

**Beni in Messina (Messina) via consolare Pompea
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.	Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sita in Messina, villaggio Ganzirri, via Consolare Pompea 1853.	
		<p>Identificata al catasto fabbricati: intestata a S. [redacted], foglio 43, mappale 1595, categoria F/3 in corso di costruzione (vedi visure catastali allegato "1").</p> <p>Confina: A nord ed a sud, con viabilità interna del piano di Lottizzazione; ad est e ad ovest, con unità immobiliari di proprietà altre ditte.</p>
A.1.	Corte comune	<p>Identificata al catasto fabbricati: foglio 43, mappale 1594, categoria F/3 in corso di costruzione, priva di intestazione catastale.</p> <p>Note: Detto bene, costituisce accesso comune ai locali garages delle unità immobiliari denominate "A/1" e "A/2", individuate rispettivamente in catasto dalle particelle n.° 1552 e 1595.</p> <p>Pertanto, la proprietà di tale bene, rimane indivisa tra le unità immobiliari "A/1" e "A/2".</p>

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Premesse:	<p><i>Prima di procedere alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, si ritiene necessario far rilevare che nella corte esterna di pertinenza del bene oggetto stima, risulta essere inglobata anche una porzione della ex strada Vicinale Giannuzzo di proprietà del Comune di Messina (v. paragrafo "B6" della relazione tecnica introduttiva ed illustrativa ed allegato "C6" inquadramento territoriale).</i></p> <p><i>Della suddetta strada vicinale, è stata prevista l'acquisizione mediante la preventiva sdemanializzazione dell'area stessa presso l'Ufficio Patrimonio del Comune.</i></p> <p><i>I costi da sostenere per l'acquisizione, sono stati dapprima ripartiti percentualmente e, successivamente, decurtati dal valore di stima di ciascuna unità immobiliare facente parte del complesso.</i></p>
Caratteristiche estrinseche: (descrizione della zona)	<p><i>Per quanto riguarda la descrizione delle caratteristiche estrinseche dell'unità immobiliare, appartenendo il bene da stimare al piano di Lottizzazione "Pozzicello", si rimanda a quanto ampiamente esposto nel paragrafo "D" della relazione tecnica introduttiva ed illustrativa.</i></p>
Caratteristiche intrinseche: (descrizione del bene)	<p>L'unità immobiliare oggetto di stima, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione "POZZICELLO" ed è caratterizzata da una tipologia edilizia a "villa bifamiliare".</p> <p>Essa è costituita da tre elevazioni f.t. (piano seminterrato, terra e sottotetto) ed ha una struttura in cemento armato, con travi e pilastri collegati al piede da travi rovesce di fondazione e solai del tipo misto in latero-cemento.</p> <p>L'immobile in perizia, appartenente al tipo edilizio "A", è denominato "A/2" ed è ubicato in zona mediana rispetto all'area lottizzata. Confina: a nord ed a sud, con viabilità interna del piano di Lottizzazione; ad est e ad ovest, con immobili di proprietà altre ditte facenti parte dello stesso Piano di Lottizzazione.</p> <p><u>Esaminando l'elaborato grafico del progetto approvato inerente la tipologia edilizia "A" (vedi allegato "E32" della relazione generale introduttiva ed illustrativa), si evince facilmente che l'unità immobiliare oggetto di stima avrebbe dovuto essere composta nel seguente modo :</u></p>

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



	<p>un piano cantinato, destinato in parte a garage (35% circa) ed in parte a cantina, dalla quale si diparte il vano scala per il collegamento con i piani superiori;</p> <p>un piano terra (rialzato) destinato alla residenza, costituito da: soggiorno-pranzo; cucina con annessa dispensa; tre camere da letto e due locali igienici. Il progetto prevedeva inoltre sul fronte sud la realizzazione di una loggia, di una veranda coperta e di un terrazzo a livello dotato di ombraia del tipo "pulere eoliano";</p> <p>un sottotetto, verosimilmente destinato a locale di sgombero, costituito da un corridoio avente affaccio interno nel sottostante soggiorno e da un ampio locale, piuttosto articolato, illuminato da finestre a nastro e dotato sul fronte sud di loggia coperta.</p> <p><u>Al momento del sopralluogo, l'immobile in perizia si presentava "al rustico", in stato di abbandono ed in pessime condizioni di manutenzione.</u></p> <p>Infatti, come si puo' evincere dalla documentazione fotografica allegata, i solai di piano (primo e secondo impalcato) come anche le pareti perimetrali, erano interessati da fenomeni di umidità dovuti ad imbibizione d'acqua piovana e dalla presenza di muschi e licheni. Analogamente, gli infissi esterni, costituiti da vetrate e persiane in legno, versavano in cattivo stato di manutenzione; ed alcuni di essi erano stati addirittura rimossi dalla loro sede ed accantonati sulle pareti.</p> <p>Il bene oggetto di stima, risultava essere privo di pavimentazione e di finiture in genere (vedi documentazione fotografica allegata); erano state realizzate soltanto le strutture (pilastri, travi, solai, vano scala di collegamento tra i piani), le opere di finitura esterna (intonaco, manto di copertura e relativa impermeabilizzazione), le tramezzature ai piani e gli intonaci interni.</p> <p>L'unità immobiliare, dotata di una corte esterna di pertinenza organizzata su più livelli (vedi elaborato grafico di rilievo allegato "2" e foto n. 9 e 10), era accessibile: sia dal piano terra, attraverso una scala ad unica rampa ubicata sul confine est, la quale, dipartendosi dalla strada di lottizzazione, consentiva l'accesso pedonale (vedi foto n.° 14); sia dal piano seminterrato, attraverso un ingresso carrabile posto sul fronte sud e dotato di saracinesca metallica, raggiungibile mediante una rampa che si dipartiva dalla strada di lottizzazione (vedi foto n.° 1 e 2).</p> <p>Dal punto di vista compositivo/distributivo, l'immobile oggetto di stima non rispecchiava il tipo edilizio "A" previsto dal progetto approvato (vedi allegato "E32" della relazione introduttiva ed elaborato grafico di rilievo allegato "2"). Infatti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il piano seminterrato, destinato a cantina e garage, era stato tramezzato ed organizzato per essere adibito verosimilmente in parte a cantina e garage con annesso locale di servizio; ed in parte alla residenza, composta da tre vani, corridoio e servizio igienico (vedi foto da n.° 15 a n.° 26); - il piano terra, destinato alla residenza, risultava essere modificato rispetto alle previsioni progettuali (vedi foto da n.° 27 a n.° 40); - il piano sottotetto, destinato a locale di sgombero, era stato tramezzato e dotato di locale igienico, per essere adibito verosimilmente alla residenza (vedi foto da n.° 41 a n.° 48). <p>Inoltre, erano state realizzate opere non previste dal progetto approvato, quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - un scala in c.a. sul fronte nord, che dipartendosi dalla strada di lottizzazione consentiva l'accesso pedonale (vedi foto n.° 14);
--	--

