [REDACTED], distinta in catasto dalla particella n.° 1645 ;
- 16) **Unità immobiliare** di proprietà [REDACTED], identificata in catasto dalla particella n.° 1549 ;
- 17) **Unità immobiliare** di proprietà [REDACTED], individuata in catasto dalla particella n.° 1678 ;
- 18) **Unità immobiliare** di proprietà [REDACTED] e [REDACTED], contraddistinta in catasto dalla particella n.° 1561,

- 19) **Unità immobiliare** di proprietà [REDACTED] identificata in catasto dalla particella n.° 1662;
- 20) **Unità immobiliare** di proprietà [REDACTED] distinta in catasto dalla particella n.° 1589 ;
- 21) **Unità immobiliare** di proprietà [REDACTED] individuata in catasto dalla particella n.° 1590 ;
- 22) **Terreno libero** di proprietà della società "[REDACTED]", individuato in catasto dalle particelle n.°: 341, 1513, 1514, 1631, 1689, 2610, 2611, 2612, 2613, 2587, 2592, 2594, 2886, 2890, 2892;
- 23) **Unità immobiliare con annesso terreno** di proprietà "[REDACTED]" distinta in catasto dalle particelle n.° 2884 e 2595;
- 24) **Unità immobiliare** di proprietà [REDACTED] contraddistinta in catasto dalla particella 1600;
- 25) **Unità immobiliare** di proprietà [REDACTED] distinta in catasto dalla particella 1604 subalterni 3, 4 e 5.
- 26) **Unità immobiliari** di proprietà [REDACTED] identificate in catasto dalla particella 1651 subalterni 3 e 5 ;
- 27) **Unità immobiliare** di proprietà [REDACTED] e [REDACTED] individuata in catasto dalla particella n.° 1598 ;

**C2) - BENI DEI QUALI SARA' EFFETTUATA LA STIMA
"SINTETICA APPROSSIMATA":**

Come già esposto al paragrafo B6), il tratto di strada Vicinale Giannuzzo, ricadente in seno all'area lottizzata ma di proprietà del Comune di Messina, risulta essere in parte occupato dai corpi di fabbrica previsti dal progetto di lottizzazione ed in parte risulta essere individuato dalle particelle: n.° 1539, 1540, 1703, 1709, 1712 e 1714.

La stima dell'area di sedime di detta strada, non sarà effettuata in maniera "*unitaria diretta*", ma sarà eseguita con il metodo "*sintetico approssimato*".

Lo scopo di tale stima, è quello di ottenere una previsione del più probabile valore venale dell'area del Patrimonio Comunale, in modo da poterne tener conto al momento della valutazione globale di mercato di ciascun bene facente parte del complesso edilizio.

**C3) - BENI DEI QUALI NON SARA' EFFETTUATA UNA STIMA,
MA DI CUI SI TERRA' CONTO NELLA VALUTAZIONE
COMPLESSIVA DEI SINGOLI LOTTI:**

Per i seguenti beni :

- 1) aree di utilità comune ai corpi di fabbrica tipo "D2" e "D3" :
 - **terreni liberi** individuati dalle particelle 1614 e 1656 ;
- 2) aree di utilità comune all'intero complesso edilizio Pozzicello:
 - **viabilità interna** particelle n.º: 1529, 1551, 1587, 1597, 1624, 1640, 1642, 1646, 1650, 1653, 1654, 1659, 1660, 1663, 1667, 1670, 1691, 1692, 1695, 1698, 1699, 1764, 1766, 2810, 2815, 2868, 2869, 2870, 2871, 2872, 2873, 2877.
 - **serbatoio idrico** particella n.º 1648;
 - **cabina elettrica** particella n.º 2655;
 - **"aree di ornamento"** particelle n.º 2187 e 2188;

non sarà effettuata la stima né in maniera "*unitaria diretta*" né con il metodo "*sintetico approssimato*", in quanto il loro valore venale sarà integrato nella stima unitaria diretta di ciascuna unità immobiliare facente parte del complesso edilizio.

n.b. - Le "aree di ornamento" (ovvero aree a verde del complesso edilizio) identificate dalle particelle n.º 2187 e 2188, sono aree "relitte", incuneate tra la Provinciale Nuova Panoramica dello Stretto e la viabilità interna della Lottizzazione. Per esse, non può essere ipotizzato un utilizzo diverso se non quello di considerarle aree di utilità comune del complesso edilizio (*aree a verde*).

Infatti, sono ubicate nelle immediate vicinanze dell'ingresso lato monte del complesso edilizio, hanno una conformazione plano-altimetrica in pendenza (scarpata) e costituiscono un "filtro verde" tra la strada Panoramica ed il complesso edilizio.

C4) - BENI ESCLUSI DALLA VALUTAZIONE :

Restano esclusi dalla stima e, pertanto, non sarà effettuata la loro valutazione di mercato, i seguenti beni:

- 1) Unità immobiliari site nel Villaggio Spartà (ME), località Acqualadroni, contrada Acqua dei Porci, in catasto foglio n.º 1, particella n.º 20, subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7.
n.b. - Detti beni, realizzati su un terreno edificabile di mq. 860,00, pervenuto a D'Amico Cesare con atto di vendita in Notaio Paderni del 08/08/1969, sono stati oggetto della procedura esecutiva immobiliare n.º 467/96, promossa da SICILCASSA (oggi CECOM) contro ~~_____~~ ~~_____~~. Per essi, come già anticipato al paragrafo B3) , è stata già effettuata la stima dal C.T.U. ing. Rodolfo Urbani.
- 2) Appartamento con annesso cantinato e quota del 50% dell'alloggio del custode, sito in Messina, Corso Cavour n.º 95, in catasto foglio n.º 222, particella n.º 40/44.

- n.b.** - Anche questo bene è stato oggetto della procedura esecutiva immobiliare n.° 467/96, ed anche per esso è stata già effettuata la stima dall'ing. Rodolfo Urbani;
- 3) Unità immobiliari site in Messina, via Noviziato Casazza, in catasto foglio n.° 121, particella n.° 110, subalterni: 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15.
- n.b.** - Questi beni, realizzati su un terreno edificabile di mq. 335,00, pervenuto a [REDACTED] con atto di vendita in Notaio Monforte del 18/08/1971, sono stati tutti venduti nell'arco temporale compreso tra il 1971 ed il 1997 (vedi paragrafo B2));
- 4) Area urbana sita in Messina, via Noviziato Casazza, in catasto foglio n.° 121, particella n.° 469, di mq. 15,00 .
- n.b.** - Detta area costituisce, infatti, corte dell'immobile individuato in catasto dalla particella n.° 110, subalterno 6, di proprietà [REDACTED];
- 5) Unità immobiliari site in Messina, villaggio Ganzirri, c/da Pozzicello, censite in catasto al foglio 43, particelle n.°: 1566, 1570, 1578, 1579, 1582, 1584, 1633 e 1694.
- n.b.** - Questi beni ricadono infatti all'interno delle porzioni di terreno escluse dall'ipoteca nel contratto di anticipazione di mutuo, stipulato presso il notaio G. Monforte in data 17/05/1985 tra la Cassa Centrale di Risparmio V.E. (Gestione di Credito Fondiario) e la società di costruzioni [REDACTED];
- 6) Unità immobiliare sita in Messina, villaggio Ganzirri, c/da Pozzicello, individuata in catasto dalla particella n.° 1697 del foglio di mappa n°43.
- n.b.** - Detto bene, a seguito della parziale rinuncia alla procedura esecutiva depositata dal Creditore "Sicilcassa in L.C.A.", è stato escluso dalla esecuzione con provvedimento reso il 03/05/2013 .
- 7) Terreni con porzioni di fabbricati in essi ricadenti di proprietà [REDACTED] individuati in catasto dalle particelle: n.° 1512, 1153, 2647 (in parte), 2648 (in parte).
- n.b.** - Con istanza del 18/03/2013, lo scrivente ha informato il G.E. che alcune aree gravate da ipoteca di 1° grado, particelle n.°: 1512, 1153, 1756, 2647 (in parte) e 2648 (in parte), erano state trasferite alla [REDACTED] con verbale di transazione giudiziaria del 02/02/1989 e che nelle particelle 2647 e 2648, insistevano dei fabbricati ricadenti in parte all'interno dell'area ipotecata . Inoltre, ha chiesto se avrebbe dovuto effettuare la stima delle aree trasferite alla ditta [REDACTED] nel caso affermativo, se le porzioni di fabbricato ricadenti in tali aree avrebbero dovuto essere anch'esse oggetto di stima.
- Considerato però che a tutt'oggi non è stata data una risposta ai quesiti formulati, lo scrivente non effettua al momento la stima dei beni sopra indicati e rimane in attesa di eventuali disposizioni.

C5) - CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE - FORMAZIONE DEI LOTTI

In conclusione, si può facilmente osservare come i beni di cui sarà effettuata la *stima unitaria diretta*, che costituiscono quindi l'essenza della presente consulenza tecnica, ricadano quasi tutti (fatta eccezione per tre di essi) all'interno del Piano di Lottizzazione "*Pozzicello*".

Trattasi nell'insieme di n.° 57 unità immobiliari, di cui: n.° 54 ricadenti all'interno del Piano di Lottizzazione (e cioè nel foglio di mappa catastale 43); n.° 3 ubicate in via Noviziato Casazza (cioè nel foglio di mappa 121).

Dette unità immobiliari, sono state suddivise in altrettanti lotti per la vendita e descritte singolarmente in base alle loro caratteristiche intrinseche (vedi elaborati peritali). Per ciascuna di esse sono state fornite inoltre le indicazioni relative a: << vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene; domande giudiziali; pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; stato di possesso; pratiche edilizie relative all'immobile; regolarità urbanistica e catastale; precedenti proprietari nel ventennio; etc. etc.>>.

Si elencano qui di seguito i lotti che sono stati costituiti per la vendita, descrivendone in breve la loro composizione (e/o consistenza), lo stato di possesso, la proprietà e le particelle catastali che li identificano:

Lotto 1: Costituito dalla villa denominata "A/1", individuata in catasto dalla particella n.° 1552 sub. 1 e da una porzione della particella 1594 priva di intestazione catastale. Suddetta unità immobiliare, composta da un corpo di fabbrica a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto) e da una ampia corte esterna di pertinenza sistemata in parte a verde e dotata di piscina, è di proprietà della ditta "SICOD" ed è attualmente in possesso al signor ██████████.

Lotto 2: Costituito dalla villa denominata "A/2", non ancora completamente rifinita, individuata in catasto dalla particella 1595 e da una porzione della particella n.° 1594 priva di intestazione catastale.

Detto bene immobile, composto da un corpo di fabbrica a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto) e da una area esterna di pertinenza, è di proprietà "████████" ed è attualmente in possesso alla signora ██████████.

Lotto 3: Costituito dalla villa denominata "A/4", identificata dalla particella n.° 1662. Suddetta villa, composta da un fabbricato a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto) e corte esterna di pertinenza, è di proprietà della ditta ██████████ ed è attualmente in possesso al signor ██████████.

Lotto 4: Formato dalla villa denominata "A/5" (Sx), distinta in catasto dalla particella n.° 1598 (parte sinistra). Detto bene, composto da un corpo di fabbrica a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto) e da una corte esterna di pertinenza, è di proprietà della ditta ██████████ e ██████████ ed è attualmente in possesso alla stessa ditta.

- Lotto 5: Costituito dalla villa denominata "A/6" (Dx) individuata catastalmente dalla particella n.° 1598 (parte destra). Suddetta villa, composta da un fabbricato a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto) e corte esterna di pertinenza, è di proprietà della ditta [REDACTED] ed è attualmente in possesso alla stessa ditta.
- Lotto 6: Formato dalla villa denominata "A/7", identificata in catasto dalla particella n.° 1639 e da una porzione della particella 1644 priva di intestazione catastale. Detta unità immobiliare, composta da un corpo di fabbrica a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto) e da una corte esterna di pertinenza sistemata a verde, è di proprietà della ditta [REDACTED] ed è attualmente in possesso alla stessa ditta.
- Lotto 7: Costituito dalla villa denominata "A/8", individuata dalla particella n.° 1645 e da una porzione della particella 1644 priva di intestazione catastale. Suddetto bene immobile, composto da un corpo di fabbrica a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto) e da un'ampia corte esterna di pertinenza, sistemata a verde con piante ed alberi ornamentali, è di proprietà della ditta [REDACTED], ed è attualmente in possesso alla stessa ditta .
- Lotto 8: Formato dalla villa denominata "B/1", non ancora completamente rifinita, identificata in catasto dalla particella n.° 1561 e da una porzione della particella n.° 1583 priva di intestazione catastale. Detto bene, composto da un fabbricato a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto) e da una corte esterna di pertinenza, è di proprietà della ditta [REDACTED] e [REDACTED], ed è attualmente in possesso alla stessa ditta.
- Lotto 9: Formato dalla villa denominata "B/7", individuata dalle particelle 1600 e 2814, rispettivamente di proprietà S [REDACTED].
Detta unità immobiliare, composta da un corpo di fabbrica a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto) e da una ampia corte esterna di pertinenza in parte pavimentata ed in parte sistemata a verde, è attualmente in possesso alla ditta [REDACTED].
- Lotto 10: Costituito dalla villa denominata "B/8" non ancora ultimata (al rustico), distinta in catasto dalla particella n.° 1567. Detto bene, composto da un fabbricato a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto) e da una modesta corte esterna di pertinenza, è di proprietà della ditta R [REDACTED] e si trova attualmente allo stato libero (non occupato);

- Lotto 11: Comprende la villa denominata "B/9", con la relativa ampia corte di pertinenza ed i manufatti in essa ricadenti: garage coperto; piscina; deposito e tettoia.
Detti beni, attualmente in possesso alla ditta [REDACTED], sono di proprietà "SICOD" e sono individuati in catasto dalle particelle n.° 1573, 2794, 2811, 2812 e 2818.
- Lotto 12: Formato dalla villetta a schiera denominata "C/3", identificata in catasto dalla particella n.° 1678. Suddetta unità immobiliare, composta da un corpo di fabbrica a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto) e da una modesta corte esterna di pertinenza, è di proprietà della ditta [REDACTED] ed è attualmente in possesso alla stessa ditta.
- Lotto 13: Formato dalla villetta a schiera denominata "C/4", contraddistinta dalla particella n.° 1677, subalterni 1 e 2. Detto bene immobile, composto da un fabbricato a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto) e da una piccola corte di pertinenza, è di proprietà "[REDACTED]" ed è attualmente in possesso alla ditta [REDACTED].
- Lotto 14: Costituito da un locale cantinato, ubicato al piano seminterrato del corpo di fabbrica "D1". Detto cantinato, denominato "D1/1", è di proprietà della ditta [REDACTED]. Esso, è individuato in catasto dalla particella n.° 1647 sub. 2 ed è attualmente in possesso della ditta proprietaria.
- Lotto 15: Comprende un appartamento allo stato rustico, con una modesta area di pertinenza retrostante, ed il lastrico solare del limitrofo serbatoio idrico condominiale del complesso edilizio "pozzicello". Suddetta unità immobiliare, denominata "D1/2", è di proprietà della ditta "[REDACTED]" ed è ubicata al piano terra del corpo di fabbrica "D1". Essa, è identificata dalle particelle n.° 1647 subalterno 3 e 1648 (solo lastrico solare) e si trova attualmente allo stato libero (non occupato).
- Lotto 16: Formato da un appartamento allo stato rustico denominato "D1/3", con annessa piccola corte esterna di pertinenza. Detto appartamento, posto al piano terra del fabbricato "D1", è contraddistinto dalla particella n.° 1647 sub. 4. Esso, è di proprietà della ditta "[REDACTED]" e si trova attualmente allo stato libero.
- Lotto 17: Costituito da un appartamento allo stato rustico denominato "D1/4", posto al piano primo del corpo di fabbrica "D1". Detto appartamento, identificato dalla particella n.° 1647 sub. 5, è di proprietà della ditta "[REDACTED]" e si trova attualmente allo stato libero (non occupato).

- Lotto 18: Composto da un appartamento allo stato rustico, ubicato al piano primo del corpo di fabbrica "D1", con annesso locale sottotetto posto al piano secondo. Detta unità immobiliare, denominata "D1/5", si trova attualmente allo stato libero (non occupato). Essa, è identificata dalle particelle n.° 1647 sub. 6 e 1647 sub. 7, rispettivamente di proprietà [REDACTED].
- Lotto 19: Costituito da un locale cantinato, posto al piano seminterrato del corpo di fabbrica "D2". Detto cantinato, denominato "D2/1", è di proprietà della ditta [REDACTED]. Esso, è identificato in catasto dalla particella 1651 sub. 1 ed è attualmente in possesso alla ditta proprietaria.
- Lotto 20: Composto da un locale deposito al piano seminterrato e da un appartamento al piano terra con annessa corte esterna di pertinenza. Suddetta unità immobiliare, ricadente nel corpo di fabbrica "D2", è denominata "D2/2" e risulta essere di proprietà della ditta [REDACTED]. Essa, è individuata in catasto dalle particelle n.° 1651 subalterni 2 e 6, ed è attualmente in possesso alla ditta proprietaria.
- Lotto 21: Costituito da un appartamento allo stato rustico con annessa area di pertinenza, posto al piano terra del corpo di fabbrica "D2", Detto appartamento, denominato "D2/3", è contraddistinto in catasto dalla particella n.° 1651 subalterni 3 e 5. Esso, risulta essere di proprietà della ditta [REDACTED] e si trova attualmente allo stato libero (non occupato).
- Lotto 22: Composto da un appartamento allo stato rustico, ubicato al piano primo del corpo di fabbrica "D2", con annesso locale sottotetto posto al piano secondo. Detta unità immobiliare, denominato "D2/4", è identificata catastalmente dalle particelle n.° 1651 sub. 7 e 1651 sub. 8 (in parte), rispettivamente di proprietà [REDACTED]. Essa si trova attualmente allo stato libero .
- Lotto 23: Costituito da un appartamento allo stato rustico, denominato "D2/5", posto al piano primo del corpo di fabbrica "D2". Detto appartamento, identificato dalla particella n.° 1651 sub. 8 (in parte), è di proprietà della ditta [REDACTED] e si trova attualmente allo stato libero.
- Lotto 24: Formato da una unità immobiliare allo stato rustico ricadente nel corpo di fabbrica "D3", composta da un locale deposito al piano seminterrato e da un appartamento al piano terra con annessa corte esterna di pertinenza. Detta unità immobiliare, denominata "D3/1", è contraddistinta in catasto dalla particella n.° 1605 subalterni 2 e 6. Essa, risulta essere di proprietà della ditta [REDACTED] e si trova attualmente allo stato libero.

