

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
SECONDA SEZIONE CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
**Banca Antoniana Popolare Veneta Spa**  
contro

[REDACTED]



N. Gen. Rep. 000229/07

Giudice Dr. **Daniele Carlo MADIA** (ex ruolo G.E. Ugo Scavuzzo)  
Custode Giudiziario Avv. **Natalia Raineri**

**ELABORATO PERITALE PARTE I<sup>a</sup> (LOTTI 1-2)**

*Tecnico incaricato: Arch. Vincenzo Cartagena*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 756*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina*  
*C.F. CIGVCM6401401300 - P.Iva 01201350823*

*con studio in Messina (Messina) via Loggia dei Mercanti 20*  
*telefono: 0906783497*  
*cellulare: 3289176246*  
*fax: 0906783497*  
*email: vincenzocartagena@virgilio.it*

**Beni in Messina (Messina) Via A. Bonsignore (angolo Via C. Valeria)  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via A. Bonsignore (angolo Via C. Valeria).**

Composto da Appartamento di tipo popolare (facente parte di un fabbricato d'epoca con ingresso dalla Via Bonsignore) distinto con il numero interno 3, composto da due vani, disimpegno, cucina, bagno, oltre balcone esterno, balcone interno e terrazzino interno (condiviso) di pertinenza, posto al piano 1° (2° elevazione ft.) sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 93 (incluse pertinenze e accessori, ndr)

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] (Messina) - c.f. [redacted] foglio 142 mappale 115 subalterno 7, categoria A/4, classe 7, composto da vani 3,5 vani, posto al piano 1, -rendita: Euro 262,10.

Coerenze: a nord con Via Bonsignore e con appartamento int. 4, ad est con ingresso al cortile, a sud con cortile interno e appartamento [redacted] e ad ovest con Via C. Valeria (cfr. trascr. atto di donazione del 17.02.1978, agli atti della procedura).

**B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di bottega/locale commerciale sito in Messina (Messina) Via A. Bonsignore (angolo Via C. Valeria).**

Composto da Bottega/locale commerciale (facente parte di un fabbricato popolare d'epoca) con ingresso dalla Via Bonsignore, composta da un unico ambiente, posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 93 (incluse pertinenze e accessori, ndr)

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] (Messina) - c.f. [redacted] foglio 142 mappale 115 subalterno 12, categoria C/1, classe 3, composto da vani mq 20, posto al piano T, -rendita: Euro 272,69.

Coerenze: a nord con Via Bonsignore, ad est con ingresso al cortile, a sud con cortile interno e ad ovest con altra bottega (cfr. trascr. atto di donazione del 17.02.1978, agli atti della procedura)



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

semicentrale mista (residenziale-servizi-commerciale) (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona:

asilo nido (), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), ospedali (ottimo), palestra (buono), piscina (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), vigili del fuoco (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe:

miste (residenziali-commerciali-cimiteriali-servizi)

Collegamenti pubblici (km):

autobus (0,5), autostrada (1), tram (0,5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

1 - L'appartamento al piano 1 censito in catasto al foglio 142 particella 115 sub 7 è utilizzato in regime di comodato d'uso da familiare del debitore esecutato [redacted] in forza di relativo contratto, non registrato (v. relazione Custode Giudiziario in atti).

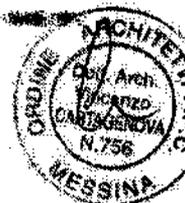
2 - La bottega/locale commerciale al piano T censito in catasto al foglio 142 particella 115 sub 12 è utilizzata in regime locativo dalla Ditta [redacted] di D.I. in forza di regolare contratto registrato (v. relazione Custode Giudiziario in atti).

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

Giudice Dr. Daniele Carlo MADIA (ex rubric G.E. Ugo Scavuzzo)  
Curatore/Custode: Avv. Natalia Rahmeti  
Perito: Arch. Vincenzo Carugenova

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**  
Servitù: Acquedotto coattivo derivante da Atto pubblico amministrativo a favore di Ferrovie dello Stato Soc. Trasporti e Servizi P.A. contro (Messina) a firma di Prefetto Messina in data 01/10/2003 al nn. 1264 rep. trascritto a Messina in data 07/11/2003 al nn. 25980 reg. part. / 32926 reg. gen.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:** Nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:**
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
- 4.2.1. Iscrizioni:**  
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto notarile pubblico - Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA CON SEDE IN PADOVA - C.F. 02691680280, contro (Messina) a firma di Notaio Giovanni Paderni in data 07/06/2002 al nn. 61348 rep. iscritto a Messina in data 08/06/2002 al nn. 1617 reg. part. / 15008 reg. gen.  
importo ipoteca: Euro 1.200.000  
importo capitale: Euro 600.000
- 4.2.2. Pignoramenti:**  
Pignoramento derivante da Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta Spa con sede in Padova - c.f. 02691680280 contro (Messina) a firma di Avv. Giovanni Gulino in data 20/09/2007 al nn. 1567 rep. trascritto a Messina in data 16/10/2007 al nn. 23811 reg. part. / 41231 reg. gen.
- 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:**  
Sono state riscontrate le seguenti difformità: In atto la bottega/locale commerciale al piano T (in catasto sub 12) risulta annessa al maggior locale ad uso saletta-ricevimenti a servizio dell'attiguo pubblico locale/ritrovo, regolarizzabili mediante Ripristino dello stato di fatto quo ante (a mezzo ricostruzione muro perimetrale interno di confine sud)
- 4.3.2. Conformità catastale:**  
Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria dell'appartamento al piano 1° non riporta il balcone né il terrazzino (questo, condiviso) interni, regolarizzabili mediante:  
Aggiornamento planimetria catastale - appartamento piano 1° (sub 7) - competenze e spese tecniche (a forfait): € 300,00  
Oneri totali: € 300,00



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

- |  |               |
|--|---------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:   | non accertate |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | non accertate |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  | non accertate |

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. Attuali proprietari:**

Giudice Dr. Daniele Carlo MADIA (ex ruolo G.E. Ugo Scavuzzo)  
Curatore/Custode: Avv. Natalia Raineri  
Perito: Arch. Vincenzo Cartagenova

(Messina) c.f. proprietario da data antecedente al ventennio ad oggi in forza di atto di donazione a firma di Notaio Francesco Iannelli in data 17/02/1978 trascritto a Messina in data 15/03/1978 ai nn. 6001/5802. Con il superiore atto venivano altresì donati in regime di comproprietà un garage chiuso ed uno all'aperto, "... entrambi posti nell'interno del cortile del fabbricato...".

In ragione del regime di comproprietà di cui sopra, nonché della circostanza che il garage chiuso possiede, peraltro, autonoma catastazione e che, da ultimo, entrambi i c.d. garage non risultano citati/compresi nell'atto di pignoramento madre della presente procedura, si conviene di non considerare gli stessi quali accessori del cespite oggetto di stima (appartamento).

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

### **Costruzione antecedente l'anno 1967**

1 - Fabbricato edificato anteriormente al 1967, per cui non risulta rilasciata alcuna L.E./C.E. (per come anche desumibile dalla relazione di stima attinente alla P.E. n. 73/03 - dep. 22.03.2006 perito arch. A. Caligiore - fatta pervenire in copia a questo CTU dal legale di parte procedente, al fine dell'esclusione dalla presente stima di taluni cespiti ricadenti nel fabbricato in oggetto ricompresi nell'originario mandato, ndr).

2 - La parte eseguita non ha segnalato pratiche edilizie successive al 1967 e/o in corso.

### **Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via A. Bonsignore (angolo Via C. Valeria).

Composto da Appartamento di tipo popolare (facente parte di un fabbricato d'epoca con ingresso dalla Via Bonsignore) distinto con il numero interno 3, composto da due vani, disimpegno, cucina, bagno, oltre balcone esterno, balcone interno e terrazzino interno (condiviso) di pertinenza posto al piano 1° (2° elevazione f.c.) sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 93 (incluse pertinenze e accessori, ndr).

Identificato al catasto fabbricati: intestata a (Messina) - c.f. foello 142 mappale 115 subalterno 7, categoria A/4, classe 7, composto da vani 3,5 vani, posto al piano 1. - rendita: Euro 262,10.

Coerenze: a nord con Via Bonsignore e con appartamento int. 4, ad est con ingresso al cortile, a sud con cortile interno e appartamento e ad ovest con Via C. Valeria (cfr. trascr. atto di donazione del 17.02.1978, in atti)

L'edificio è stato costruito nel anteriormente all'anno 1967, ristrutturato nel prospetti di recente ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero interno 3 di interno, ha un'altezza interna di circa mt. 3,00.

### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002 l'immobile è identificato nella zona Zona B1 - Residenziali del Centro Urbano



Giudice Dr. Daniele Carlo MADIA (ex ruolo G.E. Ugo Scavuzzo)  
Curatore/Custode: Avv. Natalia Raineri  
Perito Arch. Vincenzo Carotenuto

Norme tecniche ed indici art. 36 N.T.A. - Zone B1 - Residenziali del Centro Urbano -  
Comprendono le aree edificate all'interno della zona "Borzi", non incluse nei perimetri delle zone  
A e delle zone B2. In tale zona si riscontra la compresenza di isolati costituiti da complessi edilizi  
tipologicamente ed architettonicamente unitari ed uniformi, con altri costituiti da interventi edilizi  
frazionati ed architettonicamente disomogenei, nei quali molte costruzioni sono state sostituite da  
edifici recenti. Nella zona B1 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di  
restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazioni delle destinazioni d'uso e di  
demolizione e ricostruzione purché estesi ad interi comparti o relativi al completamento di  
comparti e di isolati parzialmente edificati, nel rispetto dei seguenti indici: Indice di fabbricabilità  
fondiarie:  $I_f = mc/mq$  7,00 oppure il 70% della densità media preesistente dell'isolato - Altezza  
massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: m 21,70 con 7 piani  
fuori terra - Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme -  
Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme. Sono consentiti gli  
interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le  
caratteristiche di cui al precedente art. 33. Esclusivamente al fine dell'applicazione del presente  
articolo, sono da considerarsi alla stregua di comparti anche quei fabbricati che, all'interno di  
isolati, costituiscono nella loro totalità entità assolutamente autonome quanto a struttura,  
linguaggio architettonico e caratteri distributivi e funzionali. Sono consentite variazioni alla  
destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle  
superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme. Non sono consentiti  
arretramenti rispetto al filo stradale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
soggiorno, camera, cucina, bagno, disimpegno	Sup. reale lorda	65,00	1,00	65,00
balcone esterno	Sup. reale lorda	8,00	0,25	2,00
balcone interno	Sup. reale lorda	8,00	0,25	2,00
terrazzino interno d'uso comunitario	Sup. reale lorda	12,00	0,25	3,00
	Sup. reale lorda	93,00		72,00



**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

**Strutture verticali:** materiale: c.a. e muratura collaborante, condizioni: buone.  
**Travi:** materiale: c.a., condizioni: buone.  
**Solai:** tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.  
**Balconi:** materiale: c.a., condizioni: buone.  
**Copertura:** tipologia: a terrazzo, materiale: solaio misto in c.a. e laterizi gettato in opera, condizioni: buone.  
**Fondazioni:** Note: condizioni presunte, ndr  
 tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.  
**Scale:** Note: condizioni presunte, ndr  
 tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

**Pareti esterne:** materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.  
**Pareti interne:** materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.  
**Pavim. Esterna:** materiale: piastrelle di ceramica monocottura, condizioni: buone.  
**Pavim. Interna:** materiale: piastrelle di graniglia di marmo e cemento, condizioni: buone.  
**Rivestimento:** ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle di maiolica, condizioni: buone.  
**Infissi esterni:** tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno-vetro, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. Daniele Carlo MADIA (ex ruolo G.E. Ugo Scavuzzo)  
 Curatore/Custode: Avv. Natalia Raineri  
 Perita: Arch. Vincenzo Cartagiuova

**Infissi interni:** tipologia: mono/doppia anta a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

**Plafoni:** materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.  
Note: Si riscontrano tracce di infiltrazioni localizzate - apparentemente in corso - nei locali cucina e bagno

**Portone di ingresso:** tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.

**Scale:** posizione: a rampe parallele, rivestimento: lastre di marmo, condizioni: buone.

**Cancello:** tipologia: doppia anta a battente (carrabile, dotato di cancelletto pedonale), materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: buone.  
Note: cancello esterno di accesso alla corte interna, ndr

**Impianti:**

**Citofonica:** tipologia: audio, condizioni: sufficienti.

**Gas:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone.  
Note: rete e condizioni presunte, ndr

**Elettrico:** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.  
Note: condizioni presunte, ndr

**Fognatura:** tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in gres e cemento, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.  
Note: per quanto risultato non visibile, si presume, ndr

**Ibrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.  
Note: per quanto apparso non visitabile, si presume, ndr

**Telefonico:** tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti.  
Note: per quanto apparso non visitabile, si presume, ndr



**Accessori:**

**Descrizione bottega/locale commerciale di cui al punto B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di bottega/locale commerciale sito in Messina (Messina) Via A. Bonsignore (angolo Via C. Valeria).  
Composto da Bottega/locale commerciale posta al piano T (facente parte di un fabbricato popolare d'epoca) con ingresso dalla Via Bonsignore, composta da un unico ambiente, posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 24.  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] (Messina [redacted]) - c.f. [redacted] foglio 142 mappale 115 subalterno 12, categoria C/1, classe 3, composto da vani mq 20, posto al piano T, - rendita: Euro 272,69.  
Coerenze: a nord con Via Bonsignore, ad est con ingresso al cortile, a sud con cortile interno e ad ovest con altra bottega (cfr. trascr. atto di donazione del 17.02.1978, in atti)  
L'edificio è stato costruito nel antecedente all'anno 1967, ristrutturato nel prospetti di recente ristrutturazione  
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 4,00.  
In atto la superficie/volumetria dell'immobile risulta ammessa a quella - maggiore - di una saletta ricevimenti di pertinenza e/o a servizio dell'attiguo pubblico locale/ritrovo commerciale (bar-pasticceria-laboratorio) condotto in regime di locazione dalla ditta [redacted] d. [redacted]

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002 l'immobile è identificato nella zona Zone B1 - Residenziali del Centro Urbano

Giudice Dr. Daniele Carlo MADIA (ex ruolo G.E. Ugo Scavuzzo)  
Curatore/Custode: Avv. Natalia Raineri  
Perito: Arch. Vincenzo Cartagenova

Norme tecniche ed indici: art. 36 N.T.A. - Zone B1 - *Residenziali del Centro Urbano* - Comprendono le aree edificate all'interno della zona "Borzi", non incluse nei perimetri delle zone A e delle zone B2. In tale zona si riscontra la compresenza di isolati costituiti da complessi edilizi tipologicamente ed architettonicamente unitari ed uniformi, con altri costituiti da interventi edilizi frazionati ed architettonicamente disomogenei, nei quali molte costruzioni sono state sostituite da edifici recenti. Nella zona B1 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazioni delle destinazioni d'uso e di demolizione e ricostruzione purché estesi ad interi comparti o relativi al completamento di comparti e di isolati parzialmente edificati, nel rispetto dei seguenti indici: Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = mc/mq$  7,00 oppure il 70% della densità media preesistente dell'isolato - Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: m 21,70 con 7 piani fuori terra - Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme - Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme. Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 33. Esclusivamente al fine dell'applicazione del presente articolo, sono da considerarsi alla stregua di comparti anche quei fabbricati che, all'interno di isolati, costituiscono nella loro totalità entità assolutamente autonome quanto a struttura, linguaggio architettonico e caratteri distributivi e funzionali. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme. Non sono consentiti arretramenti rispetto al filo stradale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Bottega/locale commerciale (in atto adibito a saletta ricevimenti a servizio di ritrovo bar-pasticceria-laboratorio)	Sup. reale lorda	24,00	1,00	24,00
	Sup. reale lorda	24,00		24,00



**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

- Fondazioni:** tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.  
 Note: per quanto non ispezionabile, condizioni presunte, ndr
- Strutture verticali:** materiale: c.a. e muratura collaborante, condizioni: buone.
- Travi:** materiale: c.a., condizioni: buone.
- Solai:** tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
- Copertura:** tipologia: a terrazzo, materiale: solaio misto in c.a. e laterizi gettato in opera, condizioni: buone.  
 Note: per quanto non ispezionato, condizioni presunte, ndr
- Componenti edilizie e costruttive:**
- Pareti esterne:** materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
- Pareti interne:** materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:** materiale: piastrelle di ceramica monocottura, condizioni: buone.
- Plafoni:** materiale: controsoffitto in cartongesso con sistema d'illuminazione ad incasso, condizioni: buone.
- Rivestimento:** ubicazione: perimetro pareti interne, materiale: pannello in materiale sintetico con effetto pietra a vista, condizioni: buone.
- Infissi esterni:** tipologia: fissi (c.d. vetrina), materiale: alluminio anodizzato preverniciato-vetro, protezione: saracinesca, materiale protezione: ferro, condizioni: buone.
- Impianti:**

Giudice Dr. Daniele Carlo MADIA (ex ruolo G.E. Ugo Scavuzzo)  
 Curatore/Custode: Avv. Natalia Rainieri  
 Perito: Arch. Vincenzo Carlucci

**Condizionamento:** tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: sufficienti.  
Note: Trattasi di unità a parete collocata in porzione della saletta attigua a quella del cespite in oggetto, ndr

**Diffusione:** tipologia: diffusori audio a controsoffitto, condizioni: sufficienti.  
**Elettrico:** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.

**Accessori:**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Si premette che il ricercato valore di stima dei beni immobili oggetto della procedura cui si farà riferimento sarà sostanzialmente il valore di mercato degli stessi, ovvero il più probabile valore che ad essi verrebbe attribuito in ambito di libera contrattazione di compravendita.

Ciò premesso, lo scrivente ha svolto preliminarmente, allo scopo, indagini di natura tecnico economica e ricerche di mercato nella zona oggetto d'interesse.

Si è avvalso, quindi, del criterio di stima basato sul metodo c.d. sintetico-comparativo, che consiste nel mettere a confronto i beni in oggetto con altri beni similari ricadenti nella zona di valore noto, utilizzando quale parametro di comparazione il valore di un metro quadrato di superficie commerciale.

Per il caso in esame si sono, pertanto, individuati per ciascun cespite immobiliare i seguenti valori unitari medi di mercato:

1 - appartamento per civile abitazione al piano 1° (2° elevazione ft.), censito in catasto al foglio 142 particella 115 sub 7 categoria A/4: €/mq 1.600,00

2 - bottega/locale commerciale al piano T, censito in catasto al foglio 142 particella 115 sub 12 categoria C/1: €/mq 2.300,00.



### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Oss. ImmoB. Agenzia del Territorio - Tecnocasa Immobiliare - Grimaldi Immobiliare - Remax/Cia Quattropareti Immobiliare, Indagini dirette in loco - Consultazione siti internet agenti immobiliari di zona - Consultazione pubblicazioni di settore a diffusione locale: *Affari Magazine - GazzettiAvvisi*.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
soggiorno, camera, cucina	65,00	€ 1.600,00	€ 104.000,00
bagno, disimpegno	2,00	€ 1.600,00	€ 3.200,00
balcone esterno	2,00	€ 1.600,00	€ 3.200,00
balcone interno	2,00	€ 1.600,00	€ 3.200,00
terrazzina interna d'uso condiviso	3,00	€ 1.600,00	€ 4.800,00
	72,00		€ 115.200,00

- Valore corpo:

€ 115.200,00

Giudice Dr. Daniele Carlo MADIA (ex ruolo G.E. Ugo Scavuzzo)  
Curatore/Custode: Avv. Natalia Raineri  
Perito: Arch. Vincenzo Cartagenova

- Valore accessori: € 0,00  
 - Valore complessivo intero: € 115.200,00  
 - Valore complessivo diritto e quota: € 115.200,00

**B. bottega/locale commerciale**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Bottega/locale commerciale (in sito adibito a sale per ricevimenti e servizio di ritrovo bar-pasticceria-laboratorio)	24,00	€ 2.400,00	€ 57.600,00
- Valore corpo:			€ 57.600,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 57.600,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 57.600,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	93	€ 115.200,00	€ 115.200,00
B	bottega/locale commerciale	24	€ 57.600,00	€ 57.600,00
			€ 172.800,00	€ 172.800,00

**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:

€ 25.920,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 400,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: **Cespiti/Corpi già indipendenti**

**NB: Si consiglia/suggerisce, pertanto, la vendita separata per singoli corpi**

**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:

€ 146.880,00

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:

€ 146.480,00

di cui: 1) - Valore dell'immobile - appartamento sub 7

€ 97.520,00

2) - Valore dell'immobile - bottega sub 12

€ 48.960,00

Relazione lotto 001 creato in data 02/04/2012  
 Codice documento: E080-07-000229-001



Deposito in cancelleria  
 il 3/12/12

Giudice Dr. Daniele Carlo Maffei (Dott. G.E. Ugo Scavuzzo)  
 Curatore/Custode: Avv. Natalia Raineri  
 Perito: Arch. Vincenzo Cartagena

IL CANCELLIERE  
 Avv. Scavuzzo

**Visura per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 28/04/2010**

Data: 28/04/2010 - Ora: 10:10:41 FINE  
 Visura n.: ME0132288 Page: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MESSINA (Codice: FI58)</b> <b>Provincia di MESSINA</b>
<b>Catasto fabbricati</b>	<b>Foglio: 142 Particella: 115 Sub.: 7</b> <b>Dati relativi all'immobile selezionato</b>

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urban	Foglio	Particella	Sub	Zona Can.	Micro Zona	Categoria	Classe			Consistenza
1		142	115	7	1		A/4	7	3,5 vani	Euro 262,89	VARIAZIONE TERRITORIALE del 09/10/2004 n. 1704/2004 in atti del 09/10/2004 - Variazione identificativa di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati.
<b>Indirizzo</b> VIA ANTONIO BONSIGNORE piano 1 <b>Amministrativi</b> - province per vet del foglio: 1/142											

<b>INTESTATO</b>	<b>DATI ANAGRAFICI</b>	<b>CODICE FISCALE</b>	<b>DIRITTI ONERI REALI</b>
N. 1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1099

Rilasciata dal: Ufficio Provinciale di MESSINA Richiedente: CARTAGENOVA



\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tribunale

11.11.2010 11:31:10

**Visura per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 28/04/2010

Data: 28/04/2010 - Ora: 10.10.54  
 Visura n.: ME0132290 Pag. 1

Pagine

**Dati della richiesta**  
 Comune di MESSINA (Codice: F159)  
 Provincia di MESSINA  
 Foglio: 142 Particella: 115 Sub: 12  
**Categoria: Fabbricati**  
 Dati relativi all'immobile selezionato

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					RENDITA	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Collo. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Consistenza		
1		142	115	12	1		C/1	3	20 m <sup>2</sup>		Euro 272,69	VARIAZIONE TERRITORIALE del 09/10/2004 n. 1704/2004 in atti dal 09/10/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mura e cancello terreni e fabbricati
Indirizzo: VIA ANTONIO BONSIGNORE piano: T Annotazioni: - proviene per via dal foglio 1/142												
N. [REDACTED]												
DATI ANAGRAFICI												
CODICE FISCALE [REDACTED]												
DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1000/1000												

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MESSINA Richiedente: CARTAGENOVA