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



	<p>- delle scalette esterne per il collegamento dei piani terra e cantinato con la corte (vedi foto n.° 7 e 12);</p> <p>- una porta e due finestre nel seminterrato ed un aggetto in c.a. al piano terra, sul lato nord del soggiorno (v. foto n.° 26 e n.° 7).</p> <p>Come già accennato, l'unità immobiliare era dotata all'esterno di un'ampia corte di pertinenza organizzata su più livelli, accessibile dalla strada di lottizzazione mediante una scala ad unica rampa.</p> <p>Suddetta corte, incolta e ricoperta da vegetazione spontanea (vedi foto da n.° 7 a n.° 11), si trovava sottoquota rispetto alla sopra citata strada, dalla quale era separata da un muro di contenimento in c.a. con altezza media di metri 4,00 circa. Tale muro di contenimento, si presentava in non perfette condizioni di stabilità.</p> <p>Si evidenziava, infatti, una traslazione in testa al muro ed un "fuori piombo" rispetto al suo asse verticale (vedi foto n.° 13).</p> <p>n.b.: Si fa rilevare in proposito, che con ordinanza sindacale n.° 48 del 31/01/2002 (vedi allegato "3"), 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 fabbricati denominati ville tipo "A/1" e "A/2", rispetto alla soprastante strada interna".</p> <p>Con lo stesso provvedimento, è stato ordinato :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. all'Amministratore della comune, di provvedere ad eliminare il pericolo, a tutela della pubblica e privata incolumità; 2. alle ditte Edilco e Edilco, di non utilizzare l'area interessata ad un'eventuale caduta dei muri dissestati e di interdirla a chiunque l'accesso; 3. al corpo di Polizia Municipale, di vigilare sull'esecuzione dell'ordinanza emessa e di procedere, in caso di inottemperanza, a tutti gli adempimenti consequenziali, dandone inoltre notizia al Settore di Protezione Civile. <p>Attraverso le misurazioni effettuate sull'elaborato grafico di rilievo (vedi allegato "2") nonché sulle aerofotogrammetrie delle aree interessate, è stato possibile computare le seguenti superfici :</p> <p>superficie lorda abitabile (S.L.A.) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - piano terra (residenza) mq. 143,00 <p>superficie non residenziale (S.N.R.) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - piano seminterrato (garage) mq. 37,20 - piano seminterrato (cantina) mq. 123,00 - piano terra (loggia) mq. 9,00 - piano terra (terrazzo) mq. 9,80 - sottotetto (deposito) mq. 83,00 - sottotetto (loggia) mq. 9,50 - corte esterna mq. 323,00 <p>superficie non residenziale omogeneizzata :</p> <ul style="list-style-type: none"> - piano seminterrato (garage) mq. 37,20 x 0,50 = mq. 18,60 - piano seminterrato (cantina) mq. 123,00 x 0,60 = mq. 73,80 - piano terra (loggia) mq. 9,00 x 0,35 = mq. 3,15 - piano terra (terrazzo) mq. 9,80 x 0,25 = mq. 2,45 - sottotetto (deposito) mq. 83,00 x 0,60 = mq. 49,80 - sottotetto (loggia) mq. 9,50 x 0,35 = mq. 3,32 - corte esterna mq. 323,00 x 0,10 = mq. 32,30 <p style="text-align: right;">mq. 183,42</p> <p>superficie commerciale virtuale (S.C.V.) : (mq. 143,00 + 183,42) = mq. 326,42</p>
--	---

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



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

Caratteristiche zona:	Periferica residenziale (di pregio), a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziali; I principali centri limitrofi sono: Reggio Calabria, Taormina, Milazzo; Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Monti Peloritani, Capo Peloro, Area dello stretto; Le attrazioni storiche presenti sono: Museo, Chiese, Reperti archeologici.
Collegamenti pubblici (km):	Autostrada (10), autobus (0,5), ferrovia (10), porto (7).
Servizi della zona:	asilo nido (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), farmacie (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (insufficiente), polizia (insufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), supermercato (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), palazzetto dello sport (sufficiente), ospedali (buono), teatro (insufficiente), università (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (insufficiente), cinema (sufficiente), campo da tennis (sufficiente), parco giochi (insufficiente), municipio (sufficiente).
3. STATO DI POSSESSO:	
L'immobile risulta nel possesso della signora ROSARIO LATTINA , che ne ha compromesso l'acquisto dalla SICILCASSA e, con atto trascritto il 29 dicembre 1993, ha promosso giudizio nei confronti della stessa, per ottenere il trasferimento della proprietà dell'immobile.	
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
4.1.1.	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: <i>Nessuna</i>
4.1.2.	Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: <i>Nessuna</i>
4.1.3.	Atti di asservimento urbanistico: <i>Nessuno</i>
4.1.4.	Altre limitazioni d'uso:
	Atto di citazione a favore di Donato Antonio contro " SICILCASSA s.r.l.", trascritto a Messina in data 13/03/1993, ai nn. 6400/5544;
	Sequestro conservativo a favore di " SICILCASSA s.r.l.", in persona del suo legale rappresentante Rosario Lattina , contro " SICILCASSA ", a firma del Tribunale di Messina, iscritto in data 05/04/1993 al n. 637, e trascritto a Messina in data 19/04/1993, ai nn. 9279/8393;
	Atto di citazione presso la corte di Appello di Messina, a favore di Rosario Lattina contro " SICILCASSA ", trascritto a Messina in data 01/10/1993, ai nn. 24155/20547;
	Sequestro conservativo a favore di Zingales Antonino , Zingales Antonino contro " SICILCASSA ", a firma del Tribunale di Messina, iscritto in data 20/04/1995 al n. 769/95 e trascritto a Messina in data 28/04/1995, ai nn. 11486/9778.
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
4.2.1.	<i>Iscrizioni:</i>
	Iscrizione volontaria (<i>Attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro " SICILCASSA s.r.l.", iscritta a Messina in data 14/05/2005, ai nn. 17366/5636. importo ipoteca: € 1.084.559,49 importo capitale: € 361.519,83