- Lotto 25: Costituito da un locale cantinato allo stato rustico, ubicato al piano seminterrato del corpo di fabbrica "D3". Tale cantinato, denominato "D3/2", è di proprietà della ditta [REDACTED]. Esso, è identificato in catasto dalla particella 1605 sub. 3 e si trova attualmente allo stato libero .
- Lotto 26: Formato da un appartamento allo stato rustico con annessa area di pertinenza, posto al piano terra del corpo di fabbrica "D3". Detto bene, denominato "D3/3", è individuato in catasto dalla particella n.° 1605 sub. 4. Esso, risulta essere di proprietà della ditta [REDACTED] e si trova attualmente allo stato libero (non occupato).
- Lotto 27: Costituito da un appartamento allo stato rustico denominato "D3/4", posto al piano primo del corpo di fabbrica "D3". Detto appartamento, identificato dalla particella n.° 1605 sub. 5, è di proprietà della ditta "[REDACTED]" e si trova attualmente allo stato libero .
- Lotto 28: Composto da un appartamento allo stato rustico ubicato al piano primo del corpo di fabbrica "D3", con annesso locale sottotetto posto al piano secondo. Detto immobile, denominato "D3/5", è distinto in catasto dalla particella n.° 1605 sub. 6. Esso, è di proprietà della ditta [REDACTED] e si trova attualmente allo stato libero (non occupato).
- Lotto 29: Formato dalla villa denominata "E/1", composta da un corpo di fabbrica a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto) e da un'ampia corte esterna di pertinenza, sistemata in parte a verde. Suddetta unità immobiliare, è individuata in catasto dalle particelle n.° 1589, 1153 e 1512, rispettivamente di proprietà: [REDACTED], la particella 1589; [REDACTED], le particelle 1153 e 1512. Il bene, risulta essere attualmente in possesso alla ditta [REDACTED].
- Lotto 30: Costituito dalla villa denominata "E/2" non ancora ultimata (al rustico), individuata in catasto dalla particella n.° 1590. Detto bene, composto da un fabbricato a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto) e da una corte esterna di pertinenza, è di proprietà della ditta [REDACTED] ed è attualmente in possesso alla stessa ditta proprietaria.
- Lotto 31: Costituito dalla villa denominata "E/3", composta da un corpo di fabbrica a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto) con annessa corte esterna di pertinenza. Detta unità immobiliare, identificata catastalmente dalla particella n.° 1591 subalterni 1 e 2, è di proprietà della ditta [REDACTED]" ed è attualmente in possesso alla ditta Lombardo Marcello;

- Lotto 32: Formato dalla villa denominata "E/4" non ancora ultimata (al rustico), individuata in catasto dalla particella n.° 1592. Detto bene, composto da un fabbricato a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto) con annessa corte esterna di pertinenza, è di proprietà della ditta "██████████" e si trova attualmente allo stato libero (non occupato).
- Lotto 33: Formato dalla villa denominata "E/5", composta da un corpo di fabbrica a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto) con annessa corte di pertinenza. Suddetta unità immobiliare, è identificata catastalmente dalle particelle n.° 1680, 2876 e 2883, rispettivamente di proprietà: ██████████, la particella 1680; "██████████" le particelle 2871 e 2883.
Il bene, risulta essere attualmente in possesso alla ditta ██████████
- Lotto 34: Costituito dalla villa denominata "E/6", composta da un corpo di fabbrica a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto) e corte di pertinenza. Detto bene, è individuato in catasto dalle particelle n.° 1682 sub. 1 e 2879, rispettivamente di proprietà: ██████████ la particella 1682 sub. 1; ██████████' la particella 2879. Il bene, risulta essere attualmente in possesso all'██████████
- Lotto 35: Costituito dalla villa denominata "F", composta da un corpo di fabbrica al rustico, a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto), con annessa area esterna di pertinenza. Detto bene immobile, identificato catastalmente dalle particelle n.° 2884 e 2595, è di proprietà della ditta ██████████ e si trova attualmente allo stato libero (non occupato).
- Lotto 36: Formato dalla villetta a schiera denominata "G/1", composta da un corpo di fabbrica a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto) e da una corte esterna di pertinenza sistemata a verde. Suddetta unità immobiliare, è individuata in catasto dalle particelle n.° 1523 sub. 1, 1536 e 2813, rispettivamente di proprietà: "██████████", la particella 1523 sub. 1; ██████████ le particelle 1536 e 2813. Il bene, risulta essere attualmente in possesso ai signori M ██████████
- Lotto 37: Formato dalla villetta a schiera denominata "G/2", contraddistinta in catasto dalla particella n.° 1523 subalterno 2. Suddetto immobile, composto da un fabbricato a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto) con annessa corte di pertinenza, è di proprietà della ditta "██████████" ed è attualmente in possesso ai signori ██████████

- Lotto 38: Costituito dalla villetta a schiera denominata "G/3", composta da un corpo di fabbrica a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto) e da una modesta corte esterna di pertinenza. Detto bene, individuato dalla particella n.° 1523 sub. 3, è di proprietà della ditta "██████████" ed è attualmente in possesso ai signori ██████████ e ██████████.
- Lotto 39: Formato dalla villetta a schiera denominata "G/4", identificata in catasto dalla particella n.° 1523 sub. 4. Detta villetta, composta da un fabbricato a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto) con annessa corte esterna di pertinenza è di proprietà della ditta "██████████" e si trova attualmente in possesso ai signori ██████████.
- Lotto 40: Formato dalla villetta a schiera denominata "G/5", individuata in catasto dalla particella n.° 1523 sub. 5. Detto bene, composto da un corpo di fabbrica a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto) e da una modesta corte di pertinenza, è di proprietà della ditta ██████████ (██████████) ed è attualmente in possesso alla stessa ditta.
- Lotto 41: Costituito dalla villetta a schiera denominata "G/6", distinta in catasto dalla particella n.° 1523 sub. 6. Detto bene, composto da un corpo di fabbrica a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto) con annessa corte di pertinenza, è di proprietà della ██████████ ed è attualmente in possesso ai signori ██████████.
- Lotto 42: Costituito dalla villetta a schiera denominata "G/7", composta da un fabbricato a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto) con annessa piccola corte di pertinenza. Suddetta unità immobiliare, identificata catastalmente dalla particella n.° 1523 sub. 7, è di proprietà della ditta ██████████ e risulta essere attualmente in possesso ai signori ██████████.
- Lotto 43: Formato dalla villetta a schiera denominata "G/8", composta da un corpo di fabbrica a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto) e corte esterna di pertinenza. Detto bene immobile, contraddistinto dalla particella n° 1523 sub. 8 è di proprietà della ditta ██████████ e risulta essere attualmente in possesso al ██████████.
- Lotto 44: Formato dalla villetta a schiera denominata "G/9", individuata in catasto dalla particella n.° 1523 sub. 9. Suddetta villetta, composta da un fabbricato a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto) con piccola corte di pertinenza, è di proprietà della ditta "██████████" e risulta essere attualmente in possesso ai signori ██████████.

- Lotto 45: Costituito dalla villetta a schiera denominata "G/10", composta da un corpo di fabbrica a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto) e corte esterna di pertinenza. Detto bene, distinto in catasto dalla particella n.° 1523 sub. 10, è di proprietà della ditta "██████████" ed è attualmente in possesso al signor ██████████.
- Lotto 46: Formato dalla villetta a schiera denominata "G/11", individuata dalla particella n.° 1523 sub. 11. Tale villetta, composta da un fabbricato a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto) con piccola corte esterna di pertinenza, è, di proprietà della ditta "██████████" e risulta essere attualmente in possesso al ██████████.
- Lotto 47: Formato dalla villetta a schiera denominata "G/12", composta da un corpo di fabbrica a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto) e corte esterna di pertinenza. Detto bene, identificato in catasto dalla particella n.° 1523 sub. 12, è di proprietà della ditta ██████████ ed è attualmente in possesso alla stessa ditta proprietaria.
- Lotto 48: Costituito dalla villa denominata "G/13", individuata in catasto dalla particella n.° 1604 subalterni 3, 4 e 5. Suddetta unità immobiliare, composta da un corpo di fabbrica a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto) e da una ampia corte esterna di pertinenza, sistemata in parte a verde e dotata di piscina, è di proprietà della ditta ██████████.
- Attualmente, il bene risulta essere in possesso alla stessa ditta proprietaria .
- Lotto 49: Costituito dalla villa denominata "G/14", composta da un corpo di fabbrica rustico a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto), con annessa area esterna di pertinenza ed un manufatto (garage coperto) in essa ricadente.
- Detto bene immobile, identificato catastalmente dalle particelle n.° 1607, 1762 e 1767, è di proprietà della ditta "██████████" e si trova attualmente allo stato libero (non occupato).
- Lotto 50: Formato dalla villa denominata "H", distinta in catasto dalla particella 1549. Suddetta villa, composta da un corpo di fabbrica a tre elevazioni f.t. (seminterrato, terra e sottotetto) e da un'ampia corte esterna di pertinenza sistemata a verde con piante ed alberi ornamentali, è di proprietà della ditta ██████████ ed è attualmente in possesso alla stessa ditta .

- Lotto 51: Formato da terreno libero, individuato in catasto dalle particelle n.º: 341, 1513, 1631, 1689, 2610, 2611, 2612, 2613, 2587, 2592, 2594, 2886, 2890 e 2892, di proprietà della società "████████████████████".
- Lotto 52: Costituito da terreno libero, individuato in catasto dalle particelle n.º 1514 e n.º 1588, rispettivamente di proprietà "████████████████████". Detti terreni, aventi una superficie catastale complessiva di mq. 218,00, risultano essere annessi alla corte di pertinenza di un fabbricato esterno alla lottizzazione, identificato catastalmente dalla particella n.º 2647, e di proprietà della ditta ██████████.
- Lotto 53: Formato da terreno libero, individuato in catasto dalla particella n.º 1550 di proprietà "██████████". Detto terreno, avente una superficie catastale di mq. 40,00, risulta essere annesso alla corte di pertinenza di un fabbricato esterno alla lottizzazione, individuato in catasto dalla particella n.º 1241 ed intestato alla ditta ██████████.
- Lotto 54: Costituito da terreno libero, individuato in catasto dalla particella n.º 1554 di proprietà ██████████. Detto terreno, avente una superficie catastale di mq. 41,00, risulta essere annesso alla corte di pertinenza di un fabbricato esterno alla lottizzazione, individuato in catasto dalla particella n.º 1240, ed intestato alla ditta ██████████.
- Lotto 55: Formato da un locale cantinato sito in via Noviziato Casazza, censito in catasto nel foglio di mappa 121, particella n.º 110 sub. 1. Tale bene, posto al piano seminterrato di un fabbricato a più elevazioni f.t., è di proprietà della ditta ██████████ e risulta essere attualmente in possesso alla ditta ██████████.
- Lotto 56: Costituito da un locale cantinato sito in via Noviziato Casazza, censito in catasto al foglio 121, particella 110 sub. 2. Detto bene, posto al piano seminterrato di un edificio multipiano, è di proprietà ██████████ (██████████) ed è attualmente in possesso alla ditta ██████████.
- Lotto 57: Formato da un locale adibito ad officina, sito in via Noviziato Casazza ed identificato in catasto dalla particella 402 sub. 13, del foglio di mappa 121. Tale bene, posto al piano seminterrato di un fabbricato a più elevazioni f.t., è di proprietà della ditta ██████████ e risulta essere attualmente in possesso alla ditta ██████████.

Note relative alla formazione dei lotti :

- **Lotti 1 e 2:**

La particella 1594, costituisce rampa di accesso comune ai locali garages delle unità immobiliari denominate "A/1" e "A/2", individuate rispettivamente in catasto dalle particelle n.° 1592 e 1595. Pertanto, la proprietà di tale bene rimane indivisa tra le sopra citate unità "A/1" e "A/2".

- **Lotti 6 e 7:**

La particella 1644, costituisce rampa di accesso comune ai locali garages delle unità immobiliari denominate "A/7" e "A/8", individuate rispettivamente in catasto dalle particelle n.° 1639 e 1645. Pertanto, la proprietà di tale bene rimane indivisa tra le sopra citate unità "A/7" e "A/8".

- **Lotto 8:**

Nella planimetria catastale del bene (vedi allegato "4" della relazione di stima), la corte esterna viene rappresentata come facente parte di un'unica particella e cioè la part. 1561.

Nel foglio di mappa catastale (vedi allegato "C2"), la corte esterna si compone invece delle particelle n.° 1561 (per intero) e 1583 (in parte).

A seguito delle indagini effettuate presso l'Agenzia del territorio, allo scopo di chiarire tale "incongruenza", è emerso quanto segue:

- con frazionamento n.° 2756/93 del 29/11/1994 (vedi allegato "F7"), sono state frazionate numerose particelle originarie impegnate per il progetto di lottizzazione, tra le quali: le particelle n.° 1036 e 1038, di proprietà di [REDACTED]; e la particella n.° 213 di proprietà [REDACTED]. Dal frazionamento della particella n.° 1036 è derivata, tra l'altro, la particella n.° 1562 di mq. 15,00; dal frazionamento della particella n.° 1038 è derivata, tra l'altro, la particella n.° 1583 di mq. 133,00; mentre, dal frazionamento della part. n.° 213 è derivata, tra l'altro, la particella n.° 1555 di mq. 120,00.

- con lo stesso frazionamento, le su indicate particelle 1562, 1583 e 1555, pur essendo intestate a ditte diverse, sono state fuse ed hanno originato la nuova particella n.° 1583 di mq. 268,00.

- dal modello "3 SPC" allegato al tipo mappale n.° 48727 del 19/05/1993, si evince inoltre che la particella 1583 costituisce bene comune alle unità immobiliari denominate "B1", "B2" e "B3" ed è stata classificata come area di enti urbani e promiscui e, pertanto, priva di intestazione.

Alla luce di quanto sopra emerso e tenuto conto della documentazione presente in atti (comprovante la proprietà del bene), si può sostenere che nonostante le variazioni catastali intervenute, la porzione della part. 1583, costituita dalla ex particella 1555 di mq. 120,00, è di proprietà "[REDACTED]". Pertanto, tale porzione di particella 1583, costituirà oggetto di vendita unitamente alla particella 1561 di proprietà [REDACTED].

- **Lotti 18 e 22:**

Come già accennato al paragrafo B4) della presente relazione tecnica generale introduttiva ed illustrativa, il sottotetto individuato in catasto dalla particella 1647 sub. 7, risulta essere direttamente comunicante con il locale sottotetto individuato dalla particella n.° 1651 sub. 7.

I due locali costituiscono insieme un unico ampio ambiente, accessibile esclusivamente attraverso una scala interna, ubicata in un vano posto al piano primo della particella 1651 sub. 7.

Detto vano, che verosimilmente rappresenta la parte dell'unità immobiliare destinata alla residenza, ha una superficie utile minore di mq. 28,00 e, quindi, inferiore allo standard minimo previsto dal regolamento edilizio comunale per le unità residenziali.

Per quanto sopra, al fine di rendere più appetibili i beni sul mercato, ma anche per risolvere le problematiche di carattere igienico-sanitario derivanti dal mancato rispetto dello standard minimo di superficie previsto per le unità residenziali, si è ritenuto di:

- *separare il locale sottotetto individuato dalla particella 1647 sub. 7, da quello ricadente nella particella 1651 sub. 7;*
- *prevedere un varco nel solaio di copertura del piano primo del bene individuato dalla particella 1647 sub. 6, al fine di consentire l'accesso al sovrastante sottotetto (1647 sub. 7);*
- *aumentare la superficie utile della parte residenziale dell'unità immobiliare posta al piano primo del corpo di fabbrica "D2" (particella 1651 sub. 7), mediante ammissione di una porzione di superficie facente parte della particella 1651 sub. 8.*

La realizzazione dei sopra citati interventi, consentirà la formazione di due distinte unità immobiliari, composte entrambe da una zona residenziale ubicata al piano primo e da un locale sottotetto destinato a deposito (vedi proposte progettuali, allegate alle relazioni di stima dei lotti 18 e 22).

● **Lotto 19:**

Come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata alla relazione di stima, al momento del sopralluogo la destinazione d'uso del bene risultava essere residenziale. Tuttavia, come si vedrà al paragrafo D3) della presente relazione, per la regolarizzazione urbanistica del Piano di Lottizzazione si renderà necessario provvedere alla rimessa in pristino stato dei luoghi così come progettati ed approvati dalle competenti Autorità Amministrative.

Pertanto, la destinazione d'uso del bene di cui al presente lotto, dovrà essere quella prevista dal progetto approvato e cioè cantina e/o locale deposito;

● **Lotto 20:**

Al momento del sopralluogo, il locale al piano seminterrato risultava essere adibito ad ufficio così come da descrizione fornita dall'atto di compravendita. Tuttavia, come si vedrà al paragrafo D3) della presente relazione, per la regolarizzazione urbanistica del Piano di Lottizzazione si renderà necessario provvedere alla rimessa in pristino stato dei luoghi così come progettati ed approvati dalle competenti Autorità Amministrative. Pertanto, la destinazione d'uso del locale al piano seminterrato dovrà essere quella prevista dal progetto approvato e cioè cantina e/o locale deposito;

● **Lotto 36 :**

Si ritiene necessario far rilevare che nella corte esterna di pertinenza dell'unità immobiliare, è inglobata anche la particella 1540, la quale costituisce porzione della ex strada Vicinale Giannuzzo di proprietà del Comune di Messina (vedi paragrafo B6) della relazione tecnica introduttiva ed illustrativa ed allegato "C2" inquadramento territoriale).

Della suddetta strada vicinale Giannuzzo, è stata prevista l'acquisizione mediante la preventiva sdemanializzazione dell'area stessa presso l'Ufficio Patrimonio del Comune .

Pertanto, nonostante la particella 1540 faccia parte integrante della corte esterna dell'unità immobiliare, il trasferimento dell'area potrà avvenire soltanto dopo la definizione della procedura di sdemanializzazione. Per questi motivi, la particella 1540 non è stata elencata insieme alle altre particelle componenti il lotto.

- **Lotto 51:**

Dette aree libere, sulle quali si prevede l'insediamento dei nuovi corpi di fabbrica di tipo "F" a completamento del progetto di Lottizzazione, sono ubicate a valle dell'area lottizzata ed hanno una superficie catastale complessiva pari a mq. 6.579, 00.

