TRIBUNALE DI MESSINA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA:	237/1996
CREDITORE PROCEDENTE:	C.R.I.A.S.
DEBITORE ESECUTATO:	[redacted]
GIUDICE ESECUTORE:	Dott. Danilo MAFFA
INCARICO:	04/04/2016

RINVIO : 28/03/2017

- RELAZIONE

POSIZIONE C.T.U. : 1594

DATA : 10 Marzo 2017

IL CONSULENTE D'UFFICIO

DOTT. ING. LORENZO DE DOMENICO
Via Don Minzoni is. 199/a - 98123 - MESSINA
tel. 090710012 - tel. cell. 3476880271 - fax 090661774
pec : lorenzo.dedomenico@ingpec.eu

Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a - Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6d53b

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ordinata dal Giudice D'Esecuzione presso il Tribunale di **MESSINA**, dott. **IVANA ACACIA**, nel procedimento n. **237/96**, vertente tra **C.R.I.A.S.** creditore procedente contro [redacted] debitore esecutato, giusto giuramento del **4/4/2016**.

PREMESSA

Su richiesta dell'avvocato **VINCENZO CUTTAIA**, nella qualità di procuratore della **C.R.I.A.S.** Cassa Regionale per il credito alle Imprese Artigiane Siciliane, veniva avviata procedura d'esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Messina nei confronti di [redacted] (precetto del 9/4/1996 e trascrizione pignoramento del 14/6/1996). Successivamente la procedura si ingrandiva sia per l'insinuazione di ulteriori creditori sia per l'aumento progressivo del credito vantato dal primo procedente. Più esattamente:

- In data 22/6/1996 veniva aggiornato il credito vantato dalla Crias giusta richiesta dell'avv. VINCENZO CUTTAIA.
- In data 18/7/1996 si inseriva nella procedura la BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA su richiesta dell'avv. VINCENZO PALUMBO.
- In data 18/9/1996 veniva ancora aggiornato il credito vantato dalla C.R.I.A.S. giusta richiesta dell'avv. VINCENZO CUTTAIA.
- In data 16/10/1996 veniva ulteriormente aggiornato il credito vantato dalla C.R.I.A.S. giusta richiesta dell'avv. VINCENZO CUTTAIA.
- In data 31/10/1996 si inseriva nella procedura la SICILCASSA s.p.a. su richiesta dell'avv. ALBERTO CAMBRIA.

Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a - Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6d53b

- In data 2/4/1997 veniva ulteriormente aggiornato il credito vantato dalla C.R.I.A.S. giusta richiesta dell'avv. VINCENZO CUTTAIA.
- In data 3/7/1997 veniva ulteriormente aggiornato il credito vantato dalla C.R.I.A.S. giusta richiesta dell'avv. VINCENZO CUTTAIA.
- In data 03/11/1997 veniva ulteriormente aggiornato il credito vantato dalla C.R.I.A.S. giusta richiesta dell'avv. VINCENZO CUTTAIA.
- In data 16/1/1998 veniva ulteriormente aggiornato il credito vantato dalla C.R.I.A.S. giusta richiesta dell'avv. VINCENZO CUTTAIA.
- In data 05/05/1998 veniva ulteriormente aggiornato il credito vantato dalla C.R.I.A.S. giusta richiesta dell'avv. VINCENZO CUTTAIA.
- In data 21/4/2000 si inseriva nella procedura la FONSPA su richiesta dell'avv. SANTO SPARACINO.
- In data 11/10/2000 si inseriva nella procedura il BANCO DI SICILIA su richiesta dell'avv. GIANCARLO CUZARI.
- In data 22/9/2007 si inseriva nella procedura la MONTEPASCHI SERIT su richiesta dell'avv. ENRICO VINCI.
- In data 4/7/2008 a seguito del decesso dell'avv. Cuttaia la C.R.I.A.S. procedeva alla sostituzione del proprio legale nominando l'avv. ROSA VIRZI'.
- In data 12/4/2011 si inseriva nella procedura la sig.ra [redacted] su richiesta dell'avv. VINCENZO GATTO.
- In data 12/09/2012, a seguito della cessione del credito vantato dalla FONSPA, si inseriva nella procedura la SAGRANTINO ITALY s.r.l. su richiesta dell'avv. SANTO SPARACINO.

Il G.E. dott. **IVANA ACACIA** titolare della procedura nominava, con

Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a - Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6d53b

provvedimento del 4/4/2016, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente ing. **LORENZO DE DOMENICO**. Subito dopo la procedura veniva trasferita al G.E. dott. **DANILO MAFFA**, subentrato al precedente Giudice. Ricevuta la notifica dell'incarico, lo scrivente prestava il giuramento in data 27/4/2016 e presa visione del fascicolo del procedimento appurava che il compendio del pignoramento comprendeva i seguenti cespiti:

- Piena proprietà di un appartamento di civile abitazione sito nel comune di Messina, via Palermo 339, secondo piano, con terrazza e posto macchina, distinto in catasto al foglio 108 di Messina, particella 256, sub 22.
- Quota di proprietà per 1/2 di un appartamento di civile abitazione sito nel comune di Rometta, via Traversa C. Carbone, distinto in catasto al foglio 2 di Rometta, particella 1055, sub 4.

RELAZIONE

A) OPERAZIONI PRELIMINARI.

Il sottoscritto eseguiva le seguenti operazioni preliminari:

- Esaminava la documentazione in atti, fascicolo d'ufficio e produzione della parte procedente, constatandone la completezza ai fini dell'art. 567, comma 2° c.p.c..
- In data 29/4/2016 acquisiva presso l'ufficio del territorio della provincia di Messina le visure storiche dei due immobili.
- In data 1/7/2016 acquisiva presso l'ufficio del territorio della provincia di Messina le planimetrie catastali e gli stralci di mappa dei due immobili.
- Nelle giornate del 7/7/2016, 15/7/2016 e 1/8/2016 lo scrivente acquisiva certificati di residenza dell'esecutato e dei comproprietari

Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a - Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6d53b

degli immobili.

B) **PRIMO SOPRALLUOGO: 21/09/2016**, ore **16,00** e seguenti.

Lo scrivente fissava l'inizio delle operazioni per le ore **16,00** e seguenti del giorno **21/9/2016** con inizio presso l'immobile ricadente in Messina per concluderle successivamente presso l'immobile ubicato in Rometta. Di ciò dava avviso a:

- Avv. **ROSA VIRZI'**, per la **C.R.I.A.S.**, pec spedita all'indirizzo avvrosavirzi@puntopec.it e ricevuta dalla destinataria alle ore 11:35 del 7/9/2016.
- Avv. **SANTO SPARACINO**, per la **SAGRANTINO ITALY s.r.l.**, pec spedita all'indirizzo santosparacino27@pec.giuffre.it e ricevuta dal destinatario alle ore 11:35 del 7/9/2016.
- Avv. **VINCENZO GATTO**, per la sig.ra [redacted], pec spedita all'indirizzo avvvincenzogatto@cnfpec.it e ricevuta dal destinatario alle ore 11:35 del 7/9/2016.
- Avv. **GIANCARLO CUZARI**, per il **BANCO DI SICILIA**, raccomandata A.R. n. 13951764189-9 del giorno 8/9/2016. La scelta di inviare comunicazione cartacea anziché digitale al predetto avvocato era imposta dalla circostanza che risultava sconosciuto al server distributore l'indirizzo digitale dello stesso registrato nel sito dell'ordine degli avvocati di Messina (cuzariavvgiancarlo@legpec.it).
- Avv. **ENRICO VINCI**, per la **MONTEPASCHI SERIT**, pec spedita all'indirizzo avv.enricovinci@pec.giuffre.it e ricevuta dal destinatario alle ore 11:35 del 7/9/2016.
- Avv. **ALBERTO CAMBRIA**, per la **SICILCASSA s.p.a.**, pec

Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a - Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6d53b

spedita all'indirizzo alberto.cambria@pec.giuffre.it e ricevuta dal destinatario alle ore 11:35 del 7/9/2016.

- Avv. **VINCENZO PALUMBO**, per la **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA**, pec spedita a vincenzo.palumbo@pec.giuffre.it e ricevuta dal destinatario alle ore 11:35 del 7/9/2016.
- Sig. [redacted], debitore esecutato, via [redacted], raccomandata A.R. n. [redacted] del giorno 8/9/2016.
- Sig.ra [redacted], comproprietaria, [redacted], raccomandata A.R. n. [redacted] del giorno 8/9/2016.
- Sig. [redacted], comproprietario, [redacted], raccomandata A.R. n. [redacted] 7 del giorno 8/9/2016.

Nelle comunicazioni il sottoscritto chiedeva al debitore di consentire l'accesso agli immobili pignorati (previo accordi con eventuali terzi occupanti). Lo stesso avrebbe dovuto fornire allo scrivente i seguenti dati e/o documenti relativi alle due unità immobiliari pignorate:

- Il nominativo ed il recapito dell'amministratore di condominio.
- copia della pratica edilizia relativa all'immobile, incluse eventuali pratiche successive attinenti variazioni apportate (anche in sanatoria) all'immobile.
- in caso di locazione dell'immobile a terzi, assicurare l'accesso allo scrivente (previo accordo con gli affittuari) e consegnare al sottoscritto

Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97c88a - Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6d53b

copia del contratto d'affitto, completo degli estremi di registrazione.

- copia dell'atto di acquisto e zona di ricadenza dell'immobile nel P.R.G..
- licenza edilizia del fabbricato.

Parimenti si avvisava che qualora fosse stato impedito allo scrivente l'accesso ai vari cespiti per comportamento omissivo ovvero ostruzionistico dell'esecutato (o dell'occupante l'immobile se persona diversa dall'esecutato), il sottoscritto avrebbe immediatamente riferito al giudice per i provvedimenti del caso.

Nel giorno e nell'ora stabiliti presso l'immobile pignorato, oltre lo scrivente e persona di sua fiducia, erano presenti l'avv. ROSA VIRZI' ed il sig. [redacted], padre dell'esecutato, il quale concedeva l'accesso all'immobile.

Venivano eseguiti i rilievi metrici e fotografici ritenuti necessari.

A conclusione il sig[redacted]:

1. Dichiarava di occupare, unitamente alla moglie, l'appartamento, in forza del contratto di locazione stipulato in data 1/12/2011 e registrato in data 29/12/2011, del quale produceva copia.
2. Produceva copia del titolo di proprietà del bene.
3. Si riservava di comunicare allo scrivente il nominativo e recapito dell'Amministratore di condominio, e (nel caso in cui fosse riuscito a reperirlo) di consegnare copia del libretto caldaia. La stessa, sempre secondo il sig. [redacted] era funzionante, anche se non manutenzionata. Allo scopo il sottoscritto concedeva termine fino al 10/10/2016, con consegna presso lo studio dello scrivente.

Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a - Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6d53b

A questo punto, ore 17:00 si sospendevano le operazioni sul luogo, riservandosi lo scrivente la possibilità di ulteriori accessi, previo avviso alle parti.

In merito all'unità immobiliare in Rometta (foglio 2, particella 1055, sub 4), il sottoscritto preso atto della comunicazione del sig. [redacted] secondo la quale detto cespite, in data 18/7/2016, risultava essere stato posto sottosequestro giudiziario dal Tribunale di Messina (limitatamente alla quota del 50%) e che in data 29/7/2016 era stato nominato come custode giudiziario di detto bene l'avv. ANTONIO VISCO, rinviava il sopralluogo a data da destinarsi, allo scopo di potere notificare il futuro accesso anche al custode giudiziario.

C) **SECONDO SOPRALLUOGO: 12/10/2016**, ore **16,00** e seguenti.

Dopo aver contattato telefonicamente l'avv. Visco, la ripresa delle operazioni veniva fissata per le ore 16,00 e seguenti del 12/10/2016 presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sita in Rometta Marea. Di ciò si dava avviso a:

- Avv. **ROSA VIRZI'**, per la **C.R.I.A.S.**, pec spedita all'indirizzo avvrosavirzi@puntopec.it e ricevuta dalla destinataria alle ore 17:48 del 3/10/2016.
- Avv. **SANTO SPARACINO**, per la **SAGRANTINO ITALY s.r.l.**, pec spedita all'indirizzo santosparacino27@pec.giuffre.it e ricevuta dal destinatario alle ore 17:48 del 3/10/2016.
- Avv. **VINCENZO GATTO**, per la sig.ra [redacted], pec spedita all'indirizzo avvvincenzogatto@cnfpec.it e ricevuta dal destinatario alle ore 17:48 del 3/10/2016.

Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a - Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6d53b

- Avv. **GIANCARLO CUZARI**, per il **BANCO DI SICILIA**, raccomandata A.R. n. 13951764191-2 del 4/10/2016.
- Avv. **ENRICO VINCI**, per la **MONTEPASCHI SERIT**, pec spedita all'indirizzo avv.enricovinci@pec.giuffre.it e ricevuta dal destinatario alle ore 17:48 del 3/10/2016.
- Avv. **ALBERTO CAMBRIA**, per la **SICILCASSA s.p.a.**, pec spedita all'indirizzo alberto.cambria@pec.giuffre.it e ricevuta dal destinatario alle ore 17:48 del 3/10/2016.
- Avv. **VINCENZO PALUMBO**, per la **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA**, pec spedita a vincenzo.palumbo@pec.giuffre.it e ricevuta dal destinatario alle ore 17:48 del 3/10/2016.
- Sig. [redacted], debitore esecutato, [redacted] raccomandata A.R. n. [redacted] del 4/10/2016.
- Sig.ra [redacted], comproprietaria, [redacted] raccomandata A.R. n. [redacted] del 4/10/2016.
- Sig. [redacted], comproprietario, [redacted], raccomandata A.R. n. [redacted] 3 del 4/10/2016.