\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Terziaria



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

1975  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

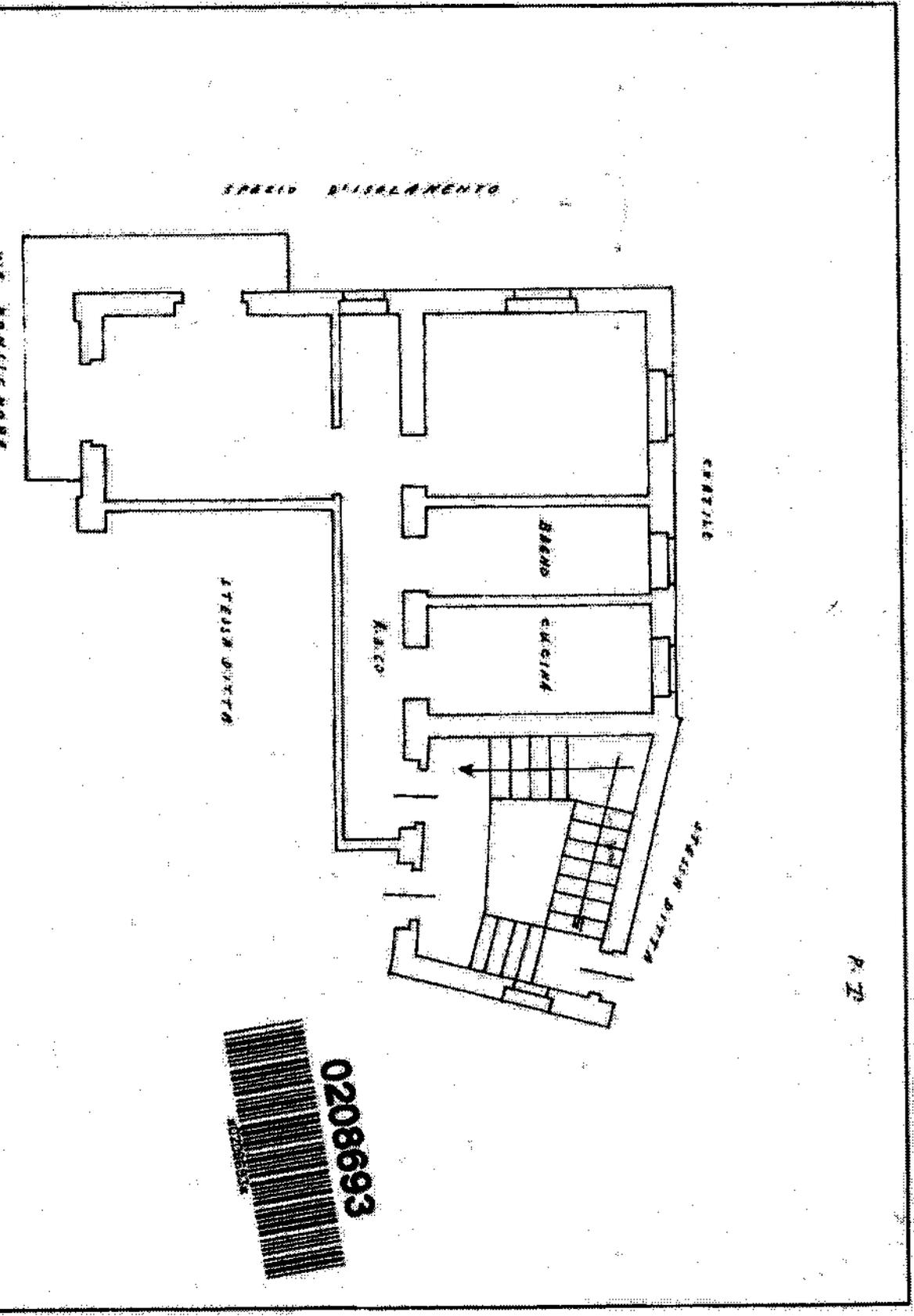
(M. DECRETI: LEGGE 18 APRILE 1968, N. 669)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MELISSA

Via BENVENUTTE

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esariale di MELISSA



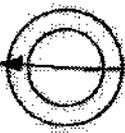
02086993



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	2-5-60
PROT. N°	14591

SCALA DI 1:100

ORIENTAMENTO



Completato dall'INGEGNERE  
SILVANO MARELLI  
(Titolo, nome e cognome del lavorante)

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI  
della Provincia di MESSINA

DATA

Firma: 

ta presentazione: 02/05/1966 - Data: 28/04/2010 - n. ME0132301 - Richiedente CARTAGENOVA VINCENZO CLIN. A08033818 ME  
rt. scheda: 1 - Formato di acq.: A3(297x378) - Formato di scala: 1:1



# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **MELLINA**

in **BOULLEVADE**

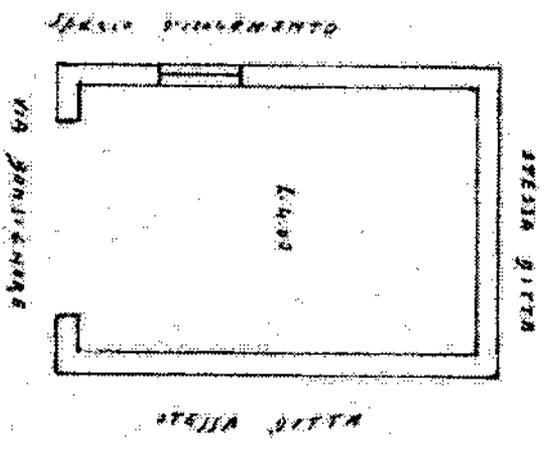
Ditta **[REDACTED]**

Allegata alla deliberazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di **MELLINA**

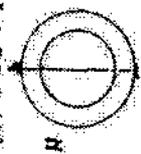
**0130307**



P. 71



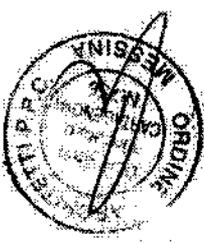
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	



ORIENTAMENTO

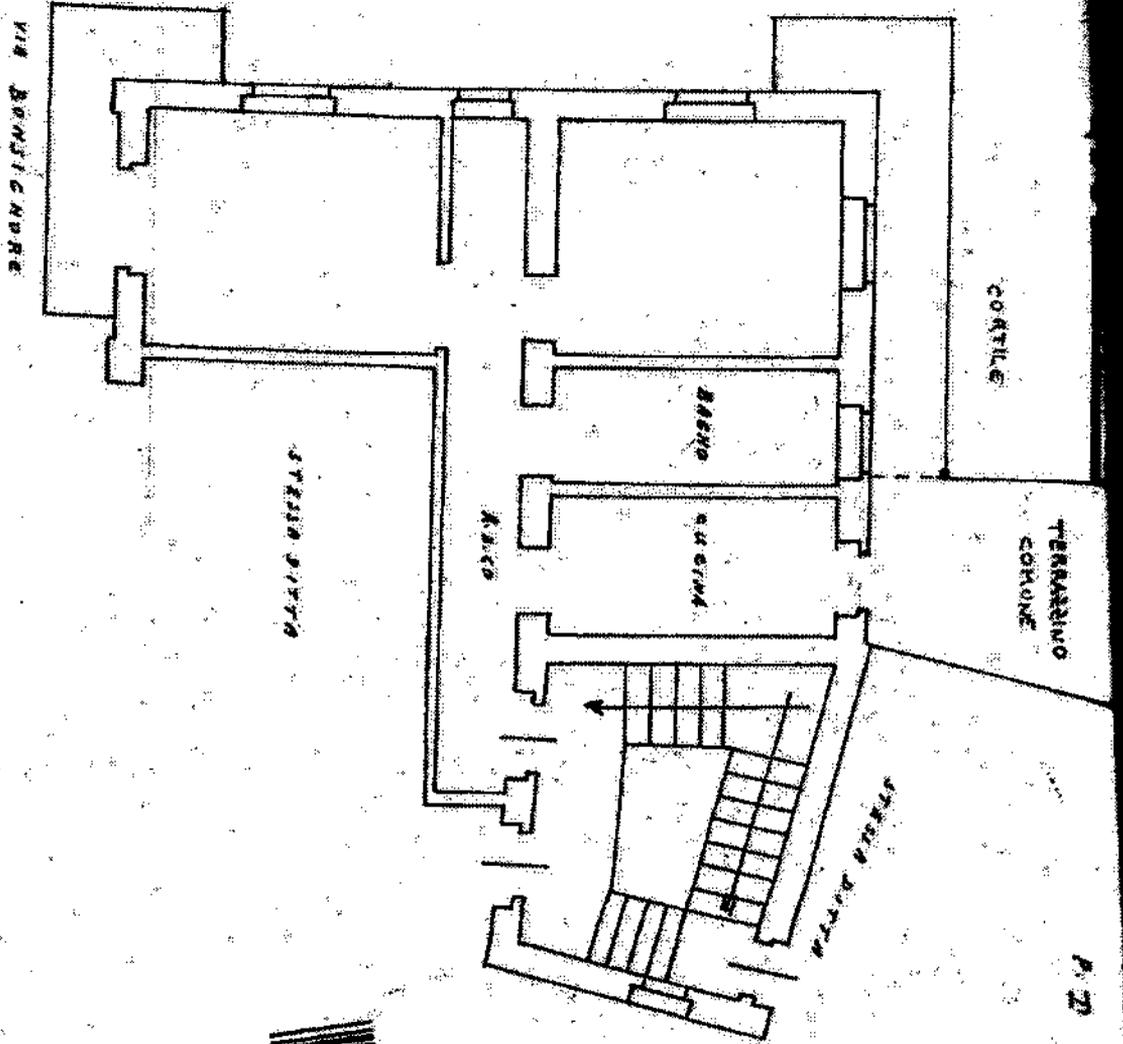
SCALA DI 1:100

Compilata dal *Dr. F. Scaramia*  
*Francesco Scaramia*  
 iscritto all'Albo dei *Geometri e Architetti*  
 della Provincia di *Messina*  
 DATA: *20 Aprile 1967*  
 Roma: *F. Scaramia Geom.*



presentazione: 22/07/1967 - Data: 28/04/2010 - n. ME0132303 - Richiedente CARTAGENOVA VINCENZO C.I.N. A08033818 ME  
 fede: 1 - Formato di acq.: A3(297x372) - Formato di scala: 1:1

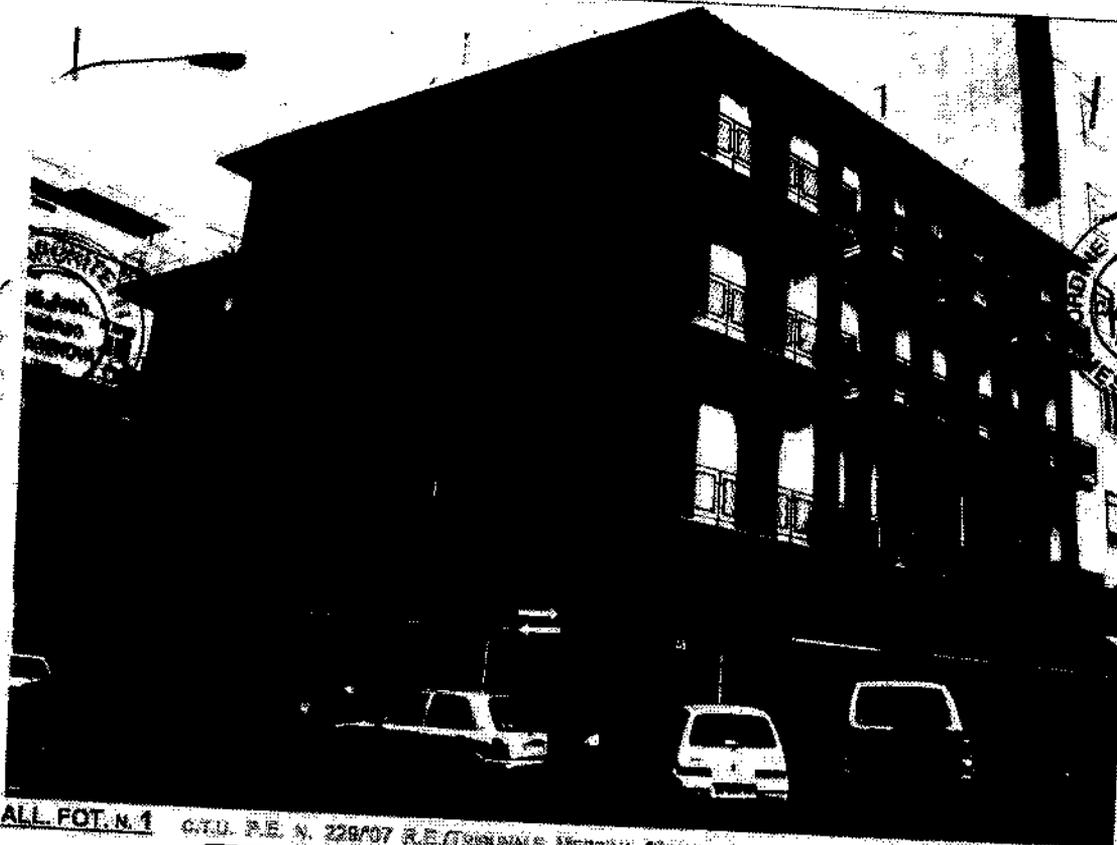
SPAZIO DISOLANAMENTO



STATO DI FATTO  
 APPARTENENTE PIANO 2°  
 203 7



o 1 BENTON & BOWLES



ORDINE  
ME

ARCHITETTI P.P.C.  
ORDINE  
ME

**ALL. FOT. N. 1** C.T.U. P.E. N. 228/07 R.E. TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA VS  
[REDACTED] MESSINA, VIA BONSIGNORE : IL FABBRICATO AD ANGOLO CON LA VIA C. VALERIA  
OVE RICADONO 2 DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA (VISTA DALLA VIA C. VALERIA)



ORDINE  
ME

ARCHITETTI P.P.C.  
ORDINE  
ME

**ALL. FOT. N. 2** C.T.U. P.E. N. 228/07 R.E. TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA VS  
[REDACTED] MESSINA, VIA BONSIGNORE : IL FABBRICATO AD ANGOLO CON LA VIA C. VALERIA  
OVE RICADONO 2 DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA (VISTA DALLA VIA BONSIGNORE)

ARCHITETTI P.P.C.  
ORDINE  
ME  
Dott. Arch.  
Vincenzo  
CARTAGIUNOVA  
N. 756  
MESSINA



ORDINE  
ARCHITETTI P.P.C.  
Messina

ORDINE  
ARCHITETTI P.P.C.  
Messina

ALL. FOT. N. 3 C.T.U. P.E. N. 228/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA VS. [REDACTED] MESSINA, VIA BONSIGNORE - APPARTAMENTO PIANO 1° - PROSPETTO SULLA VIA BONSIGNORE



ORDINE  
ARCHITETTI P.P.C.  
Messina

ORDINE  
ARCHITETTI P.P.C.  
Messina

ALL. FOT. N. 4 C.T.U. P.E. N. 228/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA VS. [REDACTED] MESSINA, VIA BONSIGNORE - APPARTAMENTO PIANO 1° : CORTILE INTERNO FABBRICATO - ACCESSO DALLA VIA BONSIGNORE

ORDINE AL ARCHITETTI P.P.C.  
Dott. Arch.  
Vincenzo  
CARTAGENNA  
N. 754  
MESSINA



ORDINE  
C. S.

ORDINE  
Dott. Arch.  
VINCENTO  
CARTAGIUSA  
N. 756  
MESSINA

ALL. FOT. N. 5

C.T.U. P.E. N. 228/87 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA VS  
[REDACTED] MESSINA, VIA BONSIGNORE - APPARTAMENTO PIANO 1° : CORTILE INTERNO AL  
FABBRICATO



ORDINE  
C. S.

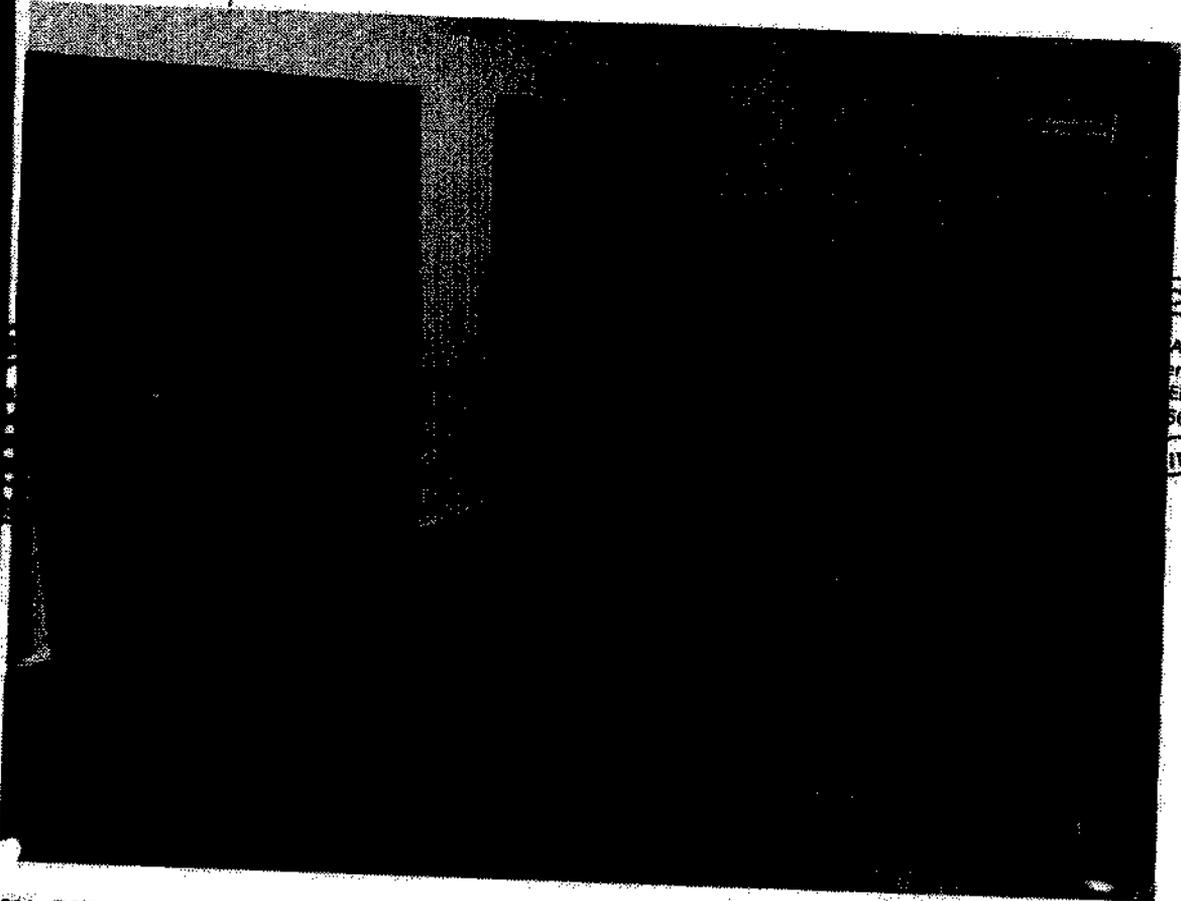
ORDINE ARCHITETTI P.C.

ALL. FOT. N. 6

C.T.U. P.E. N. 228/87 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA VS  
[REDACTED] MESSINA, VIA BONSIGNORE - APPARTAMENTO PIANO 1° : CORTILE INTERNO  
FABBRICATO - PORTONE D'ACCESSO AL VANO SCALA

ORDINE  
Dott. Arch.  
VINCENTO  
CARTAGIUSA  
N. 756  
MESSINA

1973  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

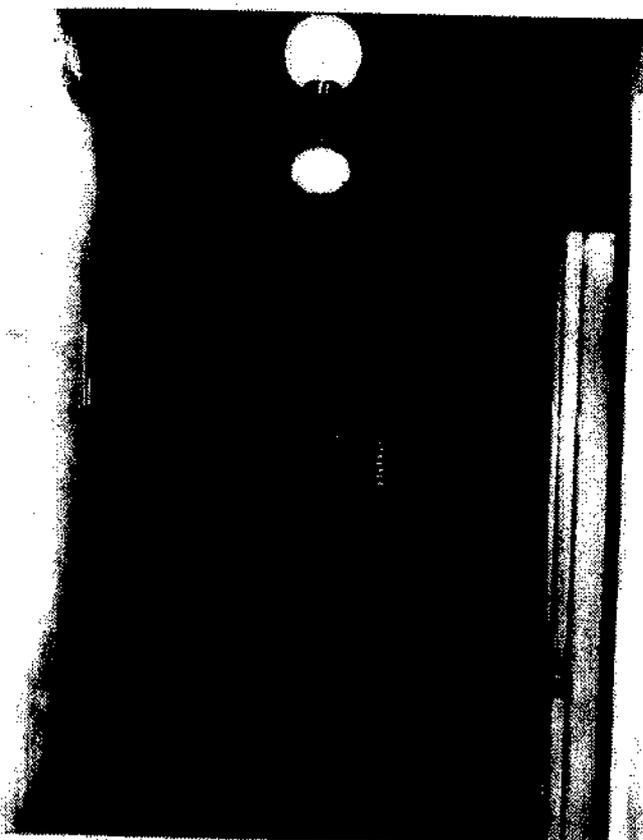


ARCHITETTI P.C.  
Arch.  
Vincenzo  
CARRAGENOVA  
N. 755  
MESSINA

ALL. FOT. N. 6/BIS. C.T.U. P.E. N. 228/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA" VS  
[REDACTED] - MESSINA, VIA BONSIGNORE - APPARTAMENTO PIANO 1° - VANO SCALA - LA FRECCIA  
INDICA IL PORTONE D'INGRESSO ALL'APPARTAMENTO.

ORDINE ARCHITETTI P.C.  
Dot. Arch.  
Vincenzo  
CARRAGENOVA  
N. 755  
MESSINA

ORDINE  
S  
ME



ALL. FOT. N. 7 C.T.U. P.E. N. 229/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA vs [REDACTED] MESSINA, VIA BONSIGNORE - APPARTAMENTO PIANO 1°: INGRESSO-DISMPEGNO



ALL. FOT. N. 8 C.T.U. P.E. N. 229/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA vs [REDACTED] MESSINA, VIA BONSIGNORE - APPARTAMENTO PIANO 1°: CUCINA





ORDINE

AGENZIA P.P.C.

ALL. FOT. N. 9 C.T.U. P.E. N. 229/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA VS [REDACTED] - MESSINA, VIA BONSIGNORE - APPARTAMENTO PIANO 1° : CUCINA - SOFFITTO - PARTICOLARE



ORDINE

AGENZIA P.P.C.