La motivazione per la quale si è scelto di costituire un unico lotto per la vendita, sarà illustrata al successivo paragrafo G.1.2) (terreni liberi con capacità insediativa).

Tutti i beni sopra citati, sia essi terreni che fabbricati, sono stati elencati nella tabella qui di seguito riportata (**Tabella 1**) e, per ciascuno di essi, sono state fornite schematicamente le seguenti indicazioni: il numero di lotto attribuito per la vendita; i dati catastali; la tipologia edilizia; la proprietà; lo stato di possesso.

Tabella 1. Elenco delle unità immobiliari oggetto di stima unitaria diretta

Beni ricadenti nel Piano di Lottizzazione "Pozzicello"						
Fabbricati						
n. lotto	tipologia edilizia	mappale	particella	sub.	ditta proprietaria	occupato da
1	A/1	43	1552	1		
			1594 (a)			
2	A/2		1595 - 1594 (a)			
3	A/4		1662			
4	A/5		1598 (Sx)			
5	A/6		1598 (Dx)			
6	A/7		1639	1		
			1644 (b)			
7	A/8	1645				
			1644 (b)			
8	B/1	43	1561			
9	B/7		1600			
10	B/8		2814			
11	B/9		1567			
			1573, 2794, 2811, 2812, 2818			
12	C/3	43	1678			
13	C/4		1677	1 - 2		
14	D1/1	D1	43	1647	2	
15	D1/2			1647	3	
				1648 (Lastrico Solare)		
16	D1/3			1647	4	
17	D1/4			1647	5	
18	D1/5			1647	6	
			7			
19	D2/1	D2	43	1651	1	
20	D2/2			1651	2 - 6	
21	D2/3			1651	3 - 5	
22	D2/4			1651	7	
					8 (*)	
23	D2/5			1651	8 (*)	
24	D3/1	D3	43	1605	2	
25	D3/2			1605	3	
26	D3/3			1605	4	
27	D3/4			1605	5	
28	D3/5			1605	6	
29	E/1	43	1589			
			1153 - 1512			
30	E/2		1590			
31	E/3		1591	1 - 2		
32	E/4		1592			
33	E/5		1680			
			2876 - 2883			
34	E/6		1682	1		
		2879				
35	F	43	2884 - 2595			

n. lotto	tipologia edilizia	mappale	particella	sub.
36	G/1	43	1523-1536-2813	1
37	G/2		1523	2
38	G/3		1523	3
39	G/4		1523	4
40	G/5		1523	5
41	G/6		1523	6
42	G/7		1523	7
43	G/8		1523	8
44	G/9		1523	9
45	G/10		1523	10
46	G/11		1523	11
47	G/12		1523	12
48	G/13		1604	3-4-5
49	G/14		1607-1767	
			1762	
50	H	43	1549	

Terreni liberi con capacità insediativa

n. lotto	tipologia	mappale	particella	Superficie catastale mq	particella	Superficie catastale mq
51	Fr	43	n.° 341	220,00		
			n.° 1513	77,00	n.° 2611	729,00
			n.° 1631	90,00	n.° 2612	299,00
			n.° 1689	213,00	n.° 2613	1063,00
			n.° 2587	740,00	n.° 2886	232,00
			n.° 2592	640,00	n.° 2890	997,00
			n.° 2594	127,00	n.° 2892	751,00
			n.° 2610	401,00		
Totale Superficie Catastale mq. 6.579,00						

Terreni liberi privi di capacità insedia

n. lotto	tipologia	mappale	particella	Superficie catastale mq.
52		43	1514	48,00
			1588	170,00
53		43	1550	40,00
54		43	1554	41,00

Beni ricadenti in via Noviziato Casazza

n. lotto	tipologia	mappale	particella	subalterno
55		121	110	1
56		121	110	2
57		121	402	13

Legenda:

- (a) : particella priva di intestazione catastale, costituente corte comune alle unità immobiliari denominate A/1 e A/2
 (b) : particella priva di intestazione catastale, costituente corte comune alle unità immobiliari denominate A/7 e A/8
 (*) : porzione di subalterno
 (Fr): corpi di fabbrica da realizzare a completamento del piano di Lottizzazione

D) - BENI RICADENTI NEL VILLAGGIO GANZIRRI PIANO DI LOTTIZZAZIONE “POZZICELLO”

D1) - DESCRIZIONE DELLA ZONA (caratteristiche estrinseche)

Il Piano di Lottizzazione “*Pozzicello*”, in cui ricadono i beni in perizia, è ubicato nell’area periferica nord del Comune di Messina e più precisamente nel villaggio Ganzirri, rinomata località turistica sita a 8 km. circa dal centro cittadino.

Il villaggio Ganzirri, insieme al limitrofo villaggio Torre Faro, formano la punta nord orientale della Sicilia che individua la linea di demarcazione tra il mar Tirreno ed il mar Ionio. Due litorali ne definiscono i margini: il primo, sulle rive dello stretto, dove si allunga l’abitato di Messina; l’altro, a nord, con spiagge di sabbia fine densamente popolate d’estate.

Ganzirri, con i caratteristici vicoli stretti e con le case basse, rappresenta il tipico borgo marinaro, un luogo di grande fascino, sempre immerso in una straordinaria luce.

Qui si trovano due laghi, denominati : “ *di Ganzirri* ” o “ *Pantano grande* “ e “ *del Faro* “ o “ *Pantano piccolo* ”, i quali, con provvedimento n.° 1342/88 del 19/07/88, sono stati dichiarati beni di interesse etno-antropologico particolarmente importante, in quanto sedi di attività lavorative e produttive tradizionali connesse alla molluschicoltura (*mitilicoltura e tellinicoltura*), che rappresentano nel loro complesso un prezioso tratto della cultura tradizionale nella provincia e nel territorio della città di Messina.

I due specchi lacustri, collegati: con il mar Ionio l’uno (il Pantano grande), attraverso i canali “*catuso*” e “*due torri*”; con il mar Tirreno l’altro (il Pantano piccolo), attraverso il “*canalone faro*” ed il “*Canale degli inglesi*”, sono tra loro comunicanti attraverso il “*canale margi*” e costituiscono la “*Laguna di Capo Peloro*” .

In detta area, insiste la Riserva Naturale Orientata della “Laguna di Capo Peloro”, istituita dalla Regione Sicilia con Decreto Assessoriale del 21/06/2001. Inoltre, è Sito di Importanza Comunitaria (SIC) ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e Zona a Protezione Speciale (ZPS) ai sensi della Dir. 79/409/CEE nell’ambito del Water Project del 1972.

L’accessibilità alla zona si può definire buona. Essa, avviene mediante la via Nuova Panoramica dello Stretto e la via Consolare Pompea, le quali, rappresentano due assi viari importanti della periferia nord della città, in quanto consentono il collegamento sia con il centro Città sia con le aree periferiche limitrofe (villaggi costieri e collinari).

La zona è caratterizzata da un traffico veicolare piuttosto sostenuto, dovuto alla presenza di numerose infrastrutture e di varie attività di tipo commerciale, quali ad esempio: ristoranti; alberghi; supermercati; università; attività connesse alla pesca ed alla molluschicoltura; case di cura; centro ospedaliero (Papardo); istituto ortopedico.

La destinazione prevalente è quella residenziale, anche se non mancano gli esercizi commerciali ed i servizi di carattere privato di vario genere.

L'area in cui ricade il piano di lottizzazione "Pozzicello", è incuneata tra la via Nuova Panoramica dello Stretto a monte e la via Consolare Pompea (ex S.S. 113 dir.) a valle, ed è caratterizzata dalle seguenti tipologie edilizie: "case a schiera"; "ville singole" (mono-familiari); "ville bifamiliari"; e "corpi di fabbrica plurifamiliari".

Essa, risulta essere dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di servizi pubblici di vario genere.

L'area in cui si trovano ubicati gli immobili oggetto di stima, è classificata dal P.R.G. vigente Zona Territoriale Omogenea "C2d" (*Piani esecutivi in corso di deliberazione o già approvati*). Essa ha giacitura in declivio e gode di una buona esposizione e di una gradevole panoramicità, con vista sullo Stretto di Messina e sul "Pantano grande".

L'accesso alla Lottizzazione, avviene sia dalla via Consolare Pompea sia dalla via Nuova Panoramica dello Stretto, attraverso una strada interna di ampie dimensioni e con pendenza piuttosto accentuata, che si sviluppa perpendicolarmente alle sopra citate vie.

Detta strada, risulta essere incompleta: si presenta infatti priva di illuminazione, di marciapiedi e di strato superficiale bituminoso (tappetino di usura).

D2) - ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "POZZICELLO"

A seguito delle indagini effettuate presso il Dipartimento Attività Edilizie e Repressione Abusivismo del Comune di Messina ed in particolare presso l'Ufficio Pianificazione, allo scopo di accertare la Regolarità Urbanistica del piano di Lottizzazione "Pozzicello", il sottoscritto consulente riassume qui di seguito sinteticamente, l'iter procedurale - amministrativo del suddetto Piano di Lottizzazione.

Il piano di Lottizzazione "Pozzicello", identificato con il numero distintivo 51/L, è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n.° 115/C del 11/02/1983.

Esso, è stato oggetto di convenzione con l'Amministrazione Comunale di Messina in data 06/07/1983, n.° rep. 51257, ed è stato autorizzato:

- dall'Assessorato all'Urbanistica del Municipio di Messina, 11^ Ripartizione, in data 01/09/1983, protocollo n.° 409;
- dall'Assessorato Regionale del Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana, con nota protocollo n.° 5873 del 02/06/1983.

Il progetto di Lottizzazione, redatto dagli architetti Emanuele Carrozza e Gaetano Accardo, ha impegnato un'area di mq. 44.121,12, di proprietà delle ditte: ~~Zanghì Angela (nata il 06/06/1927), Manno Felice, Manno Michele, Manno Francesco; Di Francesco Rosalia, Zanghì Antonino (n.° 01/01/1929), Zanghì Antonino (nato il 01/01/1950), Zanghì Antonino (nato il 01/01/1950), Zanghì Antonino; tutte rappresentate da ~~_____~~ nella qualità di Amministratore della società di costruzioni "~~_____~~".~~

Su detta area (costituente la superficie territoriale del comparto), individuata in catasto dalle particelle n.°: 156, 211, 212, 213, 242, 243, 341, 342, 642, 643, 644 e 645 del foglio di mappa 43, il progetto di Lottizzazione prevedeva:

- una superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria di mq. 4.383,87;
- una superficie destinata a sede viaria di mq. 891,00;
- una superficie fondiaria di mq. 38.846,25, cui applicando l'indice di densità edilizia fondiaria di 0,50 mc./mq., sviluppava una volumetria consentita di mc. 19.423,12;
- la realizzazione di n.° 4 Tipologie Edilizie, contraddistinte con le lettere "A" - "B" - "C" e "D", per un Volume Totale di Progetto di mc. 19.320,93.

Le opere di urbanizzazione primaria, sono state autorizzate con concessione edilizia n.° 7789 del 06/02/1984 e successive Concessioni Edilizie integrative; mentre, i corpi di fabbrica del complesso residenziale, sono stati autorizzati con concessione edilizia n.° 9199 del 18/01/1988 e successive concessioni edilizie integrative.

In data 15 aprile 1987, con atto in Notaio Francesco Paderni, la "~~_____~~" ha acquistato l'intera operazione edilizia dalla ditta "~~_____~~ s.r.l.", il cui Amministratore unico pro-tempore era ~~_____~~.

Con istanze del 20/04/1989 e del 10/11/1989, la "~~_____~~" ha richiesto il rilascio di una concessione edilizia integrativa, per la "*variante*" da apportare al progetto originario autorizzato con concessione edilizia n.° 9199 del 18/01/1988.

Suddetta "variante", per la quale la Commissione Edilizia Comunale ha espresso parere favorevole nella seduta del 24/11/1989, prevedeva la realizzazione di 8 Tipologie Edilizie, contraddistinte con le lettere: "A" - "B" - "C" - "D" - "E" - "F" - "G" - "H".

Tuttavia, la concessione edilizia relativa al progetto di variante di cui sopra, non è mai stata ritirata.

Con istanze del 14/10/1992 e del 27/10/1992, la "██████████" ha richiesto il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, per i " ... lavori eseguiti in difformità al progetto di variante ed in assenza di concessione edilizia integrativa ...".

In data 22/12/1992, la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole e, in data 21/04/1993, è stata rilasciata la concessione integrativa n.° 12019/9199 bis, con la quale sono stati approvati: << ...1) in sanatoria, ai sensi dell'art.13, i lavori eseguiti in difformità al progetto di variante ed in assenza di concessione integrativa ; 2) il completamento dei lavori di cui al progetto di variante... >>.

Con atto di vendita in Notaio Giovanni Paderni del 17 giugno 1993, registrato a Messina il 07/07/1993, ██████████, la "██████████" ha venduto alla società "██████████" ██████████ parte dell'area edificabile, sulla quale sono state realizzate n.° 12 unità immobiliari della tipologia "G".

In data 15/03/1994, il Municipio di Messina ha rilasciato la concessione edilizia n.° 12340/9199 /ter, con la quale ha disposto la cointestazione della concessione edilizia n.° 9199 e seguenti.

In data 31/12/1998, con atto di vendita in Notaio Cinelli, ██████████ ha venduto alla società "██████████" l'area sulla quale avrebbero dovuto essere realizzate le tipologie edilizie "F".

In data 15/11/1999, ██████████, nella qualità di Amministratore Unico della "██████████", ha chiesto il rilascio della C.E. integrativa per la variante al tipo edilizio "F", su progetto redatto dall'arch. Massimo Fulci.

In data 06/10/2000, con perizia giurata di asseverazione resa dall'ingegnere ██████████ ai sensi dell'art. 2 della L.R. 17/94, è stata data comunicazione di inizio lavori e, in data 29/10/2001, è stato espresso parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale.

In data 17/01/2002, il Corpo di polizia Municipale (Reparto Ambientale) ha trasmesso al Procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Messina e per conoscenza al Dipartimento Politica del Territorio del Comune di Messina, la relazione sulle opere abusivamente realizzate nel piano di lottizzazione "Pozzicello", riscontrate a seguito dei sopralluoghi effettuati unitamente al personale del Dipartimento nell'arco temporale compreso tra gli anni 2000 - 2001 (vedi allegato "E11").

In data 31/01/2002, con ordinanza sindacale n.° 48, è stata segnalata la situazione di pericolo per la pubblica e privata incolumità, costituita dal dissesto dei muri di sostegno ubicati all'interno della lottizzazione che delimitano il cortile di pertinenza dei corpi di fabbrica denominati ville "A/1" e "A/2", rispetto alla soprastante strada interna. Con lo stesso provvedimento si ordinava inoltre :

- * all'Amministratore della [REDACTED], di provvedere ad eliminare il pericolo, a tutela della pubblica e privata incolumità;
- * alle Ditte [REDACTED], di non utilizzare l'area interessata ad un'eventuale caduta dei muri dissestati e di interdirne a chiunque l'accesso;
- * al corpo di Polizia Municipale di vigilare sull'esecuzione dell'ordinanza emessa e di procedere, in caso d'inottemperanza, a tutti gli adempimenti consequenziali, dandone inoltre notizia al Settore di Protezione Civile (vedi allegato "E42").

Con provvedimento n.° 03/0389 del 04/02/2002, il Dipartimento Politica del Territorio ha dichiarato improcedibile l'istanza di rinnovo della concessione edilizia presentata dalla società "[REDACTED]".

Con nota protocollo n.° 3/1093 del 15/03/2002, il Dipartimento Politica del Territorio ha comunicato alle ditte "[REDACTED]", che la Commissione Edilizia nella seduta del 27/02/2002, aveva sospeso il parere reso in data 29/10/2001, dopo aver preso atto del provvedimento n.° 03/0389 del 04/02/2002.

Successivamente, la [REDACTED] ha inoltrato ricorso al T.A.R. sezione di Catania, per l'annullamento del sopra citato provvedimento n.° 03/0389.

In data 07/06/2002, il T.A.R., accogliendo il ricorso presentato dalla società [REDACTED], ha annullato il provvedimento comunale.

A seguito dell'annullamento di tale provvedimento da parte del T.A.R., la [REDACTED], in data 27/06/2002, ha richiesto al Dipartimento Politica del Territorio la dovuta concessione edilizia, relativa al progetto di variante al tipo edilizio "F".

Con nota n.° 3/3029 del 15/07/2002, il Dipartimento Politica del Territorio ha comunicato alla ditta "██████████" che l'Amministrazione Comunale avrebbe proposto appello al C.G.A. avverso la decisione del T.A.R., in quanto la sentenza emessa " *non superava le motivazioni poste a sostegno del provvedimento n.° 03/0389*".

Pertanto, ribadiva, *stante l'unicità dell'intervento*, che all'istanza di concessione edilizia venisse allegato un " *progetto unitario di riordino urbanistico e di assestamento dell'intervento*", da parte di tutti gli aventi titolo.

Alla luce di quanto sopra e dalle visite sopralluogo effettuate all'interno del complesso edilizio, a seguito delle quali è stato possibile accertare che:

- 1) le opere di Urbanizzazione primaria previste nella Convenzione di Lottizzazione, non sono state ancora completate;
- 2) parecchi immobili non sono stati ancora ultimati e quindi si trovano al "rustico";
- 3) la volumetria prevista dal progetto di Lottizzazione per i corpi di fabbrica denominati tipo "F", non è stata del tutto insediata ed infatti, allo stato attuale, è stato realizzato "al rustico" soltanto uno dei cinque corpi di fabbrica previsti;
- 4) nell'area oggetto di lottizzazione è stata inclusa anche la strada vicinale Giannuzzo, di proprietà del Comune di Messina, della quale non è stato fatto alcun riferimento nella Convenzione di Lottizzazione, né risulta essere stata presentata all'Ufficio Patrimonio del Comune una pratica per la sua sdemanializzazione ed acquisizione;
- 5) in quasi tutte le unità immobiliari abitate, esistono locali aventi destinazioni d'uso non conformi a quelle previste dal progetto di lottizzazione approvato ed infatti:
 - quasi tutti i locali siti alla prima elevazione fuori terra (seminterrati), destinati progettualmente a cantine e come tali censiti in catasto, risultano invece essere abitate ed adibite prevalentemente a cucine-tinello e/o locali di soggiorno;
 - i locali sottotetto, destinati progettualmente a deposito occasionale e/o locali di sgombero, e come tali censiti in catasto, risultano invece essere adibiti a camere da letto con annessi locali igienici;
 - le cucine, previste progettualmente ai piani terra (seconda elevazione f.t.), sono state eliminate e realizzate ai piani seminterrati;
 - nelle aree di pertinenza di alcune unità immobiliari, sono stati riscontrati manufatti (tettoie, locali accessori, piscine), non previsti dal progetto di lottizzazione;

- 6) alcune unità immobiliari, sono state oggetto di condono ai sensi della L. 724/94 e per qualcuna di esse l'Amministrazione Comunale ha già rilasciato la C.E. in sanatoria;
- 7) alcune aree gravate da ipoteca di primo grado, particelle n.° : 1512, 1153, 1154 (oggi 2648 in parte), 1156 (oggi 2647 in parte) e 1756, sono state trasferite alla [redacted] con verbale di transazione giudiziale del Tribunale di Messina n.° 15 del 22/12/1988, cron. 25796, rep.2710 (vedi allegato "l3s4").