Nelle comunicazioni il sottoscritto chiedeva al debitore, ai comproprietari e all'avv. Visco di consentire l'accesso all'immobile pignorato (previo accordi con eventuali terzi occupanti). Gli stessi avrebbero dovuto fornire allo scrivente i seguenti dati e/o documenti

Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a - Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6d53b

relativi alle due unità immobiliari pignorate:

- Il nominativo ed il recapito dell'amministratore di condominio.
- copia della pratica edilizia relativa all'immobile, incluse eventuali pratiche successive attinenti variazioni apportate (anche in sanatoria) all'immobile.
- in caso di locazione dell'immobile a terzi, assicurare l'accesso allo scrivente (previo accordo con gli affittuari) e consegnare al sottoscritto copia del contratto d'affitto, completo degli estremi di registrazione.
- copia dell'atto di acquisto e zona di ricadenza dell'immobile nel P.R.G..
- licenza edilizia del fabbricato.

Parimenti si avvisava che qualora fosse stato impedito allo scrivente l'accesso ai vari cespiti per comportamento omissivo ovvero ostruzionistico dell'esecutato (o dell'occupante l'immobile se persona diversa dall'esecutato), il sottoscritto avrebbe immediatamente riferito al giudice per i provvedimenti del caso.

Nel giorno e nell'ora stabiliti, presso l'immobile oggetto di pignoramento, oltre lo scrivente e persona di sua fiducia erano presenti:

- Avv. ANTONIO VISCO, amministratore e custode del bene nell'ambito del procedimento penale R. GIP n. 1734/2016 a carico di [redacted].
- Sig. [redacted] occupante l'immobile senza alcun titolo.

Il sig. [redacted] concedeva l'accesso al bene. Lo scrivente eseguiva i rilievi fotografici e metrici necessari. A conclusione, il sig. [redacted]

Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a - Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6d53b

dichiarava di occupare l'immobile senza alcun titolo e si impegnava a fornire, entro il 21/10/2016, il nominativo dell'amministratore di condominio, facendo pervenire il dato direttamente presso lo studio dello scrivente.

Le operazioni si chiudevano alle ore 17:00, riservandosi il sottoscritto la possibilità di ulteriori accessi previo avviso alle parti.

D) **ADEMPIMENTI SUCCESSIVI.**

In relazione alle risultanze dei sopralluoghi, lo scrivente notava che necessitava la rettifica della planimetria catastale dell'appartamento in Messina (pratica DOCFA), nonché la redazione dell'APE per entrambi gli immobili. Tenuto conto che il termine per l'invio delle bozze della relazione stava per scadere, il sottoscritto presentava istanza al G.D. chiedendo sia una proroga di giorni novanta per l'invio della bozza di C.T.U., sia di potersi avvalere della collaborazione di propri tecnici di fiducia per la redazione delle pratiche sopra indicate, prevedendo una spese di €. 300,00 per ciascuna Ape e di €. 500,00 per il DOCFA. L'istanza era inviata in data 19/10/2016. In data 20/10/2016:

- Veniva concessa la proroga di novanta giorni.
- Veniva accordata la possibilità di utilizzare tecnici di fiducia per una spesa complessiva di €. 450,00.

In data 27/12/2016 veniva effettuata richiesta di fornitura dei dati condominiali necessari per la redazione della C.T.U. all'amministratore del condominio di via Palermo dott. ALFONSO LICITRI. Lo stesso forniva quanto richiesto in data 15/1/2017.

Sempre in data 27/12/2016 veniva effettuata richiesta di fornitura dei

Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a - Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6d53b

dati condominiali necessari per la redazione della C.T.U. all'amministratore del condominio di Rometta avv. MARISA BONASERA. La stessa forniva quanto richiesto in data 2/1/2017.

In data 13/2/2017, lo scrivente, previo pagamento dei diritti di segreteria, eseguiva ricerche presso l'archivio dell'ufficio Tecnico Comunale di Rometta, acquisendo quanto disponibile in merito alla regolarità urbanistica del fabbricato in detto comune.

RELAZIONE.

Si procede alla stima degli immobili.

APPARTAMENTO IN MESSINA (FG. 108, PRT. 256, SUB 22).

CARATTERISTICHE DELLA ZONA.

L'immobile ricade in Messina, via Palermo 339, all'interno del condominio denominato "TRE PALME", a primo piano scala B di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra (vedi fotografie n. 1 - 2). L'edificio è ubicato in zona semiperiferica della stessa città, regolarmente urbanizzata, destinata ad edilizia residenziale (così come nelle zone vicine), con attività commerciali al piano terra. Gli inconvenienti della zona in narrativa sono il traffico sostenuto e la difficoltà a trovare parcheggi. Per quanto riguarda i servizi offerti si nota una ottima disponibilità di negozi al dettaglio, farmacie, supermercati, mercati rionali, mentre restano più distanti le scuole di ogni ordine e grado, gli ospedali, il verde pubblico, i luoghi di svago (cinema, teatri, musei e stadi sportivi), i servizi pubblici (municipio, polizia, vigili del fuoco). Risultano invece buoni i collegamenti pubblici (presenza di autobus e tram che consentono il collegamento con centro).

STATO DI POSSESSO.

Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a - Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6d53b

L'unità immobiliare è occupata dai genitori dell'esecutato in forza del contratto di locazione stipulato in data 1/12/2011 tra l'esecutato e la madre del medesimo (sig.ra [redacted], e registrato in Messina in data 29/12/2011 al n. 6682, serie 3.

CONVENZIONI MATRIMONIALI.

Non esistono provvedimenti giudiziali di assegnazione dei due immobili come casa coniugale.

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISICO.

Esiste un atto di asservimento urbanistico segnalato comunque nel contratto di compravendita del cespite pignorato, ma relativo alla scala condominiale che si diparte dalla via Palermo per condurre all'ingresso dell'edificio. Detta scala è di fatto costruita su terreno di proprietà del Comune di Messina, in virtù della servitù di passaggio costituita con atto del notaio Paderni del 16/4/1982, registrato a Messina al n. 3792 e trascritto a Messina il 7/5/1982 ai nn. 118781 e 10724. Sotto detta striscia di terreno sono istallate le condotte idriche dell'acquedotto Comunale di Tremonti.

VINCOLI GIURIDICI PREGIUDIZIEVOLI.

Dalla documentazione ipocatastale allegate al fascicolo giudiziario si rileva quanto segue:

1. Pignoramento immobiliare trascritto a Messina il 14/6/1996 ai nn. 14218/11521, nascente da provvedimento del 10/6/1996 del Tribunale di Messina, a favore della C.R.I.A.S. s.p.a. con sede a Catania, contro [redacted] (nato a [redacted] per l'intera proprietà dell'immobile in esame (Messina, foglio 108, particella 256, sub 22).

Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a - Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6d53b

2. Ipoteca giudiziale emessa il 16/3/1995 in forza del decreto ingiuntivo 502/94, iscritta in data 21/3/1995 ai nn. 8199/688 a favore dell'Istituto bancario Monte Dei Paschi di Siena, contro [redacted] (nato a Messina il [redacted]) per l'intera proprietà dell'immobile in esame (Messina, foglio 108, particella 256, sub 22), a garanzia di un credito complessivo di £. 180.000.000,00.
3. Ipoteca iscritta in data 6/8/1985 ai nn. 1458/18017 a favore del Credito Fondiario spa di Roma, contro S.A.C.E., a garanzia di un mutuo originario di £. 1.600.000.000 concesso alla S.A.C.E. con atto del notaio Paderni del 2/8/1985 non registrato perché ancora nei termini.

PROPRIETARI E TITOLI DI PROPRIETA'.

Dalla documentazione ipocatastale in atti si rileva quanto segue:

1. Attuale proprietario [redacted], giusto atto di compravendita in notaio [redacted] del 29/6/1988, repertorio 3346/809, trascritto in Messina in data 28/7/1988 ai nn. 20188/16911. Con questo atto la [redacted] (costituita con atto del notaio [redacted] del 12/1/1976, registrato a Messina il 20/1/1976 al n. 421) vendeva al sig. [redacted] (nato a Messina il [redacted] il cespite oggi pignorato (Messina, foglio 108, particella 256, sub 22. Dallo stesso atto risultava che la S.A.C.E. spa che lo aveva costruito su terreno di proprietà della medesima.
2. Precedente proprietaria [redacted] per avere realizzato l'immobile su area precedentemente occupata da fabbricati demoliti o da fondi rustici, giusto i seguenti atti:
   - Atto di compravendita in notaio [redacted] del 30/7/1982,

Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc68a - Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6d53b

trascritto a Milazzo in data 4/4/1913 ai nn. 1854/16836. Con questo atto la sig.ra [redacted] (nata a Messina il [redacted] vendeva alla [redacted] un complesso immobiliare della superficie di mq. 2.293 costituito da terreno edificabile sul quale esistevano vecchi fabbricati in pessime condizioni. In catasto distinto al foglio di mappa 108 di Messina, particelle 1399 - 814 - 813 - 256 e 255 (sub 1 - 18 - 19 - 20).

- Atto di permuta del 27/1/1988 in notaio [redacted], trascritto a Messina il 9/2/1988 ai nn. 3829/3273, con il quale il sig. [redacted] (nato a Messina il [redacted] cedeva in permuta alla [redacted] un appezzamento di terreno di mq. 20,00 distinto in catasto al foglio 108, particella 1586 (della superficie di mq. 73,00). Con lo stesso atto il sig. [redacted] riconosceva che la parte residua della particella 1586 era già di proprietà della S.A.C.E. srl e quindi ne ammetteva la volturazione.

3. Precedenti proprietari rispettivamente:

- [redacted] (nata a Messina il [redacted] La stessa cedeva per donazione e vendita a [redacted] giusto rogito del notaio [redacted] del 26/7/1958, registrato a Messina il 19/8/1958, ai nn. 12497/2035 e 11625/5144 alcuni beni tra i quali due case di abitazione, in condizioni precarie, site in via Palermo ai numeri civici 369. Nel contratto non è riportata la individuazione catastale dei beni.
- [redacted] (nata a Messina il [redacted]). Alla morte della predetta, avvenuta in data 30/10/1973, la figlia [redacted] ereditava una quota indivisa pari all'80% del fondo rustico ricadente in

Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a - Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6d53b

Messina, villaggio Giostra, in catasto al foglio 108, partita 13562 di mq. 17.043.

- [redacted].. A seguito del fallimento della predetta impresa e alla vendita giudiziaria che ne era derivata, con decreto del 28/9/1984 registrato a Messina il 4/10/1984 ai nn. 24913/21320, il giudice delegato ai fallimenti trasferiva al sig. [redacted] il lotto n. 2 del fallimento, consistente in un terreno sito in Messina foglio 108, particella 254, ricadente in via Palermo.

4. Precedenti proprietari [redacted] (nato a Messina il [redacted]) e [redacted] (nato a Monforte San Giorgio il [redacted]). Gli stessi con atto di compravendita del notaio [redacted] del 6/8/1960, registrato a Messina il giorno 8/8/1960 ai nn. 14868/2125 e 12392/5418, avevano venduto all'[redacted] un immobile in corso di costruzione (con cortile, spazio di isolamento e terreno libero annesso) in catasto al foglio 108, particella 254 della superficie di mq. 3870, oltre particella 253 sub 2 (ex fabbricato demolito) e costituente l'accesso al fondo.

REGOLARITA' URBANISTICA.

L'immobile che contiene l'appartamento oggetto di pignoramento, come si legge nell'atto di acquisto, venne costruito in forza delle Concessioni Edilizie n. 7916 del 3/5/1984, n. 8254/7196 bis del 17/9/1985 e 9235/7196 ter del 18/2/1988. Il certificato di abitabilità venne concesso in data 10/5/1988, protocollo n. 13219. Si allega alla presente copia della concessione iniziale. Per quanto attiene al piccolo locale ricavato in un

Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a - Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6d53b

angolo del cortile annesso all'abitazione, che sembrerebbe essere stato realizzato successivamente all'acquisto del bene, è necessaria la regolarizzazione trattandosi di volume aggiunto. Necessiterà anche la regolarizzazione della piccola difformità esistente all'interno dell'immobile nella distribuzione dei vani (prolungamento di un tramezzo che originariamente separava parzialmente due vani, fino ad ottenere la completa separazione degli stessi). Per tale pratica da realizzarsi dopo la vendita attraverso S.C.I.A. in sanatoria si prevede un costo di € 2.500,00. Riguardo la corrispondenza tra la planimetria dello stato di fatto con quella esistente al catasto, si è provveduto alla presentazione all'Agenzia delle Entrate della planimetria aggiornata in cui è stata riportata anche la maggiore larghezza del cortile riscontrata in fase di accesso.