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



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

	<p>L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta contro la "██████████" in data 18/05/1985 ai n. 12002/837, in forza del contratto di anticipazione ricevuta dal Notaio Guido Monforte da Messina in data 17/05/1985.</p> <p>Si precisa, che la Gestione di Credito Fondiario della Cassa Centrale di Risparmio V.E. o, soggetto a favore del quale è stata iscritta l'ipoteca, in seguito è divenuta "Sicilcassa s.p.a." e, con Decreto Ministeriale del Tesoro n.° 602529 del 05/09/1997, è stata posta in Liquidazione Coatta Amministrativa..</p>
	<p>Iscrizione volontaria (<i>Attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria da atto di dilazione a mezzo operazione a medio termine ex D.P.R. 29/09/1973 n.° 601, a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V. E. PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "██████████" ed altri, iscritta a Messina in data 25/10/2010, ai nn. 33061/5974.</p> <p>importo ipoteca: €. 1.068.065,78 importo capitale: €. 428.013,88</p> <p>L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai nn. 29509/2680, in forza di un atto di dilazione a mezzo operazione a medio termine, stipulato dal Notaio G. Paderni in data 23/10/1990, n.° rep. 37933.</p>
	<p>Iscrizione volontaria (<i>attiva - rinnovata</i>), derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E., OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "██████████" ed altri, iscritta a Messina in data 21/10/2010, ai nn. 32816/5880.</p> <p>importo ipoteca: €. 1.397.500.000 importo capitale: €. 559.000.000</p> <p>Riferito limitatamente a: L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai n. 29498/2669, in forza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Giovanni Paderni del 23/10/1990 n.° rep. 37938 e gravante su un'area edificabile della superficie di mq. 2.137,50 costituita dalle particelle n° 645, 211, 1075 e 1076 tutte in quota parte del foglio di mappa 43.</p>
	<p>Iscrizione volontaria (<i>Attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E., OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "██████████" ed altri, iscritta a Messina in data 21/10/2010, ai nn. 32817/5881.</p> <p>importo ipoteca: €. 500.000.000 importo capitale: €. 200.000.000</p> <p>Riferito limitatamente a: L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai nn. 29499/2670, in forza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Giovanni Paderni del 23/10/1990, n.° rep. 37939 e gravante su un'area edificabile della superficie di mq. 2.297,25, costituita dalle particelle n.° 212 e 213, tutte in quota parte del foglio di mappa 43.</p>
	<p>Iscrizione volontaria (<i>Attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E., OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "██████████" ed altri, iscritta a Messina in data 21/10/2010, ai nn. 32819/5883.</p> <p>importo ipoteca: €. 912.500.000 importo capitale: €. 365.000.000</p> <p>Riferito limitatamente a: L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai nn. 29501/2672, in forza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Giovanni Paderni del 23/10/1990, n.° rep. 37941 e gravante su un'area edificabile della superficie di mq. 1.290,00, costituita dalle particelle n.° 211, 212 e 213, tutte in quota parte del foglio di mappa 43.</p>

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



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

	<p>Iscrizione volontaria (<i>Attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "S. [REDACTED] e ALTRI, iscritta a Messina in data 21/10/2010, ai nn. 32822/5886.</p> <p>importo ipoteca: £. 750.000.000 importo capitale: £. 300.000.000</p> <p>Riferito limitatamente a: L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai nn. 29504/2675, in forza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Giovanni Paderni del 23/10/1990, n.° rep. 37944 e gravante su un'area edificabile della superficie di mq. 1.178,51, costituita dalle particelle n.° 212, 1037 e 1067, tutte in quota parte del foglio di mappa 43.</p>
	<p>Iscrizione volontaria (<i>Attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "S. [REDACTED] e ALTRI, iscritta a Messina in data 21/10/2010, ai nn. 32823/5887.</p> <p>importo ipoteca: £. 423.750.000 importo capitale: £. 169.500.000</p> <p>Riferito limitatamente a: L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai n. 29505/2676, in forza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Giovanni Paderni del 23/10/1990, n.° rep. 37945 e gravante su un'area edificabile della superficie di mq. 1.140,77, costituita dalle particelle n.° 212, 1037, 1067 e 1068, tutte in quota parte del foglio di mappa 43.</p>
	<p>Iscrizione volontaria (<i>Attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "S. [REDACTED] e ALTRI, iscritta a Messina in data 21/10/2010, ai nn. 32824/5888.</p> <p>importo ipoteca: £. 947.500.000 importo capitale: £. 379.000.000</p> <p>Riferito limitatamente a: L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai nn. 29507/2678, in forza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Giovanni Paderni del 23/10/1990, n.° rep. 37947 e gravante su un'area edificabile della superficie di mq. 532,27, costituita dalle particelle n.° 211, 212, 213, 645 e 1070, tutte in quota parte; 1071 per l'intero; e porzione della strada vicinale Giannuzzo del foglio di mappa 43.</p>
	<p>Iscrizione volontaria (<i>non rinnovata</i>) derivante da Contratto di mutuo ai rogiti del notaio G. Paderni del 23/10/1990, a favore di GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "S. [REDACTED] e ALTRI, a firma del Notaio Paderni in data 23/10/1990, iscritta a Messina in data 26/10/1990, ai nn. 29496/2667.</p> <p>importo ipoteca: £. 2.567.500.000 importo capitale: £. 1.027.000.000</p> <p>Riferito limitatamente a: Detta ipoteca, iscritta originariamente su un'area edificabile della superficie di mq. 4.182,26, costituita dalle particelle n.° 212 e 213, entrambe in quota parte del foglio di mappa n.° 43, non e' stata rinnovata.</p>