Infatti, come si può evincere dai tipi di frazionamento n.° 1/88 e 2756/93 (vedi allegati "F5" e "F7"), le particelle n. 1156 e 1512 derivano dalla originaria particella n. 645; mentre le particelle n. 1153, 1154 e 1756 derivano dalla originaria particella n. 211.

Come risulta dalla convenzione di lottizzazione n. rep. 51257 del 06/07/1983 (vedi allegato "E1"), le sopracitate particelle originarie n. 645 e 211, sono state impegnate per la formazione del piano di lottizzazione 51/L denominato "Pozzicello".

Tuttavia, dalle indagini effettuate presso il Dipartimento Politiche del Territorio, Servizio Lottizzazioni, è emerso che le aree individuate dalle particelle n. 1153, 1154 (oggi 1756 e 2648 in parte) e 1156 (oggi 1512 e 2647 in parte), già impegnate per il piano di lottizzazione "Pozzicello", sono state impegnate anche per la formazione del piano di lottizzazione n.° 112 di proprietà [redacted] (vedi allegati "C4" e "C7").

Come conseguenza di ciò, ne deriva che i corpi di fabbrica previsti dal progetto di lottizzazione 112, ricadono in parte all'interno dell'area facente parte del piano di lottizzazione "Pozzicello" e quindi all'interno dell'area oggetto di pignoramento;

si può concludere sostenendo che il Piano di Lottizzazione "POZZICELLO" è attualmente privo di regolarità urbanistica.

A tal proposito, lo scrivente ritiene che possa configurarsi una "lottizzazione abusiva", in quanto sono stati alterati i parametri volumetrici e gli standards previsti dal progetto di lottizzazione e, di conseguenza, si è venuto a creare un maggiore carico urbanistico .

L'art. 30 del D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia), qualifica la "lottizzazione abusiva" quale <<..... intervento idoneo a stravolgere l'assetto del territorio preesistente, determinando un diverso e maggiore carico urbanistico..... >>.

Infatti, come enunciato dalla quarta sezione del **Consiglio di Stato con sentenza del 7 giugno 2012, n. 3381**, sussiste il "**reato di lottizzazione abusiva**" in tutti i casi in cui si realizza un'abusiva interferenza con la programmazione del territorio, tale da stravolgere il **potere programmatico** dell'Amministrazione, costringendo quest'ultima a realizzare opere di urbanizzazione aggiuntive.

La normativa disciplina e sanziona due diverse forme di “*lottizzazione abusiva*”, rispettivamente denominate: “*negoziale*” (o “cartolare”) e “*materiale*”.

La “*lottizzazione cartolare*”, sussiste nel caso in cui vengano intraprese iniziative giuridiche, quali ad esempio opere di frazionamento. La “*lottizzazione materiale*” si configura, invece, nell’ipotesi in cui vengano iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica o edilizia dei terreni, in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici (vigenti o adottati) o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione.

Le “opere” che determinano la “*lottizzazione materiale*”, ai sensi dell’articolo 30 comma 1, del T.U. dell’edilizia, possono consistere:

- a) in costruzioni vere e proprie;
- b) in lavori di urbanizzazione primaria o secondaria;
- c) secondo l’interpretazione oggi prevalente ed in base al principio enunciato dalla quarta sezione del Consiglio di Stato con sentenza del 7 giugno 2012 n. 3381, in un mutamento della destinazione d’uso di edifici già esistenti, in contrasto con la strumentazione urbanistica e tale da rendere necessari nuovi interventi di urbanizzazione conseguenti al differente carico urbanistico.

D3) - CONSIDERAZIONI DEL C.T.U. SULLE MODALITA’ DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DELLE DIFFORMITA’ RISCONTRATE IN SENO AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Premesso che:

- Le difformità riscontrate in seno al complesso edilizio “*Pozzicello*” sono di varia natura (vedi quanto già esposto al punto 5) del precedente paragrafo **D2)**);
- gran parte delle opere abusivamente realizzate sono state verbalizzate dal Corpo di Polizia Municipale (Reparto Tutela del Territorio) nel corso degli anni 2000-2001 (v. alleg. “E11”) e sono oggi oggetto di ordinanza di demolizione e/o rimessa in pristino;
- Il “*reato di lottizzazione abusiva*” non è suscettibile di condono edilizio ai sensi dell’art. 39 della L. 724/1994, ferma restando la condonabilità – ove ne ricorrano i requisiti di legge – dei singoli interventi abusivamente realizzati nel contesto dell’operazione lottizzatoria (Cass. Sez. III, n.° 9982 del 21.11.2007 - 05.03.2008). Analogamente, il rilascio della concessione in sanatoria ai sensi degli articoli 13 e 22 della Legge n.° 47/1985 (oggi permesso di costruire - artt. 36 e 45 del T.U. edilizia),

non produce alcun effetto estintivo rispetto al reato di lottizzazione abusiva (Cass. Sez. III, n. 2408 del 12.01.1996). Infatti, un titolo abilitante eventualmente sopravvenuto, legittima soltanto l'opera edilizia che ne costituisce l'oggetto, ma non comporta alcuna valutazione di conformità di tutta la lottizzazione alle scelte generali di pianificazione urbanistica. Pertanto, anche il rilascio di una pluralità di concessioni edilizie nell'area interessata da una lottizzazione abusiva, non rende lecita un'attività che tale non è: la concessione non ha, infatti, una funzione strumentale urbanistica di pianificazione dell'uso del territorio.

- Per una corretta applicazione dell'iter procedurale da seguire per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, lo scrivente ha inoltrato istanze sia al Dipartimento Attività Edilizie e Repressione Abusivismo del Comune di Messina, sia alla Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali. In particolare:
 - a) in data 04/01/2011, prot. 2480 del 05/01/2011, ha inoltrato istanza al Dipartimento Attività Edilizie (vedi allegato "I3g"), formulando le seguenti domande :
 - se le seguenti opere abusive: tettoie aperte; tettoie chiuse con strutture amovibili; locali tecnologici in muratura; piscine scoperte con annesse aree attrezzate; nonché i cambi di destinazione d'uso dei locali posti ai piani seminterrato e sottotetto, che non abbiano comportato variazioni esterne, ovvero alla sagoma del fabbricato, fossero suscettibili di condono edilizio, fermo restando il rilascio del parere favorevole da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA ;
 - se i nuovi volumi, derivanti dal cambio di destinazione d'uso dei locali seminterrato e sottotetto, fossero da computare nel necessario, futuro progetto di riordino urbanistico e di assestamento dell'intervento;
 - se i lotti di terreno non ancora edificati, mantenevano la loro capacità edificatoria consentendo dunque la realizzazione delle tipologie costruttive denominate "F".
 - b) in data 16/12/2010, ha inoltrato istanza alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. (vedi allegato "I2a"), formulando la seguente domanda e cioè: " se le opere realizzate abusivamente, per le quali non è stato rilasciato preliminarmente il relativo NULLA-OSTA, fossero suscettibili di regolarizzazione ai sensi della normativa prevista dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ".

- Le risposte ai quesiti formulati, non sono state del tutto esaurienti ed in particolare:
 - la Soprintendenza, con nota prot. 1728 del 07/03/2011 (vedi allegato "l2b"), ha sostenuto di non potersi esprimere sulle opere abusivamente realizzate o sulla loro regolarizzazione, in quanto, la richiesta inoltrata risultava essere "*molto generica*" e "*mancante di riferimenti specifici*". In altri termini, una risposta ai quesiti formulati avrebbe potuto essere fornita soltanto dopo aver esaminato un progetto illustrativo delle opere difformi;
 - il Servizio Condono Edilizio del Dipartimento Attività Edilizie con nota protocollo 91629 del 12/04/2012 (vedi allegato "l3i"), ha fatto presente che: << ... *trattandosi di interventi edilizi realizzati su area sottoposta a vincolo Paesistico-Ambientale, l'assoggettabilità a condono ai sensi della Legge 326/03 risulta preclusa per la totalità degli interventi inquadrabili in tipologia 1 (in contrasto con lo strumento urbanistico vigente) così come stabilito dall'art. 32, c. 27, lettera d, della citata legge. Per le altre tipologie d'abuso, trattandosi di interventi realizzati su area sottoposta a vincolo Paesistico-Ambientale, il rilascio di provvedimenti concessori e/o autorizzativi in sanatoria, resta subordinato alla possibilità che la Soprintendenza rilasci uno specifico N.O. in sanatoria ... >> .*
 - il Servizio E.S.U.L. del Dipartimento Attività Edilizie, in risposta ai quesiti formulati, con nota del 19/03/2012 (vedi allegato "l3n/ l3o"), ha rinviato ai punti 4) e 5) della nota protocollo n.° 3/0389 del 04/02/2002 (vedi allegato "E13"), ove si legge testualmente: << p.4) ...*L'intervento, nel suo insieme, osservi i parametri edilizi sanciti nello strumento urbanistico esecutivo (P.L. Pozzicello) e ciò anche alla luce delle violazioni edilizie riscontrate.* p.5) .. *Nelle more, invitare comunque a presentare un progetto unitario di riordino e assestamento dell'intervento, a nome di tutti i proprietari aventi titolo, riconducibile al procedimento attivato con la concessione edilizia n.° 9199 del 18/01/1988 (riferita all'intero intervento edilizio) ed ancora non definito ...>> .*
- A seguito dell'emissione delle Circolari: n.° 2/2014 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente Dipartimento dell'Urbanistica; e n.° 3/2014 dell'Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, vista la possibilità concreta di poter applicare il condono edilizio ai sensi della Legge n.° 326/2003 per le opere abusive ricadenti nelle aree sottoposte a vincolo "relativo", quali appunto le aree dichiarate di interesse paesaggistico, lo scrivente, in data 27/05/2014 ed in data 28/05/2014,

ha inoltrato nuove istanze rispettivamente al Dipartimento Attività Edilizie ed alla Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali, chiedendo se gli abusi rilevati in seno al piano di Lottizzazione potessero essere suscettibili di condono edilizio alla luce delle Circolari sopra citate (vedi allegati "I3r" e "I2c").

Al Dipartimento Attività Edilizie ha chiesto, inoltre, se nel caso di sanabilità delle opere abusive, esistessero i presupposti per la regolarizzazione Urbanistica del Piano di Lottizzazione e, nel caso affermativo, di volere indicare le modalità di regolarizzazione e cioè:

- se si fosse resa necessaria la redazione di un progetto di riordino urbanistico e di assestamento dell'intervento;
 - se fosse stato possibile il completamento della volumetria ancora da insediare, così come prevista dal progetto approvato;
 - se fosse stato necessario l'adeguamento degli standards urbanistici in funzione del "volume totale insediato", anche con la monetizzazione delle aree che non fosse stato possibile reperire ;
- Anche in questa circostanza, le risposte ai quesiti formulati non sono state esaurienti ed in particolare :
 - l'Ufficio Condono Edilizio del Dipartimento Edilizia Privata, con nota protocollo n.° 143392 del 12/06/2014 (vedi allegato "I3s"), ha comunicato che : << *ai fini della applicabilità dell'ultimo comma dell'art. 40 della L. 47/85, è necessario che siano dimostrate le seguenti condizioni:*
 - *che le ragioni creditorie per cui si procede o interviene siano in data anteriore al 02/10/2003, data di entrata in vigore della Legge 326/2003;*
 - *che l'abuso sia stato commesso entro il 31/03/2003 ;*
 - *che la Soprintendenza rilasci il N.O. per il vincolo paesistico ambientale, evincendo dalla sua descrizione che trattasi di abusi classificabili in tipologia di abuso "I" >>.*
 - il Dipartimento Edilizia Privata, con nota protocollo n.° 244629 del 21/10/2014 (vedi allegato "I3t"), ha comunicato che: << la richiamata circolare n.° 2/2014 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente è stata revocata, giusto comunicato protocollo n.° 2894 del 26/06/2014 dell'Assessore al Territorio ed Ambiente. Per quanto sopra, poiché non è astrattamente possibile definire la sanabilità di abusi edilizi non specificatamente individuati e contestualizzati, ne, è possibile

ipotizzare il positivo scioglimento dei vincoli da parte di altri Enti, si è del parere che quanto richiesto non possa essere evaso, ritenendo inoltre che quanto ulteriormente chiesto “ nel caso di sanabilità delle opere abusive” non sia di competenza di questo Dipartimento, trattandosi di problematiche inerenti il Piano di Lottizzazione e quindi afferenti al Dipartimento Politiche del Territorio (cui la presente viene indirizzata per quanto di competenza).... >>;

- Il Dipartimento Politiche del Territorio con nota protocollo n.° 263955 del 11/11/2014 ritirata brevi manu dallo scrivente nel mese di Aprile 2015 presso l'Ufficio del dirigente ing. Nunzio Santoro (vedi allegato "I3r3"), ha comunicato di: << ...aver richiesto all'Avvocatura Comunale di esperire azione giudiziaria nei confronti della ditta Lottizzante, in quanto non ha adempiuto agli obblighi di cui alla convenzione n. 51257 registrata 11/07/1983 al n.° 5649...Per quanto riguarda invece le procedure relative ai singoli e molteplici abusi e alle possibili sanatorie, si rimanda alle valutazioni del competente Dipartimento Edilizia Privata U.O.C. – 2 zona nord. >>;
- La Soprintendenza non ha ancora oggi fornito una risposta, nonostante n.° si solleciti;

Considerato inoltre che:

- Nell'ipotesi in cui l'Amministrazione Comunale, chiamata a pronunciarsi sulle modalità di regolarizzazione del Piano di Lottizzazione, non dovesse condividere il parere dello scrivente “*sull'illecito di lottizzazione abusiva*”, le disposizioni legislative alle quali si potrebbe far ricorso per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, potrebbero essere le seguenti:
 - 1- Il **Recupero Abitativo** di cui all'art. 18 della L.R. n.° 4 del 16/04/2003;
 - 2- Il **Condono Edilizio** L. 326 del 24/11/2003, così come disposto dalla circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n.° 2699 del 07/12/2005 ;
 - 3- L'Art. 36 del **D.P.R. n.° 380 del 06/06/2001** (ex art. 13 L. 47/85 e s.m.i.).

Tuttavia:

- 1- Il Recupero Abitativo dei piani seminterrati e dei sottotetti che non abbiano comportato modifiche al progetto approvato non è ipotizzabile, in quanto, il comma 1 dell'art. 18 della legge n.° 4/2003, il quale testualmente cita: << La Regione promuove il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati alla data di approvazione della presente legge, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio >>, non consente il

recupero dei locali seminterrati e dei sottotetti, proprio perché in essi sono state realizzate opere abusive prima dell'entrata in vigore della legge. Ciò, si può evincere dai verbali dei vigili urbani e dalle ordinanze di demolizione, emesse dall'Amministrazione Comunale per ciascuna unità immobiliare facente parte del Piano di Lottizzazione (vedi allegato "E11");

- 2- Il Condono Edilizio ai sensi della Legge 326 del 24/11/2003 non è attuabile, in quanto, l'area impegnata dal Piano di Lottizzazione ricade in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.P.R. n.° 705/67.

In dette aree, infatti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 32, c. 27, lettera "d", della L. 326, non è consentito il condono edilizio di opere che siano state realizzate << ... in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici... >> ;

- 3- L'articolo 36 del D.P.R. 06/06/2001 n.° 380 (ex art. 13 della Legge n.° 47 del 28/02/1985), testualmente recita: <<... il responsabile dell'abuso può ottenere il permesso in sanatoria, se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda ...>>.

Sulla base di quanto disposto dall'art. 36, gli abusi edilizi che hanno comportato aumenti di volumetria rispetto al progetto approvato (ad es.: tettoie chiuse di profondità maggiore a mt. 3,00; locali che non possono essere assimilati a piani seminterrati per il mancato interrimento delle pareti perimetrali; etc.), potrebbero essere regolarizzati sfruttando la volumetria ancora disponibile nell'ambito del progetto di lottizzazione. Ciò, comprometterebbe però la realizzazione dei corpi di fabbrica tipo "F", in quanto, la volumetria da "insediare" dovrebbe essere impegnata per "sanare" le opere abusive.

Inoltre, ricadendo le opere abusive in un'area vincolata paesaggisticamente ai sensi del D.P.R. n.° 705/67, si renderebbe necessario l'ottenimento del Nulla Osta da parte della Soprintendenza per i beni Culturali ed Ambientali.

Detto Nulla Osta non potrebbe però essere rilasciato, in quanto, ai sensi dell'art. 181 del Codice Paesaggistico, l'Ente preposto alla Tutela del Paesaggio (Soprintendenza ai BB.CC.AA) non potrebbe dichiararne la compatibilità .

Pertanto, anche questa disposizione legislativa non è proponibile.

Alla luce di quanto sopra esposto e considerato che le disposizioni legislative sopra citate non possono essere applicate per la Regolarizzazione Urbanistica delle opere realizzate in difformità al progetto approvato e che comportano aumenti di superficie utile e di volume, **lo scrivente ritiene che per regolarizzare il Piano di Lottizzazione, bisogna necessariamente fare ricorso ad un progetto di riordino urbanistico e di assestamento dell'intervento.**

La necessità di dover procedere alla redazione di un progetto di riordino urbanistico e di assestamento, si può spiegare inoltre per i seguenti motivi:

- a) per completare le opere edili e quelle infrastrutturali, comprese quelle che devono essere cedute all'Amministrazione Comunale (verde attrezzato, impianti di rete, viabilità, parcheggi) così come previsto dalla Convenzione di Lottizzazione;
- b) per l'impossibilità attuale di effettuare all'interno dell'area lottizzata qualsiasi tipo di intervento edilizio diretto, sia esso finalizzato al completamento o alla modifica delle unità edilizie esistenti, ma anche alla costruzione dei corpi di fabbrica tipo "F", la cui volumetria rappresenta **"la cubatura residua ancora da insediare"**.