DESTINAZIONE URBANISTICA.

Nel piano regolatore vigente l'immobile è ubicato in zona P.P.R. (piani particolareggiati di risanamento).

REGOLARITA' CATASTALE.

Lo scrivente ha costatato l'esistenza della planimetria catastale presso l'ufficio del Territorio della Provincia di Messina verificando che in atto esistono alcune difformità tra grafico e stato di fatto. Conseguentemente la planimetria catastale è stata aggiornata (mediante nuovo DOCFA) in modo da assicurare la conformità catastale. **Per effetto dell'aggiornamento della planimetria catastale è mutata la classificazione del appartamento che in atto resta individuato come sub 51, anziché come sub 22.**

DATI CONDOMINIALI.

L'amministratore del condominio di via Palermo, dott. Alfonso

Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a - Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6d53b

Licitri, su richiesta dello scrivente, ha fornito i seguenti dati condominiali:

- Caratura millesimale: 24,425 millesimi
- Spese condominiali annuali: €. 574,89 (nel bilancio preventivo del 2016).
- Esposizione debitoria a tutto il 2016 (per tutto l'anno): €. 2.842,49.
- Non vi sono spese straordinarie di gestione deliberate e non ancora scadute.
- Non vi sono interventi di manutenzione in atto.
- Non esistono in atto procedure giudiziarie che coinvolgano il condominio.

PRESTAZIONE ENERGETICA.

Si è redatto l'A.P.E. per l'unità immobiliare pervenendo alla classe F (vedi A.P.E. allegato).

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Il bene pignorato è costituito dall'intera proprietà di un appartamento di civile abitazione distinto in catasto al foglio di mappa 108 di Messina, particella 256, ex sub 22 (in atto sub 51), zona 2, categoria A/2, classe 10, sup. cat. 112, rendita €. 302,13 (con i dati aggiornati), ubicato al secondo piano scala B dell'immobile situato in via Palermo n. 339. Si tratta di unità immobiliare accessibile direttamente dal cancello sistemato sulla via Palermo, successiva scalinata (vedi fotografia n. 2), cortile, portone condominiale del fabbricato (vedi fotografia n. 3), successivo androne (vedi fotografia n. 4), nonché scala e pianerottolo. L'unità immobiliare, accessibile tramite la porta ripresa nella fotografia n. 5, è costituita da quattro vani, adibiti rispettivamente a soggiorno (vedi fotografie n. 12 - 13), due camere (vedi fotografe n. 8 – 9 e n. 16 - 17) e letto (vedi fotografie n. 18 - 19), oltre cucina (vedi fotografie n. 10 - 11) unico bagno (vedi fotografie n. 20 - 21)

Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a - Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6d53b

corridoio di disimpegno (vedi fotografie n. 6 - 7) ulteriore disimpegno della zona notte (vedi fotografie n. 14 - 15), piccolo balcone che si affaccia su una chiostrina interna (vedi fotografie n. 26 - 27) e un cortile annesso (vedi fotografie n. 22 - 23), recintato con muri, in un angolo del quale si nota un box in muratura (vedi fotografie n. 24 - 25). Tutti i vani sono dotati di finestre (o porte finestre) tranne una camera che comunque presenta una luce. L'immobile si presenta in buone condizioni e mostra pavimenti e rivestimenti in ceramica, intonaci interni di tipo civile, infissi in metallo e vetro, porte in legno. Gli impianti sono sotto traccia e da verificare, in particolare quello elettrico che è sprovvisto di salvavita (vedi fotografia n. 28). Esiste impianto di riscaldamento. Tutte le strutture portanti dell'intero fabbricato sono in cemento armato e l'altezza media divani di mt. 2,75.

VALUTAZIONE DEL BENE.

Si procede alla valutazione del bene, utilizzando il metodo sintetico comparativo.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE.

Per il calcolo si utilizzerà la superficie lorda dell'immobile, ossia la superficie risultante dalla somma di quella calpestabile, di quella occupata dalle tramezzature, pilastrature interne e pareti perimetrali condominiali, oltre metà della superficie occupata dalle pareti comuni con altri immobili.

Basandosi sui rilievi effettuati in occasione del sopralluogo è stata ricavata la superficie commerciale (superficie lorda), pervenendo ai seguenti valori:

- Superficie residenziale (coperta): mq. 101,86.
- Superficie complessiva del balcone interno: mq. 2,50

Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a - Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6d53b

- Superficie complessiva del cortile: mq. 74,44

Assumendo i seguenti coefficienti di pertinenza:

Balcone: 0,25

Cortile: 0,20

Si perviene ad una superficie equivalente di:

mq. (101,86 + 0,25 x 2,50 + 0,20 x 74,44) = **mq. 117,37**

VALORE DI MERCATO.

Ai fini della stima è necessario disporre del costo unitario (costo al metro quadrato) per immobili con caratteristiche simili a quello in esame e ricadenti nella stessa zona. Lo scrivente si è riportato ai dati forniti dall'osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate per immobili ricadenti nella stessa zona, operando su tali dati una congrua svalutazione per tenere conto dell'età del cespite (circa trenta anni). In merito per la zona nella quale ricade l'immobile l'agenzia delle entrate fornisce per gli appartamenti di civile abitazione una fascia di valori oscillante tra €./mq. 1.000 e €./mq. 1.500. Tenuto conto dell'età dell'immobile si può applicare il valore unitario di €./mq. 1.350,00 e conseguentemente si perviene ad un valore di:

mq. 117,37 x €./mq. 1.350,00 = €. 158.449,50

Il superiore importo va ulteriormente svalutato del 15% per tenere conto della differenza tra oneri tributari su base catastale e base reale, dell'assenza di garanzie di vizi, nonché del rimborso forfettario di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita oltre la decurtazione di €. 2.500 per spese di regolarizzazione. Conseguentemente si perviene ad un importo definitivo di

Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a - Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6d53b

si perviene ad un importo definitivo arrotondato di

€. 15.390,63x 0,85 = €. 13.082,04

CONCLUSIONI.

Eseguita la stima dei beni pignorati, si è pervenuti al seguente quadro:

IMMOBILE	SUPERFICIE	A.P.E.	VALORE QUOTA PIGNORATA
F. 108 Messina, P. 256/**51**	mq. 117,37	F	€. 132.182,08
F. 2 Rometta, P. 1055/4	¼ x mq. 49,55	F	€. 13.082,04

La vendita avverrà ovviamente due separati lotti. Si precisa che **per effetto dell'aggiornamento della planimetria catastale è mutata la classificazione del appartamento in Messina, via Palermo. Lo stesso, in atto, resta individuato come sub 51, anziché come sub 22.**

Sono allegati alla presente n° 2 fascicoli:

1. Allegato 1: contenente fotografie, verbali di accesso, certificazioni catastali e documentazione varia;
2. Allegato 2: contenente Docfa Comune di Messina foglio 108 p.lla 256 sub. 22, A.P.E. Comune di Messina foglio 108 p.lla 256 sub. 22, A.P.E. Comune di Rometta foglio 2 p.lla 1055 sub. 4.

ULTERIORI ADEMPIMENTI.

Copia della superiore relazione completa di allegati e di una lettera d'accompagnamento contenente l'indicazione del termine per formulare rilievi veniva inviata a:

- Avv. **ROSA VIRZI'**, per la **C.R.I.A.S.**, pec spedita all'indirizzo avvrosavirzi@puntopec.it e ricevuta dalla destinataria alle ore 10:39 del 24/2/2017.

Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a - Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6d53b

- Avv. **SANTO SPARACINO**, per la **SAGRANTINO ITALY s.r.l.**, pec spedita all'indirizzo santosparacino27@pec.giuffre.it e ricevuta dal destinatario alle ore 10:45 del 24/2/2017.
- Avv. **VINCENZO GATTO**, per la sig.ra [redacted], pec spedita all'indirizzo avvvincenzogatto@cnfpec.it e ricevuta dal destinatario alle ore 10:48 del 24/2/2017.
- Avv. **GIANCARLO CUZARI**, per il **BANCO DI SICILIA**, raccomandata A.R. 1 n. 05228874083-1 del giorno 24/2/2017. La scelta di inviare comunicazione cartacea anziché digitale al predetto avvocato era imposta dalla circostanza che risultava sconosciuto al server distributore l'indirizzo digitale dello stesso registrato nel sito dell'ordine degli avvocati di Messina (cuzariavvgiancarlo@legpec.it).
- Avv. **ENRICO VINCI**, per la **MONTEPASCHI SERIT**, pec spedita all'indirizzo avv.enricovinci@pec.giuffre.it e ricevuta dal destinatario alle ore 10:54 del 24/2/2017.
- Avv. **ALBERTO CAMBRIA**, per la **SICILCASSA s.p.a.**, pec spedita all'indirizzo alberto.cambria@pec.giuffre.it e ricevuta dal destinatario alle ore 11:00 del 24/2/2017.
- Avv. **VINCENZO PALUMBO**, per la **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA**, pec spedita a vincenzo.palumbo@pec.giuffre.it e ricevuta dal destinatario alle ore 11:02 del 24/2/2017.
- Avv. **ANTONIO VISCO**, amministratore dell'appartamento di Rometta Marea, via Nino Bixio 16, pec spedita ad avvantoniovisco@recapitopec.it e ricevuta dal destinatario alle ore 11:09 del 24/2/2017.
- Sig. [redacted], debitore esecutato, [redacted]

Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a - Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6d53b

[redacted], raccomandata A.R. 1 n. [redacted] del giorno 24/2/2017.

- Sig.ra [redacted], comproprietaria, [redacted], raccomandata A.R. 1 n. [redacted] del giorno 24/2/2017.
- Sig. [redacted], comproprietario, [redacted], raccomandata A.R. 1 n. [redacted] del giorno 24/2/2017.

In base alle modalità di spedizione il termine per formulare rilievi scadeva:

1. Per gli invii telematici a mezzo pec, in data 11/3/2017.
2. Per il sig. [redacted] in data 12/3/2017 (raccomandata consegnata in data 25/2/2017).
3. Per il l'avv. CUZARI in data 14/3/2017 (raccomandata consegnata in data 27/2/2017).
4. Per il sig. [redacted] e per la sig.ra [redacted] alla data di stesura della presente i plichi risultavano in giacenza.

Alla data di redazione della presente lo scrivente non riceveva alcunché.

Messina, **10/3/2017**

Ing. **LORENZO DE DOMENICO**

Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a - Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6d53b

FOTOGRAFIA N° 1

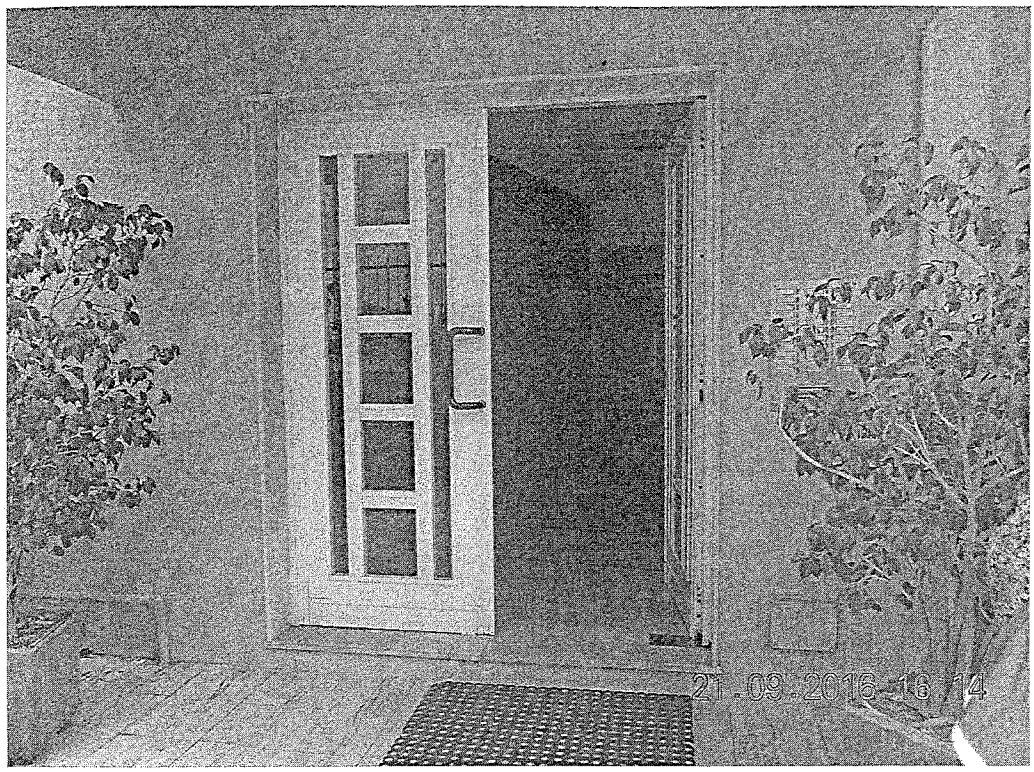
Il prospetto principale del fabbricato sito in Messina, via Palermo n° 339, (in catasto al foglio 108, p.lla 256). L'unità oggetto di stima non prospetta su tale via.

FOTOGRAFIA N° 2

La rampa di scale che dalla via Palermo conduce al portone d'ingresso.