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



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

	4.2.2. Pignoramenti:	
		Pignoramento derivante da Atto di precetto, a favore di "[REDACTED]" contro "[REDACTED]", a firma di Tribunale di Messina in data 29/05/1991, trascritto a Messina in data 07/06/1991, ai nn. 16095/13566;
		Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare, a favore di "SICILCASSA s.p.a." in L.C.A. contro "[REDACTED]", a firma del Tribunale di Messina, iscritto in data 20/12/2001 al n.° rep. 1281, e trascritto a Messina in data 12/03/2002, ai nn. 6618/5563;
		Pignoramento a favore di "[REDACTED]", trascritto a Messina in data 04/06/1990, ai nn. 15638/13161.
	4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna	
	4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna	
	4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	
	4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:	
		<p>Sono state riscontrate le seguenti difformità : Così come ampiamente esposto nella relazione tecnica introduttiva ed illustrativa, alla quale si rimanda per ulteriori approfondimenti (vedi paragrafo "D2"), l'unità immobiliare in esame non è conforme urbanisticamente, in quanto ricade all'interno di un Piano di Lottizzazione non regolare urbanisticamente. In particolare, per il bene in perizia, si dovrà provvedere in fase di completamento al mantenimento delle caratteristiche peculiari previste dal progetto approvato .</p> <p>Oneri necessari per la regolarizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - quota parte per competenze tecniche ed oneri amministrativi, inerenti la redazione del progetto di riordino urbanistico: €. 2.211,80; - quota parte per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e per la messa in sicurezza dei muri di contenimento: €. 19.387,95; - quota parte per la sdemanializzazione e per l'acquisizione della strada vicinale Giannuzzo: €. 2.322,39; <p>Oneri totali: €. 23.922,14</p>
	4.3.2. Conformità catastale:	
		<p>Sono state riscontrate le seguenti difformità : Per quanto riguarda l'area lottizzata, bisognerebbe effettuare l'aggiornamento della mappa catastale. Tuttavia, per le motivazioni illustrate nella relazione tecnica introduttiva (alla quale si rimanda per ulteriori approfondimenti v. paragrafo "D4"), l'aggiornamento catastale della mappa non è stato effettuato, ma si è tenuto conto dei costi necessari per la sua esecuzione. Per quanto concerne invece l'unità immobiliare oggetto di stima, essa risulta essere ancora denunciata "in corso di costruzione".</p> <p>Regolarizzabili mediante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - PREGEO, per l'aggiornamento della mappa catastale; - Procedura "DOCFA" per l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare, dopo aver completato le opere edili di costruzione e di finitura. <p>Oneri necessari per la regolarizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quota parte per competenze tecniche ed oneri amministrativi per l'aggiornamento della mappa catastale: €. 1.437,67; - Spese tecniche ed oneri catastali per la procedura "DOCFA": €. 500,00 <p>Oneri totali: €. 1.937,67</p>
	5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	
	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
	Ulteriori avvertenze: Non è stato possibile stimare le spese annue di gestione condominiale, in quanto non è stato ancora costituito un regolare condominio per il complesso edilizio.	

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



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

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di cemento; condizioni: mediocri.
<i>Pavimentazione e rivestimenti:</i>	mancanti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente; materiale: legno; accessori: senza maniglione antipanico; condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole; impermeabilizzazione: con guaina bituminosa; coibentazione: inesistente; condizioni: mediocri.
Impianti:	
<i>Elettrico, citofonico, idrico e termico:</i>	tipologia: sottotraccia; condizioni: da rivedere e/o adeguare sulla base delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: impianto da rivedere e completare .
Accessori:	
A.1. Corte comune:	Identificata al catasto fabbricati: foglio 43, mappale 1594, categoria F/3 in corso di costruzione, priva di intestazione catastale. Note: Detto bene, la cui superficie complessiva è di mq. 40,00 circa, costituisce accesso comune ai locali garages delle unità immobiliari denominate "A/1" e "A/2", individuate rispettivamente in catasto dalle particelle n.° 1552 e 1595. Pertanto, la proprietà di tale bene, rimane indivisa tra le unità immobiliari "A/1" e "A/2".
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	
8.1. Criterio di Stima	<p>Per la determinazione del valore venale del bene è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativo o per confronto diretto, di cui si è già trattato al paragrafo "F" della relazione tecnica introduttiva ed illustrativa.</p> <p>Attraverso le indagini di mercato effettuate e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Piano di Lottizzazione "Pozzicello", nonché dei vari fattori positivi e negativi del bene oggetto di stima ed in particolare:</p> <p>a) (fattori positivi)</p> <ul style="list-style-type: none"> - la dotazione di spazi esterni; - la sua buona esposizione e la gradevole panoramicità che si scorge in particolare dal piano sottotetto (vedi foto n.° 49); <p>b) (fattori negativi)</p> <ul style="list-style-type: none"> - la vetustà del corpo di fabbrica; - la necessità di dover effettuare un intervento di straordinaria manutenzione (demolizioni delle parti ammalorate con ripristino delle stesse), allo scopo di eliminare gli inconvenienti riscontrati sui solai e sulle pareti, causati dalle infiltrazioni d'acqua piovana (vedi foto da n.° 27 a 32); - l'opportunità di dover effettuare delle verifiche sulle condizioni di stabilità dei solai accertando lo stato di conservazione delle pignatte e dei travetti in c.a.; - la necessità di completare e di adeguare gli impianti alle leggi 46/90, 10/91 e loro successive modifiche ed integrazioni; - l'esigenza di eseguire un intervento di manutenzione sulle pareti esterne; - la necessità di sostituire tutti gli infissi esterni sia le vetrate che le persiane; <p>Lo scrivente è pervenuto alla determinazione che il più probabile valore unitario di mercato per il bene in perizia sia di €/mq. 1100,00.</p> <p>Moltiplicando tale valore unitario di mercato per la consistenza dell'immobile (superficie commerciale virtuale), si risale al valore globale.</p> <p>n.b. Come già esposto ai paragrafi "C3" e "G1.3" della relazione tecnica generale introduttiva, il valore globale dell'immobile è comprensivo del valore in quota parte dei beni e delle aree di utilità comune del complesso edilizio e cioè: il serbatoio idrico; la cabina elettrica; la viabilità interna della lottizzazione; le aree di ornamento.</p>