ALL. FOT. N. 10 C.T.U. P.E. N. 228/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA VS [REDACTED] - MESSINA, VIA BONSIGNORE - APPARTAMENTO PIANO 1° : LOGGIA/TERRAZZINO INTERNO DI PERTINENZA/UTILIZZO COMUNE (CON ACCESSO DALLA CUCINA)

ORDINE  
Dot. Arch.  
Vincenzo  
CARTAGENNA  
N. 758  
AGENZIA P.P.C.  
MESSINA

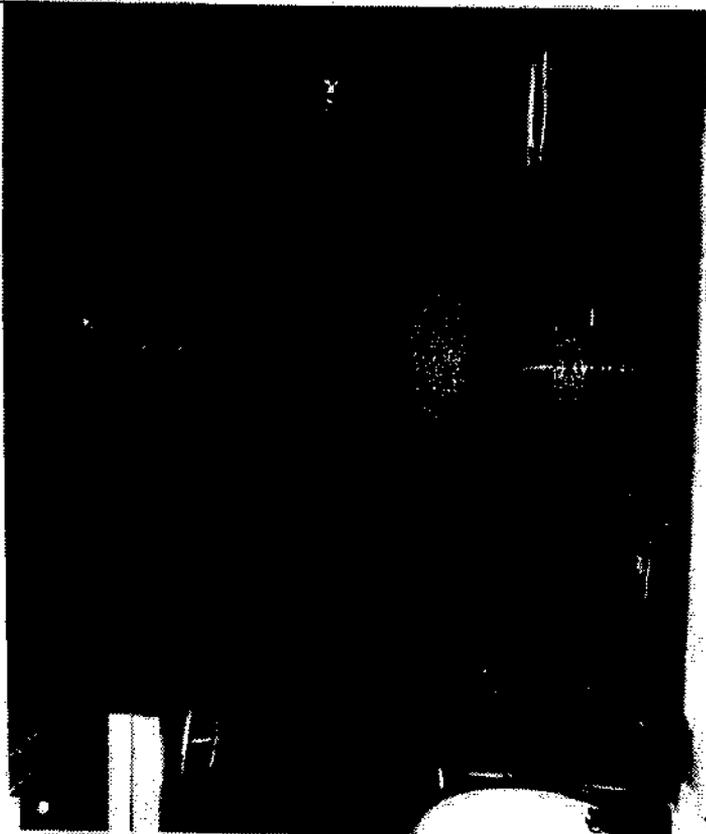


ORDINE

ORDINE  
C. U. P. E. N. 228/07  
R. E. / TRIBUNALE  
MESSINA

ARCH. ETI. P. C. D.  
MESSINA

**ALL. FOT. N. 11** C.T.U. P.E. N. 228/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA VS [REDACTED] - MESSINA, VIA BONSIGNORE - APPARTAMENTO PIANO 1": LOGGIA/TERRAZZINO INTERNO DI PERTINENZA/UTILIZZO COMUNE E BALCONE INTERNO (ENTRAMBI CON ACCESSO DALLA CUCINA)

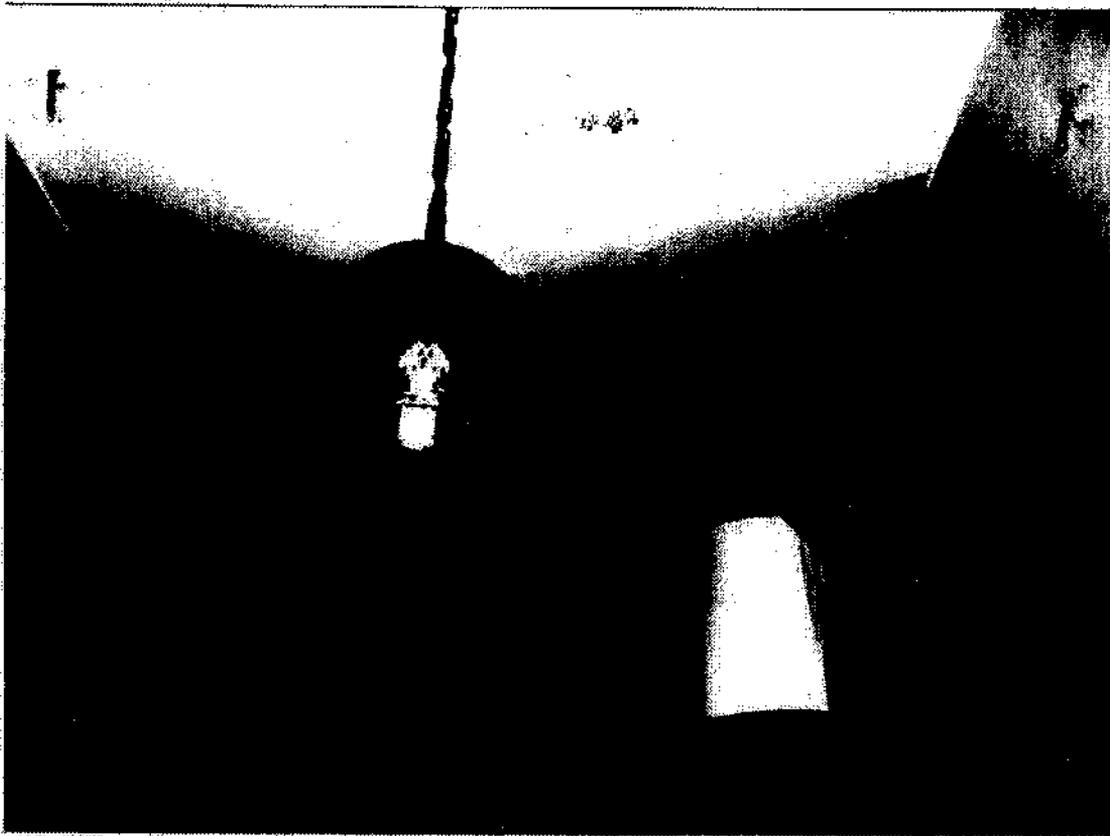


ORDINE  
ARCH. ETI. P. C. D.  
MESSINA

ORDINE  
ARCH. ETI. P. C. D.  
MESSINA

**ALL. FOT. N. 12** C.T.U. P.E. N. 228/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA VS [REDACTED] - MESSINA, VIA BONSIGNORE - APPARTAMENTO PIANO 1": BAGNO

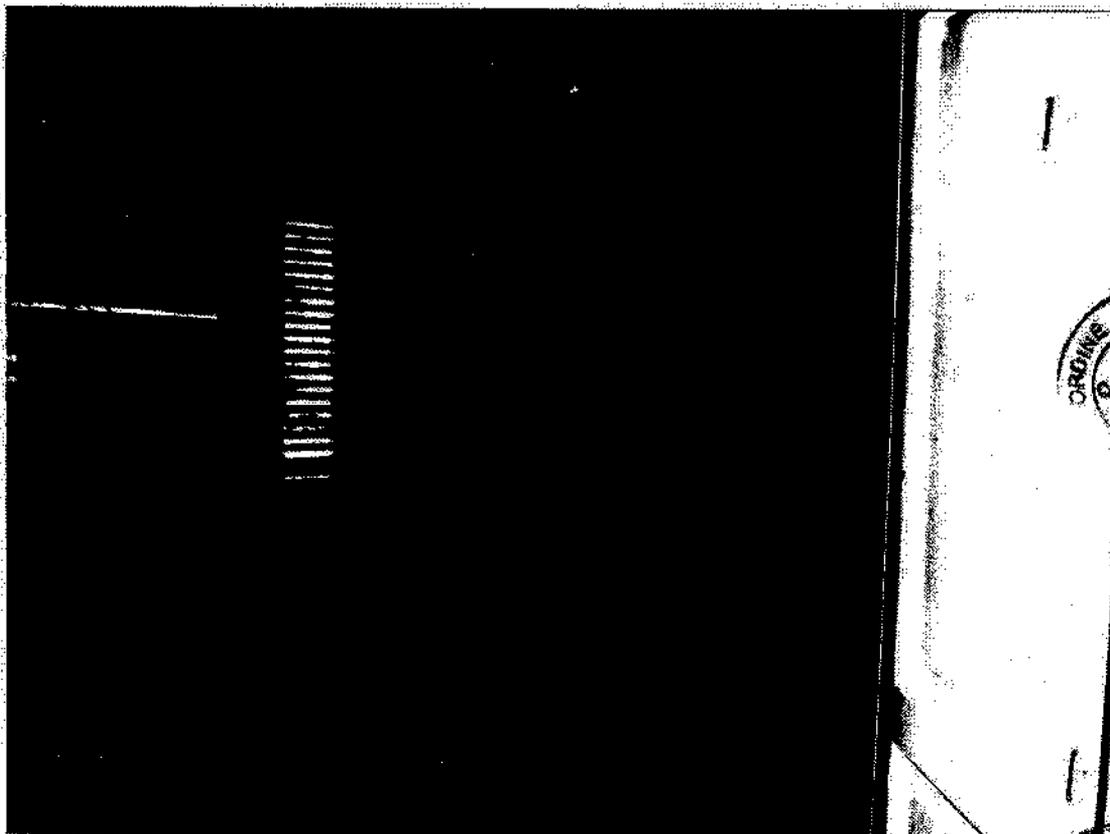
ORDINE  
ARCH. ETI. P. C. D.  
MESSINA



ORDINE

ARCHITETTO  
G. VINCENZO  
CARTAGENOV  
N. 788  
MESSINA

**ALL. FOT. N. 13** C.T.U. P.E. N. 229/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA VS [REDACTED] - MESSINA, VIA BONSIGNORE - APPARTAMENTO PIANO 1° - BAGNO - SOFFITTO - PARTICOLARE

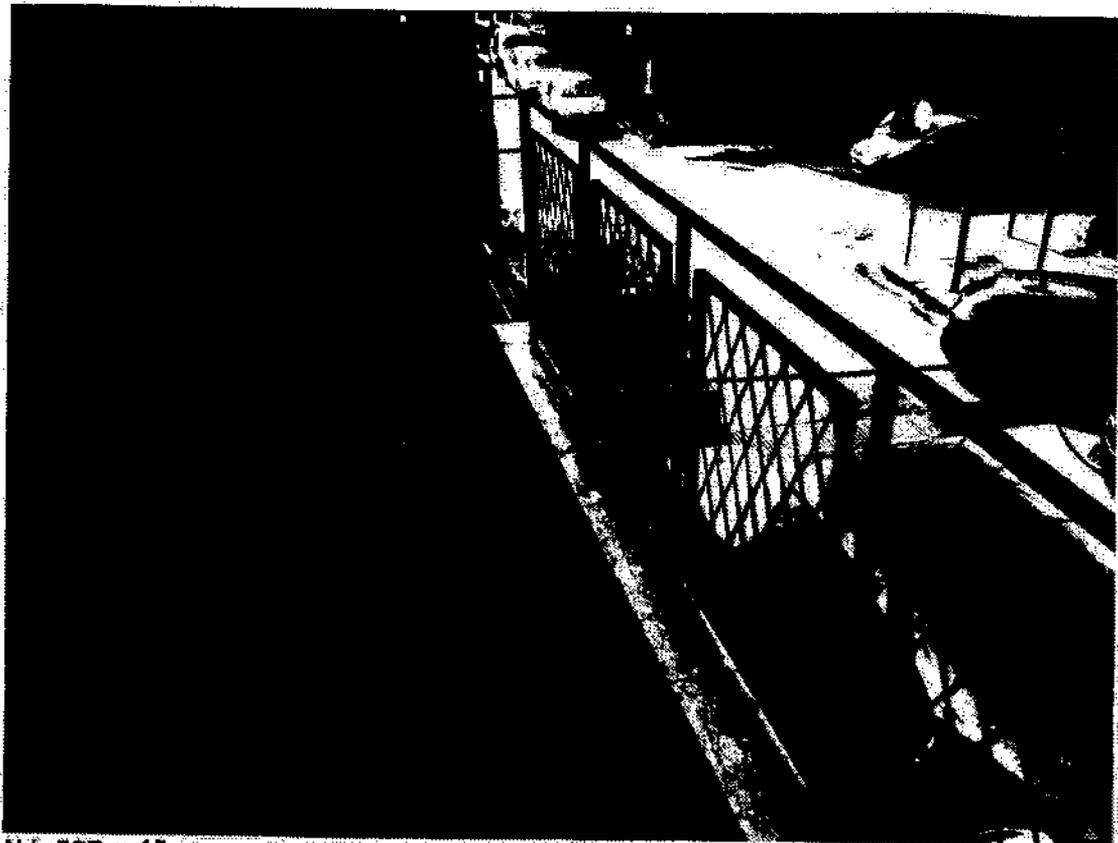


ORDINE

ARCHITETTO  
G. VINCENZO  
CARTAGENOV  
N. 788  
MESSINA

**ALL. FOT. N. 14** C.T.U. P.E. N. 229/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA VS [REDACTED] - MESSINA, VIA BONSIGNORE - APPARTAMENTO PIANO 1° - CAMERA

ARCHITETTO  
G. VINCENZO  
CARTAGENOV  
N. 788  
MESSINA



ORDINE ARCHITETTI P.O. N. 1000

ARCHITETTI P.O. N. 1000

ALL. FOT. N. 15 G.T.U. P.E. N. 228/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA VS [REDACTED] MESSINA, VIA BONSIGNORE - APPARTAMENTO PIANO 1°: CAMERA - BALCONE DI PERTINENZA SU VIA BONSIGNORE.

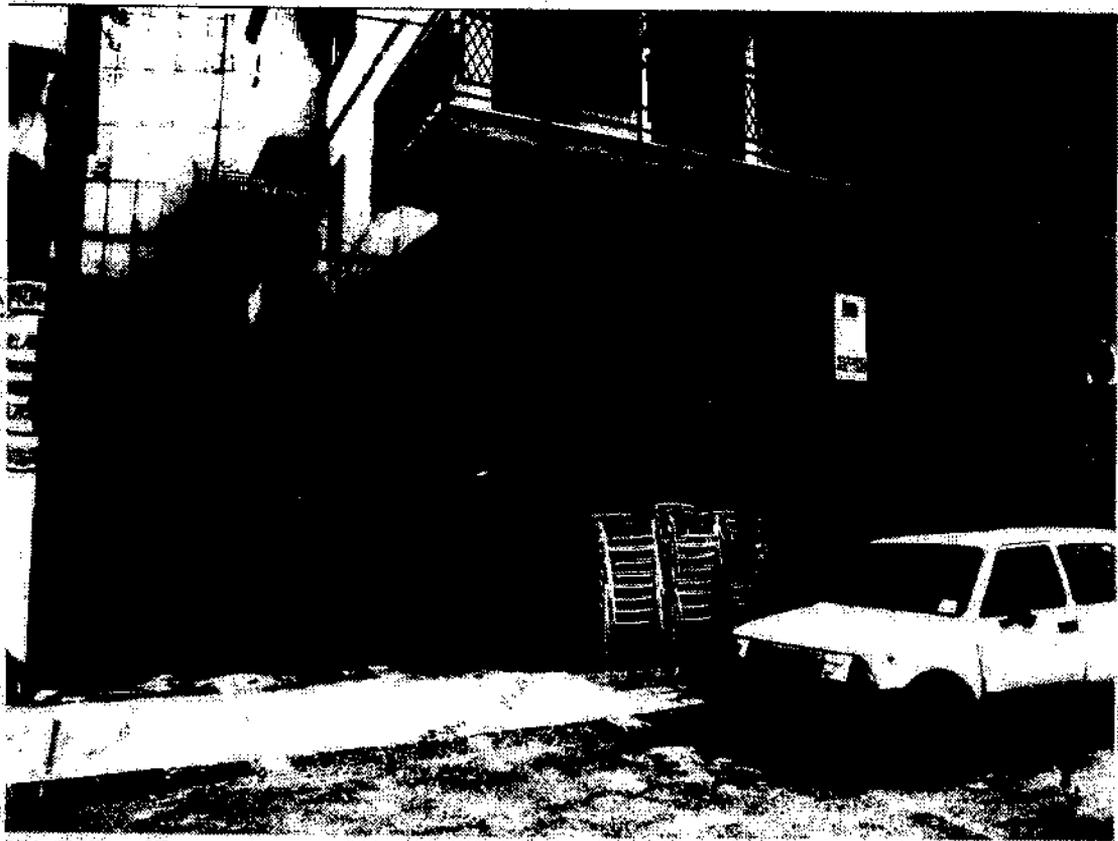


ORDINE ARCHITETTI P.O. N. 1000

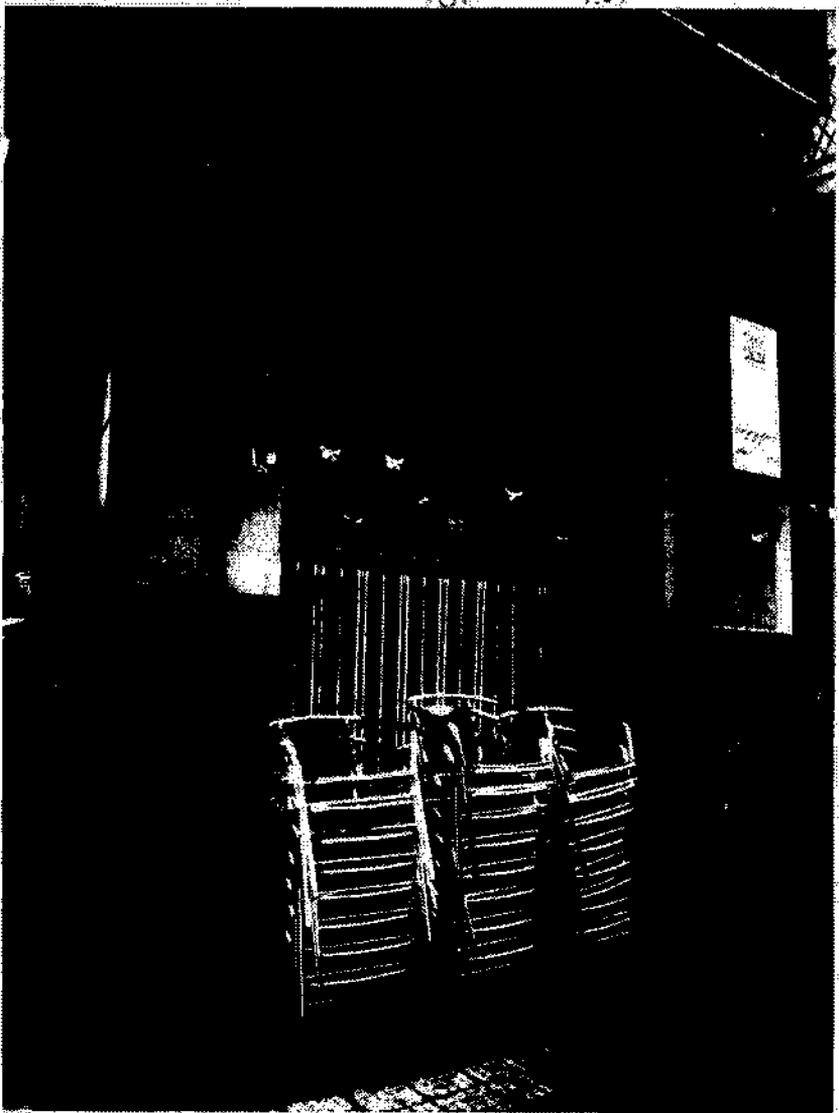
ARCHITETTI P.O. N. 1000

ALL. FOT. N. 16 G.T.U. P.E. N. 228/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA VS [REDACTED] MESSINA, VIA BONSIGNORE - APPARTAMENTO PIANO 1°: SOGGIORNO/PASSAGGIO

ORDINE ARCHITETTI P.O. N. 1000  
Dott. Arch.  
Vincenzo  
CARTAGNOVA  
N. 054  
MESSINA

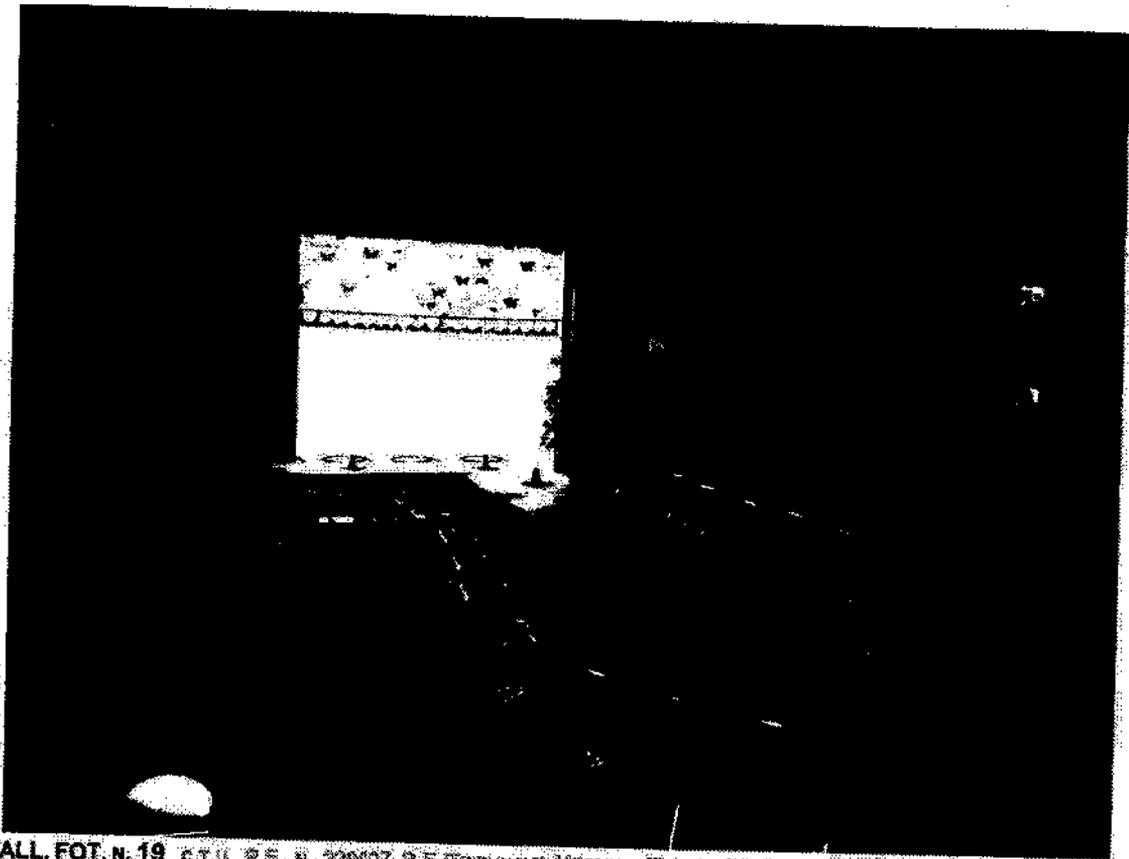


**ALL. FOT. N. 17.** C.T.U. P.E. N. 229/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA VS [REDACTED] MESSINA, VIA BONSIGNORE - BOTTEGA/LOCALE COMMERCIALE PIANO T: VISTA ESTERNA DALLA VIA BONSIGNORE



**ALL. FOT. N. 18** C.T.U. P.E. N. 229/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA VS [REDACTED] MESSINA, VIA BONSIGNORE - BOTTEGA/LOCALE COMMERCIALE PIANO T: VISTA ESTERNA DALLA VIA BONSIGNORE - VETRINA

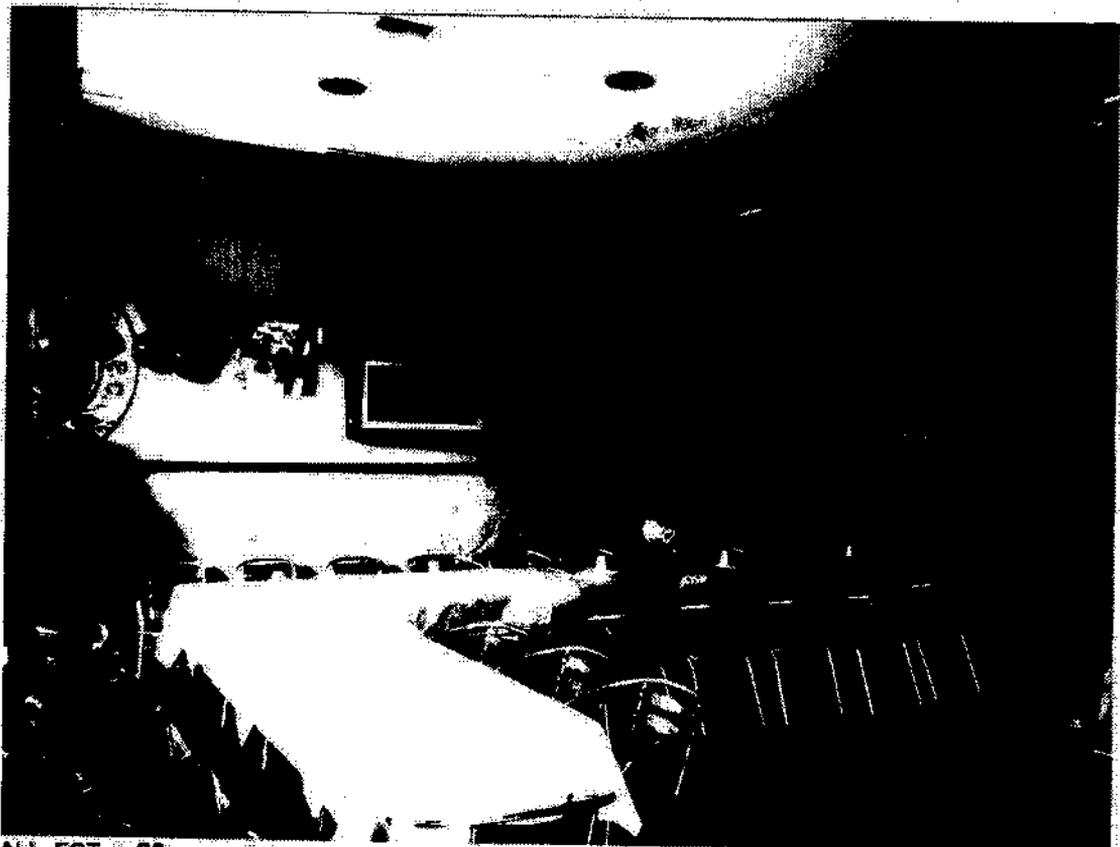
ORDINE



ARCHITETTO P.C. NA

ALL. FOT. N. 19 S.T.U. P.E. N. 228/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA VS. [REDACTED] MESSINA, VIA BONSIGNORE - BOTTEGA/LOCALE COMMERCIALE PIANO T : VISTA INTERNA VERSO VIA BONSIGNORE

ORDINE



ARCHITETTO P.C. NA

ALL. FOT. N. 20 S.T.U. P.E. N. 228/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA VS. [REDACTED] MESSINA, VIA BONSIGNORE - BOTTEGA/LOCALE COMMERCIALE PIANO T : VISTA INTERNA DELLA PORZIONE DELLA MAGGIOR SALETTA RICEVIMENTI (CFR. A SERVIZIO DEL LOCALE INTERO BAR/PASTICCERIA) CHE ATTIENE AL CESPITE OGGETTO DELLA PROCEDURA.