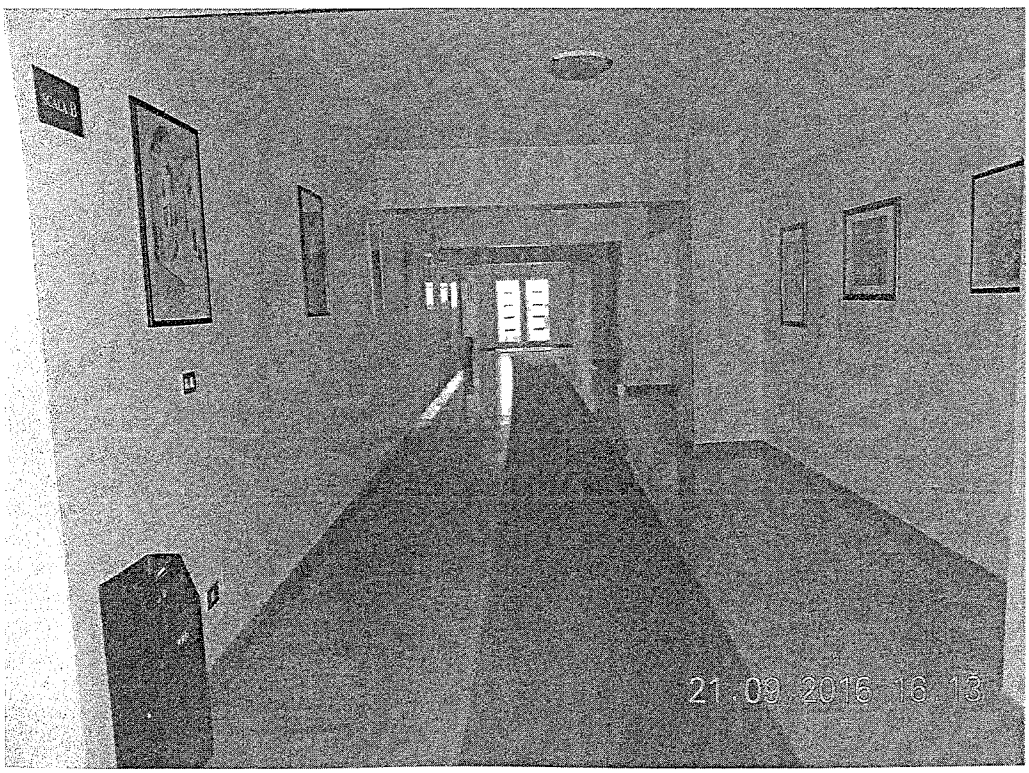
FOTOGRAFIA N° 3

Il portone d'ingresso al fabbricato.



FOTOGRAFIA N° 4

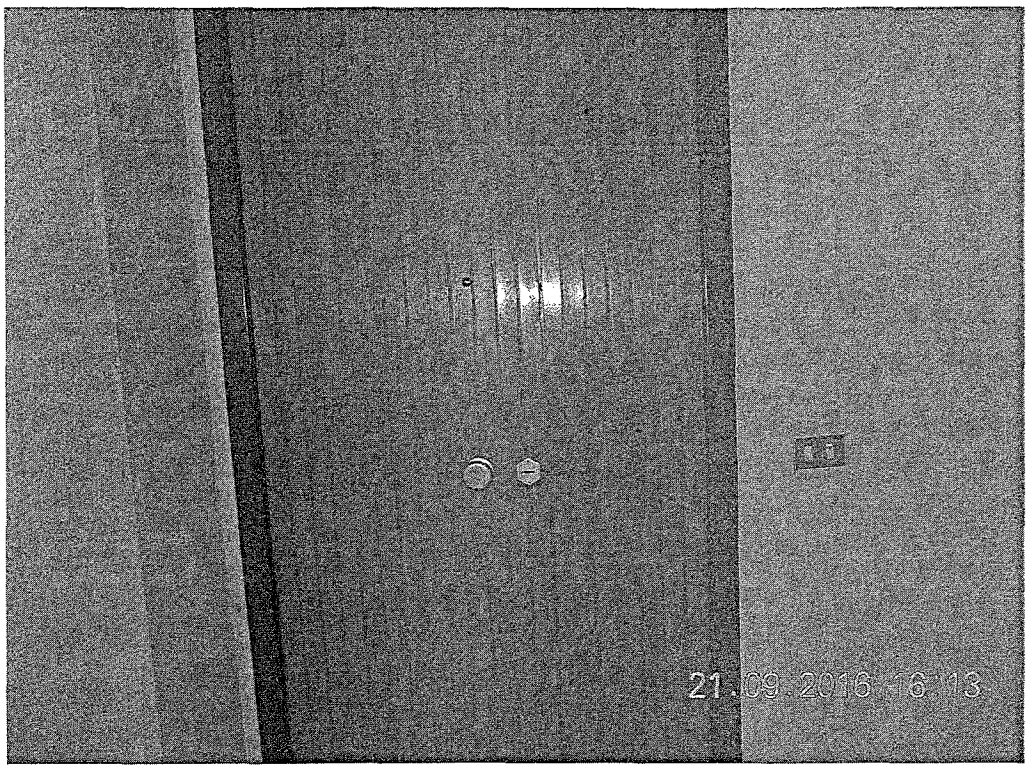
Androne scala.



Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a

FOTOGRAFIA N° 5

Il portoncino d'ingresso all'unità oggetto di consulenza.

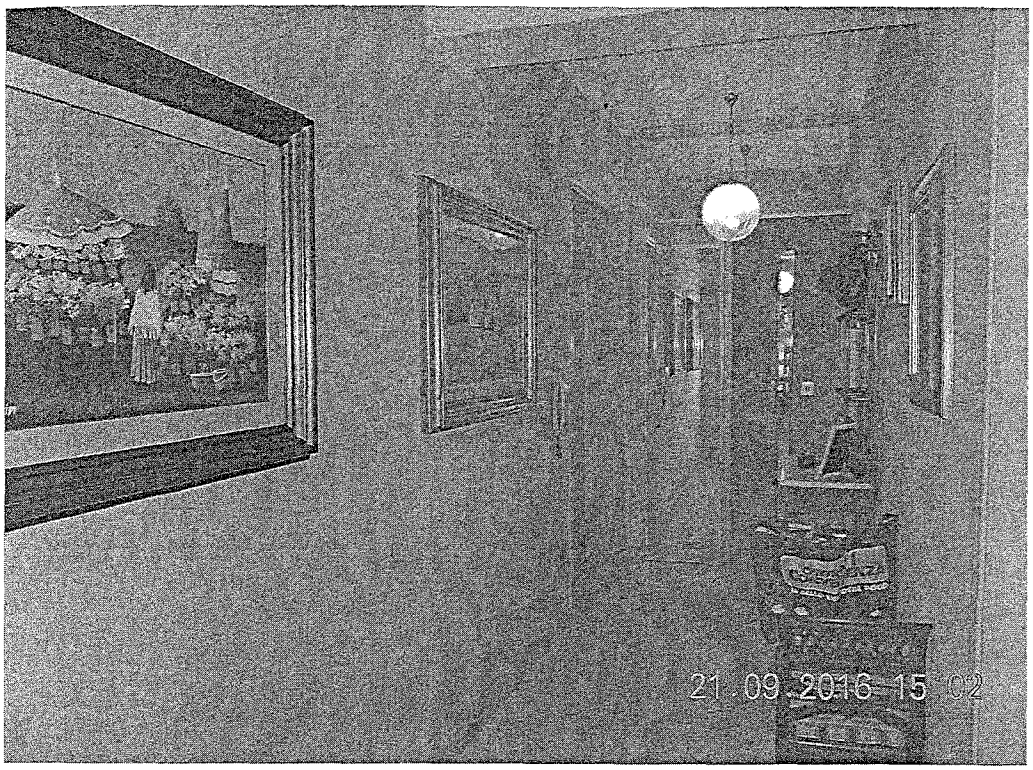


FOTOGRAFIA N° 6

Comune di Messina, foglio 108 p.lla 256 sub. 22. Corridoio.

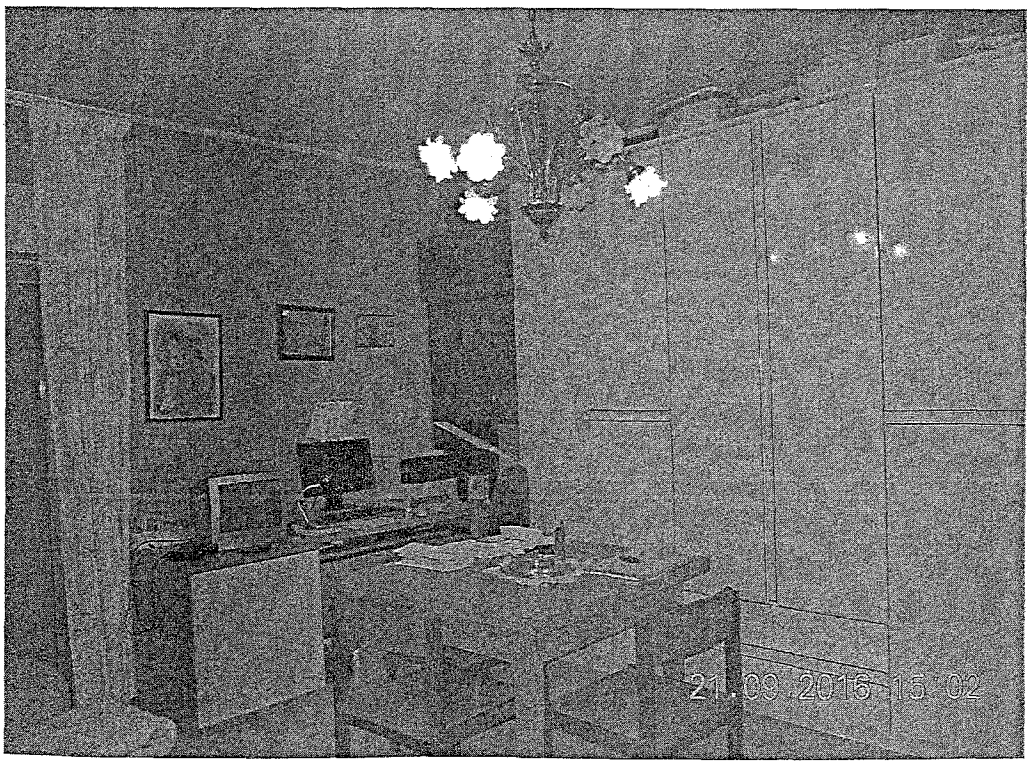
FOTOGRAFIA N° 7

Foto precedente ripresa da altra angolazione.



FOTOGRAFIA N° 8

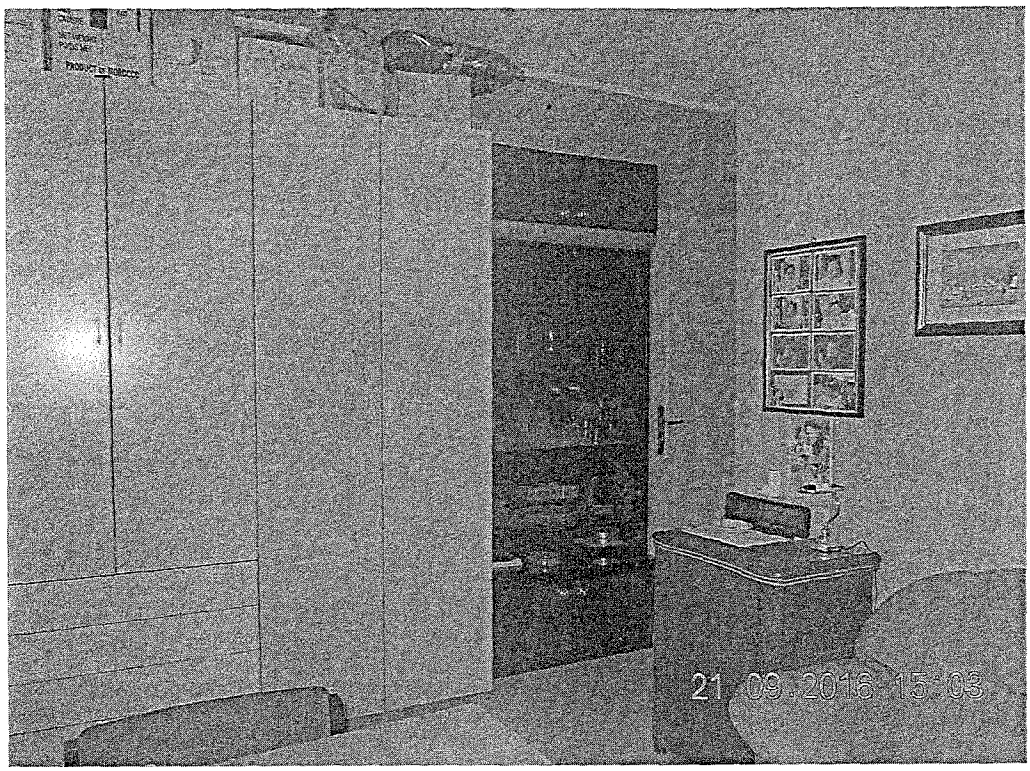
Comune di Messina, foglio 108 p.lla 256 sub. 22. Camera 1.



Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a

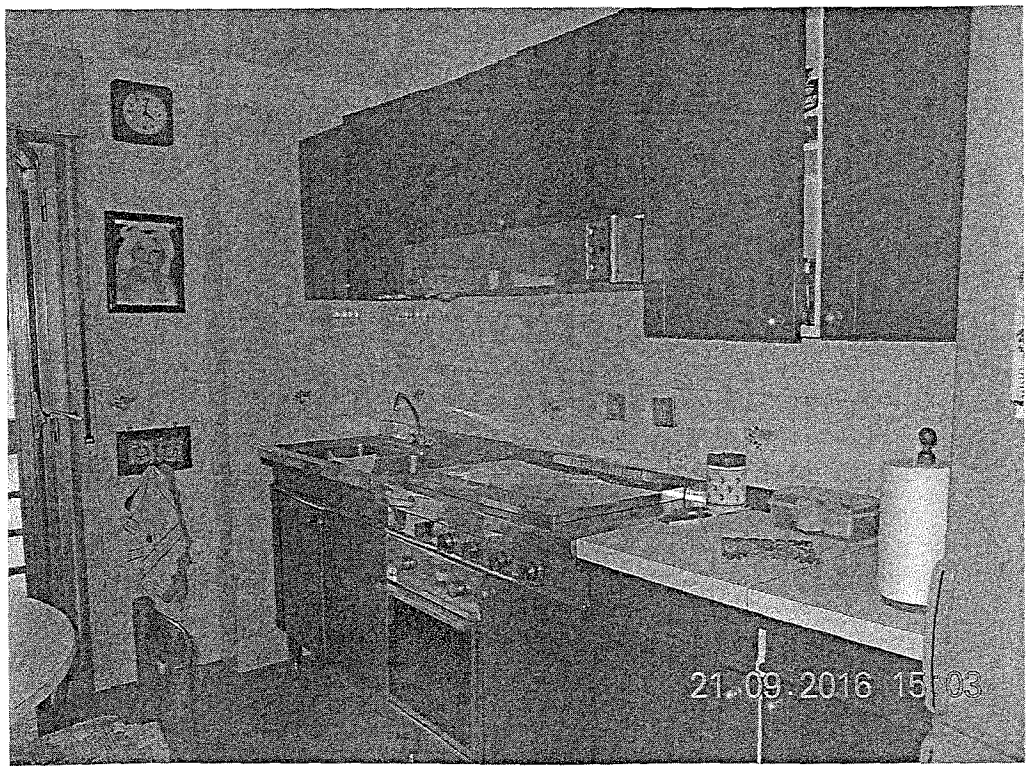
FOTOGRAFIA N° 9

Fotografia precedente ripresa da altra angolazione.



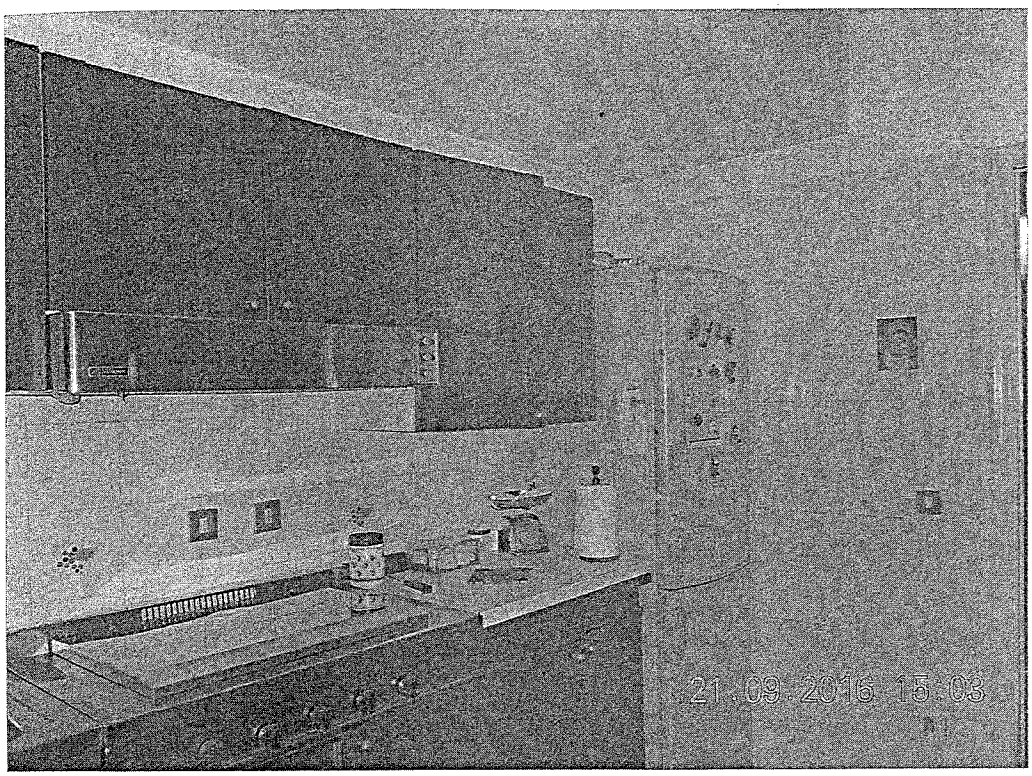
FOTOGRAFIA N° 10

Comune di Messina, foglio 108 p.lla 256 sub. 22. Cucina.



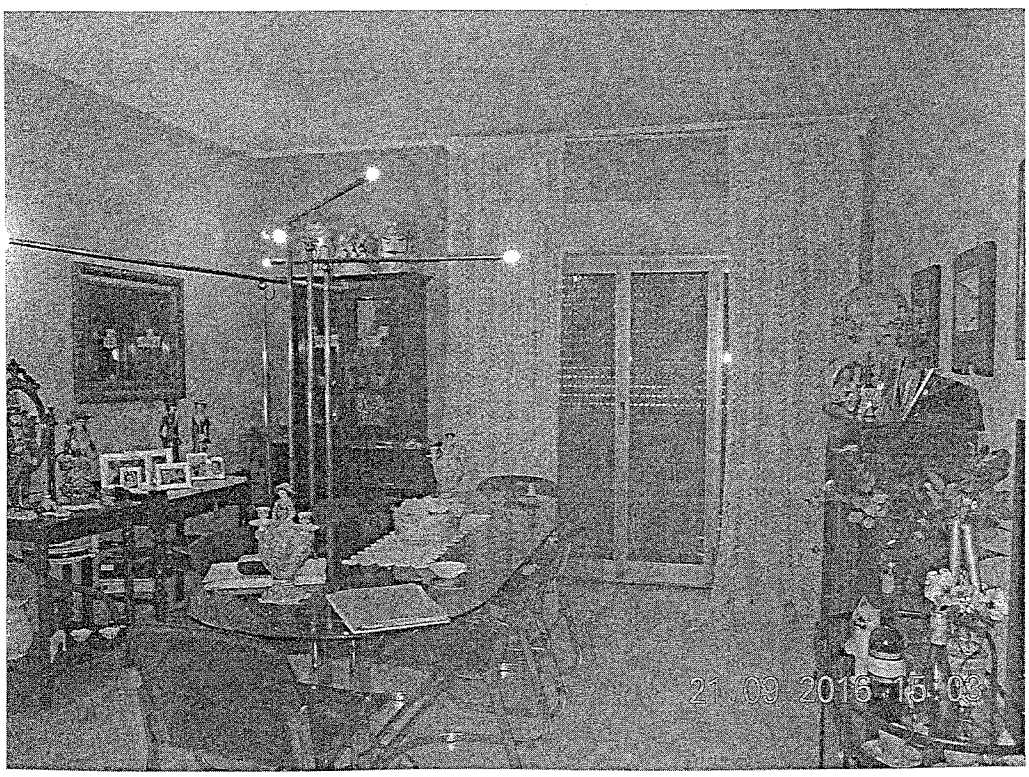
FOTOGRAFIA N° 11

Fotografia precedente ripresa da altra angolazione.



FOTOGRAFIA N° 12

Comune di Messina, foglio 108 p.lla 256 sub. 22. Soggiorno.



Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a

FOTOGRAFIA N° 13

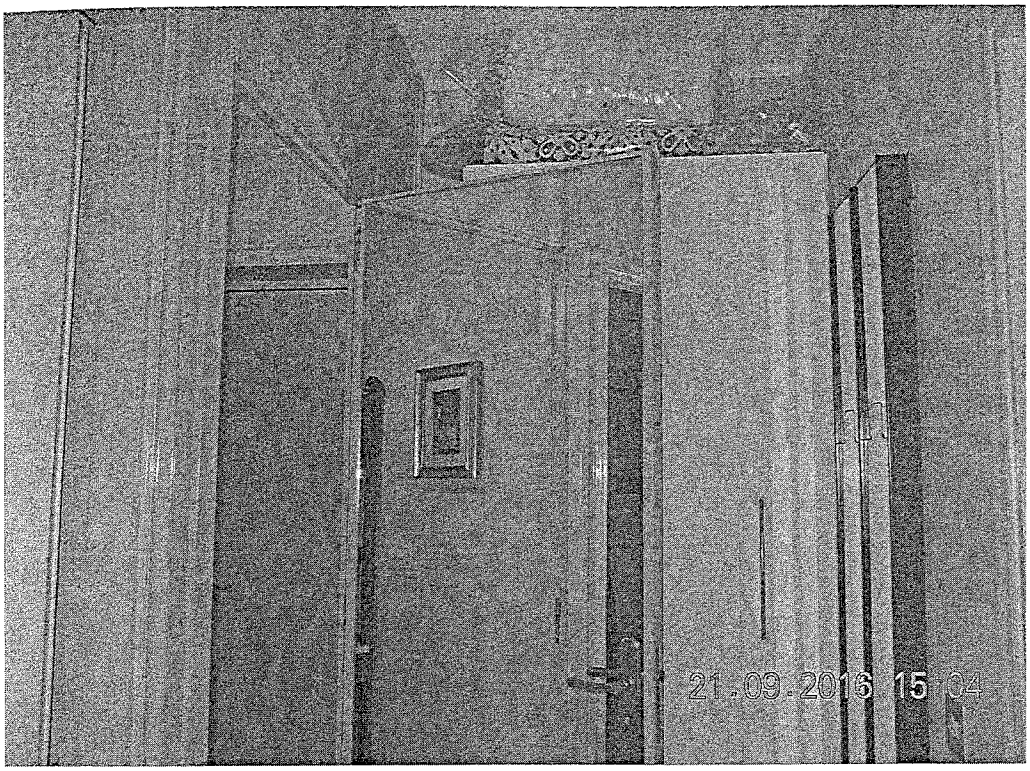
Fotografia precedente ripresa da altra angolazione.

FOTOGRAFIA N° 14

Comune di Messina, foglio 108 p.lla 256 sub. 22. Disimpegno.

FOTOGRAFIA N° 15

Fotografia precedente ripresa da altra angolazione.



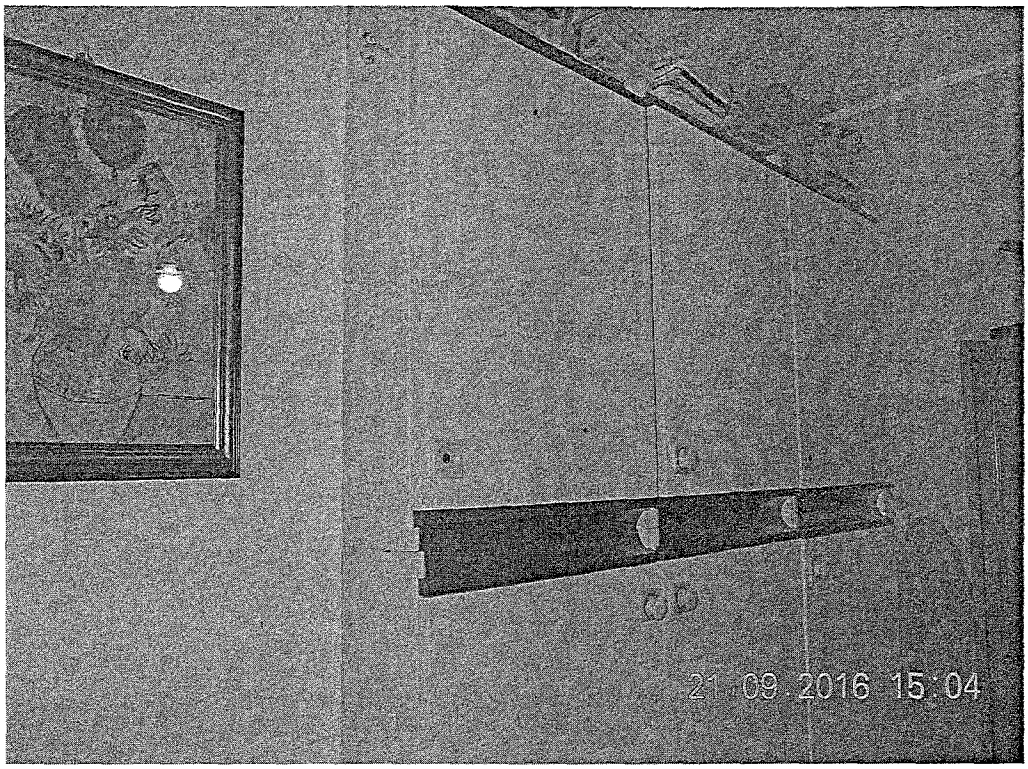
FOTOGRAFIA N° 16

Comune di Messina, foglio 108 p.lla 256 sub. 22. Camera 2.

Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a

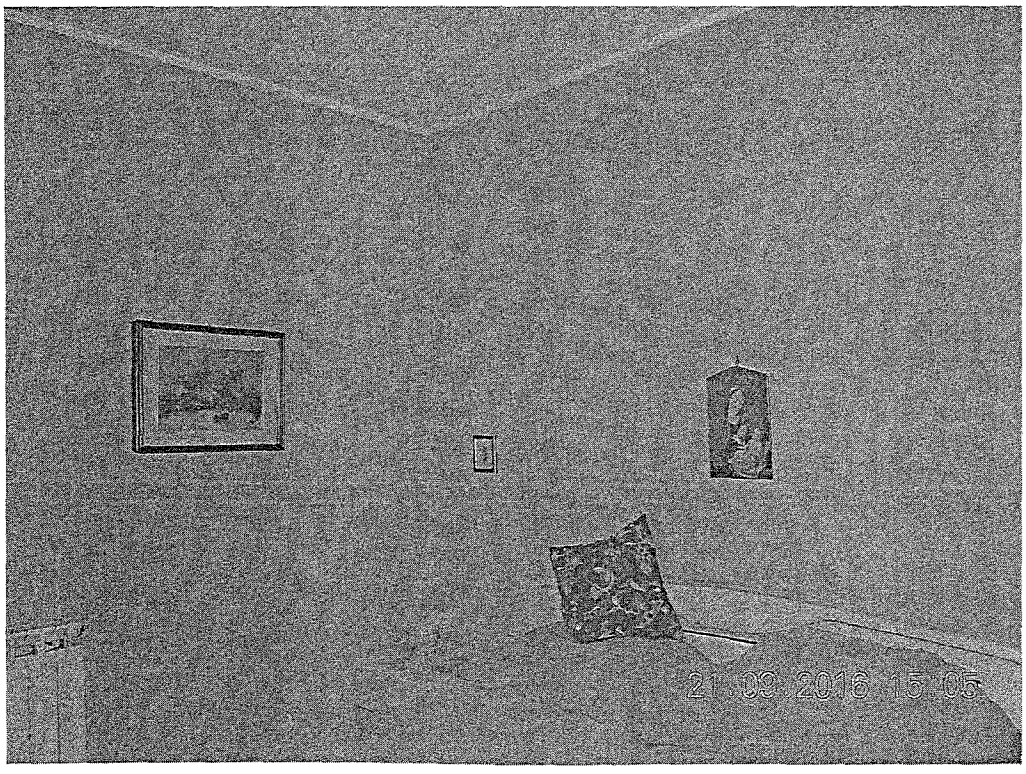
FOTOGRAFIA N° 17

Fotografia precedente ripresa da altra angolazione.



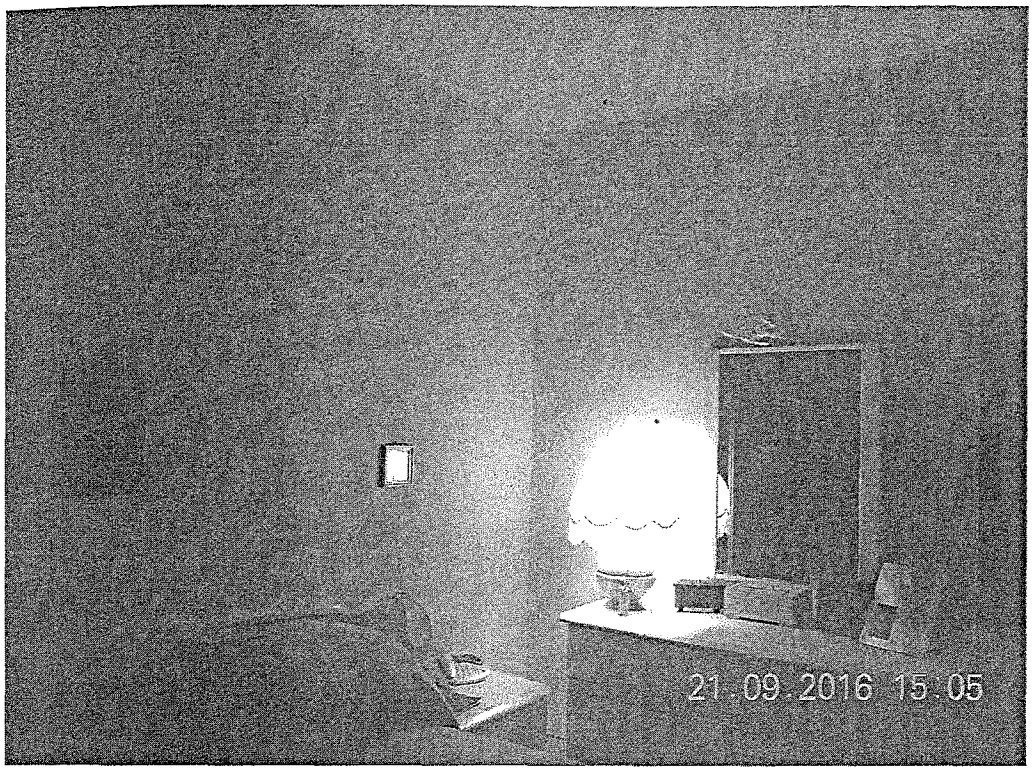
FOTOGRAFIA N° 18

Comune di Messina, foglio 108 p.lla 256 sub. 22. Camera 3.



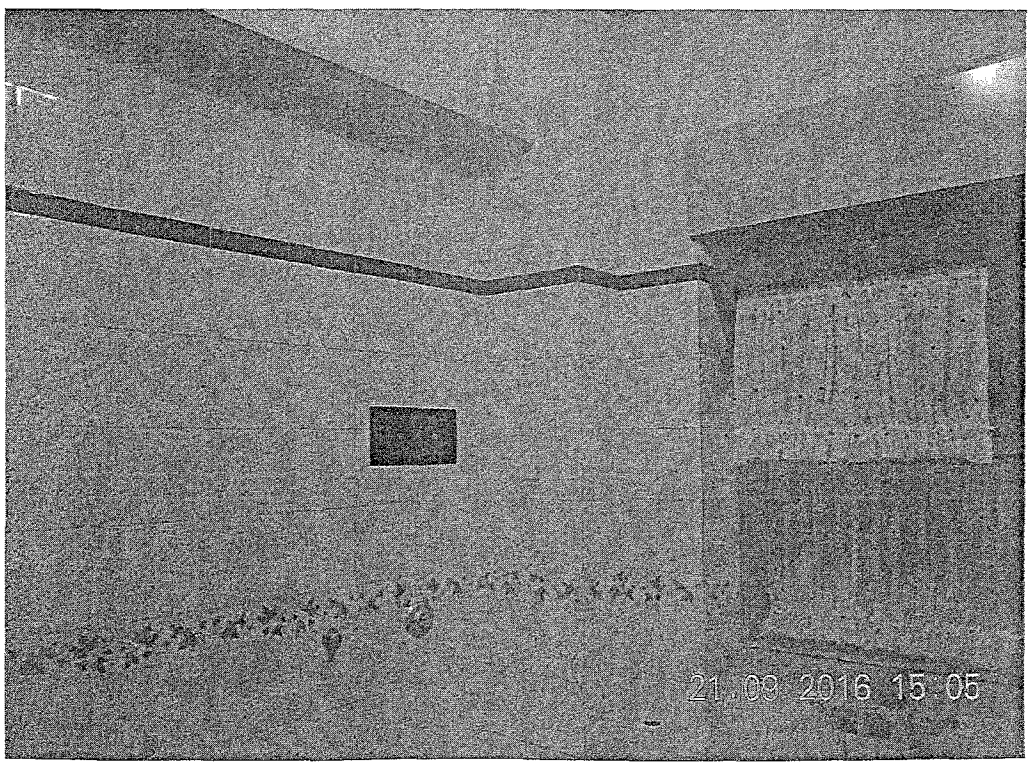
FOTOGRAFIA N° 19

Fotografia precedente ripresa da altra angolazione.



FOTOGRAFIA N° 20

Comune di Messina, foglio 108 p.lla 256 sub. 22. Bagno.



Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a

FOTOGRAFIA N° 21

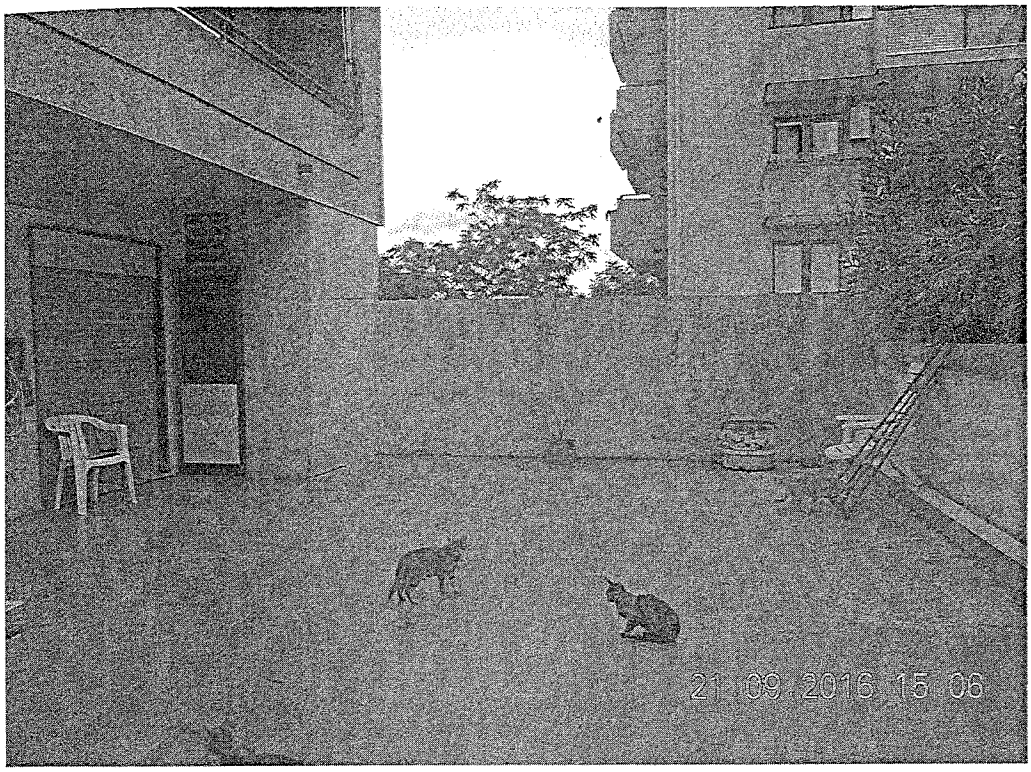
Fotografia precedente ripresa da altra angolazione.

FOTOGRAFIA N° 22

Comune di Messina, foglio 108 p.lla 256 sub. 22. Terrazza lato sud-ovest.

FOTOGRAFIA N° 23

Fotografia precedente ripresa da altra angolazione.



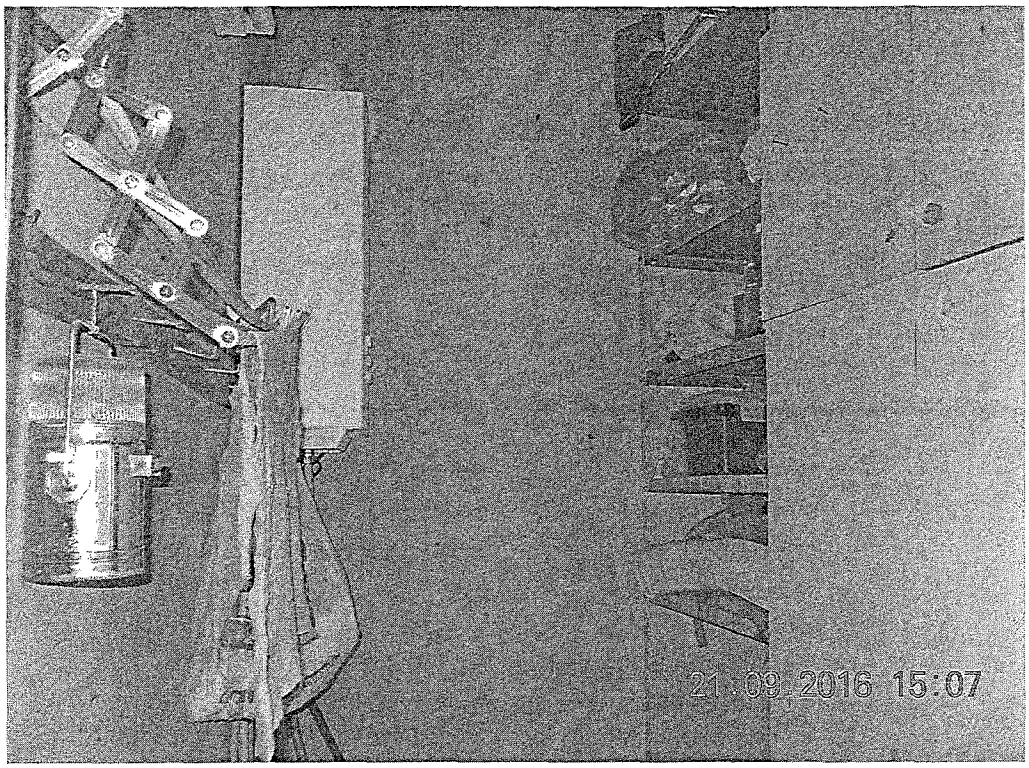
FOTOGRAFIA N° 24

Comune di Messina, foglio 108 p.lla 256 sub. 22. Ripostiglio ricavato sulla terrazza lato sud-ovest.

Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a

FOTOGRAFIA N° 25

Comune di Messina, foglio 108 p.lla 256 sub. 22. Interno del ripostiglio ricavato sulla terrazza lato sud-ovest.

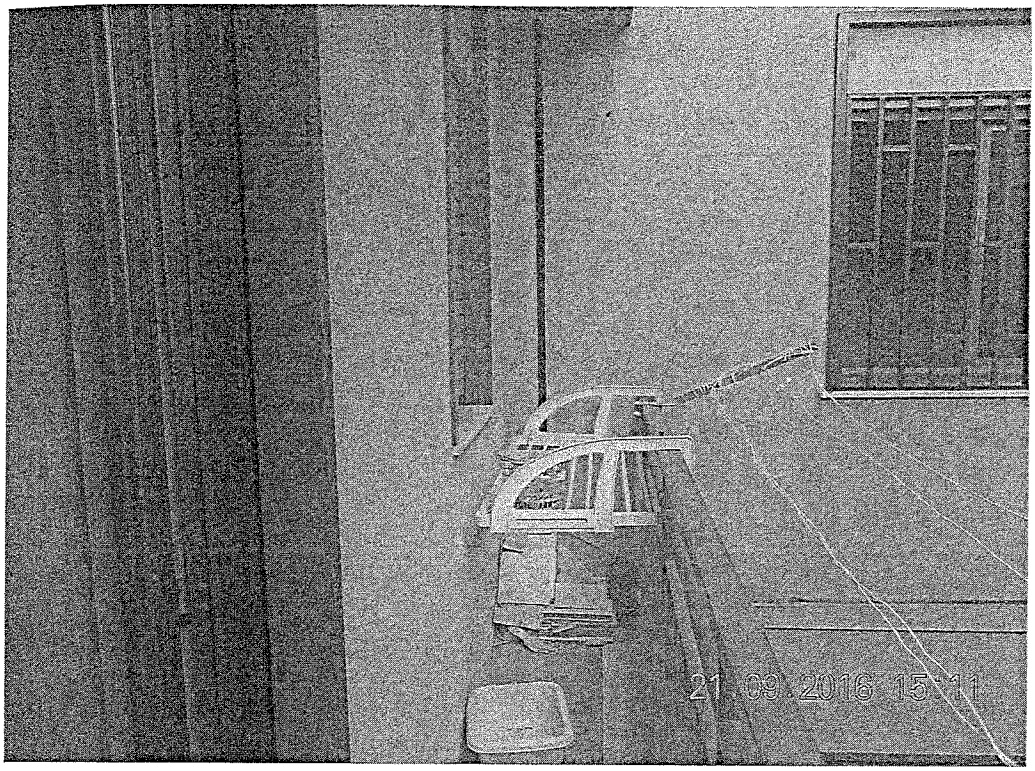


FOTOGRAFIA N° 26

Comune di Messina, foglio 108 p.lla 256 sub. 22. Balcone nella chiostrina lato nord-est.

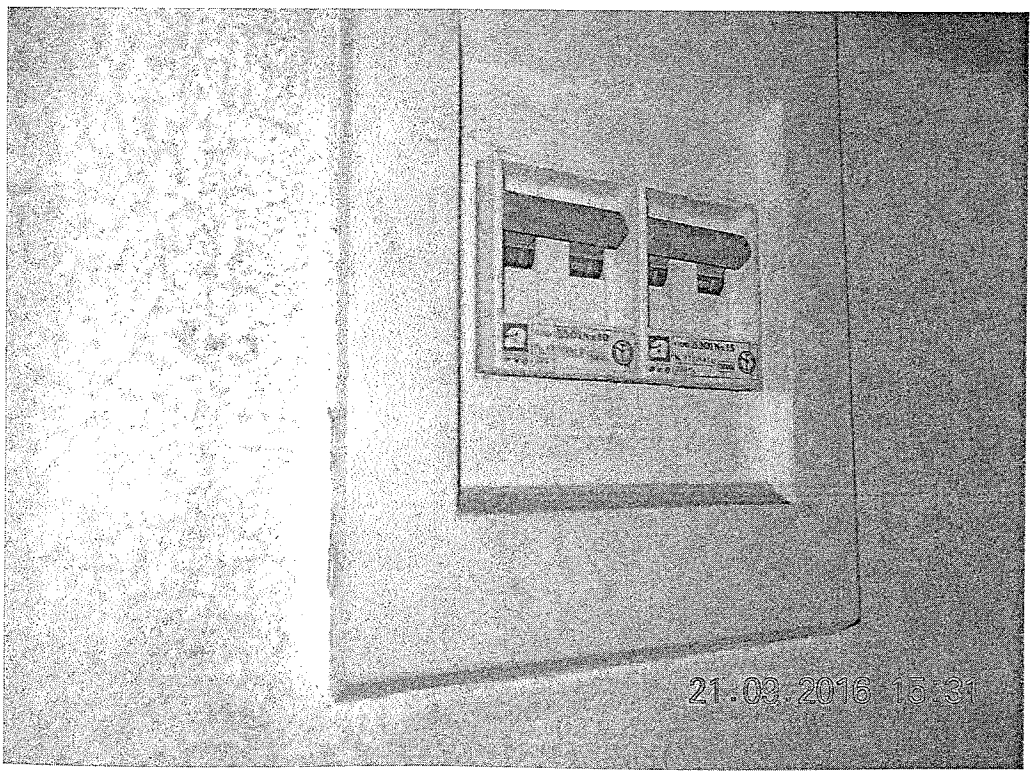
FOTOGRAFIA N° 27

Fotografia precedente ripresa da altra angolazione.



FOTOGRAFIA N° 28

Particolare del quadro elettrico dell'appartamento pignorato. In catasto al foglio 108 del Comune di Messina, p.lla 256 sub. 22

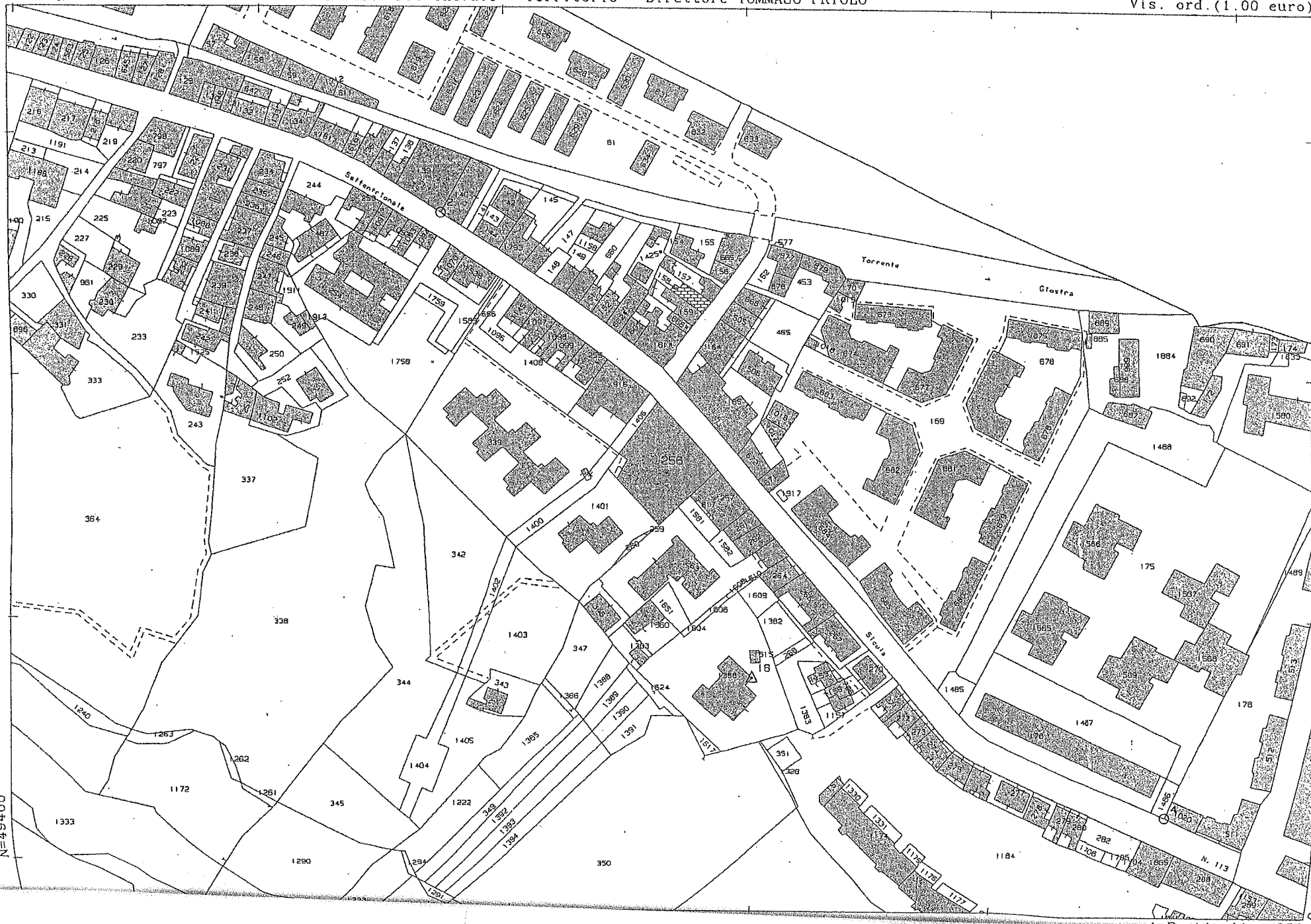


Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a

Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a

Direzione Provinciale di Messina Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore TOMMASO PRIOLO

Vis. ord.(1.00 euro)



Catasto Fabbricati - Situazione: 26/10/1987 - Data: 01/07/2016 - n. ME0108666 - Richiedente DE DOMENICO LORENZO CTU TRIB.MESSINA PROC.N.237/96

-87-

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

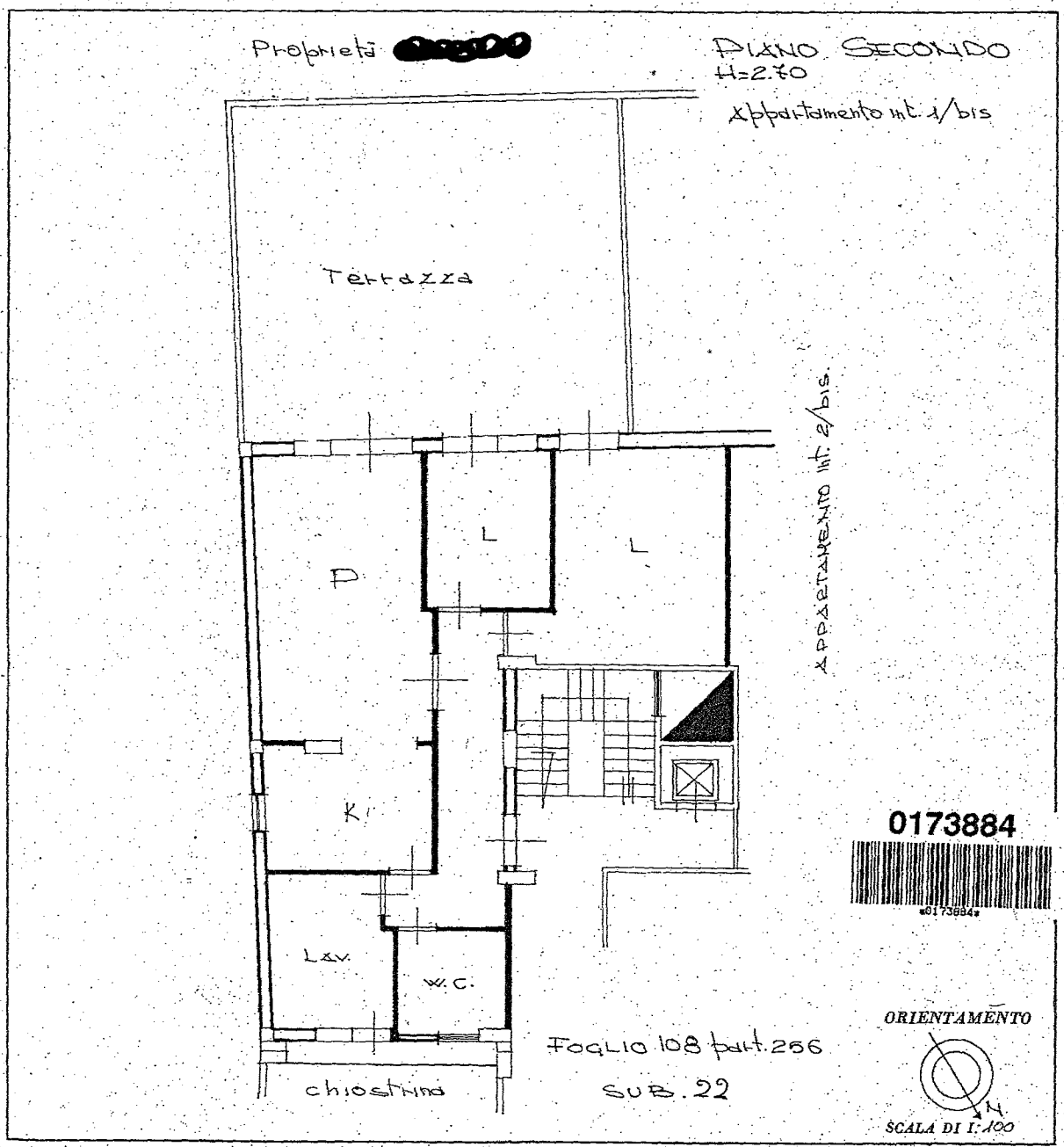
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MESSINA *Via* PALERMO 339