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



8.1.2	Stima della corte comune				
	Per quanto riguarda il valore venale dell'area costituente accesso comune ai locali garages delle unità immobiliari denominate "A/1" e "A/2", esso è stato determinato a corpo e senza estimo in €. 2.000,00 . Di cui €. 1.000,00 quota parte spettante all'unità immobiliare "A/2".				
8.2.	Fonti di informazione				
	Catasto, Conservatoria dei Registri Immobiliari e Ufficio Tecnico di Messina. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: "URBE IMMOBILIARE"; "TECNOCASA"; "MOLONIA CASE"; "GRUPPO ITALIA IMMOBILIARE"; AGENZIA DEL TERRITORIO (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE)				
8.3.	Valutazione corpi				
	ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	A	Villa singola	737,50	€ 359.067,51	€ 359.067,51
	A.1.	Corte comune	40,00	€ 2.000,00	€ 1.000,00
	Totale				€ 360.067,51
8.4.	Adeguamenti e correzioni della stima				
	Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:				€ 54.010,13
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:				€ 25.859,81
	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente				Nessuno
	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:				Nessuna
8.5.	Prezzo base d'asta del lotto				
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:				€ 306.057,38
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:				€ 280.197,57

ALLEGATI:

- Documentazione fotografica;
- 1. Visure catastali;
- 2. Elaborato grafico di rilievo;
- 3. Ordinanza sindacale n.° 48 del 31/01/2002

Relazione lotto 002 creata in data 03/07/2019
Codice documento: E080-02-000033-002