ORDINE ARCHITETTO P.C. NA  
Dott. Arch. Vincenzo CARTAGNOVA  
N. 766  
MESSINA

Beni in Messina (Messina) Contrada Sitarolo S. SABA  
Lotto 002

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato/villa singola sito in Messina (Messina) frazione S. Saba Contrada Sitarolo.  
Composto da Fabbricato/Villa indipendente su due piani (due elevazioni ft.) disimpegnati con scala interna, realizzato anteriormente al 1963 (rustico, ndr) così composta: al piano T da salone doppio (con scala interna), quattro vani, cucina abitabile, disimpegno, bagno e terreno/spazio esterno di pertinenza; al piano 1° da soggiorno, tre vani, disimpegno, bagno, piccolo ripostiglio, scala interna, oltre due terrazzi a livello di pertinenza (cfr. planimetria catastale allegata), posto al piano T - 1° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 782 (incluse pertinenze ed accessori, ndr)  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] c.f. [redacted] in regime di comunione dei beni foglio 3 mappale 907 categoria A/7, classe 9, composto da vani 13 vani, posto al piano T - 1° - rendita: Euro 738,53.  
Coerenze: ditta [redacted] cfr. atto di compraventa n. 07/10/1981 agli atti della procedura)



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: suburbana (frazione/villaggio litorale tirrenico) mista (residenziale-agricola) (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.  
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria miste (residenziale-agricola) i principali centri limitrofi sono Villafranca Tirrena.  
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), autostrada (9).

**3. STATO DI POSSESSO:**

- Occupato da [redacted] (Messina) [redacted] nq ex danti causa dell'odierno proprietario/debitore esecutato [redacted]  
NB: I sigg. [redacted] si dichiarano proprietari dell'immobile, giusta Sentenza n. 1590/09 emessa dal Tribunale di Messina nella Causa Civile n. 3423/01 R.G.A.C. (sentenza appellata dall'odierno debitore esecutato - udienza d'appello prevista per il mese di Luglio p.v. (cfr. relazione Custode Giudiziario in atti).

**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: v. sopra  
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna  
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno  
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:  
**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**  
4.2.1. Iscrizioni:

Giudice Dr. Daniele Carlo MADIA (ex ruolo G.E. Ugo Scavuzzo)  
Custode/Custode: Avv. Natalia Raineri  
Periti: Arch. Vincenzo Cartagena

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto notarile pubblico - Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA CON SEDE IN PADOVA - C.F. 02691680280, contro

[redacted] e [redacted], a firma di Notaio Giovanni Paderni in data 07/06/2002 al nn. 61348 rep. iscritto a Messina in data 08/06/2002 al nn. 1617 reg. part. / 15008 reg. gen.

importo ipoteca: Euro 1.200.000

importo capitale: Euro 600.000

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Atto pubblico amministrativo-Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di MONTEPASCHI SE.R.L.T. MESSINA - C.F. 00833920150, contro

[redacted], a firma di Montepaschi Se.R.I.T. Messina - c.f. 00833920150 in data 15/04/2005 al nn. 7128/2002 rep. iscritto a Messina in data 27/04/2005 al nn. 4720 reg. part. / 14834 reg. gen.

importo ipoteca: Euro 427.537,22

importo capitale: Euro 213.768,61

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta Spa con sede in Padova - c.f. 02691680280 contro

[redacted] e [redacted], a firma di Avv. Giovanni Gulino in data 20/09/2007 al nn. 1567 rep. trascritto a Messina in data 16/10/2007 al nn. 23811 reg. part. / 41231 reg. gen.

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il fabbricato al rustico (compresi muri di compagno, ndr) risulta realizzato prima del 1963 (cfr. atto di compravendita 30.03.1981 in allegato), per cui non risultano rilasciate L.E./C.E. Tuttavia, con riferimento alla mera data di stipula dell'atto predetto si deduce, altresì, che la costruzione sia stata ultimata in epoca successiva, in assenza di titolo edilizio, per come anche dichiarato dagli occupanti, - regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (ex Art. 13 L. 28/2/85, n. 47) - I relativi oneri di regolarizzazione - con particolare accezione ad eventuali ulteriori fattispecie allo stato risultate impossibili da accertare (cfr. nota appresso) - non appaiono di semplice quantificazione/previsione. Pertanto, si conviene per il caso particolare di applicare una riduzione precauzionale, su base percentuale, del relativo valore di stima.

NB: Non è risultato possibile accertare eventuali ulteriori irregolarità, poiché gli occupanti dopo la 1ª visita (infruttuosa, ndr) hanno impedito ulteriori visite all'immobile, anche alla presenza del Custode Giudiziario (v. relazione di questi in atti).

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: come sopra fatto cenno, non è risultato possibile accertare eventuali ulteriori irregolarità, poiché gli occupanti dopo la 1ª visita (infruttuosa, ndr) hanno impedito ulteriori visite anche alla presenza del Custode Giudiziario (v. relazione di questi in atti).

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

Giudice Dr. Daniele Carlo MADIA (ex ruolo G.E. Ugo Scavuzza)  
Curatore/Custode: Avv. Natalia Rainieri  
Perito: Arch. Vincenzo Cartagena



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00  
Ulteriori avvertenze: I sigg. [redacted] proprietari dell'immobile,  
giusta Sentenza n. 1590/09 emessa dal Tribunale di Messina nella Causa Civile n. 3423/01  
R.G.A.C. (sentenza appellata dall'odierno debitore esecutato, udienza d'appello prevista per il  
mese di Luglio p.v. (cfr. relazione custode giudiziario agli atti della procedura).

NB: Si rimanda, com'è doveroso, all'ill.mo Sig. G.E. ogni ulteriore statuizione circa  
l'opportunità di procedere all'alienazione coattiva del cespite, con particolare accezione  
agli, eventualmente occorrenti, approfondimenti giuridici del caso.

## 6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario da  
data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio  
Pasquale Contartese in data 07/10/1981 trascritto a Messina in data 17/10/1981 ai nn.  
22493/19636.

NB: I sigg. A [redacted] G. si dichiarano proprietari dell'immobile, giusta  
Sentenza n. 1590/09 emessa dal Tribunale di Messina nella Causa Civile n. 3423/01  
R.G.A.C. (sentenza appellata dall'odierno debitore esecutato, udienza d'appello prevista  
per il mese di Luglio p.v. (cfr. anche relazione custode giudiziario in atti).



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Costruzione (rustico) antecedente l'anno 1967. La costruzione del fabbricato -  
rustico da completare costituito solo da tamognature, travi, pilastri e solette di copertura -  
risulta antecedente all'anno 1963 - per cui non risulta rilasciata L.E./C.E. - per come si  
desume dall'atto di compravendita del 30.03.1981 rep. 33416 rogato in Messina dal Notaio  
Pasquale Contartese (fatto pervenire in copia dal legale degli occupanti al Custode nominato,  
quindi, da questi al CTU, in allegato alla presente relazione, ndr).

NB: Sia la parte esecutata che gli occupanti l'immobile non hanno indicato al CTU pratiche  
edilizie successive all'epoca di realizzazione del rustico e/o in corso.

### Descrizione villa singola di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sito in Messina (Messina) frazione S.  
Saba Contrada Sitarolo.

Composto da Fabbricato/Villa indipendente su due piani (due elevazioni ft.) disimpegnati con  
scala interna, realizzato anteriormente al 1963 (rustico, ndr) così composta: al piano T da salone  
doppio (con scala interna), quattro vani, cucina abitabile, disimpegno, bagno e terreno/spazio  
esterno di pertinenza; al piano 1° da soggiorno, tre vani, disimpegno, bagno, piccolo ripostiglio,  
scala interna, oltre due terrazzi a livello di pertinenza (cfr. planimetria catastale allegata), posto al  
piano T - 1° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 782 (incluse pertinenze ed  
accessori, ndr).

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] - c.f.  
[redacted] e [redacted] (Me [redacted] - c. [redacted] in  
regime di comunione dei beni foglio 3 mappale 907 categoria A/7, classe 9, composto da vani 13  
vani, posto al piano T - 1°, - rendita: Euro 738,53.

Codrenze: ditta [redacted]

(cfr. atto di compravendita 07/10/1981 agli atti della procedura)

L'edificio è stato costruito nel antecedente al 1963 (rustico).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 3,00 per piano.

Gli occupanti già dal 1° accesso non hanno consentito al CTU - pur in compagnia del Custode Giudiziario nominato - l'effettuazione di misure e rilievi metrici e/o fotografici, anche solo esterni, dell'immobile.

Successivamente, in considerazione delle precarie condizioni di salute di uno dei coniugi, nonché del giudizio in corso tra gli occupanti e gli odierni debitori esecutati - attinente alla proprietà effettiva dell'immobile - allo stato il Custode nominato, d'intesa con il legale degli occupanti l'immobile, quindi, con il CTU, ha ritenuto opportuno sopraspedere ad ulteriori accessi (cfr. relazione custode giudiziario in atti e/o in corso di produzione, ndr).

La stima del cespite verrà, pertanto, effettuata sulla base della mera consistenza catastale - anche planimetrica - dell'immobile, per il quale i coniugi che lo detengono hanno dichiarato non sussistere pratiche edilizie avviate successivamente all'acquisizione del cespite allo stato rustico (cfr. originario atto di compravendita del 30/03/1981, fatto pervenire in copia dal legale degli occupanti al Custode, quindi da questi al CTU, allegato alla presente relazione, ndr).

Sull'immobile - meglio su una striscia di terreno annesso al fabbricato - grava servitù di passaggio carrabile in favore di [redacted] per raggiungere il proprio fondo in catasto part. 663 (cfr. atto di compravendita 30.03.1981).

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002 l'immobile è identificato nella zona E2 - Verde ambientale

Norme tecniche ed indici: art. 50 N.T.A. - Zone E2 - Verde ambientale

Non è ammessa alcuna alterazione delle caratteristiche naturali e ambientali, né alcuna nuova edificazione. Sono ammessi il restauro conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, le opere di rimboschimento e di sistemazione idrogeologica. È ammessa inoltre la utilizzazione agricola dei terreni senza nuova edificazione e nel rigoroso rispetto ambientale e, in particolare, del patrimonio arboreo. Per gli edifici di interesse storico, artistico o ambientale compresi in tale zona, nell'ambito delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro conservativo ammesse e nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici originari, consentita la demolizione delle sole parti prive di valore storico, artistico o ambientale o di epoca recente, previo nulla osta della competente Soprintendenza B.C.A. L'Amministrazione Comunale promuove le opportune convenzioni con gli enti o i singoli proprietari di tali edifici per ottenere il recupero parziale o totale all'uso collettivo.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
piano T: salone doppio, 4 camere, disimpegno e bagno (oltre spazio scala interna)	Sup. reale lorda	140,00	1,00	140,00
piano 1°: soggiorno, 3 camere, disimpegno, ripostiglio e bagno (oltre spazio scala interna)	Sup. reale lorda	104,00	1,00	104,00
Piano T: terreno/spazio esterno di pertinenza (al netto di striscia soggetta a servitù di passaggio carrabile in favore del fondo part. 663)	Sup. reale lorda	420,00	0,20	84,00
Piano T: striscia di terreno soggetta a servitù di passaggio carrabile in favore del fondo part. 663	Sup. reale lorda	70,00	0,10	7,00
Piano 1°: terrazzi di pertinenza	Sup. reale lorda	48,00	0,25	12,00
	Sup. reale lorda	782,00		347,00

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

###### Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a.

Note: presunto, ndr

###### Strutture verticali:

materiale: c.a.

Note: cfr. planimetria catastale

###### Travi:

materiale: c.a.

Note: cfr. planimetria catastale

###### Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele.

Note: presunto, ndr

Giudice Dr. Daniele Carlo MADIA (ex ruolo G.E. Igo Scavuzzo)

Curatore/Custode: Avv. Natalia Rameri

Perito: Arch. Vincenzo Cartagena



- Copertura:** tipologia: a falde, materiale: c.a. misto a laterizi gettato in opera.  
Note: cfr. aerofoto satellitare da "google maps"
- Componenti edilizie e costruttive:**
- Pareti esterne:** materiale: muratura doppia di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento.  
Note: presunto, ndr
- Pareti esterne:** materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento.  
Note: presunto, ndr
- Manto di copertura:** materiale: tegole in cotto.  
Note: presunto - cfr. aerofoto satellitare da "google maps"
- Infilassi esterni:** tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica.  
Note: presunto, ndr
- Infilassi interni:** tipologia: a battente, materiale: legno tamburato.  
Note: presunto, ndr
- Pavim. Esterna:** materiale: battuto di cemento e/o mattonelle di asfalto.  
Note: presunto, ndr
- Pavim. Interna:** materiale: piastrelle di ceramica.  
Note: presunto, ndr
- Piastini:** materiale: stabilittura.  
Note: presunto, ndr
- Rivestimento:** ubicazione: cucina e bagni, materiale: piastrelle di maiolica.  
Note: presunto, ndr
- Scale:** posizione: interna, rivestimento: legno.  
Note: presunto, ndr
- Impianti:**
- Clofonico:** tipologia: audio.  
Note: presunto, ndr
- Gas:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame.  
Note: presunto, ndr
- Elettrico:** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.  
Note: presunto, ndr
- Fognatura:** tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale.  
Note: presunto, ndr
- Idrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato.  
Note: presunto, ndr
- Telefonico:** tipologia: sottotraccia.  
Note: presunto, ndr
- Termico:** tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio.  
Note: presunto, ndr
- Accessori:**



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. Daniele Carlo MADIA (ex ruolo G.E. Ugo Scavuzzo)  
Curatore/Custode: Avv. Natalia Raineri  
Perito: Arch. Vincenzo Cartagena

Si premette che il ricercato valore di stima dei beni immobili oggetto della procedura cui si farà riferimento sarà sostanzialmente il valore di mercato degli stessi, ovvero il più probabile valore che ad essi verrebbe attribuito in ambito di libera contrattazione di compravendita.

Ciò premesso, lo scrivente ha svolto preliminarmente, allo scopo, indagini di natura tecnico economica e ricerche di mercato nella zona oggetto d'interesse.

Si è avvalso, quindi, del criterio di stima basato sul metodo c.d. simetico-comparativo, che consiste nel mettere a confronto i beni in oggetto con altri beni similari ricadenti nella zona di valore noto, utilizzando quale parametro di comparazione il valore di un metro quadrato di superficie commerciale.

Per il caso in esame, pertanto, per l'immobile (considerato ultimato ed in normali condizioni di manutenzione, ndr) si è individuato il valore unitario medio di mercato di €/mq 1.400,00.



## 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Oss. Immob. Agenzia del Territorio - Tecnocasa Immobiliare - Grimaldi Immobiliare - Remax/Cia Quattropareti Immobiliare, Indagini dirette in loco - Consultazione siti internet agenti immobiliari di zona - Consultazione pubblicazioni di settore a diffusione locale: *Affari Magazine* - *GazzettaAvvisi*.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. villa singola

*Stima simetico comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Si assume di applicare in via precauzionale una riduzione forfetaria del 20% al superiore valore di stima, alla luce delle incognite attinenti al reale stato dell'immobile (non visitato *ad hoc* né rilevato fotograficamente per impedimento opposto dagli occupanti e stimato sulla documentazione in atti e/o catastale reperita dal CTU, ndr) - con particolare accezione alle effettive finiture ed impianti - nonché agli oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizi e relativi compensi professionali. Per cui si ha:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
piano T: salone doppio, 4 camere, disimpegno e bagno (oltre spazio scala interna)	140,00	€ 1.400,00	€ 196.000,00
piano 1°: soggiorno, 3 camere, disimpegno, ripostiglio e bagno (oltre spazio scala interna)	104,00	€ 1.400,00	€ 145.600,00
Piano T: terrano/spazio esterno di pertinenza (al netto di striscia soggetta a servitù di passaggio carrabile in favore del fondo part. 663)	84,00	€ 1.400,00	€ 117.600,00
Piano T: striscia di terreno soggetta a servitù di passaggio carrabile in favore del fondo part. 663	7,00	€ 1.400,00	€ 9.800,00
Piano 1°: terrazzi di pertinenza	12,00	€ 1.400,00	€ 16.800,00
	347,00		€ 485.800,00

- Valore corpo:

€ 485.800,00

Giudice Dr. Daniele Carlo MADIA (ex ruolo G.E. Ugo Scavuzzo)  
Curatore/Custode: Avv. Natalia Raineri  
Perito: Arch. Vincenzo Cartagenova

- Valore accessori: € 0,00  
- Valore complessivo intero: € 485.800,00  
- Valore complessivo diritto e quota: € 485.800,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore dritta e quota
A	villa singola	782	€ 485.800,00	€ 485.800,00

**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:

€ 72.870,00

- Riduzione percentuale: Incognite attinenti al reale stato dell'immobile nonché agli oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizi (cfr. difformità accertate e/o eventuali ulteriori non accertate) e relativi compensi professionali.

€ 121.450,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

€ 291.480,00

Relazione lotto 002 creata in data 02/04/2012  
Codice documento: E090-07-000229-002

il rogito  
Arch. Vincenzo Cartagenova  
ORDINE ARCHITETTI  
Dott. Arch.  
Vincenzo  
CARTAGENOVA  
N.756  
MESSINA

Depositato in cancelleria:

il 3 APR 2012

IL CANCELLIERE

Anna S. Scalfitto

Giudice Dr. Daniele Carlo MADIA (ex ruolo G.E. Ugo Scavuzzo)  
Curatore/Custode: Avv. Natalia Raineri  
Perito: Arch. Vincenzo Cartagenova



Linea 46 - Tel. 77251  
MESSINA

REPERTORIO N. 33415

RACCOLTA N. 3245

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentoottantuno (1981) il giorno trenta (30) del mese di marzo (3) in Messina, Via Ghibellina n° 46, nel mio studio.

Innanzi a me Dott. Pasquale Contartese, Notaio in Messina, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Messina, Patti e Mistretta

Registrato a Messina  
li 4-6-1981  
N. 3015 mod. E vol.  
Il Notaio Dott.  
Esatto L. 402.400  
di cui L. 100.000 per IN  
Il Cancelliere Prim. Dott.

SONO PRESENTI:

[Redacted] pensionato, nato a Messina il [Redacted]  
[Redacted] residente in Milazzo, [Redacted] co-  
dice fiscale: [Redacted]  
[Redacted] nato a [Redacted] codice fi-  
scale: [Redacted], costruttore e [Redacted] nata a Mes-  
sina il [Redacted] codice fiscale [Redacted] impie-  
gata, coniugi, residenti in [Redacted]



Io notaio sono personalmente certo dell'identità personale dei  
comparenti predetti, i quali rinunziano di comune accordo e col  
mio consenso, all'assistenza dei testimoni, e convengono e stipu-  
lano quanto segue:

Il sig. [Redacted] vende con ogni garanzia di legge ai  
coniugi [Redacted] che in compra accettano  
ed acquistano in regime di comunione legale, un fabbricato di  
vecchia costruzione, anteriore al 1961, allo stato rustico da com-  
pletare, costituito solo da tamognature travi, pilastri e solette  
di copertura con piccolo spezzone di terreno annesso esteso mq.

di copertura con piccolo spezzone di terreno annesso ~~stesso mq~~  
630 circa assieme al fabbricato, sito in Messina, Contrada Sittior  
di S. Saba, confinante con ~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~ e restante terreno del venditore.

Nel N.C.T. del comune di Messina riportato alla partita 52651 fg.

3 part. 907 di are 6,30 ent. urb. d'acc. in ditta non aggiornata.

Dichiara il venditore che il fabbricato oggetto della presente

vendita è stato ~~da lui~~ costruito anteriormente al 1903 su terre-

no ricevuto in donazione con atto in notar. G. E. Masari Pellizza-

ni del 12/5/1965 reg. a Messina il 18.5.1965 A. 2572.