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MESSINA



0173884

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	Compilata dal l'Ingegnere (Titolo, nome e cognome del tecnico) Francesco Colonna
DATA	Iscritto all'Albo degli Ingegneri
PROT. N°	della Provincia di Messina
	DATA 28 LUG. 1987
	Firma: [signature]

Data: 29/04/2016 - Ora: 16.04.34 Segue

Catasto Fabbricati - Situazione: 26/10/1987 - Data: 01/07/2016 - n. ME0108666 - Richiedente DE DOMENICO LORENZO CTU TRIB.MESSINA PROC.N.237/96
Formato acq.: A3(297x373) - Fatt. di scala: 1:1

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/04/2016 - Ora: 16.04.34 Segue

Visura n.: T229881 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/04/2016

Dati della richiesta	**Comune di MESSINA (Codice: F158)**
	Provincia di MESSINA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 108 Particella: 256 Sub.: 22**

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1000/1000

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		108	256	22	2		A/2	10	5,5 vani	Totale: 112 m² Totale escluse aree scoperte**: 100 m²	Euro 255,65	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA PALERMO n. 339 piano: 2;

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		108	256	22	2		A/2	10	5,5 vani		Euro 255,65	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/05/2014 n. 163337.1/2014 in atti dal 30/05/2014 (protocollo n. ME0237640) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

Indirizzo , VIA PALERMO n. 339 piano: 2;

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/03/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		108	256	22	2		A/2	10	5,5 vani		Euro 255,65	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/03/2014 n. 87424.1/2014 in atti dal 12/03/2014 (protocollo n. ME0124746) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

Indirizzo , VIA PALERMO n. 339 piano: 2;

Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/04/2016

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		108	256	22	2		A/2	10	5,5 vani		Euro 255,65 L. 495.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo	, (INTERNO) 1/B n. 339, VIA PALERMO n. 339 piano: 2;											
Notifica	-				Partita	1048491	Mod.58	-				

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 31/07/1987 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		108	256	22	2		A/2	10	5,5 vani		L. 1.738	CLASSAMENTO del 31/07/1987 n. 17513.1/1987 in atti dal 24/10/1990
Indirizzo	, (INTERNO) 1/B n. 339, VIA PALERMO n. 339 piano: 2;											
Notifica	-				Partita	1048491	Mod.58	-				

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		108	256	22								Impianto meccanografico del 31/01/1988
Indirizzo	, (INTERNO) 1/B n. 339, VIA PALERMO n. 339 piano: 2;											
Notifica	-				Partita	69564	Mod.58	-				

Situazione degli intestati dal 29/06/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/06/1988 Voltura n. 14543.1/1988 in atti dal 09/04/1992 Repertorio n.: 3346 Rogante: [redacted] Sede: NASO Registrazione: n: 517 del 18/07/1988		

del 18/07/1988 ... 1345.1/1988 in atti dal 09/04/1992 Repertorio n.: 3346 Rogante: PENNA ADELE Sede: NASO Registrazione: n: 517 (1) Proprieta` per 1000/1000

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 29/04/2016 - Ora: 16.04.34 Fine

Visura n.: T229881 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/04/2016

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 29/06/1988
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 31/01/1988		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a

L. 700

ASSESSORATO URBANISTICA XI RIPARTIZIONE

Concessione Edilizia N. 7916

IL SINDACO

Vista l'istanza del 26-11-1982, pervenuta al Comune il 29-11-1982 con la quale la ditta [redacted] (c. f.le [redacted]) ha chiesto il rilascio della concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato costituito da due corpi a quattro elevazioni f.t. ed a quattro elevazioni f.t. oltre porticato e cantinato per un volume totale di mc 10416,86 di cui edilizio mc 9146,01 previa demolizione di quella esistente di mc 1739,34 in Messina, via Palermo, sulla superficie fondiaria di mq 2008,12 distinta in catasto alle particelle 813, 256 e 255b per intero, 1399 e 1408 parziale del fog. 108 nel P.R.G. in zona "B3c";

Visto il progetto datato 26-11-1982, redatto dagli ingg. Francesco Colonna (c.f. CLN FNC 35T07 F158F) e F. Natoli (c.f. NTL FNC 46E16 H151S);

Visto il rapporto n. 14250 trasmesso dalla Divisione Tecnica Urbanistica in data 27-1-1983;

Visto il parere espresso dall'Ufficiale Sanitario il 30-4-1983 protocollo n. 3771;

Visto il parere favorevole espresso dall'Ufficio Speciale Acquedotto in data 28-2-1983 prot. n. 224/P;

Vista la nota n. 1442 del 23-2-1983 dell'8ª Ripart.ne

N. 8

Servizi Tecnici;

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 28-1-1983;

Visto il bollettino di versamento (L.2.812.553 boll.n. 515 del 27-3-84) del contributo dovuto per legge alla Cassa Nazionale di Previdenza per gli Ingegneri ed Architetti ;

Visto il versamento di L.12.583.590 eseguito sul c/c postale n.14063986 in data 27-3-1984 boll.n.514 quale prima rata del contributo dovuto per opere di urbanizzazione previsto dall'art.5 della legge 10/77.

Vista la fidejussione n.9295333 emessa dalla FIRS Italiana di Assicurazioni, in data 22-3-84 a garanzia del versamento, a conguaglio, del contributo per opere di urbanizzazione per complessive L.37.750.768; in tre rate uguali di L.12.583.590 con scadenza la 1ª entro e non oltre 6 mesi dalla data di notifica della presente concessione la 2ª e la 3ª, rispettivamente, entro il 12 e 18 mesi dalla predetta data di notifica;

Vista la fidejussione n.929534-4 emessa dalla predetta società in data 22-3-84, a garanzia del versamento di L.36.000.921 per contributo dovuto sul costo di costruzione di cui all'art.6 della legge 10/77, in due rate uguali di L.18.000.460 la prima entro e non oltre i 60 gg. dalla data di comunicazione dell'inizio dei

Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4356612afd960f316b46aa56f97c68a

lavori e la seconda entro e non oltre i 60 gg. dalla data di comunicazione di ultimazione delle opere;

Visto l'art.10 della legge 6 agosto 1967, n.765;

Vista la legge 28-1-1977, n.10;

Vista la legge 5-8-1978, n. 457;

Vista la legge Regionale 27-12-1978, n.71;

Visto il Regolamento Edilizio Comunale;

C O N C E D E

Alla ditta "[redacted]" la facoltà di eseguire, salvi i diritti dei terzi, la costruzione di un fabbricato costituito da due corpi a quattro elevazioni f.t. e a quattro elevazioni f.t. oltre porticato e cantinato per un volume totale di mc 10416,86 di cui edilizio mc. 9146,01 previa demolizione di quello esistente di mc. 7139,34 in Messina, via Palermo, sulla superficie fondiaria di mq 2008,12 distinta in catasto alle particelle 813, 256 e 258b per intero, 1399 e 1408 parziali del foglio 108; nel P.R.G. in zona "B3c";

Per l'attuazione dell'opera la ditta dovrà uniformarsi a tutte le disposizioni contenute nelle leggi e regolamenti vigenti in materia ed, in particolare è tenuta a curare :

1) Il conseguimento dell'autorizzazione da rilasciarsi dal Genio Civile ai sensi dell'art.18 della legge 2-2-1974 n.64 contenente prescrizioni per le zone si-

N. 10

4

smiche ;

2)Ottenuta la suddetta autorizzazione la ditta dovrà comunicare al Comune la data d'inizio e di fine lavori, tenendo presente che ai sensi dell'art.4 della legge 28-1-1977, n.10 il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data del rilascio della presente concessione. I lavori medesimi dovranno essere ultimati entro i tre anni dal loro inizio, ai sensi dell'art.16 del Regolamento Edilizio, il Direttore dei lavori ed il costruttore, prima dello inizio dei lavori, devono comunicare al Sindaco l'accettazione dell'incarico loro affidato.

La ditta dovrà, inoltre osservare le seguenti prescrizioni :

a) il vespaio di cm 40 sia aerato;

b) sia inserito un idoneo strato impermeabile fra massetto e soprastante pavimentazione e tra dato di fondazione e spiccato dei muri;

c) la cucina e l'eventuale posto cottura annesso al soggiorno siano dotati di cappa per aspirare fumi, vapori, ed esalazioni;

d) le pareti della cucina edei bagni w.c. siano rivestite fino all'altezza di almeno m.1,60 con materiale lavabile;

e) il rapporto di areazione ed illuminazione dei lo-

Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a

N. 10151

cali di abitazione, compresa la cucina, sia di 1/8 della superficie dei locali.

f) le stanze da bagno ed i w.c. siano forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o siano dotati di idoneo impianto di aspirazione meccanica che assicuri un ricambio di aria pari a 5 volte il volume dell'ambiente. Nei bagni privi di apertura allo esterno è proibita l'istallazione di apparecchi a fiamma libera;

g) i materiali utilizzati per la costruzione di alloggi e la loro messa in opera garantiscano una adeguata protezione termica ed acustica;

h) i locali sottoterrazza abbiano intercapedine ventilata di cm 15 o che sia interposto un idoneo strato di materiale isolante.

i) i liquami prima dell'immissione nella rete fognante siano opportunamente pretrattati e disinfettati;

l) le altezze nette interne di m.2,70 devono essere realizzate al finito;

m) i tramezzi che dividono i w.c. dai vani abitabili devono avere spessore non minore di cm 15;

n) le condotte di ventilazione delle scale dovranno avere sezione non minore di mq 1,20 e devono essere aperte per ogni piano;

o) l'altezza netta interna delle botteghe non dovrà

MINISTERO FINANZE * UFF. DEL TERRITORIO * MESSINA

gusscc inferiore a mt 3,50;

p) i locali illuminati delle chiostrine non abbiano destinazione abitativa;

La presente viene rilasciata a condizioni che tutte le opere di sistemazione esterna(compresi i muri di contenimento, recinzione, strade, cancelli,etc² e la realizzazione dei prospetti (quanto a materiali e colori) ove non espressamente previsti nel progetto di cui sopra vengano con successivo progetto esecutivo sottoposti alla approvazione dei Competenti Organi Comunali per ottenere l'autorizzazione integrativa della presente concessione.

I lavori, argomento della presente, dovranno essere diretti dagli Ingg. F.Colonna e F. Natoli.

La presente concessione, ai sensi dell'art.36, 3² comma della Legge Regionale 27/12/1978, n.71, dev'essere trascritta a spese della Ditta, nei Registri Immobiliari.

I(1) Ditta: Visto l'atto in notar [redacted] N². 134008 registrato in data 4-5-1982 dal quale si evince che la ditta in oggetto è autorizzata ad eseguire costruzioni al confine del terreno corrispondente alle particelle 1406 e 1400 del foglio 108, realizzando aperture e sporti, questi ultimi ad altezza inferiore a m 2,20 dal piano

Firmato Da: DE DOMENICO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43896f2afd960f316b46aa56f97fc88a

N. 1062

Acconpagna

Messina, lì - 3 MAG. 1984

p. IL PRESIDENTE
L'Assessore Delegato

F.to G. Ricevuto

E' copia conforme al suo originale pubblicato all'albo pretorio del Comune dal 6 al 20-5-84 senza opposizioni -

Copia per la trascrizione nei Registri Immobiliari -

Messina, lì 22 MAG. 1984

Il Segretario Generale

Esatte £ 1000 (£. 1000) di cui L. ... per I.V.G.M.

IL CASSIERE TITOLARE
(Rag. Salvatore Giliberto)

Trascrizione L. ...

Reg.to a Messina il 11/6/84 Vol. III

al n. 2280 serie ...

IL DIRETTORE REGG.
(Dott. V. Calabrerra-Genovese)