il perito
Arch. francesco cancellieri

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



Foto n.° 1

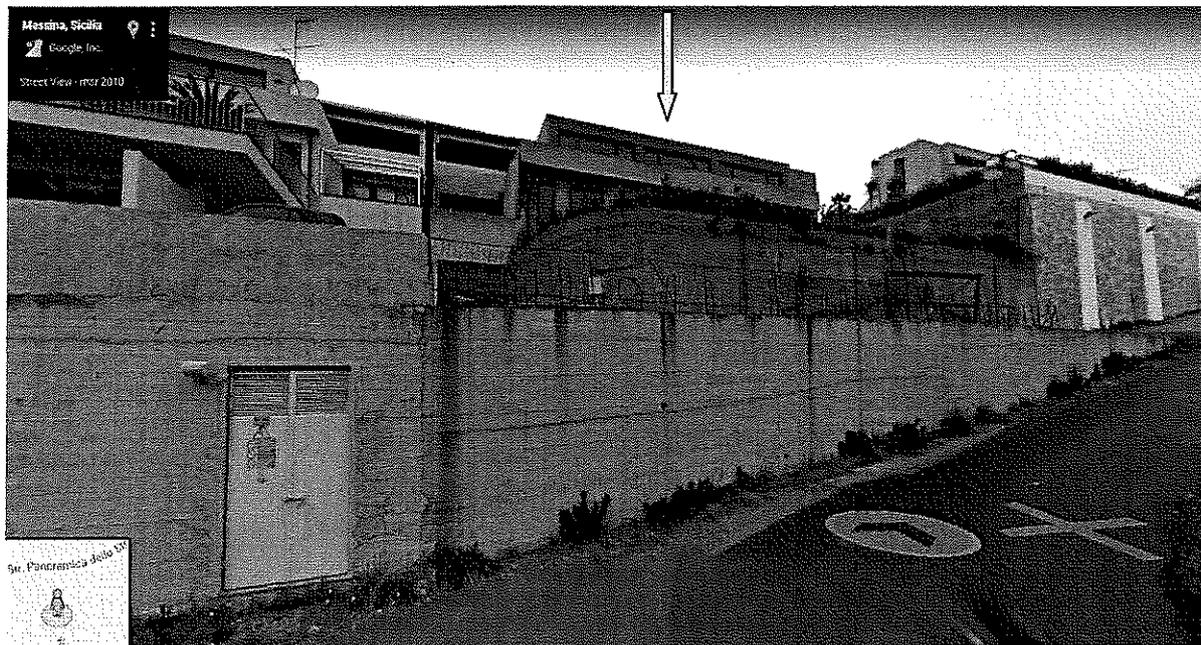


Foto n.° 2

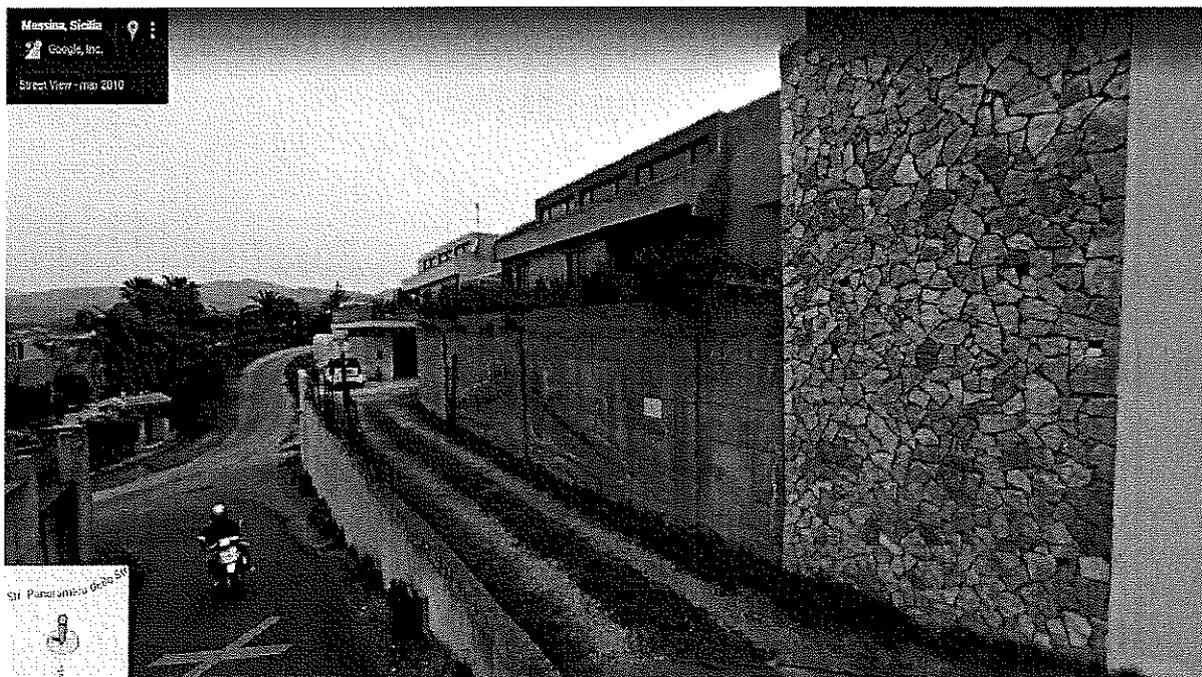


Foto n.° 3



Foto n.° 4



Foto n.° 5

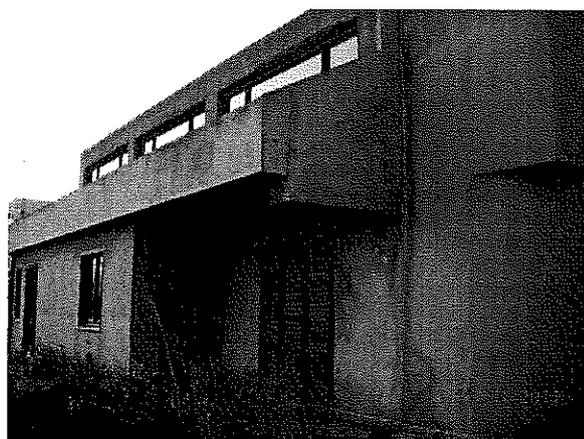


Foto n.° 6



Foto n.° 7



Foto n.° 8



Foto n.º 9



Foto n.º 10



Foto n.º 11



Foto n.º 12

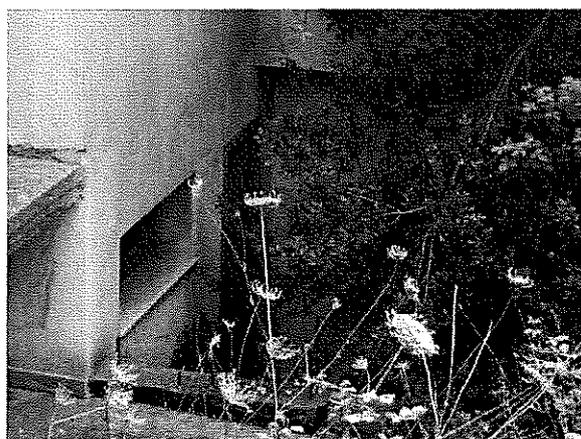


Foto n.º 13

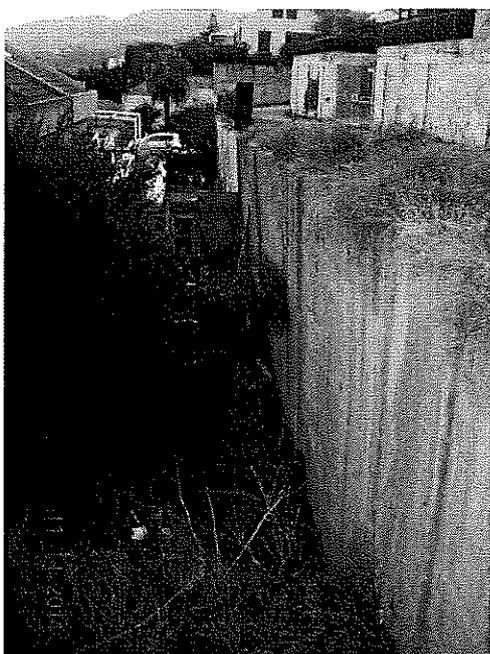


Foto n.º 14



Foto n.° 15

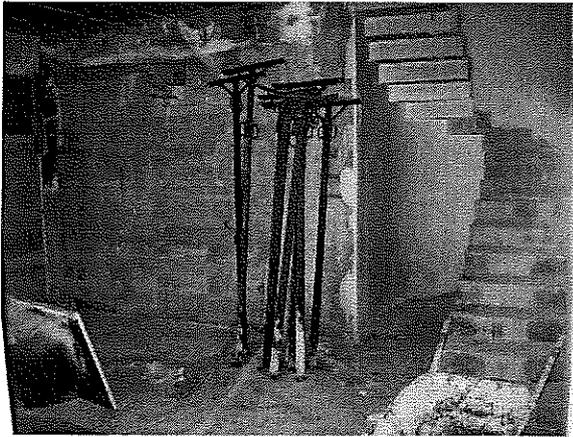


Foto n.° 16