Il Progetto di Riordino Urbanistico e di Assestamento, per la cui redazione (progettazione, direzione lavori, IVA, oneri concessori ed amministrativi) si prevede un costo di € 100.000,00, dovrà essere basato:

- 1) - sulla sanatoria (ex art. 13 Legge 47/85) delle opere abusive, che non comportino aumenti di volume e di superficie utile (ad esempio: piscine, tettoie aperte, etc.);
- 2) - sulla rimessa in pristino stato dei luoghi, così come progettati ed approvati dalle competenti Autorità Amministrative;
- 3) - sulla rinuncia di tutte le richieste di condono edilizio inoltrate all'Amministrazione Comunale, sia quelle ancora in itinere sia quelle per le quali è stato già rilasciato il provvedimento concessorio;
- 4) - sul recupero della cubatura espressa dalla superficie della strada Vicinale Giannuzzo

Inoltre, detto progetto unitario di riordino Urbanistico e di assestamento dovrà prevedere: il completamento delle opere di urbanizzazione primaria; la cessione delle aree al Comune, così come prevista dalla convenzione per il Piano di Lottizzazione; l'acquisizione della ex strada vicinale Giannuzzo di proprietà del Comune di Messina, previa la sua sdemanializzazione all'Ufficio Patrimonio del Comune.

n.b. - *Si fa osservare che:*

1) la redazione del progetto unitario di riordino Urbanistico e di assestamento, nonché l'acquisizione della ex strada vicinale Giannuzzo ed il completamento e la cessione delle opere di urbanizzazione primaria al Comune, devono costituire "obbligo" per i futuri acquirenti delle unità immobiliari oggetto di vendita.

Infatti, la mancata adesione da parte degli acquirenti (o di alcuni di essi) al sopra citato progetto di riordino, arrecherebbe pregiudizio per la regolarizzazione urbanistica del complesso e vanificherebbe la realizzazione dei corpi di fabbrica di tipo "F" previsti sul terreno di proprietà ██████████ S".

2) l'amministrazione comunale dovrà impegnarsi a chiarire quanto rilevato al punto 7. del precedente paragrafo D2).

D4) - GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "POZZICELLO"

Premesso che un giudizio sulla conformità catastale delle singole unità immobiliari facenti parte del compendio pignorato sarà espresso nella relazione tecnica di stima di ciascun lotto oggetto di vendita, per quanto riguarda invece la regolarità catastale dell'area ricadente in seno alla lottizzazione si fa osservare che a seguito dei numerosi sopralluoghi effettuati all'interno dell'area lottizzata, è stato possibile verificare che la mappa catastale (v. allegato "C1") non rappresenta correttamente lo stato attuale dei luoghi .

Infatti, mettendo a confronto le risultanze dei rilievi topografici (eseguiti dallo scrivente allo scopo di frazionare alcune particelle e di inserire nella mappa catastale i fabbricati mancanti), con la cartografia catastale e con l'aerofotogrammetria (che offre una rappresentazione grafica dello stato dei luoghi più prossima alla realtà), è emerso che:

1. fatta eccezione per modestissime differenze derivanti dalla restituzione grafica dei rilievi, l'aerofotogrammetria ed i rilievi topografici dei luoghi risultano pressoché coincidenti (vedi allegato "C5") ;
2. l'area lottizzata, così come indicata nella mappa catastale, risulta nel suo insieme essere pressoché coincidente con quella rappresentata dall'aerofotogrammetria.

Tuttavia, sovrapponendo la cartografia catastale su quella aerofotogrammetrica (vedi allegato "C5"), emerge che:

- le unità immobiliari del complesso edilizio (corpi di fabbrica e relative pertinenze) nonché la viabilità di lottizzazione rappresentati nella mappa catastale, risultano essere "*traslati*" in direzione ovest-nord/ovest rispetto all'aerofotogrammetria ed al rilievo topografico ;
 - tra le due linee di perimetro dell'area lottizzata (quella catastale e quella aerofotogrammetrica), si rilevano modesti scostamenti di posizionamento che determinano degli sconfinamenti: sia in eccesso che per difetto.
 - Le cause di tali sconfinamenti, evidenziati con coloritura in arancio nella planimetria, sono da ricercarsi verosimilmente nell'intento da parte dei proprietari dei fondi finitimi di rendere quanto più lineare ed omogenea possibile la linea di confine tra i fondi e sono basati, probabilmente, sul criterio della compensazione delle superfici;
3. a causa della sopraccitata "*traslazione*", la superficie delle corti di pertinenza delle unità immobiliari adiacenti al confine ovest, risulta essere minore rispetto a quella indicata nella mappa catastale. Per contro, la superficie delle corti di pertinenza delle unità immobiliari adiacenti al confine est, risulta essere maggiore.
- Nessuna variazione subiscono, invece, le superfici delle corti delle unità immobiliari che si trovano ubicate in posizione centrale all'area lottizzata;
4. alcuni corpi di fabbrica di più recente realizzazione, non erano stati ancora inseriti nella mappa catastale. Inoltre, alcune porzioni di terreno libero, costituenti pertinenze delle unità immobiliari, risultavano appartenere alla viabilità interna della lottizzazione; mentre, alcune porzioni della viabilità interna della lottizzazione, risultavano costituire pertinenze delle unità immobiliari (vedi allegati "C1" e "C2");
5. nella banca dati catastale esistevano circa 50 particelle non rappresentate in mappa.

Per ovviare alle problematiche di cui si è detto ai sopraccitati punti 4. e 5., si è reso necessario inoltrare numerose richieste di rettifica e/o aggiornamento dati catastali alla Agenzia del Territorio (vedi allegato "I1"). Inoltre, si è reso necessario effettuare n.º 2 elaborati di frazionamento e mappale, con i quali sono stati inseriti in mappa alcuni corpi di fabbrica e sono state frazionate numerose particelle.

In particolare:

- a) con il tipo di frazionamento e mappale n.° 1, depositato all'Ufficio Pianificazione del Comune di Messina in data 23/05/2012, prot. n.° 121107 ed approvato dall'Agenzia del Territorio in data 20/07/2012, prot. n.° 2012/175508, è stato effettuato il seguente aggiornamento catastale (vedi allegati "11d", "11f" e "11g"):
- inserimento in mappa dei fabbricati oggi individuati dalle particelle n° 2794 e 2818;
 - frazionamento delle originarie particelle n.°: 1572, 1575, 1599, 1601, dalle quali sono derivate le particelle n.°: 2794, 2810, 2811, 2812, 2813, 2814, 2815, e 2818;
- b) con il tipo di frazionamento e mappale n.° 2, depositato all'Ufficio Pianificazione del Comune di Messina in data 09/07/2013, prot. n.° 165704, Id. istanza n.° 006501.00, ed approvato dall'Agenzia del Territorio in data 07/08/2013, prot. n.° 2013/171939 è stato effettuato il seguente aggiornamento catastale (vedi allegati "11h", "11i" e "11l"):
- inserimento in mappa dei fabbricati oggi individuati dalle particelle n.° 2884 (di proprietà "██████████s") e 1607 (di proprietà "██████████");
 - frazionamento delle originarie particelle n.°: 1592, 1607, 1608, 1626, 1634, 1676, 1677, 1680, 1682, 1684, 2588, 2589, 2590, 2591 e 2593, dalle quali sono derivate le particelle n.°: 1592, 1607, 1677, 2868, 2869, 2870, 2871, 2872, 2873, 2876, 2877, 2879, 2883, 2884, 2886, 2890 e 2892.

Per ovviare, invece, alle problematiche esposte ai punti 2) e 3), bisognerebbe:

- c) procedere ad una eventuale rettifica delle linee di confine, operando in contraddittorio con i numerosi proprietari delle unità immobiliari confinanti. Si dovrebbero regolarizzare quindi gli sconfinamenti per eccesso o per difetto, stipulando numerosi atti pubblici notarili;
- d) effettuare il rilievo topografico dell'intera area lottizzata e, successivamente, procedere all'aggiornamento catastale per correggere la "traslazione" di cui si è detto in precedenza.

Tuttavia, tenuto conto che:

- i confini dell'area lottizzata si sono ormai consolidati in quanto le aree limitrofe sono state già utilizzate a scopo edificatorio ;
- i lotti costituiti per la vendita hanno comunque una loro identità catastale, a prescindere dalla consistenza delle aree di pertinenza. Infatti, la consistenza di tali aree di pertinenza, non ha una incidenza significativa sulle loro rendite catastali;

- il computo delle superfici per la determinazione del valore venale delle unità immobiliari, è stato effettuato mediante lettura grafica delle aerofotogrammetrie delle aree interessate, nonché sulla base degli elaborati planimetrici catastali e, in mancanza di questi ultimi, con misurazioni e rilevamenti effettuati in loco ;

e considerato inoltre che :

- per la regolarizzazione degli sconfinamenti e, quindi, per la stipula degli atti pubblici si dovrebbero sostenere oneri notevoli, quantificabili in **€. 40.000,00** circa, per competenze professionali, spese di registro, IVA, aggiornamenti e rettifiche catastali;
- per il rilievo topografico dell'area interessata e per l'aggiornamento catastale necessario per correggere la "traslazione", si dovrebbero sostenere costi notevoli, quantificabili forfetariamente in **€. 25.000,00**, per le seguenti attività: << noleggio di apparecchiature strumentali; assistenza tecnica al rilievo topografico con personale qualificato; versamenti da effettuare all'Agenzia del Territorio ed al Dipartimento Attività Edilizie del Comune di Messina, per il deposito dei tipi di frazionamento >>;
- per l'aggiornamento catastale dell'area lottizzata, si dovrebbero coinvolgere anche i proprietari delle unità immobiliari ricadenti sulle aree non gravate da ipoteca ;
- dopo aver redatto il "progetto di riordino urbanistico e di assestamento dell'intervento" di cui si è già trattato al precedente paragrafo **D3**), si dovrebbe comunque effettuare un nuovo aggiornamento catastale;

lo scrivente, per i motivi sopra esposti, ma anche per ragioni di economia processuale e per contenere i tempi di consegna della relazione di consulenza, ha ritenuto di non dover procedere attualmente ad effettuare l'aggiornamento catastale dell'intera area interessata dalla lottizzazione.

* * * * *

E) - BENI UBICATI IN VIA NOVIZIATO CASAZZA

E1) - DESCRIZIONE DELLA ZONA (caratteristiche estrinseche)

I beni oggetto di stima, ricadono in un'area ubicata a ridosso del centro urbano della città di Messina e sono raggiungibili attraverso la via "Noviziato Casazza", la quale, si diparte dal viale Italia in corrispondenza dell'incrocio con la via "Noviziato".

Il viale Italia, costituente la Circonvallazione sud della città, rappresenta un importante asse viario della viabilità cittadina. Esso consente, infatti, il raggiungimento di altre importanti arterie stradali, quali ad esempio: la via Tommaso Cannizzaro ed il viale Principe Umberto a nord; il viale Europa e lo svincolo autostradale di "Messina Centro" a sud; la via Santa Cecilia e la via Santa Marta al centro, percorrendo per un breve tratto la via "Noviziato".

Trattasi di un'area avente giacitura in declivio, caratterizzata da una elevata densità edilizia, con tipologie edilizie prevalentemente "in linea" ed edifici multipiano. Inoltre, essa è caratterizzata da una buona esposizione e da una gradevole panoramicità, con vista dall'alto del centro città e dello stretto di Messina.

La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ampiamente soddisfatta da servizi quali: scuole, chiese, mercati, attrezzature ospedaliere. Essa gode di una buona accessibilità, ma risulta essere carente di aree a parcheggio.

La destinazione prevalente è quella residenziale, anche se risultano numerosi i negozi ed i servizi di carattere privato di vario genere .

Nel P.R.G. vigente del Comune di Messina, l'area ricade in zona territoriale omogenea "B4b"

E2) - ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA DEI BENI UBICATI IN VIA NOVIZIATO CASAZZA

A seguito delle indagini effettuate presso l'archivio del Dipartimento Attività Edilizie e Repressione Abusivismo del Comune di Messina, allo scopo di accertare la Regolarità Urbanistica dei beni ubicati in via Noviziato Casazza, rispettivamente di proprietà dei ~~.....~~ (ogni uno di ~~.....~~ ~~.....~~), il sottoscritto consulente espone quanto segue:

E21) - BENI DI PROPRIETÀ [REDACTED]

I beni di proprietà Sprizzi Milena, individuati in catasto nel foglio di mappa 121, particella n.° 110, subalterni 1 e 2, ricadono in un corpo di fabbrica a sette elevazioni f.t., denominato lotto 12, composto da un piano seminterrato adibito a parcheggio e da sei piani in elevazione destinati alla residenza.

Il progetto del fabbricato, redatto dall'ing. Bartolo Mondello, è stato approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 22/08/1968 (fascicolo n.° 622/5).

Per esso, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni amministrative:

- Licenza Edilizia originaria n.° 3043/1341 del 31/08/1968;
- Concessione edilizia integrativa n.° 1554/3043/1341 bis del 23/11/1977;
- Concessione edilizia integrativa n.° 4894/1341 ter del 30/09/1978;
- Autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile n.°31720 del 21/01/1972;
- Nulla Osta da parte dei Vigili del Fuoco, prot. n.°10422/VII del 08/07/1975.

Per il fabbricato in questione, è stata presentata la richiesta per il rilascio del certificato di conformità in data 04/12/1978, prot. Urbanistica 8594/CR. Tuttavia, a tutt'oggi non sono state rilasciate le certificazioni di conformità e/o di abitabilità.

n.b. - *Si fa rilevare, che esiste una discordanza tra quanto rilevato sui luoghi e quanto previsto dal progetto. Infatti, l'elaborato grafico di progetto non prevede separazioni murarie al piano seminterrato nell'area destinata a parcheggio.*

E22) - BENI DI PROPRIETÀ [REDACTED]

Il bene di proprietà [REDACTED], individuato in catasto nel foglio di mappa 121, particella n.° 402, subalterno 13, ricade in un corpo di fabbrica a sette elevazioni f.t., denominato lotto 11, composto da un piano seminterrato del quale non è stata indicata la destinazione d'uso, e da sei piani in elevazione destinati alla residenza.

Il progetto del fabbricato, redatto dall'ing. Bartolo Mondello, è stato approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 20/02/1967.

Per esso, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni amministrative:

- Licenza di costruzione originaria n.° 1475 del 23/03/1967;
- Licenza di costruzione integrativa n.° 1475 bis del 09/04/1968;
- Autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile n.° 5438 del 03/04/1968;

- Certificato rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile in data 29/05/1968, protocollo n.° 5652, attestante che i lavori autorizzati non davano luogo ad osservazioni in ordine alla legge antisismica L. 25/11/1962 n.° 1684;
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 10/08/1968, prot. n.° 19242, per i piani in elevazione destinati a residenza, ma con l'esclusione del piano seminterrato.

n.b. - *Si fa rilevare che per il piano seminterrato, non risulta essere stata presentata alcuna richiesta per il rilascio del certificato di conformità e/o di agibilità. Inoltre, si fa osservare che negli elaborati grafici di progetto non è stata indicata la destinazione d'uso dei locali componenti il piano seminterrato.*

* * * * *

F) - METODO DI STIMA UTILIZZATO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI BENI

Per la determinazione del valore venale dei beni, ovvero del più probabile valore di mercato attribuito a quei beni al momento della perizia di stima, è stato utilizzato il metodo di stima **sintetico comparativo** o **per confronto diretto**, che consiste nel raffrontare agli immobili in esame altri beni di cui si conosca il prezzo e che possiedano caratteristiche tali da poter esser definiti "analoghi".

Con ciò intendendosi immobili posti in zona omogenea a quella dei beni da stimare, appartenenti alla stessa categoria (ad es. edifici a schiera, edifici in linea, ville, terreni edificabili, terreni privi di capacità insediativa, etc.) ed aventi approssimativamente le stesse caratteristiche estrinseche (accessibilità da strade pubbliche, disponibilità di verde, vicinanza con il centro abitato, servizi sociali); intrinseche (vetustà, panoramicità, orientamento, conformazione plano-altimetrica, soleggiamento, luminosità, dotazione di aree esterne di pertinenza); tecnologiche (finiture, impianti, ecc.); produttive.

A tal fine, lo scrivente, dopo aver effettuato un'ampia ricerca di mercato presso operatori del settore immobiliare, allo scopo di individuare i prezzi praticati nelle libere contrattazioni di compravendita di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelle dei beni da stimare, tenuto conto inoltre dei vari fattori positivi e negativi che incidono nella stima del valore venale di un bene, ma anche del particolare andamento del mercato immobiliare attuale, che fa registrare una notevole "offerta" ma con scarsa "domanda", è pervenuto alla determinazione di un **valore unitario medio di mercato**, caratteristico della classe omogenea di immobili cui fanno parte i beni oggetto di stima.