Si accede al fabbricato e terreno annesso oggetto della presente

vendita da una strada carrabile privata insistente sulla particell

909 di proprietà del signor Biancuzzo Pasquale e tramite una

striscia di terreno picadente sulla particella 908, di proprietà

della signora ~~\_\_\_\_\_~~ confine con ~~\_\_\_\_\_~~ si

riserva il venditore diritto di passaggio carrabile su una stri-

scia di terreno oggetto del presente atto a confine con Biancuzzo

Crazia per raggiungere il restante terreno del venditore stesso,

identificato in catasto con la particella 663.

Dichiara altresì il venditore che quanto oggi compravenduto, di

sua esclusiva e piena proprietà, è franco e libero da pesi, ipote-

che, oneri e diritti di terzi in genere e come tale viene trasfe-

rito con annessi, connessi, pertinenze e dipendenze, nello stato

di fatto e di diritto in cui si trova.

Procede la presente vendita per il prezzo convenuto di comune

accordo tra le parti di lire sei milioni (f. 6.000.000), che gli acquirenti dichiarano di aver già pagato al venditore il quale lo riconosce e rilascia ampia e liberatoria quietanza.

Il venditore rinuncia all'ipoteca legale e mi consegna i moduli relativi alla imposta comunale di incremento valore degli immobili di cui al D.P.R. 26.10.1972 N. 643.

Le spese del presente atto e quelle consequenziali sono a carico degli acquirenti, i quali non sono parenti in linea retta con il venditore.

Richiesto io notaio ricevo il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia in due pagine e quanto sin qui di una terza di un foglio di carta e da me letto ai comparenti che lo approvano e con me notaio sottoscrivono.

[REDACTED]



È copia conforme all'originale per gli usi consentiti dalla legge. - 5 MAG. 1981  
Massimo

[Handwritten signature]

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2010

**Dati della richiesta**  
 Comune di MESSINA ( Codice: P358)  
 Provincia di MESSINA  
 Foglio: 3 Particella: 907

**Catasto Fabbricati**  
 Dati relativi all'immobile selezionato

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe			Consistenza
1	Urbana	3	907		2		A/7	9	13 vani	Euro 738,53 I. 1.430.000	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 28/09/1985 n. 13134/1955 in art. del 25/09/1990
Indirizzo: CONTRADA SFAROLO piano T.11											
Notifica: Partita 66309 Mod 58 13134											

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà in regime di comunione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà in regime di comunione dei beni

DATI DERIVANTI DA: Impianto trascritto al catasto del 30/05/1987

Rilasciata da Ufficio Provinciale di MESSINA Richiedente: CARTI.

\*Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

150

Piantina dell'immobile situato nel Comune di

MESSINA

(M. DECRETO-LEGGI 18 APRILE 1981, N. 85)

Via VILLO S. SABA & C. SITALORO

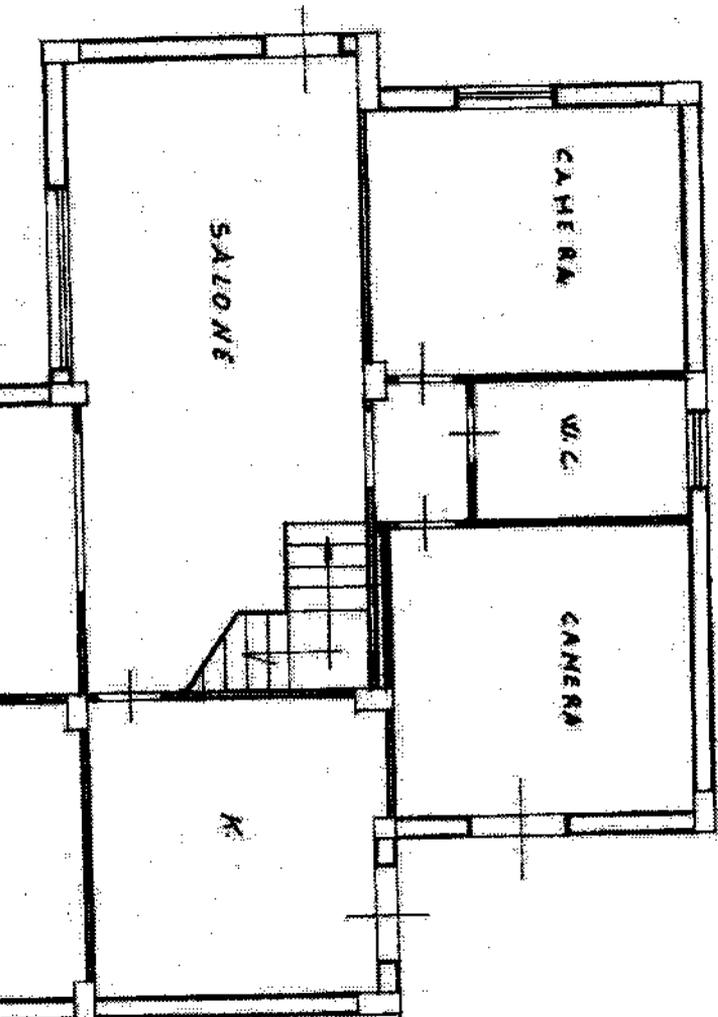
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MESSINA

FOLLIO 3 N. 907

PIANTA - PIANO TERRA

N. 3.00





DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ENC. 150

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 23 APRILE 1950, N. 602)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MESSINA

Via V.M. S. SABA C. O. S. SALORO

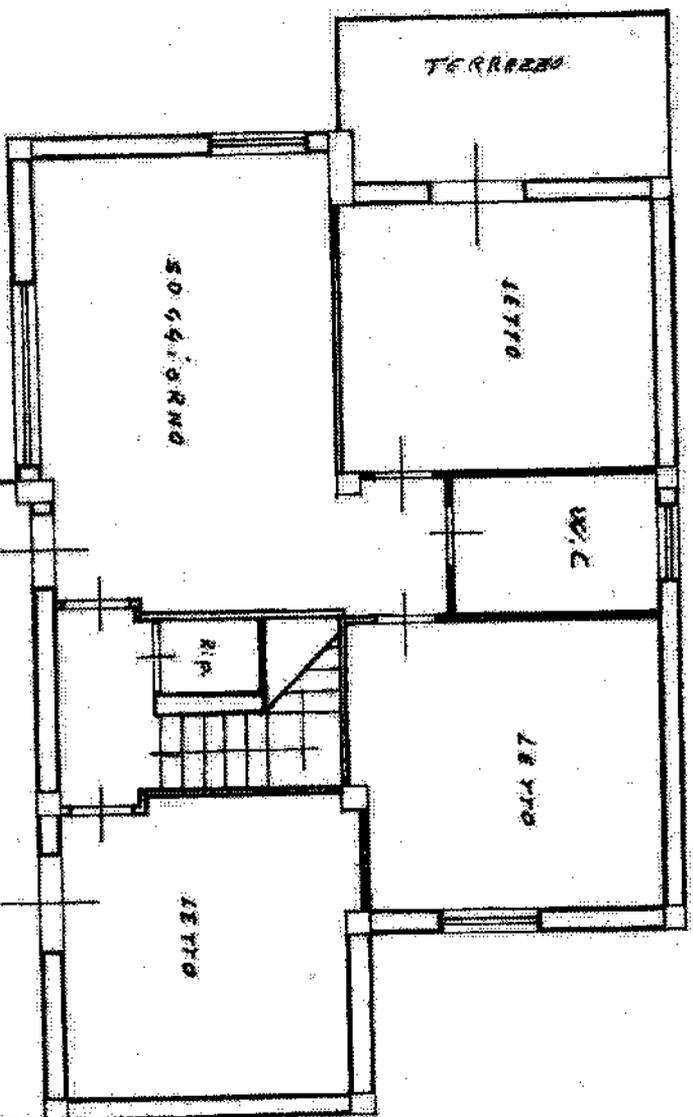
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MESSINA

F041/03 N° 90X

PIANO PRIMO

M. : 5,00 ±



---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

**Esecuzione Forzata**  
**Banca Antoniana Popolare Veneta Spa**  
contro

[REDACTED]



N. Gen. Rep. 000229/07

Giudice Dr. **Daniele Carlo MADIA** (ex ruolo G.E. Ugo Scavuzzo)  
Custode Giudiziario **Avv. Natalia Raineri**

**ELABORATO PERITALE**

**PARTE II<sup>e</sup> (Lotti 3 - 4)**

*Tecnico incaricato: Arch. Vincenzo Cartagenova*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 756*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina*  
*C.F. CARTV:06481307388 - P. IVA 01901530883*

*con studio in Messina (Messina) via Loggia dei Mercanti 20*  
*telefono: 0906783497*  
*cellulare: 3289176246*  
*fax: 0906783497*  
*email: vincenzocartagenova@virgilio.it*

**Beni in Messina (Messina) Via Lungomare, RODIA**  
**Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) frazione Rodia Via Lungomare.

Composto da Appartamento al mare per civile abitazione, facente parte del Condominio denominato "Forza 7", posto al piano 1° e 2° (2° e 3° elevazione f.t.), distinto con il numero interno 4, così composto: al piano 1° da ingresso-disimpegno, ripostiglio, bagno, 2 camere e balcone di pertinenza; al piano 2° da ampio vano soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno dotato di anti-wo, balcone e terrazzo a livello di pertinenza, il tutto oltre lastrico solare di copertura soprastante e posto auto scoperto condominiale, posto al piano 1°-2° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 191 (incluse pertinenze ed accessori, ndr).

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] c.f. [redacted]  
[redacted] mappale 983 subalterno 16, categoria A/2, classe 9, composto da vani 5 vani, posto al piano 1-2-2, -rendita: Euro 198,84.

Coerenze: al piano 1° con Gasco, corridoio condominiale, dante causa [redacted] ed area condominiale; al 2° piano con coniugi [redacted] area condominiale da due lati e dante causa [redacted] (cfr. atto di compravendita 11.07.1984 agli atti della procedura)

- fabbricati: intestata a [redacted] (Messina [redacted]) c.f. [redacted]  
[redacted] foglio 24 mappale 983 subalterno 35, categoria lastrico solare, classe 9, esteso 39 mq, posto al piano 3.

Coerenze: terrazzi e cortili dante causa [redacted] (cfr. planimetria catastale allegata alla presente relazione)

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) frazione Rodia Via Lungomare.

Composto da Appartamento al mare per civile abitazione, facente parte del Condominio denominato "Forza 7", posto al piano 2° (3° elevazione f.t.), distinto con il numero interno 19, composto da ampio vano soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, 2 camere, bagno, balconi e loggia di pertinenza, oltre lastrico solare di copertura soprastante e posto auto scoperto condominiale, posto al piano 2° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 163 (incluse pertinenze ed accessori, ndr).

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] c.f. [redacted]

[redacted] c.f. [redacted]  
[redacted] ciascuno proprietario per 1/2 foglio 24 mappale 983 subalterno 32, categoria A/2, classe 9, composto da vani 4 vani, posto al piano 2 int. 19, -rendita: Euro 159,07.

Coerenze: appartamento [redacted] cortile dante causa [redacted] vano scala e strada condominiale, appartamento [redacted] ed area libera condominiale (cfr. atto di compravendita 11.07.1984 agli atti della procedura)

- fabbricati: intestata a [redacted] (Messina [redacted]) c.f. [redacted]

[redacted] c.f. [redacted]  
[redacted] ciascuno proprietario per 1/2 foglio 24 mappale 983 subalterno 40, categoria lastrico solare, classe 9, esteso 80 mq, posto al piano 3.

Coerenze: terrazzi e cortili dante causa [redacted] (cfr. planimetria catastale allegata alla presente relazione)  
Note: appartamento [redacted] cortile dante causa [redacted] vano scala e strada condominiale, appartamento [redacted] ed area libera condominiale (cfr. atto di compravendita 11.07.1984 agli atti della procedura)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

suburbana (frazione/villaggio litorale tirrenico) mista (residenziale-agricola) (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe:

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria mista (residenziale-agricola) i principali centri limitrofi sono Villafranca Tirrena.

Collegamenti pubblici (km):

autobus (1), autostrada (6).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da

[redacted] Miceli

[redacted] (Messina) c.f. [redacted]

qualità di proprietario del bene

Utilizzo, apparentemente, transitorio/stagionale (estivo, ndr).

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: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto notarile pubblico - Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA CON SEDE IN PADOVA - C.F. 02691680280, contro

[redacted] a firma di Notario Giovanni Paderni in data 07/06/2002 al nn. 61348 rep. iscritto a Messina in data 08/06/2002 al nn. 1617 reg. part. / 15008 reg. gen.

importo ipoteca: Euro 1.200.000

importo capitale: Euro 600.000

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Atto pubblico amministrativo-Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di MONTESPASCHI S.R.L. MESSINA - C.F. 00833920150, contro

[redacted] a firma di Montepaschi S.r.l. Messina - c.f. 00833920150 in data 15/04/2005 al nn. 7128/2003 rep. iscritto a Messina in data 27/04/2005 al nn. 4720 reg. part. / 14874 reg. gen.

importo ipoteca: Euro 427.537,22

importo capitale: Euro 213.768,61

L'ipoteca grava esclusivamente sui seguenti cespiti:

1 - appartamento al piano 1°/2° censito in catasto al foglio 24 particella 983 sub 16 (resta ovvero escluso il soprastante lastrico solare sub 24)

2 - appartamento al piano 2° censito in catasto al foglio 24 particella 983 sub 32 (resta ovvero escluso il soprastante lastrico solare sub 40).

Giudice Dr. Daniele Carlo MADIA (ex ruolo G.E. Ugo Scavuzzo)  
Curatore/Custode: Avv. Nanda Raines  
Perito: Arch. Vincenzo Cariganova

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Atto pubblico amministrativo-Ruolo esattoriale a favore di **SERT SICILIA SPA**, contro

[redacted] a firma di **SERT SICILIA Spa** in data 30/10/2006 n. nn. 152092/2006 rep. iscritto a Messina in data 10/11/2006 al nn. 14686 reg. part. / 47716 reg. gen.  
importo ipoteca: 24.726,20  
importo capitale: 12.363,10

L'ipoteca grava esclusivamente sui seguenti cespiti:

- 1 - appartamento al piano 1°/2° censito in catasto al foglio 24 particella 983 sub 16 (resta ovvero escluso il soprastante lastrico solare sub 24)
- 2 - appartamento al piano 2° censito in catasto al foglio 24 particella 983 sub 32 (resta ovvero escluso il soprastante lastrico solare sub 40).

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta Spa con sede in Padova - c.f. 02691680280 contro

[redacted] a firma di **Avv. Giovanni Gulino** in data 20/09/2007 al nn. 1567 rep. trascritto a Messina in data 16/10/2007 al nn. 23811 reg. part. / 41231 reg. gen.

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Di seguito al rilascio dell'originaria C.E. n. 6197 del 09/04/1980 è stato prodotta progetto di variante - in ditta [redacted] che ha ottenuto il parere favorevole della C.E.C. in data 03/08/1984.

Fallita la predetta ditta, il CTU nominato dal Tribunale di Messina ha richiesto il rilascio della C.E. in Variante.

A tutt'oggi, poiché non sono stati pagati i relativi oneri a titolo di oblazione, la C.E. in Variante in sanatoria (ai sensi dell'ex art. 13 L. 47/85) non è stata rilasciata.

Gli immobili oggetto della procedura, tuttavia, risultano sostanzialmente conformi al sopra citato progetto di variante, che, come sopra citato, ha ottenuto il parere favorevole della C.E.C. (cfr. doc. in allegato alla presente relazione), regolarizzabili mediante

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Si riscontra la sostanziale conformità di entrambi i cespiti.

regolarizzabili mediante. Si segnala che l'appartamento maggiore (in catasto sub 16-35) risulta intestato al dante causa dell'odierno debitore esecutato [redacted] non essendo stata effettuata la relativa volturazione, ndr.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] in regime di comunione legale,  
proprietari da data antecedente al ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a  
firma di Notaio Pasquale Contatlese in data 11/07/1984 al nn. 6239 e 6241 racc. trascritto  
a Messina in data 13/07/1984 al nn. 18305/15855 e 18304/15854.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. C.E. n. 6197 del 09/04/1980 - fascicolo 1175/9 e successive varianti per lavori di  
Costruzione di un fabbricato residenziale a due elevazioni fl. e praticate intestata a Ditta  
[redacted] n.g. Proc. Gen. di [redacted] Concessione Edilizia rilasciata in data  
09/04/1980

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) frazione  
Rodia Via Lungomare.

Composto da Appartamento al mare per civile abitazione facente parte del Condominio  
denominato "Forza 7", posto al piano 1° e 2° (2° e 3° elevazione fl.), distinto con il numero  
interno 4, così composto: al piano 1° da ingresso-disimpegno, ripostiglio, bagno, 2 camere e  
balcone di pertinenza, al piano 2° da ampio vano soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno  
dotato di anti-wo, balcone e terrazzo a livello di pertinenza, il tutto oltre lastrico solare di copertura  
soprastante e posto auto scoperto condominiale, posto al piano 1°-2° sviluppa una superficie lorda  
complessiva di circa mq. 191 (incluse pertinenze ed accessori, ndr).

Identificato in catasto:

- fabbricati intestati a [redacted] c.f. [redacted]  
[redacted] foglio 24 mappale 983 subalterno 16, categoria A/2, classe 9,  
composto da vani 5 vani, posto al piano 1-2-2, - rendita: Euro 198,84.  
Coerenze: al piano 1° con Gasco, corridoio condominiale, dante causa [redacted] ed  
area condominiale; al 2° piano con coniugi [redacted] area condominiale da due lati e dante  
causa [redacted] (cfr. atto di compravendita 11.07.01984 agli atti della procedura)
- fabbricati intestati a [redacted] (Messina) c.f. [redacted]  
[redacted] foglio 24 mappale 983 subalterno 35, categoria lastrico solare, classe  
9, composto da vani 39 mq, posto al piano 3.  
Coerenze: terrazzi e cortili dante causa [redacted] (cfr. planimetria catastale allegata  
alla presente relazione)

L'edificio è stato costruito nel 1980-1984.

L'unità immobiliare è identificata con il numero int. 4 di interno, ha un'altezza interna di circa mt.  
2,80.

L'immobile risulta tuttora censito in catasto in testa al dante causa dell'odierno debitore esecutato  
[redacted] ndr.

Al cospite (appartamento piano 1° e 2°) complessivamente cenato al sub 16, risultano attribuiti in  
planimetria i sub 16-26, ndr.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002  
l'immobile è identificato nella zona B3c - D) completamento

Giudice Dr. Daniele Carlo MADIA (ex ufficio G.E. Ugo Scavuzzo)  
Curatore/Custode: Avv. Natalia Rainieri  
Perito: Arch. Vincenzo Cartagiovina

Norme tecniche ed indici: art. 39 N.T.A. - **Zona B4 - Di completamento.** Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. Sono suddivise in cinque sottozone:

- B4a: sono localizzate prevalentemente ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale;
- B4b: sono localizzate prevalentemente nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitolì) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee;
- B4c: sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;
- B4d: sono localizzate prevalentemente in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea;
- B4e: sono localizzate prevalentemente lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale. Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazioni delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici: **Indice di fabbricabilità fondiaria:** sottozona B4a If = mc/mq 1,50 .. sottozona B4b If = mc/mq 3,00 .. sottozona B4c If = mc/mq 5,00 .. sottozona B4d If = mc/mq 3,00 .. sottozona B4e If = mc/mq 1,50 - **Altezza massima e numero massimo piani fuori terra** compreso eventuale porticato: B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra .. B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra .. B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra .. B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra .. B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra - **Distanza dalle costruzioni:** vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme - **Distanza dai confini:** vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme. Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale. La zona B4b di Martelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere. L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme. Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50. Per le zone B4 di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all. I), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori. Per la zona B4c introdotta con oss. n. 216 è inibita l'edificazione nell'area retrostante il P. all'interno della linea tratteggiata segnata sulla tav. B2a.28 (vedi all. I).



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
piano 1°: ingresso-dormitorio, ripostiglio, bagno, 2 camere	Sup. reale lorda	46,00	1,00	46,00
piano 2°: soggiorno-pranzo + angolo cottura, bagno + antivec.	Sup. reale lorda	37,00	1,00	37,00
piano 1°: balcone di pertinenza	Sup. reale lorda	4,00	0,25	1,00
piano 2°: balcone di pertinenza	Sup. reale lorda	4,00	0,25	1,00
piano 2°: terrazzo a livello di pertinenza	Sup. reale lorda	20,00	0,20	4,00
lancia solare di copertura	Sup. reale lorda	40,00	0,10	4,00
posto auto scoperto	Sup. reale lorda	10,00	0,40	4,00
	Sup. reale lorda	191,00		103,00

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

**Fondazioni:** tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a.,  
 Note: presunto, ndr

**Struttura verticale:** materiale: c.a., condizioni: buone.

**Travi:** materiale: c.a., condizioni: buone.

Giudice Dr. Daniele Carlo MADIA (ex ruolo G.E. Ugo Scavuzzo)  
 Curatore/Custode: Avv. Natalia Raineri  
 Perito: Arch. Vincenzo Caracciolo

- Solai:** tipologia: solai misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.  
Note: presunto, ndr
- Copertura:** tipologia: a terrazzo, materiale: c.a. misto a laterizi gettato in opera, condizioni: buone.  
Note: presunto, ndr
- Scale:** tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna al fabbricato, condizioni: buone.
- Balconi:** materiale: c.a., condizioni: buone.
- Componenti edilizie e costruttive:**
- Comiglio:** tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.  
Note: di accesso al condominio, ndr
- Infissi esterni:** tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio-vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
- Infissi interni:** tipologia: a battente, materiale: legno laccato, condizioni: buone.
- Pareti esterne:** materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
- Pareti interne:** materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
- Pavim. Esterna:** materiale: piastrelle di ceramica (balconi) - piastrelle di ceramica e soprastante resina impermeabilizzante (terrazze a livello e lastrico solari).
- Pavim. Interna:** materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
- Piafoni:** materiale: stabiatura, condizioni: buone.
- Rivestimento:** ubicazione: cucina e bagni, materiale: piastrelle di maiolica, condizioni: buone.
- Portone di ingresso:** tipologia: anta singola a battente, materiale: corazzato con rivestimento in laminato di legno, condizioni: buone.
- Portone di ingresso:** tipologia: anta singola a battente-anta minore fissa, materiale: alluminio-vetro, condizioni: buone.  
Note: di accesso al corpo scala del fabbricato
- Scale:** posizione: a chiocciola, rivestimento: gomma, condizioni: buone.  
Note: interna all'alloggio, ndr
- Scale:** posizione: a rampa unica, rivestimento: marmo, condizioni: buone.  
Note: interna al fabbricato, ndr
- Impianti:**
- Citofonia:** tipologia: audio, condizioni: buone.  
Note: presunto, per quanto non ispezionabile, ndr
- Elettrico:** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.  
Note: presunto, per quanto non ispezionabile, ndr
- Fognatura:** tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale.  
Note: presunto, per quanto non ispezionabile, ndr
- Idrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.  
Note: presunto, per quanto non ispezionabile, ndr
- Telefonica:** tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti.  
Note: presunto, per quanto non ispezionabile, ndr

**Accessori:**

Descrizione dell'immobile di cui al punto B

Giudice Dr. Daniele Carlo MADIA (ex ruoli G.E. Ugo Scavuzzo)  
Curatore/Custode: Avv. Natalia Ramez  
Perito: Arch. Vincenzo Caragheova

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) frazione Rodia Via Langomare.