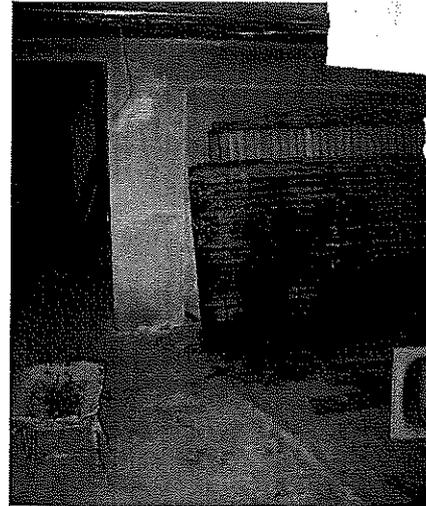


Foto n.° 17

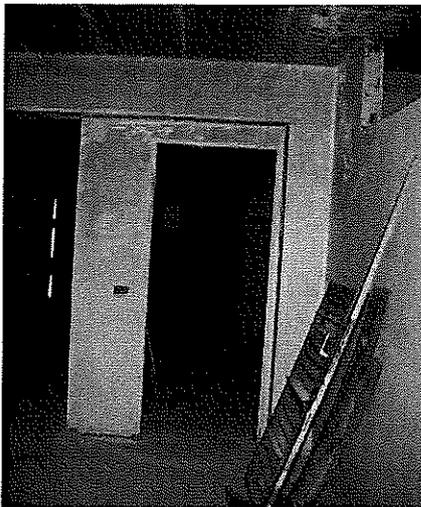


Foto n.° 18



Foto n.° 19



Foto n.° 20

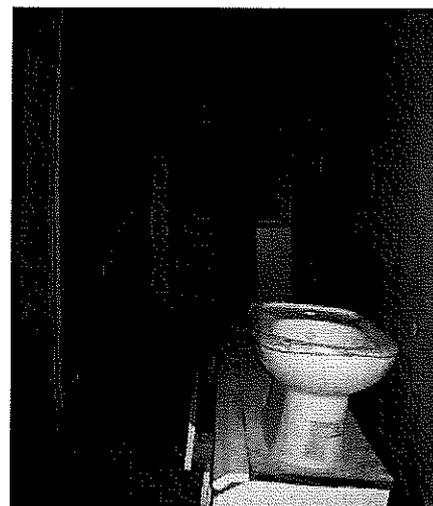


Foto n.° 21

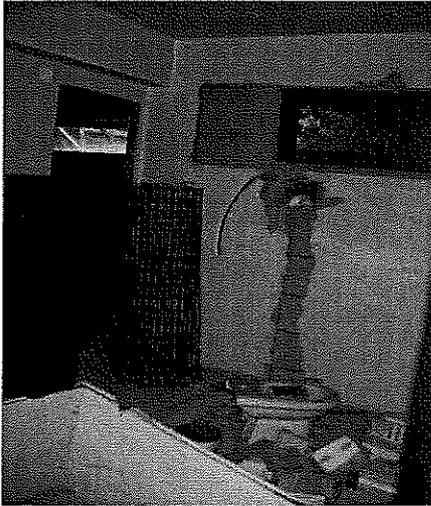


Foto n.° 22

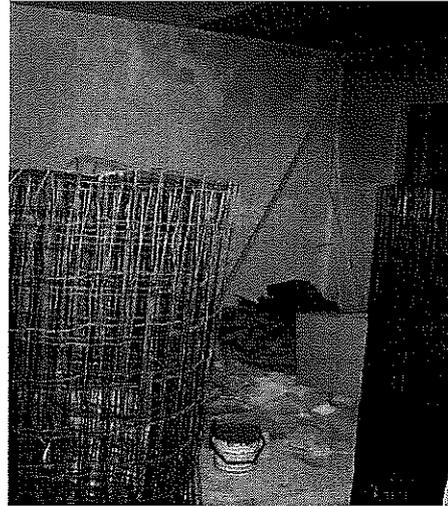


Foto n.° 23

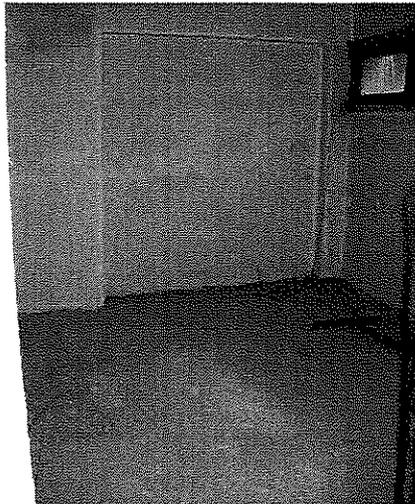


Foto n.° 24

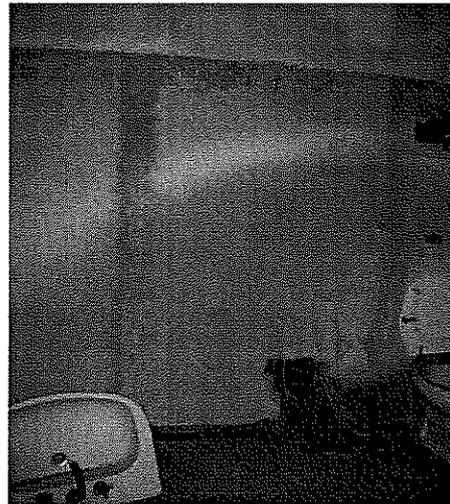


Foto n.° 25



Foto n.° 26

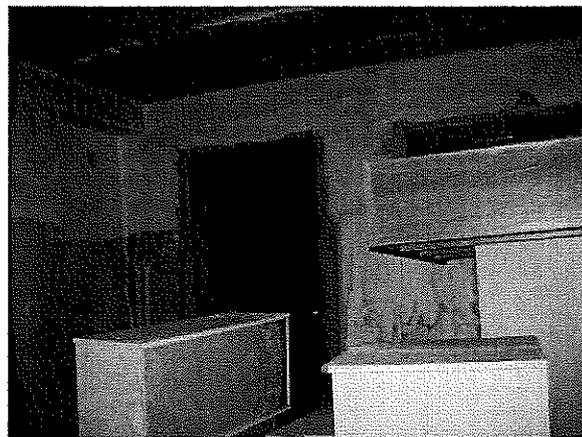


Foto n.º 27



Foto n.º 28



Foto n.º 29

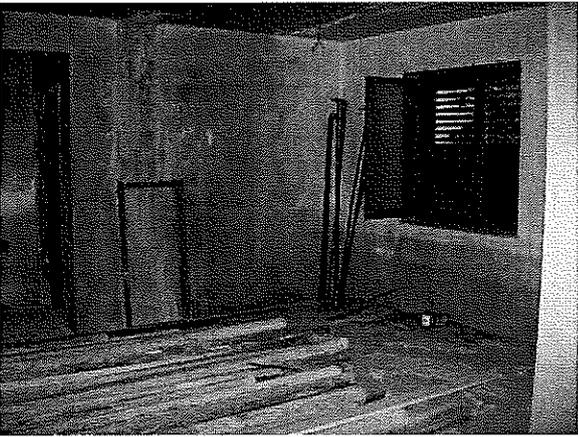


Foto n.º 30



Foto n.º 31



Foto n.º 32