Moltiplicando poi il valore unitario così determinato per la consistenza del bene (superficie commerciale virtuale), si risale al valore globale.

note:

- *La superficie commerciale (virtuale) di un immobile, è la somma della superficie lorda abitabile del bene in perizia e delle sue superfici accessorie omogeneizzate;*
- *La superficie lorda abitabile (S.L.A.) è la superficie coperta dell'unità immobiliare misurata al lordo dei muri perimetrali, dei divisori interni e di metà dei divisori con le unità immobiliari confinanti;*
- *Le superfici omogeneizzate, sono le superfici accessorie dell'immobile, ridotte alla equivalenza con la S.L.A. attraverso coefficienti moltiplicatori minori dell'unità.*

Tali coefficienti moltiplicatori o coefficienti riduttori, per la cui determinazione si è fatto riferimento alla Circolare Ministeriale n.° 12480 del 26/03/1966 ed al D.P.R. 138/98, vengono qui di seguito riportati:

1) Superfici di servizio :

- CANTINE E DEPOSITI	0,60
- GARAGE SE COMUNICANTI CON I VANI PRINCIPALI DELLA RESIDENZA	0,50
- SOTTOTETTI E LOCALI DI SGOMBERO	0,60
- POSTI AUTO SCOPERTI	0,25
- LOCALI TECNICI DI SGOMBERO E SIMILI, POSTI AUTO COPERTI DA TETTOIE NON DIRETTAMENTE COMUNICANTI CON L'UNITA' IMMOBILIARE	0,40

2) Superfici di ornamento :

- BALCONI COPERTI E PORTICATI	0,30
- BALCONI SCOPERTI E VERANDE	0,25
- LOGGE RACCHIUSE DA TRE PARETI.....	0,35
- LOGGE CHIUSE CON STRUTTURE PRECARIE IN ALLUMINO E VETRI.....	0,60
- TERRAZZE A LIVELLO (fino a mq. 25,00)	0,25
- TERRAZZE A LIVELLO (oltre mq. 25,00)	0,10
- TETTOIE APERTE NON DIRETTAMENTE COMUNICANTI CON L'UNITA' IMMOBILIARE	0,35
- TETTOIE APERTE DIRETTAMENTE COMUNICANTI CON L'UNITA' IMMOBILIARE e VERANDE COPERTE	0,45
- TETTOIE CHIUSE CON STRUTTURE PRECARIE IN ALLUMINIO E VETRI DIRETTAMENTE COMUNICANTI CON I VANI PRINCIPALI DELLA RESIDENZA	0,90
- GIARDINI, CORTI ED AREE SCOPERTE IN GENERE (fino alla concorrenza della somma delle superfici lorde residenziali, di quelle lorde di servizio e delle superfici lorde di ornamento, quali: balconi, logge, verande, porticati e terrazze a livello)	0,10
- GIARDINI, CORTI ED AREE SCOPERTE IN GENERE (oltre la parte eccedente la somma delle superfici lorde residenziali, di quelle lorde di servizio e delle superfici lorde di ornamento, quali: balconi, logge, verande, porticati e terrazze a livello)	0,02

- Per la stima dei piani seminterrato e sottotetto adibiti alla residenza, sono stati applicati dei coefficienti riduttori compresi tra 0,85 ed 1,00, in funzione della quantità e qualità del ricambio d'aria; della luminosità; dell'isolamento termico; e della fruibilità degli spazi.
- Nei sottotetti, non sono state conteggiate le superfici aventi altezze minori di metri 1,50.
- Per la determinazione della superficie commerciale virtuale (S.C.V.) dei beni oggetto di stima, il computo delle superfici è stato effettuato nel modo seguente :
 - mediante lettura grafica degli elaborati planimetrici, per gli immobili dei quali è stato possibile reperire in catasto le planimetrie;
 - attraverso il rilievo planimetrico effettuato dallo scrivente, per quegli immobili denunciati in catasto in corso di costruzione, e cioè per quelle unità edilizie per le quali l'Agenzia del Territorio non ha potuto fornire le relative planimetrie catastali;
 - mediante lettura grafica delle aerofotogrammetrie, per le corti e/o le aree di pertinenza delle unità immobiliari.

G) - CRITERI DI STIMA ADOPERATI E PREZZI UNITARI DI MERCATO APPLICATI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI BENI

Premesso che il valore venale (o valore di mercato) dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva sarà determinato **nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovavano al momento della visita sopralluogo**, per la quantificazione di tale valore venale saranno utilizzati i seguenti criteri:

G1) - Beni ricadenti nel complesso edilizio "Pozzicello"

I beni ricadenti nel complesso edilizio "Pozzicello", dei quali sarà effettuata la stima "unitaria diretta", comprendono sia terreni che fabbricati e possono essere classificati sinteticamente nel seguente modo:

G.1.1 - Terreni liberi privi di capacità insediativa

Trattasi di porzioni di terreno non edificate, per le quali il progetto di Lottizzazione non ha previsto insediamenti, né ha fornito indicazioni specifiche sulla loro utilizzazione.

Fanno parte di questo gruppo, le aree individuate dalle seguenti particelle catastali n.º: 1514, 1536, 1550, 1554, 1588, 2811, 2812, 2813, 2814, 2876, 2879 e 2883.

La stima del loro valore commerciale sarà effettuata considerando tali aree prive di capacità edificatoria, assimilabili quindi ad aree destinate a verde privato.

In particolare:

- le aree individuate dalle particelle catastali n.º:1536, 2811, 2812, 2813, 2814, 2876, 2879 e 2883, saranno stimate unitamente alle unità immobiliari di cui costituiscono corti di pertinenza ed infatti :
 - le particelle 1536 e 2813, costituiscono pertinenza dell'immobile individuato dalla particella n.º 1523 sub. 1 (lotto 36), in possesso ai [redacted];
 - la particella 2814, costituisce pertinenza dell'unità immobiliare individuata dalla particella n.º 1600 (lotto 9), attualmente in possesso alla ditta [redacted];
 - le particelle 2876 e 2883, costituiscono pertinenza dell'immobile individuato dalla particella n.º 1680 (lotto 33), attualmente in possesso alla ditta [redacted];
 - la particella 2879, costituisce pertinenza dell'unità immobiliare individuata dalla particella n.º 1682 (lotto 34), attualmente in possesso alla ditta [redacted];
 - le particelle n.º 2811 e 2812, ubicate in prossimità dell'ingresso lato monte della lottizzazione, costituiscono pertinenza dell'unità immobiliare individuata dalle

particelle n.° 1573, 2794 e 2818 (lotto 11), nonostante siano fisicamente separate da quest'ultima per effetto della diversa quota altimetrica e siano dotate di accesso autonomo. Ora, sebbene esisterebbero i presupposti per effettuare una valutazione di mercato di quest'area in modo unitario diretto, considerandola cioè come un lotto autonomo per la vendita, lo scrivente ritiene invece di doverla considerare come pertinenza dell'unità immobiliare componente il lotto 11, e ciò in quanto la vendita autonoma di tale terreno, dalla forma triangolare e di larghezza media pari a metri 3,00 circa, non apporterebbe vantaggi apprezzabili in termini economici. Inoltre, si verrebbe a creare una servitù di affaccio sul fondo finitimo posto alla minore quota, con inevitabile aggravio di costi per l'eliminazione di tale servitù.

- le aree individuate dalle particelle catastali n.°: 1514, 1550, 1554 e 1588, saranno stimate in maniera "unitaria diretta", in quanto costituiscono pertinenze di unità immobiliari esterne alla lottizzazione. Infatti:
 - le particelle 1514 e 1588 (lotto 52), costituiscono pertinenza dell'unità immobiliare di proprietà [redacted], individuata dalla particella n.° 2647;
 - la particella 1550 (lotto 53), risulta essere annessa alla corte di pertinenza di un fabbricato individuato in catasto dalla particella n.° 1241 ed intestato alla ditta [redacted];
 - la particella 1554 (lotto 54), risulta essere accorpata alla corte di pertinenza del fabbricato individuato dalla part. n.° 1240, intestato in catasto a [redacted];

Per quanto riguarda la stima del loro valore venale, lo scrivente, dopo aver effettuato le opportune indagini presso operatori del settore immobiliare è pervenuto alla determinazione che il più probabile valore unitario di mercato per le aree in questione sia di €/mq. 50,00.

G.1.2 - Terreni liberi con capacità insediativa

Sono quelle aree sulle quali il progetto di Lottizzazione aveva previsto la realizzazione dei corpi di fabbrica denominati **Tipo "F"**.

Dette aree, non esprimono una capacità edificatoria regolata dall'applicazione di un indice di fabbricabilità dettato dallo strumento urbanistico generale (P.R.G.), ma possiedono una capacità insediativa normata dal piano di Lottizzazione in cui ricadono.

Infatti, il volume consentito dall'area Lottizzata, ottenuto applicando l'indice di densità edilizia fondiaria di 0,50 mc./mq. alla superficie fondiaria di mq. 38.846,25, sviluppava una volumetria di **mc. 19.423,12**.

I corpi di fabbrica fino ad oggi realizzati, individuati dai tipi edilizi “A” – “B” – “C” – “D” – “E” – “F” – “G” – “H”, hanno impegnato un volume complessivo di progetto pari a mc. 17.508,17.

Più precisamente, sulla base dei dati estrapolati dal progetto approvato, può essere redatta la seguente tabella riassuntiva:

Tipo edilizio	Volume unità edilizia	Numero unità	Volume impegnato mc.
“A”	429,60	8	3.436,80
“B”	349,47	9	3.145,23
“C”	296,16	4	1.184,64
“D”	742,56	3	2.227,68
“E”	382,50	6	2.295,00
“F”	471,78	1	471,78
“G”	287,48	14	4.024,80
“H”	722,24	1	722,24
Totale		46	17.508,17

Detraendo dalla volumetria consentita quella impegnata complessivamente dai tipi edilizi “A” – “B” – “C” – “D” – “E” – “F” – “G” – “H”,

si ha: mc. (19.423,12 – 17.508,17) = mc. 1.914,95

che rappresenta la volumetria insediabile (ovvero la capacità insediativa delle aree in argomento), per il completamento del Progetto di Lottizzazione approvato .

Tuttavia, tale volumetria insediabile (mc. 1.914,95), dovrà essere verificata prima di essere utilizzata concretamente.

Detta verifica, potrà essere effettuata però soltanto dopo aver redatto il *progetto unitario di riordino urbanistico e di assestamento*. Infatti, in fase di stesura del progetto di riordino, si dovrà tener conto, oltre a quanto già descritto al precedente paragrafo D3), anche delle eventuali “*difformità*” e/o “*errori*”, commessi in fase di costruzione dei singoli corpi di fabbrica e non rientranti tra le cosiddette “*tolleranze di cantiere*” .

Si fa osservare che le *difformità* di tipo dimensionale, imputabili cioè al mancato rispetto delle dimensioni delle tipologie edilizie approvate, comporterebbero una

variazione della volumetria già impegnata (mc. 17.508,17) e, di conseguenza, un aumento o una riduzione della volumetria insediabile (mc. 1.914,95).

Per questi motivi, lo scrivente, avendo già rilevato lievi difformità dimensionali nel corpo di fabbrica "D3" e non avendo potuto verificare l'entità complessiva di altre eventuali difformità in seno al complesso edilizio, in quanto:

- n.° 8 unità edilizie facenti parte della Lottizzazione risultano essere escluse dal pignoramento immobiliare ;
- il rilievo planimetrico (come si dirà al successivo paragrafo **F**)), è stato effettuato soltanto per le unità immobiliari denunciate in catasto in corso di costruzione e cioè per quelle unità per le quali l'Agenzia del Territorio non ha fornito le relative planimetrie catastali;

ha ritenuto per precauzione e per limitare l'inevitabile errore di valutazione, di considerare per le aree libere (sulle quali è stata prevista la realizzazione dei corpi di fabbrica Tipo "F") una capacità insediativa presunta di mc. 1.500,00, inferiore quindi alla volumetria insediabile che, come sopra indicato, risulta essere di mc. 1.914,95.

Sudette aree libere, sulle quali si prevede l'insediamento dei nuovi corpi di fabbrica a completamento del progetto di Lottizzazione, sono ubicate a valle dell'area lottizzata, sono contraddistinte dalle particelle n.°: 1513, 1631, 1689, 2610, 2611, 2612, 2613, 2587, 2592, 2594, 2886, 2890, 2892 e 341 ed hanno una superficie catastale complessiva pari a **mq. 6.579,00** .

Per tali aree, considerato che in seno al Piano di Lottizzazione l'Amministrazione Comunale non può rilasciare singole concessioni edilizie, lo scrivente ha pensato di costituire un unico lotto per la vendita (lotto 51) della superficie complessiva pari quindi a mq. 6.579,00 e con una capacità insediativa presunta di mc. 1.500,00.

Per quanto riguarda la stima del più probabile valore di mercato del lotto sopra indicato, considerato che le aree che lo compongono non esprimono una capacità edificatoria regolata dall'applicazione di un indice di fabbricabilità (If.) dettato dallo strumento urbanistico generale (P.R.G.), ma possiedono una potenzialità edificatoria stimata presuntivamente in mc. 1.500,00 e, comunque, da verificare a seguito della redazione del piano di riordino urbanistico e di assestamento dell'intervento, lo scrivente è pervenuto alla determinazione che il più probabile valore di mercato per le aree in questione sia di **€/mq. 200,00**.

G.1.3 - Beni ed aree di utilità comune

Come già detto al paragrafo C3), per i beni e le aree di servizio del complesso edilizio, quali: il serbatoio idrico, la cabina elettrica, la viabilità interna della Lottizzazione e le “aree di ornamento”, non sarà effettuata una stima unitaria diretta, ma il loro valore venale sarà integrato nella stima di ciascun bene immobile facente parte del complesso edilizio.

G.1.4 - Beni di proprietà del Comune di Messina

Per il tratto di strada Vicinale Giannuzzo ricadente in seno all'area lottizzata ed avente una superficie di mq. 600,00 circa (vedi paragrafo B6)), non sarà effettuata una stima unitaria diretta bensì una stima sintetica approssimata. Lo scopo di tale stima, è quello di determinare i costi necessari per la sua acquisizione, la sdemanializzazione presso l'Ufficio Patrimonio del Comune, nonché gli oneri amministrativi e le competenze professionali per il trasferimento del bene ai privati.

Ricadendo il tratto di strada Vicinale nell'ambito della Lottizzazione ed avendo la stessa destinazione urbanistica dell'area lottizzata (ovvero zona omogenea “C3”, verde privato turistico, con indice di fabbricabilità territoriale di mc/mq 0,50), il criterio adoperato per la determinazione del suo valore venale sarà quello di considerare l'area di sedime della strada come un'area avente soltanto una capacità edificatoria, vista l'impossibilità di poter realizzare su detta area la volumetria consentita dalla normativa di attuazione del P.R.G..

Attraverso le indagini di mercato effettuate, lo scrivente, tenuto conto di quanto sopra accennato circa l'impossibilità di poter insediare in detta area la volumetria consentita dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale dettato dallo strumento urbanistico, è pervenuto alla determinazione che il più probabile valore unitario di mercato per l'area in questione sia di **€/mq. 150,00**.

Moltiplicando il valore così determinato per la superficie della strada (mq. 600,00 circa), si ha: $\text{mq. } 600,00 \times \text{€/mq. } 150,00 = \text{€. } 90.000,00$.

Sommando a detta quantità gli oneri amministrativi, l'I.V.A. e le competenze notarili, stimati a corpo e senza estimo in €. 15.000,00, si ha un totale complessivo di **€. 105.000,00**, che rappresenta con buona approssimazione il costo da sostenere per l'acquisto della porzione di strada vicinale ricadente in seno alla Lottizzazione.

G.1.5 - Fabbricati

I corpi di fabbrica ricadenti in seno alla lottizzazione, sono caratterizzati dalle seguenti tipologie edilizie: “ville singole”, “ville bifamiliari”, “case a schiera” e “corpi plurifamiliari”.

Alla tipologia delle “ville singole” appartengono:

- n.° 4 unità immobiliari denominate “B/1”, “B/7”, “B/8” e “B/9”;
- n.° 1 unità immobiliare denominata “H”;
- n.° 1 unità immobiliare denominata “F”;
- n.° 2 unità immobiliari denominate “G/13” e “G/14”.

Alla tipologia delle “ville bifamiliari” appartengono:

- n.° 7 corpi di fabbrica denominati “A/1”, “A/2”, “A/4”, “A/5”, “A/6”, “A/7”, “A/8”
- n.° 6 corpi di fabbrica denominati “E/1”, “E/2”, “E/3”, “E/4”, “E/5” ed “E/6”;

Alla tipologia delle “case a schiera” appartengono:

- n.° 2 unità immobiliari denominate “C/3” e “C/4”;
- n.° 12 unità immobiliari denominate “G/1”, “G/2”, “G/3”, “G/4”, “G/5”, “G/6”, “G/7”, “G/8”, “G/9”, “G/10”, “G/11” e “G/12”

Alla tipologia dei “corpi plurifamiliari” appartengono n.° 3 fabbricati, denominati “D1”, “D2” e “D3”, costituiti rispettivamente:

il corpo “D1” - da 5 appartamenti denominati “D1/1”, “D1/2”, “D1/3”, “D1/4” e “D1/5”;

il corpo “D2” - da 5 appartamenti denominati “D2/1”, “D2/2”, “D2/3”, “D2/4” e “D2/5”;

il corpo “D3” - da 5 appartamenti denominati “D3/1”, “D3/2”, “D3/3”, “D3/4” e “D3/5”.

La stima di tutte le unità immobiliari ricadenti in seno all’area lottizzata (corpi di fabbrica ed appartamenti sia ultimati che al rustico), sarà effettuata in modo “unitario diretto” e sarà basata sul criterio della comparazione o del confronto diretto di valori unitari.

Al valore venale di ogni singolo bene facente parte del complesso edilizio, determinato con il metodo di stima sintetico comparativo di cui si è detto al precedente paragrafo **F**), saranno praticate opportune detrazioni, commisurate ai costi da sostenere per le seguenti opere e/o mansioni:

- 1) Completamento delle opere di Urbanizzazione Primaria previste dal P.d.L. ed opere per la messa in sicurezza dei muri di contenimento dissestati del tratto di strada interna alla Lottizzazione, di cui all’ordinanza sindacale n.° 48 del 31/01/2002;

- 2) Sdemanializzazione ed acquisizione della strada vicinale "Giannuzzo";
- 3) Regolarizzazione Urbanistica del piano di lottizzazione, mediante redazione di un progetto di riordino e di assestamento dell'intervento;
- 4) Aggiornamento della mappa catastale dell'area lottizzata.

Inoltre, per le unità immobiliari ultimate ed abitate, composte da piano seminterrato, terra e sottotetto, nelle quali al momento della visita sopralluogo sono state riscontrate irregolarità urbanistiche e catastali (ad esempio: cambi di destinazione d'uso a scopo residenziale dei locali seminterrato e sottotetto, che comportano aumenti di volumetria; fabbricati realizzati abusivamente; tettoie coperte non previste dal progetto; diversa distribuzione degli spazi interni), al valore venale dei beni determinato col metodo di stima sintetico comparativo, saranno praticate ulteriori detrazioni, commisurate ai costi da sostenere per eliminare le irregolarità riscontrate.

In particolare, al valore venale stimato del bene, saranno detratte delle somme per :

- 5) la rimessa in pristino stato delle opere così come previste dal progetto approvato;
- 6) l'impossibilità di utilizzo a scopo residenziale dei locali seminterrato e sottotetto.