Composto da Appartamento al mare per civile abitazione, facente parte del Condominio denominato "Torza 7", posto al piano 2° (3° elevazione f.l.), distinto con il numero interno 19, composto da ampio vano soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, 2 camere, bagno, balconi e loggia di pertinenza, oltre lastrico solare di copertura soprastante e posto auto scoperto condominiale, posto al piano 2° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 163 (Incluse pertinenze ed accessori, ndr).

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] c.f. [redacted] ciascuno proprietario per 1/2 foglio 24 mappale 983 subalterno 32, categoria A/2, classe 9, composto da vani 4 vani, posto al piano 2 int. 19, - rendita: Euro 139,07.

Coerenze: appartamento [redacted] cortile dante causa [redacted] vano scala e strada condominiale, appartamento [redacted] ed area libera condominiale (cfr. atto di compravendita 11.07.1984 agli atti della procedura)

- fabbricati: intestata a [redacted] c.f. [redacted] ciascuno proprietario per 1/2 foglio 24 mappale 983 subalterno 40, categoria lastrico solare, classe 9, esteso 80 mq, posto al piano 3.

Coerenze: terrazzi e cortili dante causa Leonardi Francesco (cfr. planimetria catastale allegata alla presente relazione)

Note: appartamento [redacted] cortile dante cau [redacted] vano scala e strada condominiale, appartamento [redacted] ed area libera condominiale (cfr. atto di compravendita 11.07.1984 agli atti della procedura)

L'edificio è stato costruito nel 1980-1984.

L'unità immobiliare è identificata con il numero int. 19 di interno, ha un'altezza interna di circa mt. 2,80.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera PRBSA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002 l'immobile è identificato nella zona B4c - Di completamento



Norme tecniche ed indici: art. 39 N.T.A. - **Zone B4 - Di completamento** - Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologia, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. Sono suddivise in cinque sottozone:

- **B4a**: sono localizzate prevalentemente ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale;
- **B4b**: sono localizzate prevalentemente nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee;
- **B4c**: sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;
- **B4d**: sono localizzate prevalentemente in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea;
- **B4e**: sono localizzate prevalentemente lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale. Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici: Indice di fabbricabilità fondiaria: sottozona B4a If = mc/mq 1,50 .. sottozona B4b If = mc/mq 3,00 .. sottozona B4c If = mc/mq 5,00 .. sottozona B4d If = mc/mq 3,00 .. sottozona B4e If = mc/mq 1,50 - Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra .. B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra .. B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra .. B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra .. B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra - Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme - Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previste dall'art. 24 delle presenti norme. Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale. La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere. L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme. Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m. 14,50. Per le zone B4 di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori. Per la zona B4c introdotta con oss. n. 216 è inibita l'edificazione nell'area retrostante il Palazzo Mondio all'interno della linea tratteggiata segnata sulla tav. B2a.28 (vedi all. 1).



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
soggiorno-pranzo + angolo cottura, disimpegno, 2 camere e bagno	Sup. reale lorda	62,00	1,00	62,00
balconi di pertinenza	Sup. reale lorda	10,00	0,25	2,50
loggia di pertinenza	Sup. reale lorda	11,00	0,40	4,40
loggia solare di copertura	Sup. reale lorda	70,00	0,10	7,00
posto auto scoperto	Sup. reale lorda	10,00	0,40	4,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>163,00</b>		<b>79,90</b>

**Caratteristiche descrittive:**  
 Caratteristiche strutturali:  
**Fondazioni:** tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., Note: presunto, ndr  
**Strutture verticali:** materiale: c.a., condizioni: buone.  
**Travi:** materiale: c.a., condizioni: buone.  
**Solai:** tipologia: solai misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.  
 Note: presunto, ndr

Giudice Dr. Daniele Carlo MADIA (ex ruolo G.E. Ugo Scavuzzo)  
 Coratore/Custode: Avv. Natalia Raineri  
 Perito: Arch. Vincenzo Caruganova

<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a. misto a laterizi gettato in opera, condizioni: buone. Note: presunto, ndr
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna al fabbricato, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Canali:</i>	tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone. Note: di accesso al condominio, ndr
<i>Infilati esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio-vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infilati interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Forati interne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Forati esterni:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica (balconi) - piastrelle di ceramica e soprastante resina impermeabilizzante (terrazzo a livello e lastrico solare).
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stuccatura, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagni, materiale: piastrelle di maiolica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: corazzato con rivestimento in laminato di legno, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente-anta minore fissa, materiale: alluminio-vetro, condizioni: buone. Note: di accesso al corpo scala del fabbricato.
<i>Scale:</i>	posizione: a chiocciola, rivestimento: gomma, condizioni: buone. Note: interna all'alloggio, ndr
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: marmo, condizioni: buone. Note: interna al fabbricato, ndr
<b>Impianti:</b>	
<i>Acustico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone. Note: presunto, per quanto non ispezionabile, ndr
<i>Elettrica:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti. Note: presunto, per quanto non ispezionabile, ndr
<i>Riscaldamento:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale. Note: presunto, per quanto non ispezionabile, ndr
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti. Note: presunto, per quanto non ispezionabile, ndr
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti. Note: presunto, per quanto non ispezionabile, ndr

**Accessori:****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Giudice Dr. Daniele Carlo MADIA (ex ruolo G.E. Ugo Scavuzzo)  
 Curatore/Custode: Avv. Natalia Raineri  
 Periti: Avv. Vincenzo Caragnova

Si premette che il ricercato valore di stima dei beni immobili oggetto della procedura cui si farà riferimento sarà sostanzialmente il valore di mercato degli stessi, ovvero il più probabile valore che ad essi verrebbe attribuito in ambito di libera contrattazione di compravendita.

Ciò premesso, lo scrivente ha svolto preliminarmente, allo scopo, indagini di natura tecnico economica e ricerche di mercato nella zona oggetto d'interesse.

Si è avvalso, quindi, del criterio di stima basato sul metodo c.d. sintetico-comparativo, che consiste nel mettere a confronto i beni in oggetto con altri beni similari ricadenti nella zona di valore nota, utilizzando quale parametro di comparazione il valore di un metro quadrato di superficie commerciale.

Per il caso in esame si è, pertanto, individuato per entrambi i cespiti immobiliari il valore unitario medio di mercato pari ad €/mq 1.500,00.

## 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Oss. ImmoB. Agenzia del Territorio - Tecnicasa Immobiliare - Grimaldi Immobiliare - Remax/Cia Quattropareti Immobiliare, Indagini dirette in loco - Consultazione siti internet agenti immobiliari di zona - Consultazione pubblicazioni di settore a diffusione locale: *Affari Magazine* - *GazzettaAvvati*.



## 8.3. Valutazione corpi

### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
piano 1° - ingresso-disimpegno, ripostiglio, bagno, 2 camere	46,00	€ 1.500,00	€ 69.000,00
piano 2° - soggiorno-pranzo + angolo cottura, bagno + anti-wc	37,00	€ 1.500,00	€ 55.500,00
piano 1° - balcone di pertinenza	1,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
piano 2° - balcone di pertinenza	1,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
piano 2° - terrazzo o locale di pertinenza	10,00	€ 1.500,00	€ 15.000,00
terrace solare di copertina	4,00	€ 1.500,00	€ 6.000,00
posti auto scoperto	4,00	€ 1.500,00	€ 6.000,00
	<b>103,00</b>		<b>€ 134.500,00</b>

- Valore corpo:	€ 134.500,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 134.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 134.500,00

### B. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
soggiorno-pranzo + angolo cottura, disimpegno, 2 camere e bagno	62,00	€ 1.500,00	€ 93.000,00
balconi di pertinenza	2,50	€ 1.500,00	€ 3.750,00
loggia di pertinenza	4,40	€ 1.500,00	€ 6.600,00

Giudice Dr. Daniele Carlo MADEA (ex ruolo G.E. Ugo Scavuzza)  
Curatore/Custode: Avv. Natalia Raiteri  
Perito: Arch. Vincenzo Cartagena

lascio solare di copertura	7,00	€ 1.500,00	€ 10.500,00
posto auto scoperto	4,00	€ 1.500,00	€ 6.000,00
	<b>79,98</b>		<b>€ 119.850,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 119.850,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 119.850,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 119.850,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	0	€ 154.500,00	€ 154.500,00
B	appartamento	0	€ 119.850,00	€ 119.850,00
			<b>€ 274.350,00</b>	<b>€ 274.350,00</b>

**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:

**€ 41.152,50**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuno**

Giudizio di comoda divisibilità: - **Caspiù/Corpi già indipendenti**

**NB: Si consiglia/suggerisce, pertanto, la vendita separata per singoli corpi**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

**€ 233.197,50**

di cui: 1) - Valore dell'immobile - appartamento sub 16-35

**€ 131.325,00**

2) - Valore dell'immobile - appartamento sub 32-40

**€ 101.873,00**

Relazione lotto 003 creata in data 02/04/2012  
 Codice documento: E080-07-000229-003

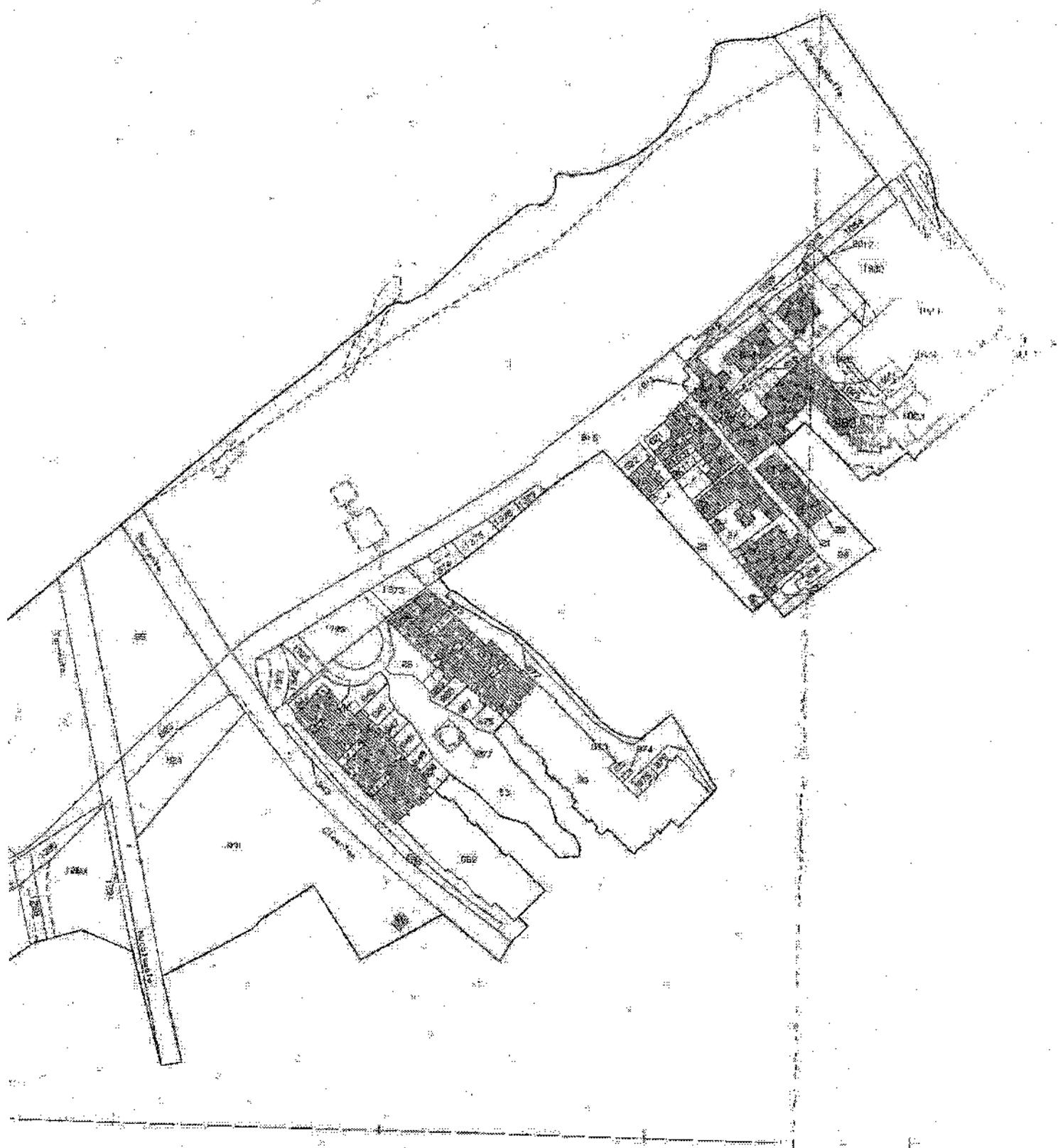
il perito  
 Arch. Vincenzo Cartagenova

Depositato in cancelleria

il 3 APR 2012

IL CANCELLIERE

M. S. Scalfaro



**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/09/2010

**Dati della richiesta**  
 Comune di MESSINA (Codice: 9158)  
 Provincia di MESSINA  
 Catasto Fabbricati  
 Foglio: 24 Particella: 983 Sub. 16

**INTESTATO**

Unità immobiliare del 01/01/1992

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Miscro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	24	983	16	2		A/2	9	5 vani	L. 1.320	VALUTAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO FABBRICATO
Indirizzo										Modello	
Notifica										65017	

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 19/06/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Miscro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	24	983	16	2		A/2	9	5 vani	L. 1.320	CLASSAMENTO del 19/06/1984 n. 16615-100/1984 in atti del 27/11/1989
Indirizzo										Modello	
Notifica										65017	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Miscro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	24	983	16							
Indirizzo										Modello	
Notifica										65017	

\* Codice Fiscale Valutato in Assegno Tributario



Regolamento approvato con Decreto del 30/06/1987

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/09/2010

Data: 03/09/2010 - 09:23:55 (UTC+02:00)  
Visura n. ME0275802 Pag. 2

Notifica \_\_\_\_\_ Partita: 63017 Modulo \_\_\_\_\_

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTORE ONERIBILI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MESSINA Richiedente: CARI



**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/09/2010

VISURA STORICA PER IMMOBILE  
 VISURA DEL MECCANOGRAFICO PER  
 VISURA DEL MECCANOGRAFICO PER

Dati della richiesta: Comune di MESSINA (Codice: F158)  
 Provincia di MESSINA

Catasto Fabbricati Foglio: 24 Particella: 983 Sub: 35

INTESTATO

(1) Particella per 1000/1000

Unità immobiliare: l'impianto meccanografico con atto del 19/06/1984

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Milioni	Categoria	Classe		
1	Urbanis	24	983	35	Caus. Zona	Zona	habitato solare		39 mq	VARIAZIONE del 09/07/1984 n. 16615 2/1984 in atti del 29/11/1989 CLASSEAMENTO
Indirizzo: VIA LUNGOMARE piano 3										
Note: Partita: 15917 Mod. 58										

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Milioni	Categoria	Classe		
1	Urbanis	24	983	35	Caus. Zona	Zona				Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIALUNGOMARE piano 3										
Note: Partita: 65017 Mod. 58										

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTO ONERI REALI
	Cognome	Nome	Indirizzo	Partita		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Particella per 1000/1000

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MESSINA Richiedente: CARI  
 Codice fiscale Valido in Anagrafe Tributaria



**Visura per soggetto**

limitata ad un comune e ad una titolarità

Situazione degli atti informatizzati al 03/09/2010

**Dati della richiesta** **GIUGLIANPOLO GAETANO**  
**Soggetta individuata** **Fabbricati siti nel comune di MESSINA (Codice FIS9) Provincia di MESSINA**

**1. Unità immobiliari site nel Comune di MESSINA (Codice FIS9) - Catasto del Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Milano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbanis	24	983	32	3		A/2	9	4 vani	Euro 159,07 L. 308/089	Dati ulteriori da VEDI LUNGOFAVOLI piano: 2 interno: 19; VARIANTE del 19/06/1984 n. 16615 5/1984 in atti dal 27/11/1989 CLASSAMENTO	
2		24	983	40			locatores sedere		80 m <sup>2</sup>		VIA EUNGOMARU piano: 3; VARIANTE del 19/06/1984 n. 16615 4/1984 in atti dal 27/11/1989; CLASSAMENTO	

Totale: vani 4 mt<sup>2</sup> 80 Rendita: Euro 159,07

Instatazione degli immobili indicati al n. 1

**DATI ANAGRAFICI**  
**DATI FISCALI**  
**DATI DEBITANTIA**

**CONCESSIONE FISCALIA**

**DIRETTI E ONERI REALI**

del 11/07/1984 Volume n. 28702/1984 in atti dal 20/07/1987 Repertorio n. 64568 Rogito: CONTARISE PASQUALI Sede: MESSINA n. 9781  
 del 27/07/1984

Rilasciata dal: Ufficio Provinciale di MESSINA Richiedente: CARI



PRODOTTORE  
L. 10/10/1978 n. 340

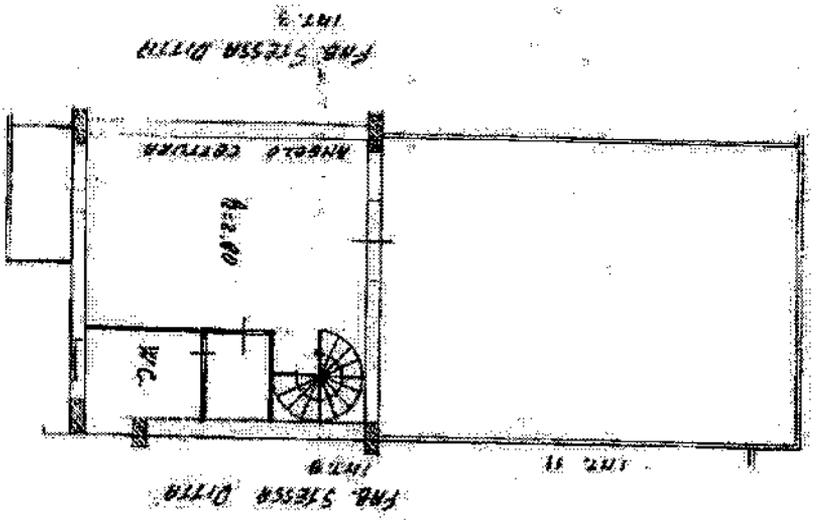


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI CATASTALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

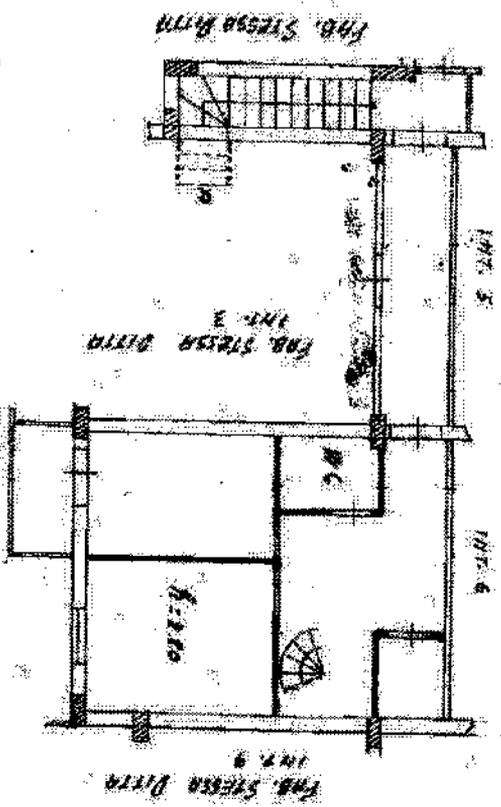
Identificativa dell'immobile, situata nel Comune di **Messina**  
Via **...** n. **...**  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Generale di **Messina**

2° Piano, Int. 4

GRANDE STANZA DITTA



2° Piano, Scala R, Int. 6



0178301

52 - 52/1983/14/24

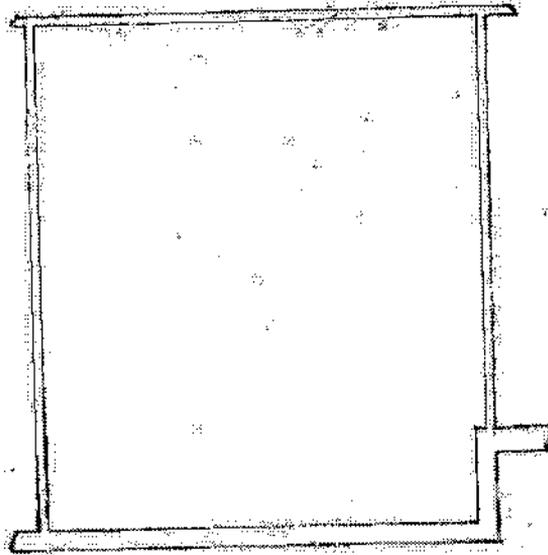
TERRAZZO A COPERTURA

(E PIANO IMPERMEABILE)

PiANTA PIANO III°

TERRAZZO STESSA DITTA SUB 26

TERRAZZO STESSA DITTA SUB 34



TERRAZZO STESSA DITTA SUB 36

CORTILE STESSA DITTA

F.24 PART.983 SUB.35

0178293



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Completato dall' <sup>24</sup> / 100

Creata all' libo

della Provincia di

area C 4 8

anno

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI TRIBUTARI

1000

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETI 11/10/1974 - 11/10/1975)