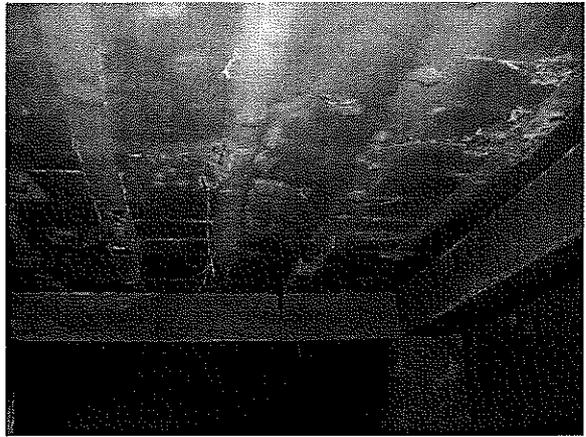


Foto n.º 33

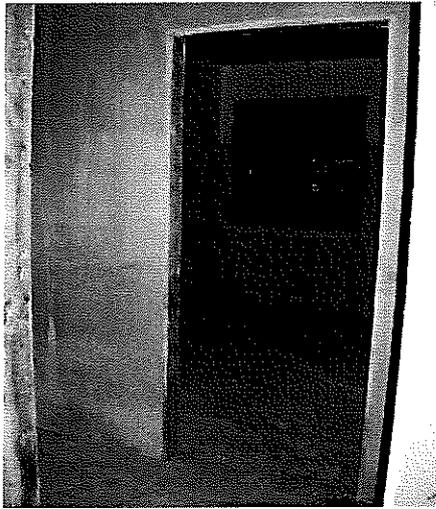


Foto n.º 34

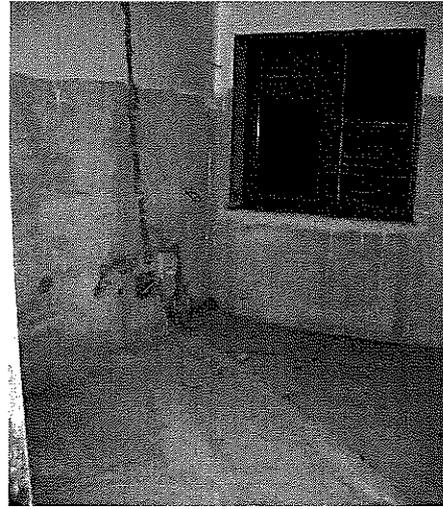


Foto n.º 35

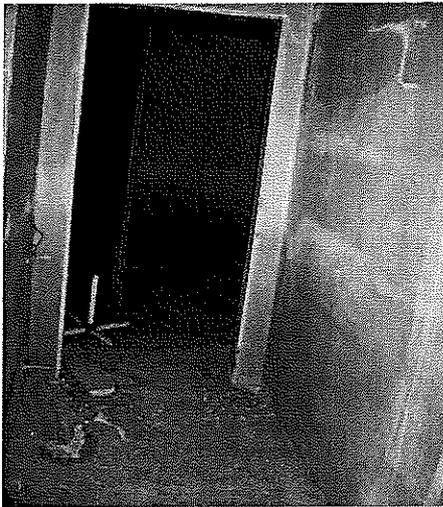


Foto n.º 36

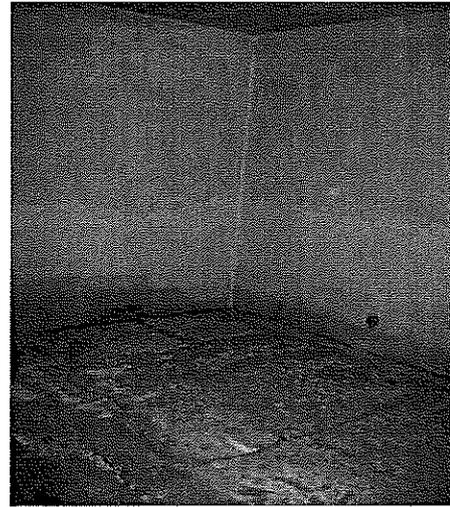


Foto n.º 37

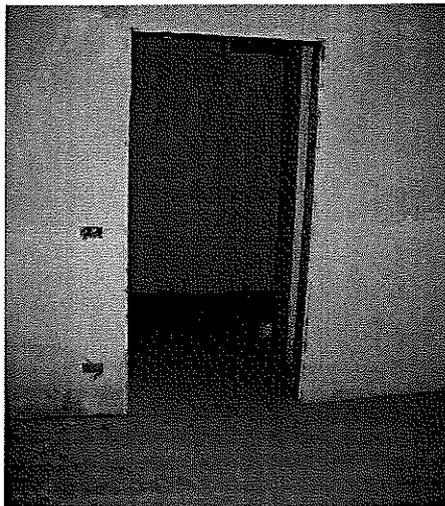


Foto n.º 38



Foto n.° 39



Foto n.° 40

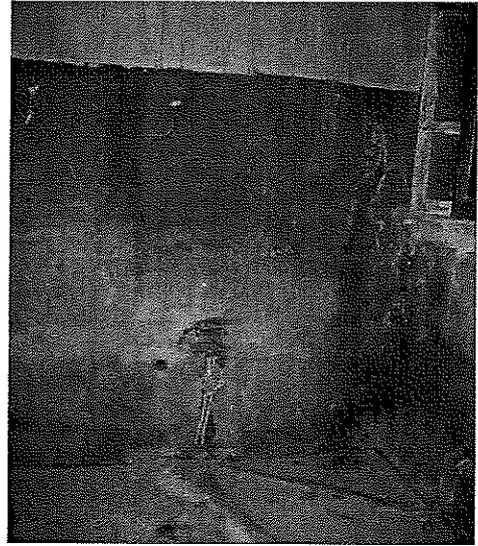


Foto n.° 41



Foto n.° 42

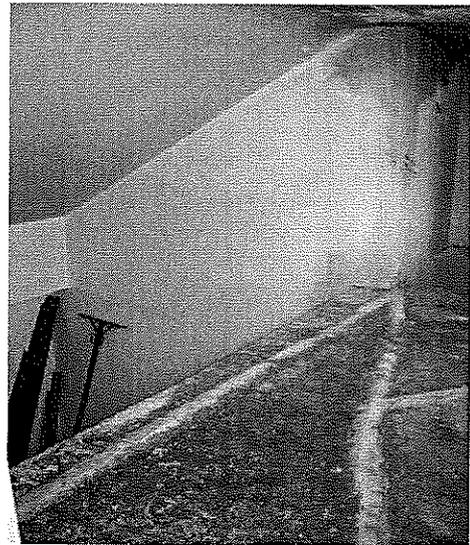


Foto n.° 43



Foto n.° 44



Foto n.° 45



Foto n.° 46



Foto n.° 47



Foto n.° 48



Foto n.° 49