Entità delle detrazioni da praticare e criteri adottati per la loro determinazione

Per poter stimare con una migliore approssimazione l'entità delle detrazioni da praticare per la regolarizzazione urbanistica del piano di lottizzazione, il sottoscritto, in data 22/07/2010 ed in data 29/09/2010, ha inoltrato due istanze presso il Dipartimento Attività Edilizie e Repressione Abusivismo del Comune di Messina, Servizio Oneri Concessori, al fine di accertare una eventuale "*posizione debitoria*" della ditta "SICOD" nei confronti dell'Amministrazione Comunale, per oneri concessori non ancora corrisposti inerenti le Concessioni Edilizie rilasciate per il Piano di Lottizzazione "*pozzicello*". L'Amministrazione Comunale, con note prot. n.° 233917 del 17/09/2010 e n.° 253641 del 08/10/2010, ha attestato la regolarità di pagamento degli oneri concessori dovuti (vedi allegato "I3f").

Per quanto riguarda l'entità delle detrazioni da praticare per il completamento delle opere di Urbanizzazione Primaria previste dal Progetto di Lottizzazione, nonché per la messa in sicurezza dei muri di contenimento dissestati di cui all'ordinanza sindacale n.° 48 del 31/01/2002, il sottoscritto, dopo aver previsto la realizzazione di contrafforti in cemento armato, ovvero un intervento mirato ad evitare lo slittamento ed il ribaltamento

dei muri interessati, ha ritenuto necessario redigere un computo metrico estimativo di tutte le opere edili ed infrastrutturali (incomplete e/o non ancora realizzate), nonché dei movimenti di terra necessari per la sistemazione delle aree a verde, così come previsto dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e nel rispetto del progetto di Lottizzazione approvato .

I costi da sostenere per la realizzazione delle opere di cui all'allegato computo metrico estimativo (vedi alleg."H"), ammontano ad **€. 718.500,00**; cui va sommata l'I.V.A. nella misura del 22% (**€. 158.070,00**), per un totale complessivo di **€. 876.570,00**.

Per quanto concerne l'entità delle somme da detrarre inerenti l'acquisizione della strada vicinale "Giannuzzo", la sua sdemanializzazione presso l'Ufficio Patrimonio del Comune, gli oneri amministrativi e le competenze professionali per il trasferimento del bene ai privati, come già anticipato al paragrafo **G.1.4**), si dovrà sostenere una spesa stimata in **€. 105.000,00**.

Per quanto attiene, invece, la Regolarizzazione Urbanistica del piano di lottizzazione mediante la redazione del "*progetto unitario di riordino urbanistico*", come già esposto al paragrafo **D3**), l'entità delle somme da detrarre per progettazione, direzione lavori, I.V.A., oneri concessori ed amministrativi, è stata stimata in **€. 100.000,00**.

Per quanto riguarda i costi che si dovranno sostenere per l'aggiornamento della mappa catastale dell'area lottizzata (vedi paragrafo **D4**); la regolarizzazione degli sconfinamenti; la stipula degli atti pubblici; le competenze professionali; le spese di registro; l'IVA; gli aggiornamenti e le rettifiche catastali; il rilievo topografico; essi sono stati quantificati forfetariamente in **€. 65.000,00**.

Infine, per quanto riguarda le ulteriori detrazioni che si dovranno praticare per le irregolarità urbanistiche e catastali riscontrate nelle unità immobiliari ultimate ed abitate, composte da piano seminterrato, terra e sottotetto, esse saranno determinate:

- forfetariamente, a corpo e senza estimo, per la rimessa in pristino stato delle opere edili (demolizioni e ricostruzioni), finalizzate al mantenimento della destinazione d'uso prevista nel progetto originario approvato ed al rispetto delle norme igienico sanitarie;
- nella misura percentuale del 10% del valore venale stimato, per l'impossibilità di utilizzo a scopo residenziale dei locali seminterrato e sottotetto.

Ripartizione tra le unità immobiliari del complesso, dei costi da sostenere per la realizzazione delle opere di cui al computo metrico estimativo

Qui di seguito, vengono sinteticamente riepilogati i costi da sostenere per le opere e/o le mansioni di cui ai punti 1), 2), 3) e 4):

- completamento delle opere di Urbanizzazione Primaria
e messa in sicurezza dei muri di contenimento dissestati€. 876.570,00
 - sdemanializzazione ed acquisizione della strada vicinale Giannuzzo€. 105.000,00
 - progetto di riordino urbanistico ed oneri amministrativi €. 100.000,00
 - aggiornamento e rettifica della mappa catastale €. 65.000,00
- totale oneri da sostenere €. 1.146.570,00**

Detti oneri da sostenere, sono stati ripartiti proporzionalmente per tutte le unità immobiliari facenti parte del piano di lottizzazione: compresi, quindi, gli immobili esclusi dal pignoramento (vedi **tabella 3** alla pagina 78).

Successivamente, al valore di stima di ciascuna unità immobiliare oggetto di pignoramento, sarà praticata la detrazione corrispondente alla relativa quota.

Per la ripartizione degli oneri di cui sopra, lo scrivente, considerato che le opere di urbanizzazione primaria avrebbero dovuto essere realizzate prima della costruzione del complesso edilizio, ha ritenuto opportuno utilizzare quale elemento di riferimento “ **il volume urbanistico**” consentito dall’area Lottizzata e regolarmente autorizzato dal Dipartimento Attività Edilizie in seno al progetto generale di Lottizzazione.

Detto volume urbanistico (**mc. 19.423,12**), ripartito tra le tipologie edilizie già insediate e quelle ancora da insediare, risulta essere così distribuito:

Tabella 2 - Ripartizione per tipologie edilizie del volume urbanistico approvato

Tipo edilizio	Volume unità edilizia mc.	Numero unità	Volume totale mc.
“A”	429,60	8	3.436,80
“B”	349,47	9	3.145,23
“C”	296,16	4	1.184,64
“D”	742,56	3	2.227,68
“E”	382,50	6	2.295,00
“F”	471,78	1	471,78
“G”	287,48	14	4.024,80
“H”	722,24	1	722,24
“Fr”			1.914,95
Totale volume urbanistico			19.423,12

Dove con (“Fr”), sono stati indicati i corpi di fabbrica da realizzare a completamento del piano di Lottizzazione.

Relativamente ai corpi di fabbrica "D", trattandosi di tipologie "in linea" con più unità edilizie, la ripartizione delle quote è stata effettuata utilizzando quale elemento di riferimento **la superficie commerciale virtuale o superficie convenzionale** di ogni singola unità immobiliare facente parte del corpo di fabbrica, calcolata sulla base della destinazione d'uso assegnata dal progetto approvato.

Prezzi unitari da applicare

Per quanto riguarda i prezzi unitari di mercato da applicare per la determinazione del valore venale dei corpi di fabbrica, lo scrivente, dopo aver effettuato le necessarie indagini di mercato e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare (quali ad esempio: tipologia edilizia, stato di manutenzione, ubicazione, livello di piano, esposizione, panoramicità, finiture, conformazione plano-altimetrica, disponibilità o meno di spazi esterni di pertinenza), nonché dei vari fattori positivi e negativi che incidono ai fini della stima del loro valore venale, ritiene che i valori unitari di mercato delle singole unità immobiliari, siano suscettibili di variazioni in funzione delle loro caratteristiche peculiari e possano essere compresi :

- a) per le case a schiera, le ville singole e bifamiliari, complete e fruibili funzionalmente:
€/mq. (1.400,00 / 1.800,00);
- b) per le case a schiera, le ville singole e bifamiliari al rustico e/o incomplete e non fruibili funzionalmente : €/mq. (750,00 / 1.400,00);
- c) per gli immobili ricadenti nei corpi di fabbrica plurifamiliari, che risultino essere completi e fruibili funzionalmente:
 - €/mq. (1.200,00 / 1.400,00) per le residenze;
 - €/mq. (650,00 / 750,00) per le cantine e/o i depositi al piano seminterrato;
- d) per gli immobili ricadenti nei corpi di fabbrica plurifamiliari, che risultino essere finiti al rustico:
 - €/mq. (750,00/ 900) per le residenze;
 - €/mq. (450,00 / 550,00) per le cantine e/o i depositi.

* * * * *

Tabella 3. Ripartizione percentuale per tipologie, dei costi da sostenere per : la regolarizzazione della mappa catastale dell'area lottizzata; la sdemanializzazione e acquisizione della strada vicinale Giannuzzo; il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e la messa in sicurezza dei muri di contenimento; le competenze tecniche e le spese per la redazione del progetto di riordino urbanistico

N.° Lotto	Tipologia edilizia	Volume urbanistico mc.	INCIDENZA %		RIPARTIZIONE DEI COSTI PER				Incidenza complessiva dei costi per ciascun lotto
			Per volume	Per superficie lorda	Completamento opere urbanizzaz. primaria e messa in sicurezza muri di contenimento	Sdemanializzazione ed acquisizione della strada vicinale Giannuzzo	Progetto di riordino urban. ed oneri amministrativi	Aggiornamento e rettifica catastale della area lottizzata	
					Importo da computo metrico €. 876.570,00	Importo stimato €. 105.000,00	Importo stimato €. 100.000,00	Importo Stimato €. 65.000,00	
1	A/1	429,60	2,21		€ 19.387,95	€ 2.322,39	€ 2.211,80	€ 1.437,67	€ 25.359,80
2	A/2	429,60	2,21		€ 19.387,95	€ 2.322,39	€ 2.211,80	€ 1.437,67	€ 25.359,80
	A/3	429,60	2,21		€ 19.387,95	€ 2.322,39	€ 2.211,80	€ 1.437,67	€ 25.359,80
3	A/4	429,60	2,21		€ 19.387,95	€ 2.322,39	€ 2.211,80	€ 1.437,67	€ 25.359,80
4	A/5	429,60	2,21		€ 19.387,95	€ 2.322,39	€ 2.211,80	€ 1.437,67	€ 25.359,80
5	A/6	429,60	2,21		€ 19.387,95	€ 2.322,39	€ 2.211,80	€ 1.437,67	€ 25.359,80
6	A/7	429,60	2,21		€ 19.387,95	€ 2.322,39	€ 2.211,80	€ 1.437,67	€ 25.359,80
7	A/8	429,60	2,21		€ 19.387,95	€ 2.322,39	€ 2.211,80	€ 1.437,67	€ 25.359,80
8	B/1	349,47	1,80		€ 15.771,66	€ 1.889,21	€ 1.799,25	€ 1.169,51	€ 20.629,63
9	B/2	349,47	1,80		€ 15.771,66	€ 1.889,21	€ 1.799,25	€ 1.169,51	€ 20.629,63
10	B/3	349,47	1,80		€ 15.771,66	€ 1.889,21	€ 1.799,25	€ 1.169,51	€ 20.629,63
	B/4	349,47	1,80		€ 15.771,66	€ 1.889,21	€ 1.799,25	€ 1.169,51	€ 20.629,63
	B/5	349,47	1,80		€ 15.771,66	€ 1.889,21	€ 1.799,25	€ 1.169,51	€ 20.629,63
	B/6	349,47	1,80		€ 15.771,66	€ 1.889,21	€ 1.799,25	€ 1.169,51	€ 20.629,63
	B/7	349,47	1,80		€ 15.771,66	€ 1.889,21	€ 1.799,25	€ 1.169,51	€ 20.629,63
	B/8	349,47	1,80		€ 15.771,66	€ 1.889,21	€ 1.799,25	€ 1.169,51	€ 20.629,63
11	B/9	349,47	1,80		€ 15.771,66	€ 1.889,21	€ 1.799,25	€ 1.169,51	€ 20.629,63
12	C/1	296,16	1,52		€ 13.365,77	€ 1.601,02	€ 1.524,78	€ 991,11	€ 17.482,68
13	C/2	296,16	1,52		€ 13.365,77	€ 1.601,02	€ 1.524,78	€ 991,11	€ 17.482,68
	C/3	296,16	1,52		€ 13.365,77	€ 1.601,02	€ 1.524,78	€ 991,11	€ 17.482,68
	C/4	296,16	1,52		€ 13.365,77	€ 1.601,02	€ 1.524,78	€ 991,11	€ 17.482,68
14	D1/1	742,56	3,82	23,45	€ 7.858,54	€ 941,34	€ 896,51	€ 582,73	€ 10.279,12
15	D1/2			16,58	€ 5.556,27	€ 665,56	€ 633,87	€ 412,01	€ 7.267,71
16	D1/3			17,98	€ 6.025,44	€ 721,76	€ 687,39	€ 446,80	€ 7.881,39
17	D1/4			14,32	€ 4.798,91	€ 574,84	€ 547,46	€ 355,85	€ 6.277,06
18	D1/5			27,67	€ 9.272,75	€ 1.110,74	€ 1.057,84	€ 687,60	€ 12.128,92
19	D2/1	742,56	3,82	12,8	€ 4.289,52	€ 513,82	€ 489,35	€ 318,08	€ 5.610,78
20	D2/2			30,02	€ 10.060,27	€ 1.205,07	€ 1.147,69	€ 746,00	€ 13.159,03
21	D2/3			14,39	€ 4.822,36	€ 577,65	€ 550,14	€ 357,59	€ 6.307,74
22	D2/4			26,55	€ 8.897,41	€ 1.065,78	€ 1.015,03	€ 659,77	€ 11.637,98
23	D2/5			16,24	€ 5.442,33	€ 651,91	€ 620,87	€ 403,56	€ 7.118,67

N.° Lotto	Tipologia edilizia	Volume urbanistico mc.	INCIDENZA %		RIPARTIZIONE DEI COSTI PER				Incidenza complessiva dei costi per ciascun lotto
			Per volume	Per superficie lorda	Completamento opere urbanizzaz. primaria e messa in sicurezza muri di contenimento	Sdemanializzazione ed acquisizione della strada vicinale Giannuzzo	Progetto di riordino urban. ed oneri amministrativi	Aggiornamento e rettifica catastale della area lottizzata	
					Importo da computo metrico € 876.570,00	Importo stimato € 105.000,00	Importo stimato € 100.000,00	Importo Stimato € 65.000,00	
24	D3/1	742,56	3,82	27,87	€ 9.339,77	€ 1.118,76	€ 1.065,49	€ 692,57	€ 12.216,59
25	D3/2			10,38	€ 3.478,54	€ 416,68	€ 396,83	€ 257,94	€ 4.549,99
26	D3/3			18,78	€ 6.293,54	€ 753,87	€ 717,97	€ 466,68	€ 8.232,06
27	D3/4			13,76	€ 4.611,24	€ 552,36	€ 526,05	€ 341,94	€ 6.031,59
28	D3/5			29,21	€ 9.788,83	€ 1.172,56	€ 1.116,72	€ 725,87	€ 12.803,97
29	E/1	382,50	1,97		€ 17.262,32	€ 2.067,77	€ 1.969,30	€ 1.280,05	€ 22.579,43
30	E/2	382,50	1,97		€ 17.262,32	€ 2.067,77	€ 1.969,30	€ 1.280,05	€ 22.579,43
31	E/3	382,50	1,97		€ 17.262,32	€ 2.067,77	€ 1.969,30	€ 1.280,05	€ 22.579,43
32	E/4	382,50	1,97		€ 17.262,32	€ 2.067,77	€ 1.969,30	€ 1.280,05	€ 22.579,43
33	E/5	382,50	1,97		€ 17.262,32	€ 2.067,77	€ 1.969,30	€ 1.280,05	€ 22.579,43
34	E/6	382,50	1,97		€ 17.262,32	€ 2.067,77	€ 1.969,30	€ 1.280,05	€ 22.579,43
35	F	471,78	2,43		€ 21.291,54	€ 2.550,41	€ 2.428,96	€ 1.578,82	€ 27.849,74
36	G/1	294,60	1,52		€ 13.295,37	€ 1.592,59	€ 1.516,75	€ 985,89	€ 17.390,59
37	G/2	294,60	1,52		€ 13.295,37	€ 1.592,59	€ 1.516,75	€ 985,89	€ 17.390,59
38	G/3	284,64	1,47		€ 12.845,87	€ 1.538,74	€ 1.465,47	€ 952,56	€ 16.802,64
39	G/4	284,64	1,47		€ 12.845,87	€ 1.538,74	€ 1.465,47	€ 952,56	€ 16.802,64
40	G/5	284,64	1,47		€ 12.845,87	€ 1.538,74	€ 1.465,47	€ 952,56	€ 16.802,64
41	G/6	284,64	1,47		€ 12.845,87	€ 1.538,74	€ 1.465,47	€ 952,56	€ 16.802,64
42	G/7	284,64	1,47		€ 12.845,87	€ 1.538,74	€ 1.465,47	€ 952,56	€ 16.802,64
43	G/8	284,64	1,47		€ 12.845,87	€ 1.538,74	€ 1.465,47	€ 952,56	€ 16.802,64
44	G/9	284,64	1,47		€ 12.845,87	€ 1.538,74	€ 1.465,47	€ 952,56	€ 16.802,64
45	G/10	284,64	1,47		€ 12.845,87	€ 1.538,74	€ 1.465,47	€ 952,56	€ 16.802,64
46	G/11	284,64	1,47		€ 12.845,87	€ 1.538,74	€ 1.465,47	€ 952,56	€ 16.802,64
47	G/12	284,64	1,47		€ 12.845,87	€ 1.538,74	€ 1.465,47	€ 952,56	€ 16.802,64
48	G/13	294,60	1,52		€ 13.295,37	€ 1.592,59	€ 1.516,75	€ 985,89	€ 17.390,59
49	G/14	294,60	1,52		€ 13.295,37	€ 1.592,59	€ 1.516,75	€ 985,89	€ 17.390,59
50	H	722,24	3,72		€ 32.594,86	€ 3.904,38	€ 3.718,46	€ 2.417,00	€ 42.634,69
51	Fr	1914,95	9,86		€ 86.422,15	€ 10.352,08	€ 9.859,13	€ 6.408,43	€ 113.041,79
		19.423,12	100,00		€ 876.570,00	€ 105.000,00	€ 100.000,00	€ 65.000,00	€ 1.146.570,00

	Beni ricadenti all'interno del piano di lottizzazione ma esclusi dal pignoramento
Fr	Tipologie da realizzare

G2) - Beni ubicati in via Noviziato Casazza

Per le unità immobiliari ubicate in via Noviziato Casazza, al valore venale di ciascun bene determinato col metodo di stima sintetico comparativo (di cui si è detto al precedente paragrafo F), sono state praticate opportune detrazioni, commisurate ai costi da sostenere per la richiesta ed il rilascio delle certificazioni di agibilità.