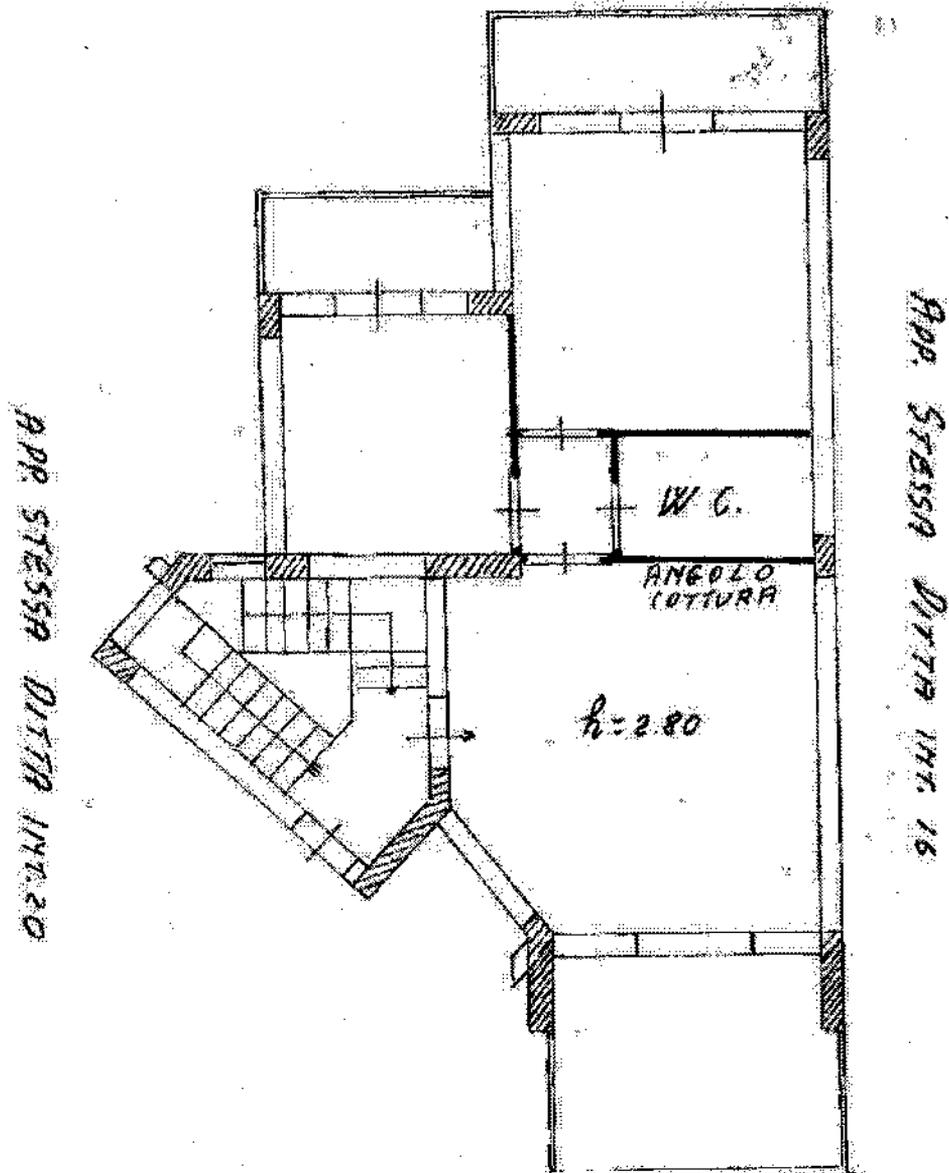
l'immobile situato nel Comune di **MESSINA**

**VILLAGGIO RODIA**

deklarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MESSINA**

II° PIANO  
SCALA 0. INT. 19

CORTILE STESSA DITTA



CORTILE STESSA DITTA

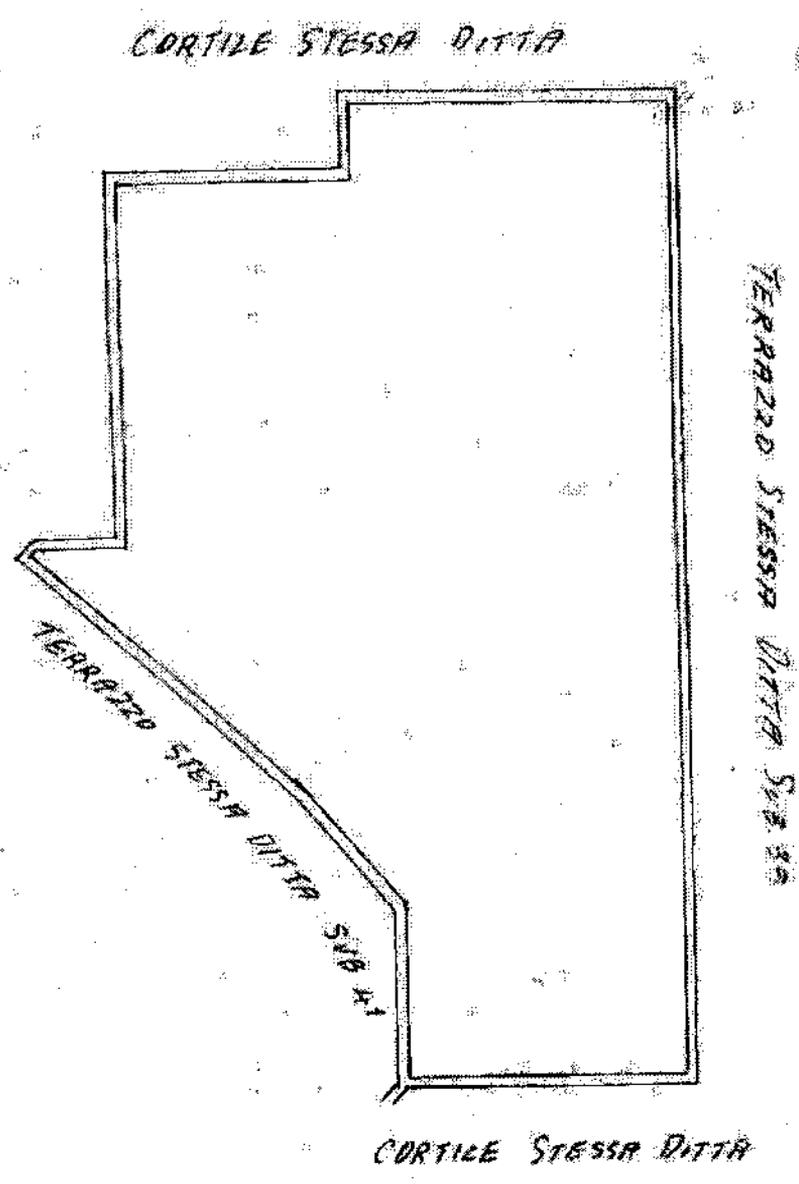
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI ISTRUZIONE ERARIALE  
CATASTO EDILIZIO URBANO  
(R. D. 1100/1928 - LEGGE 30 APRILE 1930, N. 403)

F. 100  
1000

immobile situato nel Comune di MESSINA VILLAGGIO REDUA  
[REDAZIONE] [REDAZIONE] [REDAZIONE]  
azione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MESSINA

BRACCIO A COPERTURA  
(PIANO NON PRATICABILE)

PIANTA PIANO III



10/11/50

0178309

10/11/50



*ORIGINALE*

*009*

# PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE A DUE ELEVAZIONI ET. CON PORTICATO SITO IN RODIA

## VARIANTE

DITTA :



Decreto del 12.3.1984

Vista del progetto in scala 1:500  
 Vista relativa a: ...  
 Vista di un'ala ...

**CUPRIME**  
**PARERE FAVOREVOLE**

MESSINA:

COMMISSARIO ARZELANGES  
 F. RIZZO

IL SEGRETARIO  
 F. Jo D. Rajja



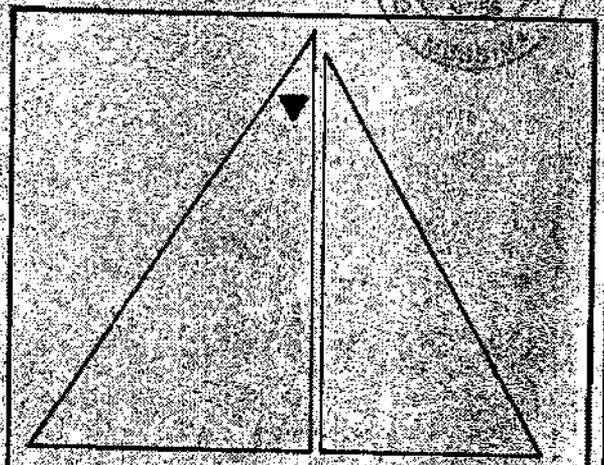
IL PRESIDENTE  
 P. G. RIGGIUDDO

Parere prot. n. 2526/85

IL PROGETTISTA



*[Handwritten signature]*



RESIDENCE FORZA 7'

12 GEN 1984



**MUNICIPIO DI MESSINA**  
**DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO**  
Settore Amministrativo - Sez. Concessioni Edilizie

Prot. n. 2/2067

del 13 MAR. 2001

OGGETTO: Richiesta attestato

**IL DIRETTORE DI DIPARTIMENTO**

Con l'istanza del 02/03/01, prot. Dip. Pol. Terr. n. 2/2067, presentata dal Geom. Trischitta Paolo, n. q. di amm.re Giudiziario del Condominio Compl. "Forza 7" sito in Messina - Vill. Balice

con gli atti d'Ufficio (fasc. 1175/9)



**ATTESTA**

In data 09/04/80 è stata rilasciata, dalla ditta [redacted] n. q. di Procuratore Generale di [redacted], la C.E. n. 6197, relativa alla costruzione di un fabbricato residenziale a due elev. F.I. e porticato, in Messina - Via Rodia;

In data 25/08/80, Prot. Urb. 7419 del 10/09/80, la ditta medesima ha comunicato l'inizio dei lavori di cui alla superiore C.E.;

In data 28/12/83, prot. urb. 14032, la Ditta [redacted] ha comunicato l'ultimazione dei lavori del fabbricato di che trattasi (a meno della sistemazione esterna come si evince dall'attestato dell'Assessorato All'Urbanistica Prot. n. 7083/Cr del 26/06/84);

In data 12/09/84, Prot. Urb. 561/CE di pari data, la Ditta [redacted] (in forza di un atto pubblico di vendita - appalto del 21/05/80, successivamente prodotto, ed in ragione del quale non è stata mai richiesta la parziale voltura della C.E. originaria), ha chiesto l'approvazione di un progetto di variante riguardante la costruzione dell'immobile in questione;

Il superiore progetto di variante ha ottenuto il parere favorevole da parte della C.E.C. in data 03/08/84;

In data 10/06/96, Prot. Urb. 7246/CE del 17/06/96 il geom. Greco Rosario, n. q. di C.T.U. incaricato dal Tribunale di Messina per il fallimento [redacted], ha chiesto il rilascio della C.E. di variante;

In data 23/06/97, Prot. Urb. 9240/UC del 23/06/97, L'Avv. Antonino Mazzei, n. q. di curatore del fallimento [redacted] ha chiesto il rilascio della C.E. in sanatoria, relativa al progetto di

variante allegando computo metrico estimativo dei lavori riguardanti il progetto di variante a firma del Geom. Greco Rosario;

In esito del superiore computo metrico l'Ufficio ha determinato (giusta nota n. 9242 della D.T.U. datata 08/10/97) la quota costo di costruzione, ex art. 6 L. 10/77 in £. 5.475.000;

A tutt'oggi nessun provvedimento concessorio è stato rilasciato atteso che il pagamento dell'oblazione prevista, ex art. 13 L. 47/85, ammontante a £. 10.950.000 (salvo conguaglio) non è stato eseguito dai richiedenti.



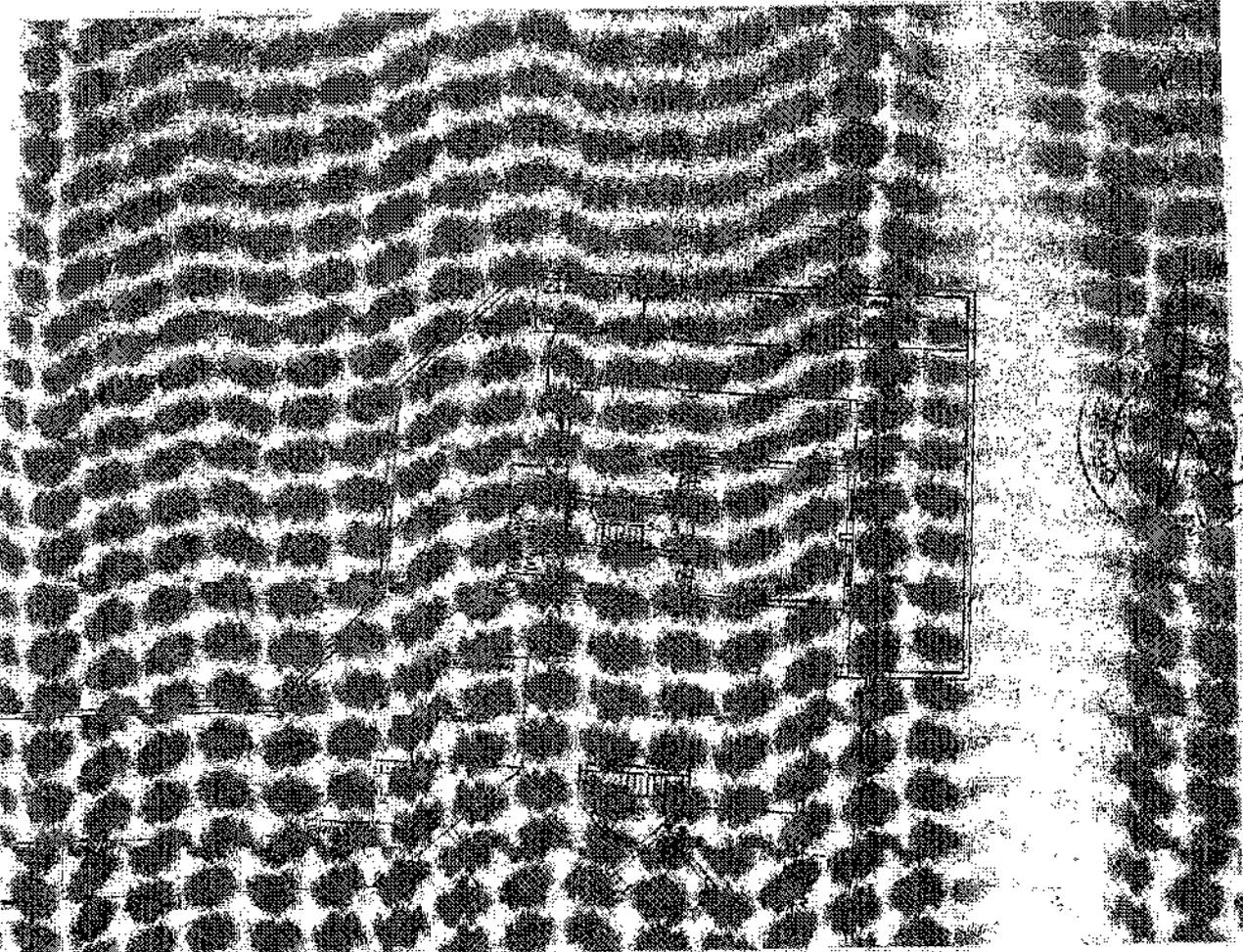
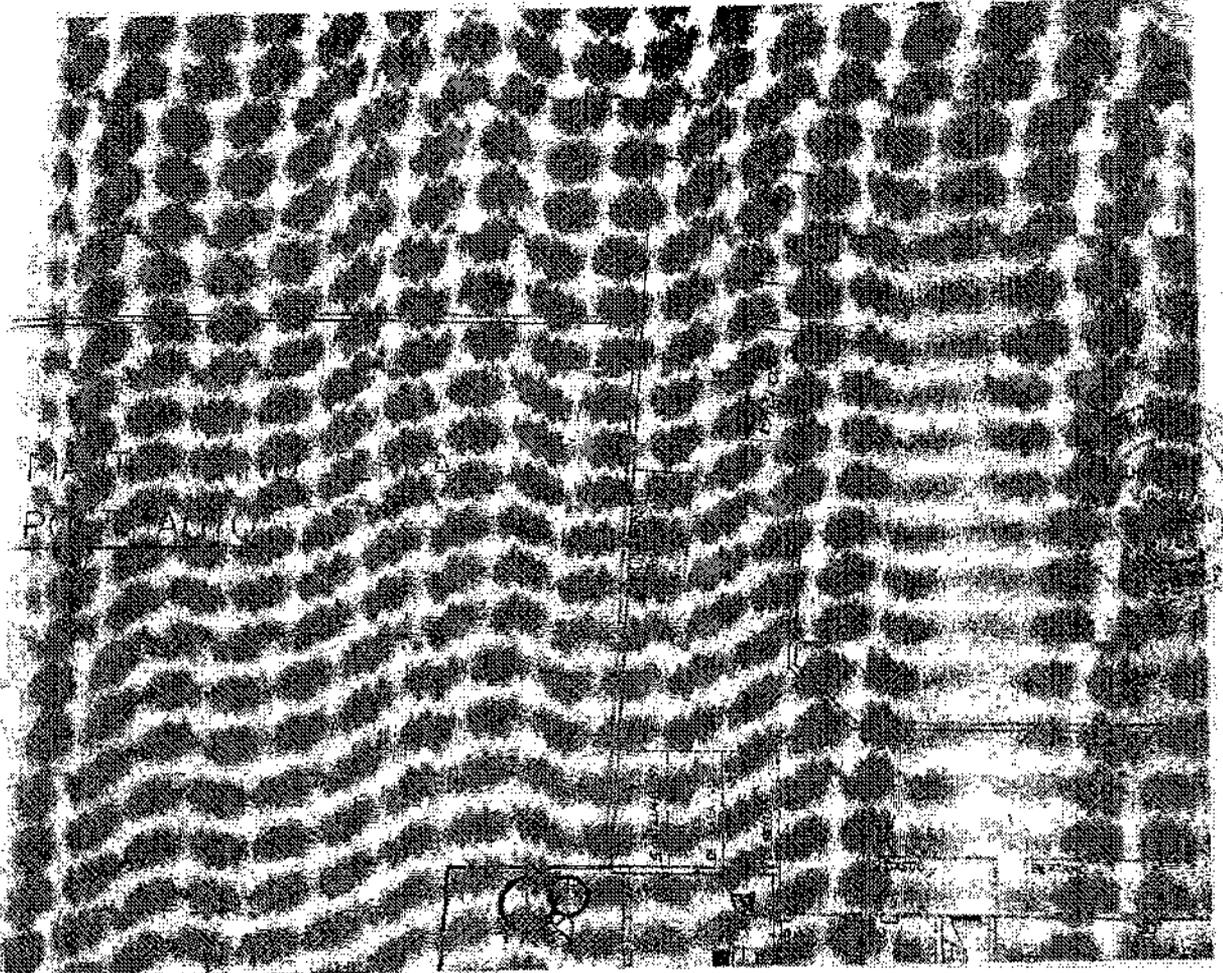
IL DIRETTORE DI DIPARTIMENTO

(arch. Manlio Minutoli)

*Manlio Minutoli*

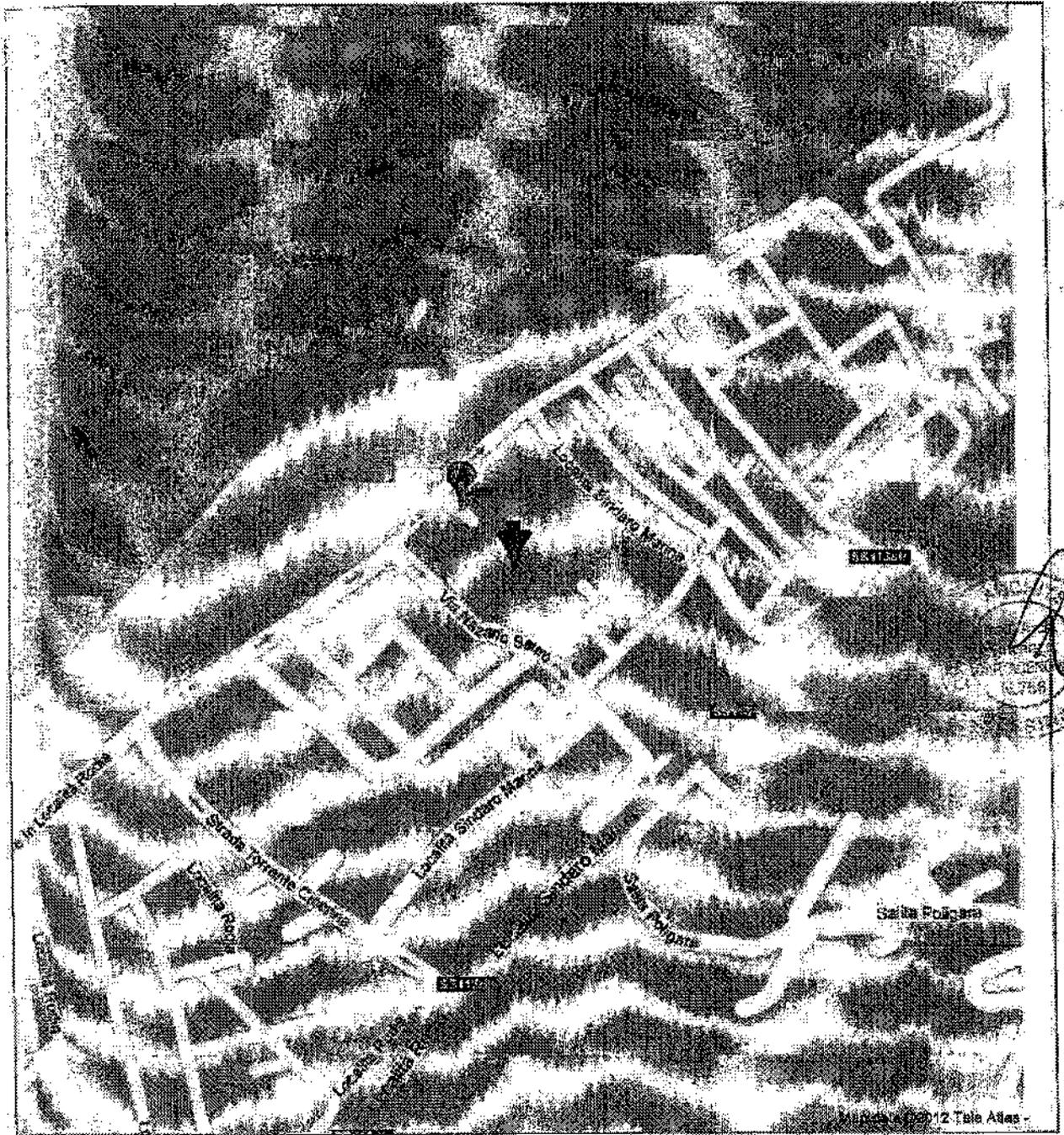
*per variante  
Cento Roberto*

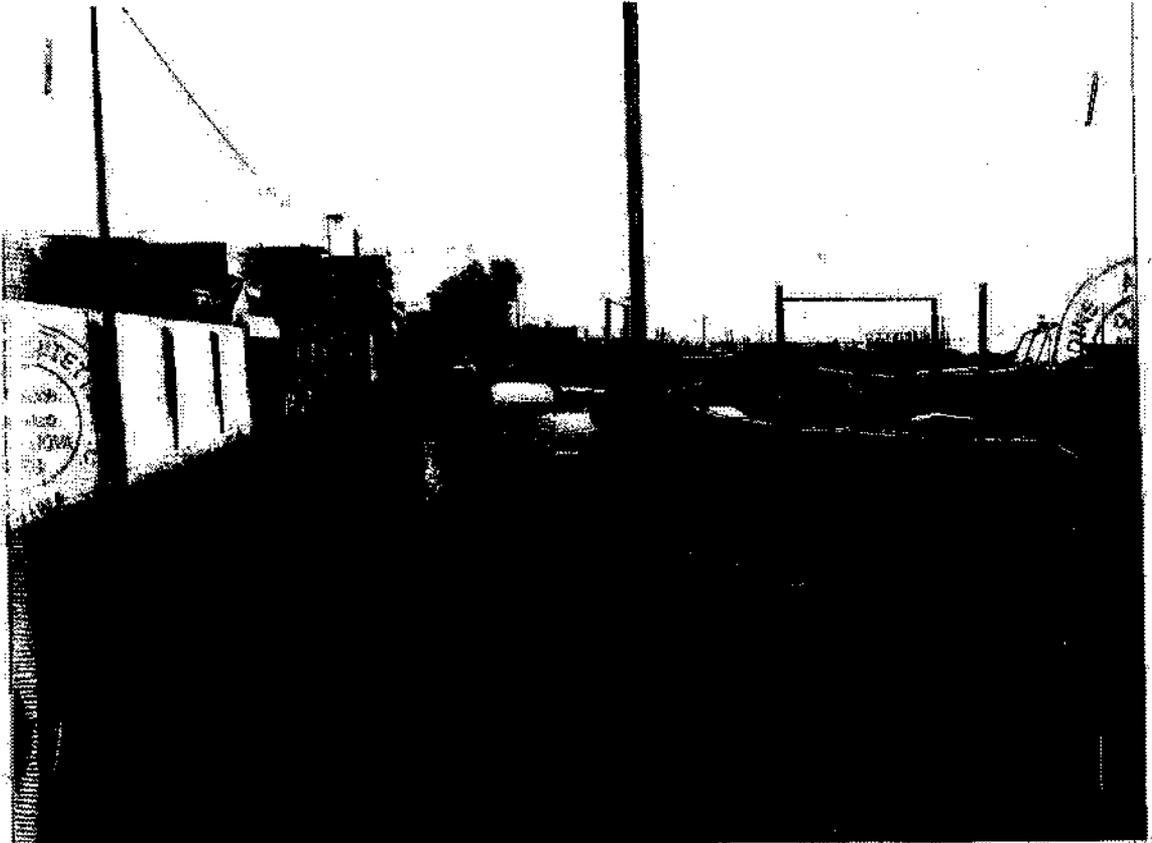
*13/03/2001*



Google

Per vedere tutti i dettagli visibili sullo schermo, usa il link Stampa accanto alla mappa.