Inoltre, per i beni di proprietà [REDACTED] ([REDACTED]), individuati dalla particella 110, sub. 1 e 2, si rende necessario regolarizzare le difformità urbanistiche derivanti dalla perimetrazione muraria dei locali e dall'aumento del numero delle unità immobiliari non previsto dal progetto approvato.

Si ritiene che i più probabili valori unitari di mercato siano i seguenti:

- per il bene di proprietà [REDACTED], part. 402, sub. 13, categ. C/2, **€/mq. 800,00**;
- per i beni di proprietà [REDACTED] ([REDACTED]), part. 110, sub. 1 e 2 categoria C/6, **€/mq. 700,00**.

ELENCO DEGLI ALLEGATI :

PARTE PRIMA:

“A” - Parcella competenze e spese;

“B” - Documentazione spese sostenute.

PARTE SECONDA:

DOCUMENTAZIONE INERENTE I BENI UBICATI NEL VILLAGGIO GANZIRRI,
COMPLESSO EDILIZIO “POZZICELLO” (lotti da n.° 1 a n.° 54)

**“C” - Inquadramento Territoriale del Piano di Lottizzazione n.° 51/L
denominato “Pozzicello”:**

- 1) Estratto di mappa originario scala 1:2000 (situazione al 06/03/2009);
- 2) Estratto di mappa aggiornato scala 1:2000 (situazione al 15/04/2015);
- 3) Foto aeree dell'area interessata dalla lottizzazione;
- 4) Planimetria dell'area lottizzata (rapp.1:1000), nella quale si individuano le particelle gravate da ipoteca di primo grado e quelle escluse (giusto contratto di anticipazione di mutuo del 17/05/1985);
- 5) Elaborato grafico (rapp. 1:500), ottenuto dalla sovrapposizione dell'aerofotogrammetria e del rilievo topografico sulla mappa catastale;
- 6) Elaborato grafico (rapp. 1:1000), ottenuto per sovrapposizione sulla mappa catastale del tipo di frazionamento n.° 100 del 1985, cui fa riferimento il contratto di anticipazione di mutuo stipulato in data 17/05/1985 tra la ditta “██████████” e la SICILCASSA;
- 7) Elaborato grafico (rapp. 1:1000), nel quale sono state rappresentate le aree impegnate per la formazione dei piani di lottizzazione n.° 51/L denominato “pozzicello” e n.° 112 di proprietà ██████████

“D” - Rappresentazione planimetrica dell'area oggetto di pignoramento (rapp. 1:500), con indicazione delle tipologie edilizie dei fabbricati in essa ricadenti e con individuazione dei lotti per la vendita;

“E” - Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Messina, Dipartimento Politiche del Territorio:

- 1) Convenzione per il piano di lottizzazione, stipulata in data 06/07/1983 tra la ditta M██████ - D██████ e ██████████ l'avvocato A..Andò, n.q. di Sindaco e legale rappresentante del Comune di Messina;
- 2) Autorizzazione alla Lottizzazione n.° 409 del 01/09/1983;
- 3) Concessione Edilizia originaria n.° 7789 del 06/02/1984 (relativa alle opere di urbanizzazione primaria);
- 4) Concessione Edilizia integrativa n.° 13276/7789/bis del 15/02/1996 (proroga validità della concessione edilizia originaria n.° 7789 e successive integrazioni);
- 5) Concessione Edilizia integrativa n.° 11312/7789/ter del 04/02/1992 (proroga validità concessioni edilizie n.° 7789 e successiva integrativa n.° 9624/7789/bis del 18/04/1990 e contestazione);
- 6) Concessione Edilizia integrativa n.° 12266/7789/quater del 18/01/1994 (proroga validità concessioni edilizie n.° : 7789 , 9624/7789/bis e 11312/7789/ter);
- 7) Concessione Edilizia integrativa n.° 13966/7789/quinques del 09/06/1997 (proroga validità concessione edilizia n.° 7789 e successive integrative n.°: 9624/7789/bis, 11312/7789/ter e 12266/7789/quater);
- 8) Concessione Edilizia originaria n.° 152/2001 del 02/07/2001 (relativa al completamento lavori delle opere di urbanizzazione primaria);

- 9) Planivolumetrico di progetto;
- 10) Tipologie Edilizie del piano di lottizzazione: "A"- "B"- "C"- "D" (rapp. 1:200);
- 11) Accertamenti effettuati dal Corpo di Polizia Municipale nel P. d. L. "Pozzicello";
- 12) Nota dell'Ufficio del Genio Civile prot. n.° 33165/01 – 3029/02 (relativa alle violazioni edilizie nel Piano di Lottizzazione "Pozzicello");
- 13) Nota del Dipartimento Politica del Territorio n.° 3/0389 del 04/02/2002, con la quale si rigettano le istanze di proroga delle concessioni edilizie n.° 9199 del 18/01/1988 e n.° 14309 del 04/03/1998;
- 14) Planimetria di inquadramento redatta dall'ing. Giacobbe per la verifica in variante delle strutture in c.a.;
- 15) Variante al Tipo Edilizio "F";
- 16) Planimetria di variante al progetto redatto ai sensi dell'art.13 Legge 47/85;
- 17) Concessione Edilizia originaria n.° 9199 del 18/01/1988 (per la costruzione del complesso residenziale);
- 18) Concessione Edilizia integrativa n.° 12019/9199/bis del 21/04/1993 (con la quale si approvano in sanatoria i lavori eseguiti in difformità al progetto di variante, ed inoltre, si approva il completamento dei lavori previsti dal progetto di variante);
- 19) Concessione Edilizia n.° 12340/9199/ter del 15/03/1994 (con la quale vengono cointestate con la ditta S.I.R. le concessioni edilizie n.° 9199 e 12019/9199/bis);
- 20) Concessione Edilizia integrativa n.° 13433/9199/quater del 10/05/1996 (proroga validità della concessione edilizia n.° 9199 del 18/01/1988);
- 21) Concessione Edilizia n.° 14309 del 04/03/1998 (con la quale si dichiara decaduta la C.E. n.° 9199 e si concede il completamento dei lavori previsti dalla C.E. integrativa n.° 12019/9199/bis del 21/04/1993);
- 22) Concessione Edilizia n.° 07/2002;
- 23) Autorizzazione Edilizia n.° 4191 del 24/04/1997 (relativa alla costruzione di un serbatoio idrico e relativo locale macchine, di pertinenza del complesso residenziale "Pozzicello");
- 24) Ricorso al T.A.R. Sicilia proposto dalla ditta "██████████" contro il Comune di Messina nel mese di Aprile 2002;
- 25) Sentenza n.° 1022/2002 emessa dal T.A.R. Sicilia, sezione staccata di Catania, in data 07/06/2002; e richiesta della ditta "██████████" al Comune di Messina, per il rilascio della Concessione Edilizia già rigettata con nota n.° 3/0389 del 04/02/2002;
- 26) Note del Dipartimento Politica del Territorio n.° 3/3029 e 3/0328 del 15/07/2002, aventi per oggetto rispettivamente: Comunicazioni alla ditta "██████████", inerenti la richiesta di rilascio di una C.E. per il progetto di variante al tipo edilizio "F"; Incarico all'avv. Tigano di proporre appello al C.G.A. contro la sentenza del T.A.R.;
- 27) Note del Dipartimento Politica del Territorio n.° 3/1582 del 17/04/2002 e n.° 3/4427 del 05/11/2003, aventi per oggetto: Giudizio in Appello dinanzi al C.G.A. per la riforma della sentenza del T.A.R.;
- 28) Nota del Dipartimento Politica del Territorio n.° 3/1093 del 15/03/2002, con la quale si sospende il parere della Commissione Edilizia del 29/10/2001, relativamente al progetto di variante al tipo "F";
- 29) Autorizzazione del Genio Civile, prot. n.° 18006 del 22/09/1995, relativa alla variante in sanatoria;
- 30) Autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile, prot. n.° 3609 del 24/05/2000, relativa alla costruzione di n.° 8 corpi di fabbrica in c.a., in variante al tipo edilizio "F";
- 31) Certificato di Conformità alla normativa sismica (art. 28 L. 64/74) relativo al tipo edilizio "E", ditta Perathoner Siglinda (ex SICOD s.r.l.);
- 32) Elaborato progettuale relativo al Tipo edilizio "A" (rapp. 1:100);
- 33) Elaborato progettuale relativo al Tipo edilizio "B" (rapp. 1:100);
- 34) Elaborato progettuale relativo al Tipo edilizio "B1" (rapp. 1:100);
- 35) Elaborato progettuale relativo al Tipo edilizio "C" (rapp. 1:100);
- 36) Elaborato progettuale relativo al Tipo edilizio "D" (rapp. 1:100);
- 37) Elaborato progettuale relativo al Tipo edilizio "E" (rapp. 1:100);
- 38) Elaborato progettuale relativo al Tipo edilizio "F" (rapp. 1:100);
- 39) Elaborato progettuale relativo al Tipo edilizio "G" (rapp. 1:100);
- 40) Elaborato progettuale di variante: Tipo edilizio "G14" (rapp. 1:100).
- 41) Elaborato progettuale relativo al Tipo edilizio "H" (rapp. 1:100);
- 42) Ordinanza sindacale n. 48 del 31/01/2002, con la quale è stata segnalata la situazione di pericolo costituita dal dissesto dei muri di sostegno che delimitano il cortile di pertinenza dei corpi di fabbrica denominati ville tipo "A/1" e "A/2" rispetto alla soprastante strada interna.

“F” - Copia dei Frazionamenti reperiti presso l’Agenzia del Territorio:

- 1) Stralcio del foglio di mappa 43 con individuazione delle originarie particelle n.º: 155, 156, 211, 212, 213, 241, 242, 243, 341, 342, 644 e 645;
- 2) Dimostrazione di Frazionamento n.º 300/83, con il quale sono state frazionate le particelle n.º: 212, 213, 590 e 350;
- 5) Dimostrazione di Frazionamento n.º 181/84, con il quale sono state frazionate le particelle n.º: 212, e 213;
- 6) Dimostrazione di Frazionamento n.º 100/85, con il quale sono state frazionate le particelle n.º: 156, 211, 212, 242, 644, 645 e 1037;
- 7) Frazionamento n.º 01/88, con il quale sono state frazionate le particelle n.º: 211, 241 e 645;
- 8) Frazionamento n.º 728/93, con il quale sono state frazionate le seguenti particelle n.º: 156, 211, 212, 643, 644, 1063(1/2) e 1069;
- 9) Dimostrazione di Frazionamento n.º 2756/93, con il quale sono state frazionate le particelle n.º: 211, 213, 242, 243, 645, 983, 1036, 1037, 1038, 1062, 1067, 1068, 1070, 1073, 1074, 1075, 1076, 1512, 1524, 1525, 1527, 1530, 1532, 1533, 1535, 1537 e 1539;

“G” - Quadro sinottico di derivazione delle attuali particelle catastali;

“H” - Computo metrico dei lavori necessari per il completamento delle opere di urbanizzazione, per la messa in sicurezza dei muri di contenimento e per la sistemazione delle aree esterne condominiali;

“I” - Pratiche di aggiornamento catastale ed istanze inoltrate presso i pubblici Uffici dell’Agenzia del Territorio, della Soprintendenza ai BB.CC.AA. e del Dipartimento Pianificazione Urbanistica:

I1) Istanze inoltrate all’Agenzia del Territorio per la richiesta di documentazione e pratiche di aggiornamento della banca dati catastale del Piano di Lottizzazione:

- a) Richieste di planimetrie catastali delle unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio (febbraio – maggio 2010);
- b) Richieste di variazione e di rettifica dati catastali (agosto - settembre 2010);
- c) Istanza di sollecito per effettuare gli aggiornamenti richiesti (marzo 2012);
- d) Tipo di Frazionamento e Mappale delle particelle n.º 1575,1599,1572 e 1601 del foglio di mappa 43;
- e) Trasmissione del Tipo di Frazionamento al Dipartimento Pianificazione del Comune di Messina;
- f) Attestato di approvazione da parte dell’Agenzia del Territorio: prot. n.º 2012/175508 del 20/07/2012;
- g) Elaborati planimetrici delle particelle n.º. 1647, 1605 e 1651;
- h) Tipo di Frazionamento e mappale delle particelle n.º 1592, 1607, 1608, 1626, 1634, 1676, 1677, 1680, 1682, 1684, 2588, 2589, 2590, 2591, 2593 ;
- i) Trasmissione del Tipo di Frazionamento al Dipartimento Pianificazione del Comune di Messina: Id. istanza n.º 006501.00, prot. n.º 165704 del 09/07/2013;
- l) Attestato di approvazione da parte dell’Agenzia del Territorio: prot. n.º 2013/171939 del 07/08/2013;

I2) Istanze inoltrate alla Soprintendenza BB.CC.AA.:

- a) Richiesta di un parere preventivo, inerente le opere realizzate in difformità dai provvedimenti autorizzativi. Istanza del 16/12/2010;
- b) Risposta alla richiesta di parere di cui sopra (prot. 1728 del 07/03/2011);
- c) Richiesta parere su opere realizzate in difformità dai provvedimenti autorizzativi o del tutto privi di essi alla luce della circolare n.º 3/2014 dell’Assessorato dei Beni Culturali e dell’identità Siciliana. Istanza inoltrata alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. in data 28/05/2014 ;

I3) Istanze inoltrate al Dipartimento Pianificazione Urbanistica del Comune:

- a) Richiesta di accesso agli atti amministrativi, inerenti il piano di lottizzazione n.° 51/L "pozzicello";
- b) Richiesta di accesso agli atti amministrativi ed estrazione copia documenti;
- c) Richiesta di visione fascicoli presso l'archivio del Dipartimento Urbanistica e richiesta di copia degli elaborati grafici ritenuti piu' significativi;
- d) Richiesta di visione fascicoli presso l'Ufficio Condoni Edilizio;
- e) Istanze inoltrate al Dipartimento Attività Edilizie in data 22/07/2010 e in data 29/09/2010, allo scopo di conoscere la "posizione relativa al pagamento degli oneri concessori";
- f) Attestazioni di "regolarità di pagamento degli oneri concessori", rilasciate rispettivamente dall'Amministrazione Comunale con note protocollo: n.° 233917 del 17/09/2010; e n.° 253641 del 08/10/2010;
- g) Richiesta parere su opere realizzate in difformità dai provvedimenti autorizzativi o del tutto privi di essi (prot. 2480 del 05/01/2011);
- h) Sollecito all'istanza di cui sopra (prot. 58573 del 07/03/2012);
- i) Risposta alla richiesta di parere di cui sopra, fornita dall'Area di Coordinamento Urbanistica, Servizio Condoni Edilizio, con nota prot. 91629 del 12/04/2012;
- l) Disposizione di servizio n.° 3 emessa dall'Area di Coordinamento Urbanistica in data 07/11/2011, prot. 292823, avente per oggetto il rilascio di certificazioni riguardanti pratiche di Condoni Edilizio ex L. 47/85, L. 724/94, L. 326/03;
- m) Trasmissione del Tipo di Frazionamento e Mappale delle particelle n.° 1575,1599,1572 e 1601 del foglio di mappa 43. Istanza inoltrata al Dipartimento Pianificazione in data 15/05/2012 ;
- n/o) Risposta alla richiesta di parere di cui ai punti g) e h), fornita dall'Area di Coordinamento Urbanistica, Servizio E.S.U.L., con nota del 18/09/2012; - Nota del Dipartimento Politica del Territorio n.° 3/0389 del 04/02/2002, allegata alla nota di risposta del 18/09/2012;
- p) Richiesta di accesso agli atti amministrativi e visione della documentazione raccolta nel fascicolo n. 622/5 di cui risulta titolare la ditta [redacted];
- q) Richiesta di accesso agli atti amministrativi e visione della documentazione raccolta nel fascicolo n. 1682/7 di cui risulta titolare la ditta [redacted] - [redacted];
- r) Richiesta parere su opere realizzate in difformità dai provvedimenti autorizzativi o del tutto privi di essi, alla luce della circolare n.° 2/2014 dell'Assessorato Territorio Ambiente, Dipart. Urbanistica. Istanza inoltrata al Dipartimento Attività Edilizie in data 27/05/2014, prot. 132033 ;
- r1) Risposta alla richiesta di parere di cui sopra, fornita dall'Area Tecnica Dipartimento Edilizia Privata, U.O.C. Condoni Edilizio, con nota prot. 143392 del 12/06/2014;
- r2) Risposta alla richiesta di parere di cui sopra, fornita dall'Area Tecnica Dipartimento Edilizia Privata, U.O.C. -2-, Attività e Servizi Edilizi zona Nord, con nota prot. 244629 del 21/10/2014;
- r3) Risposta alla richiesta di parere di cui sopra, fornita dal Dipartimento Politiche del Territorio, Servizio Tecnico "Piani Attuativi per l'Edilizia Privata", con nota prot. 263955 del 11/11/2014, pervenuta però allo scrivente in data 13/04/2015;
- s) Richiesta di accesso agli atti amministrativi ed estrazione copia documenti, riguardanti il piano di lottizzazione n.° 112 di proprietà [redacted];
- s1) Convenzione per il piano di lottizzazione 112, stipulata in data 17/05/1995 tra la ditta [redacted] - [redacted] ed il [redacted], n.q. di legale rappresentante del Comune di Messina;
- s2) Autorizzazione alla Lottizzazione n.° 4 del 05/07/1995;
- s3) Relazione tecnica del progetto di lottizzazione 112, redatta dagli architetti [redacted];
- s4) Copia del Verbale di Transazione Giudiziale del Tribunale di Messina n.15 del 22/12/1988, rep. 2710 cron. 25796, con il quale sono state trasferite alla ditta [redacted] le aree identificate dalle seguenti particelle: n.° 1512, 1153, 1154 (oggi 2648 in parte), 1156 e 1756;

PARTE TERZA:

DOCUMENTAZIONE INERENTE I BENI SITI IN VIA NOVIZIATO CASAZZA
(lotti da n.° 55 a n.° 57):

“J” - Inquadramento territoriale;

“K” - Documentazione catastale.

PARTE QUARTA:

“L” - Elaborati peritali relativi ai beni oggetto di stima (lotti da n°1 a n°57);

“M” - Ricostruzione storica del processo di trasformazione delle originarie particelle indicate nell’atto di pignoramento, facenti parte del Piano di Lottizzazione “*Pozzicello*”.