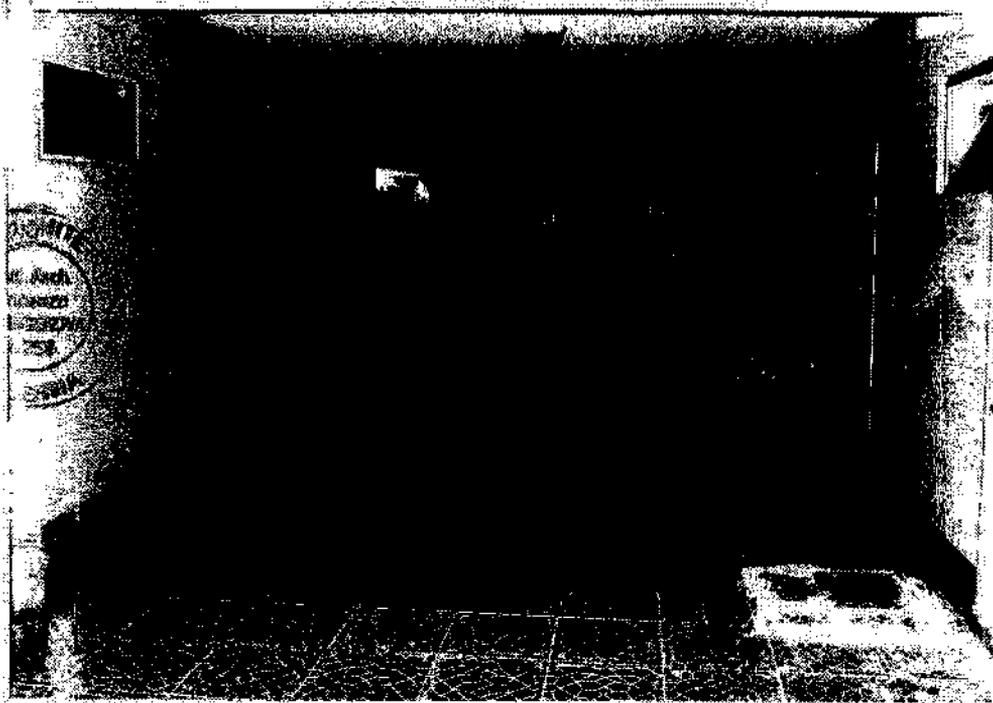
ALL. FOT. N. 21 C.T.U. P.E. N. 228/07 P.E./TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA"  
[REDACTED] - MESSINA, VILL. RODIA - VIA LUNGOMARE



ALL. FOT. N. 22 C.T.U. P.E. N. 228/07 P.E./TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA"  
[REDACTED] - MESSINA, VILL. RODIA - VIA LUNGOMARE - L'ACCESSO AL CONDOMINIO "FORZA 7"



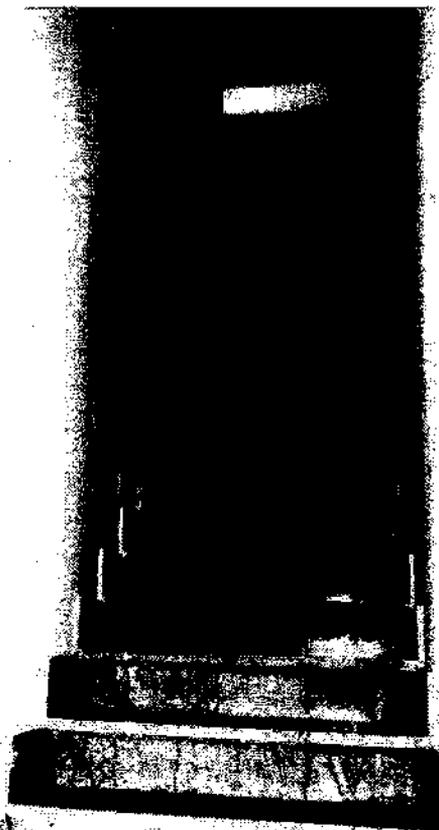
ALL. FOT. N. 23 CTU. P.E. N. 226/07 R.E. TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA FONDIARI. MARZIA NVA vs  
[REDACTED] - MESSINA, VILL. RODIA - CONDOMINIO "FORZA 7" - CORTE E VIABILITÀ INTERNA  
D'ACCESSO (VISTA PARZIALE)



ALL. FOT. N. 24 CTU. P.E. N. 226/07 R.E. TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA FONDIARI. MARZIA NVA vs  
[REDACTED] - MESSINA, VILL. RODIA - CONDOMINIO "FORZA 7" - PORTICO PEDONALE DI  
DISTRIBUZIONE AL PIANO T



ALL. FOT. N. 26 C.T.U. P.E. N. 228/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BARCA ANTONINO FODORANI" VIA IV. 33/1 98  
[REDACTED] MESSINA, VILL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 1° E 2° + LASTRICO (SUB. 16-35)  
INGRESSO AL FABBRICATO DAL PORTICO AL PIANO 1°

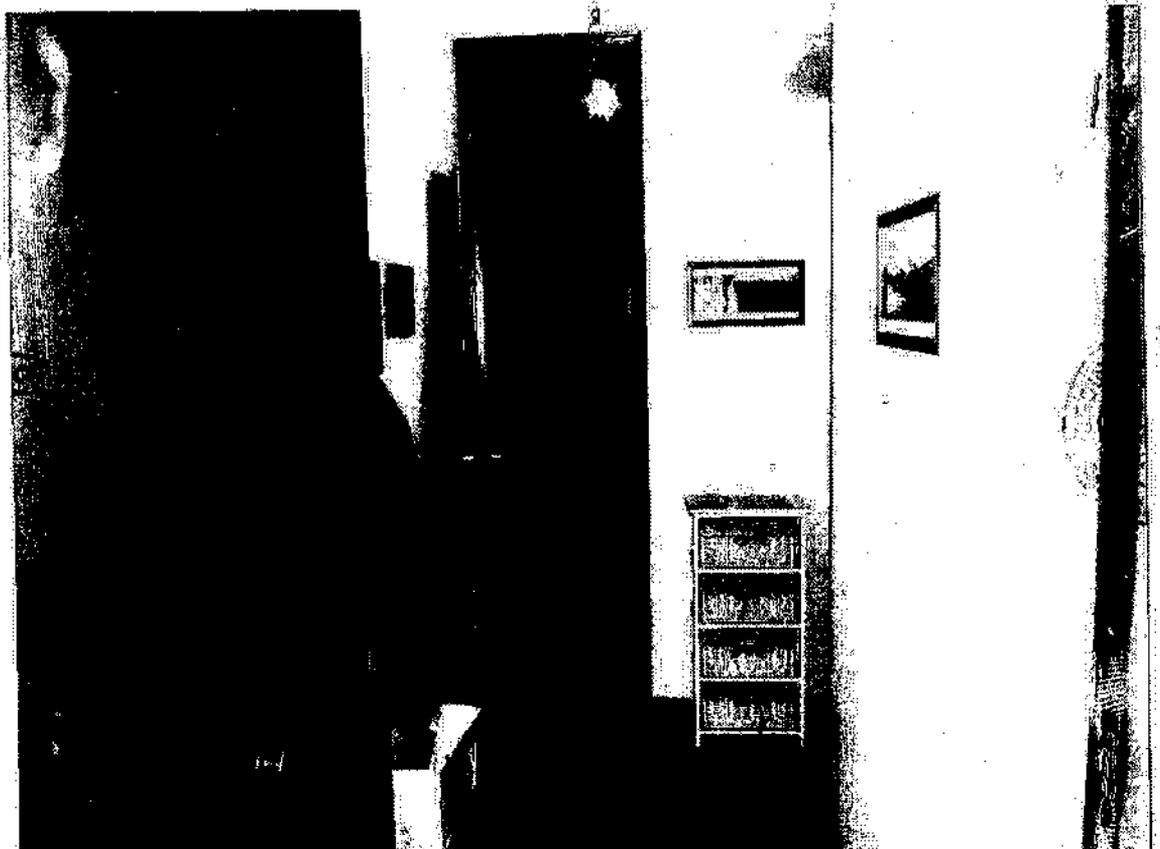


ALL. FOT. N. 26 C.T.U. P.E. N. 228/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BARCA ANTONINO FODORANI" VIA IV. 33/1 98  
[REDACTED] MESSINA, VILL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 1° E 2° + LASTRICO (SUB. 16-35)  
VANO SCALA INTERNO AL FABBRICATO





ALL. FOT. N. 27 C.T.U. P.E. N. 229707 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BANDA ANTONIOMI POPOLARI" MESSINA 1984  
MESSINA VILL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 1° E 2° + LATRICO (SUB 16-35)  
PIANO 1° - BALLATOIO DI DISTRIBUZIONE AGLI APPARTAMENTI



ALL. FOT. N. 28 C.T.U. P.E. N. 229707 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BANDA ANTONIOMI POPOLARI" MESSINA 1984  
MESSINA VILL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 1° E 2° + LATRICO (SUB 16-35)  
PIANO 1° - INGRESSO

AP  
C.T.U.  
P.E.  
N. 229707  
R.E.  
TRIBUNALE  
MESSINA  
1984



ALL. FOT. N. 29 G.T.C. P.E. N. 226/97 R.E. TRIBUNALE MESSINA SANCA ANTONIANA FORGLARE MESSINA (SM. 12)  
[REDACTED] - MESSINA, VILL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 1° E 2° + LASTRICO (SUB 16-35)  
PIANO 1° - RIPOSTIGLIO



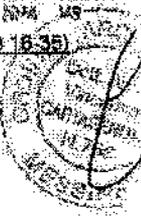
ALL. FOT. N. 30 G.T.C. P.E. N. 226/97 R.E. TRIBUNALE MESSINA SANCA ANTONIANA FORGLARE MESSINA (SM. 12)  
[REDACTED] - MESSINA, VILL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 1° E 2° + LASTRICO (SUB 16-35)  
PIANO 1° - DISIMPEGNO



ALL. FOT. N. 31 C.T.U. P.E. N. 228/87 R.E./N. 1015/87 MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE MONTA SPA" MS  
[REDACTED] MESSINA, VILL. ROCCIA - APPARTAMENTO PIANI 1° E 2° + LATRICO (SUB 16-35) :  
PIANO 1° - CAMERA



ALL. FOT. N. 32 C.T.U. P.E. N. 228/87 R.E./N. 1015/87 MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE MONTA SPA" MS  
[REDACTED] MESSINA, VILL. ROCCIA - APPARTAMENTO PIANI 1° E 2° + LATRICO (SUB 16-35)  
PIANO 1° - CAMERA + BALCONI DI PERTINENZA





ALL. FOT. N. 33 C.T.U. P.E. N. 220/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BANCHE ANTONIANI FONDIARIA VENETA SPA. 10  
[REDACTED] - MESSINA, VILL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 1° E 2° + LASTRICO (SUB 16.35)  
PIANO 1° - CAMERA - BALCONE DI PERTINENZA - VISTA SU PARCHEGGIO/VIABILITÀ CONDOMINIALE



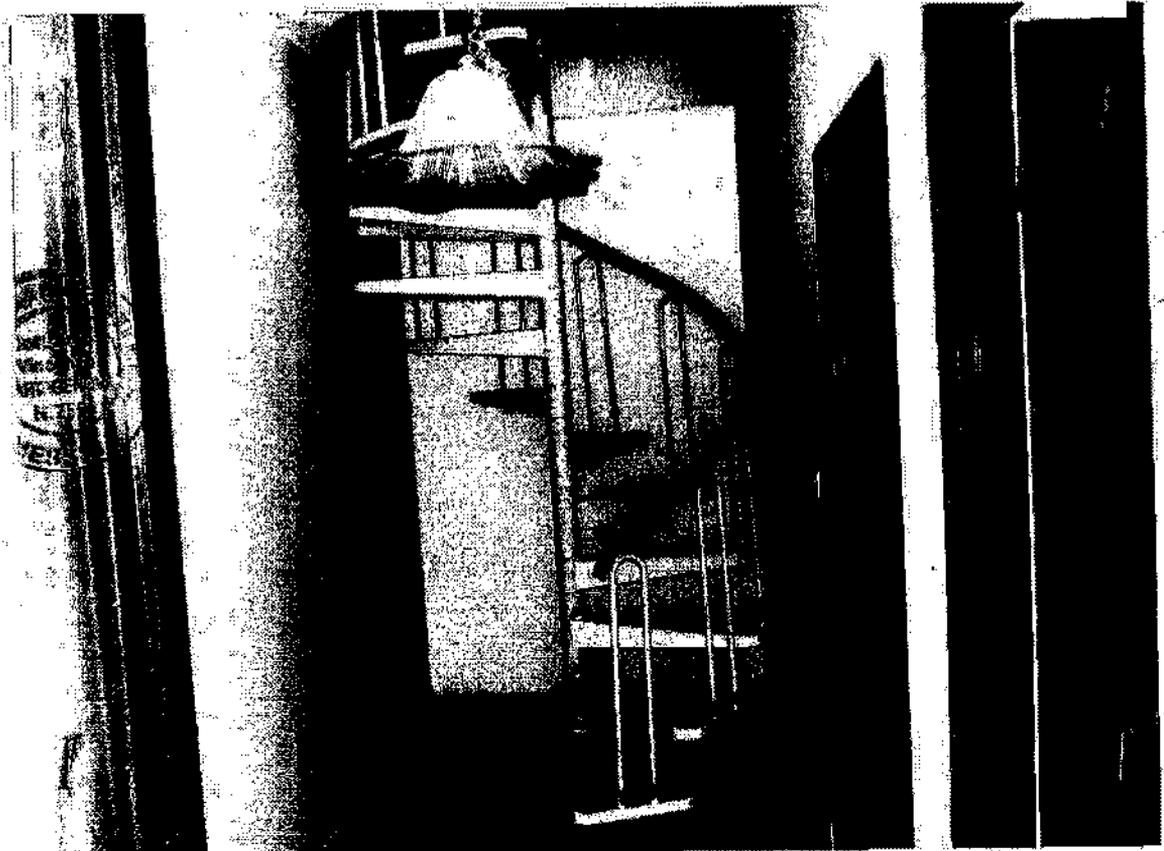
ALL. FOT. N. 34 C.T.U. P.E. N. 220/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BANCHE ANTONIANI FONDIARIA VENETA SPA. 10  
[REDACTED] - MESSINA, VILL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 1° E 2° + LASTRICO (SUB 16.35)  
PIANO 1° - ALTRA CAMERA

ORDINE  
[Handwritten signature]



ALL. FOT. N. 35 C.T.U. P.E. N. 226/07 R.E. TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA" VS  
[REDACTED] MESSINA, VILL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 1° E 2° - LATRICO (SUB 16-35)

PIANO 1° - BAGNO

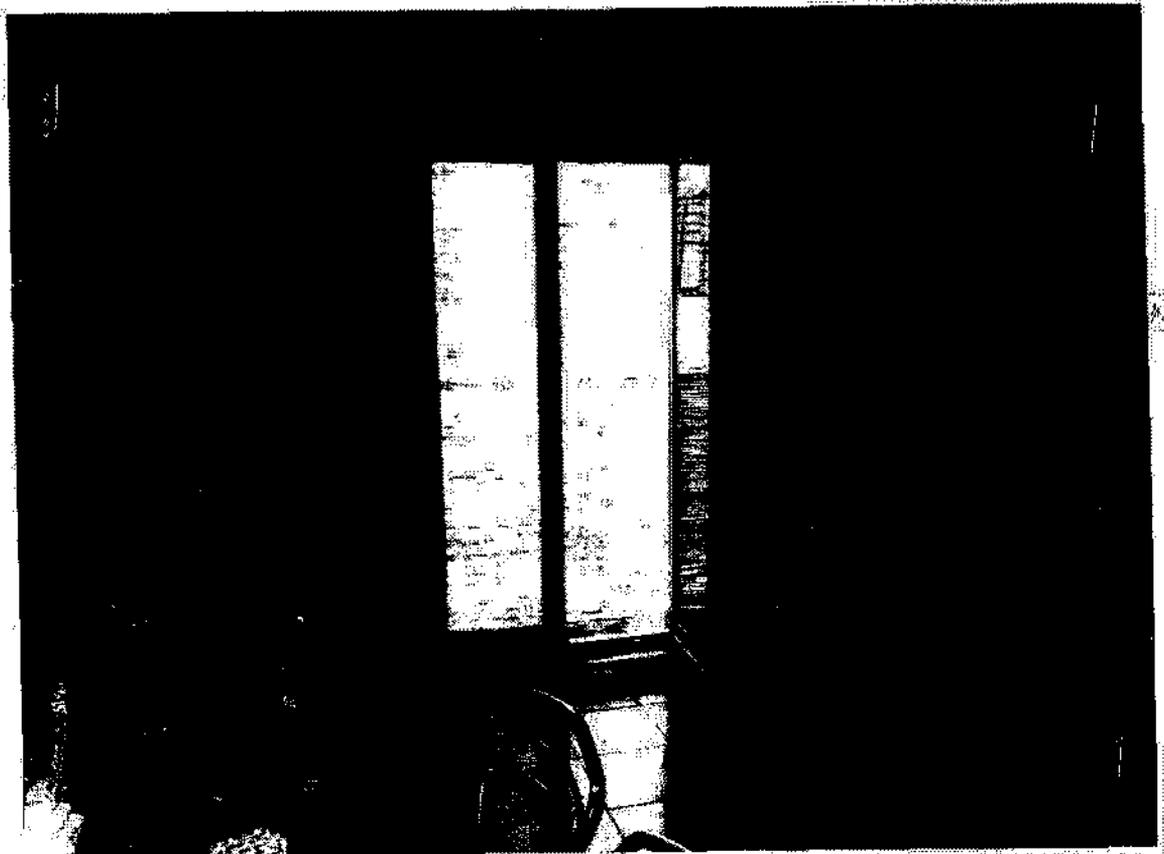


ALL. FOT. N. 36 C.T.U. P.E. N. 226/07 R.E. TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA" VS  
[REDACTED] MESSINA, VILL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 1° E 2° - LATRICO (SUB 16-35)

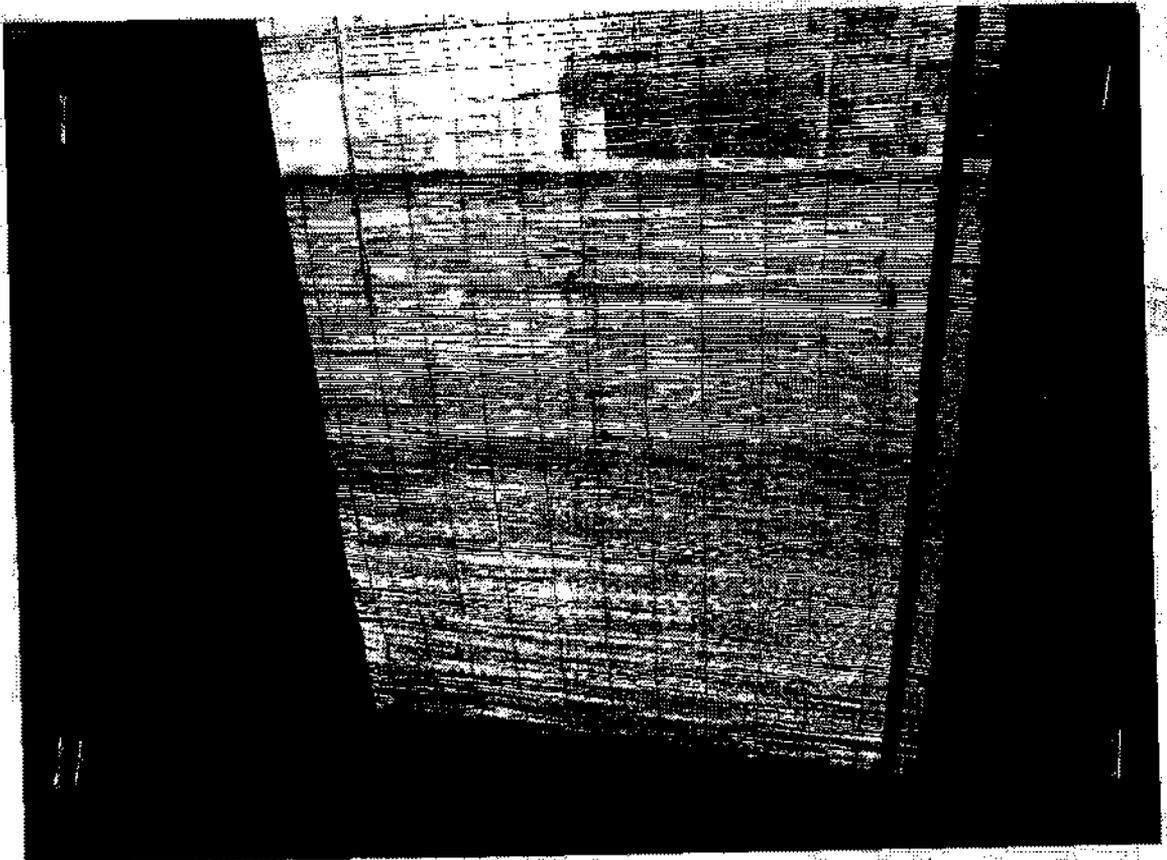
PIANO 1° - DISIMPEGNO/SCALA INTERNA



ALL. FOT. N. 37 C.T.U. P.E. N. 228/07 R.E. TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VALETA SPA" VS  
[REDACTED] MESSINA, VILL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 1° E 2° + LASTRICO (SUB 16-35) -  
PIANO 2° - SOGGIORNO/PRANZO



ALL. FOT. N. 38 C.T.U. P.E. N. 228/07 R.E. TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VALETA SPA" VS  
[REDACTED] MESSINA, VILL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 1° E 2° + LASTRICO (SUB 16-35) -  
PIANO 2° - SOGGIORNO/PRANZO - ANGOLO COTTURA



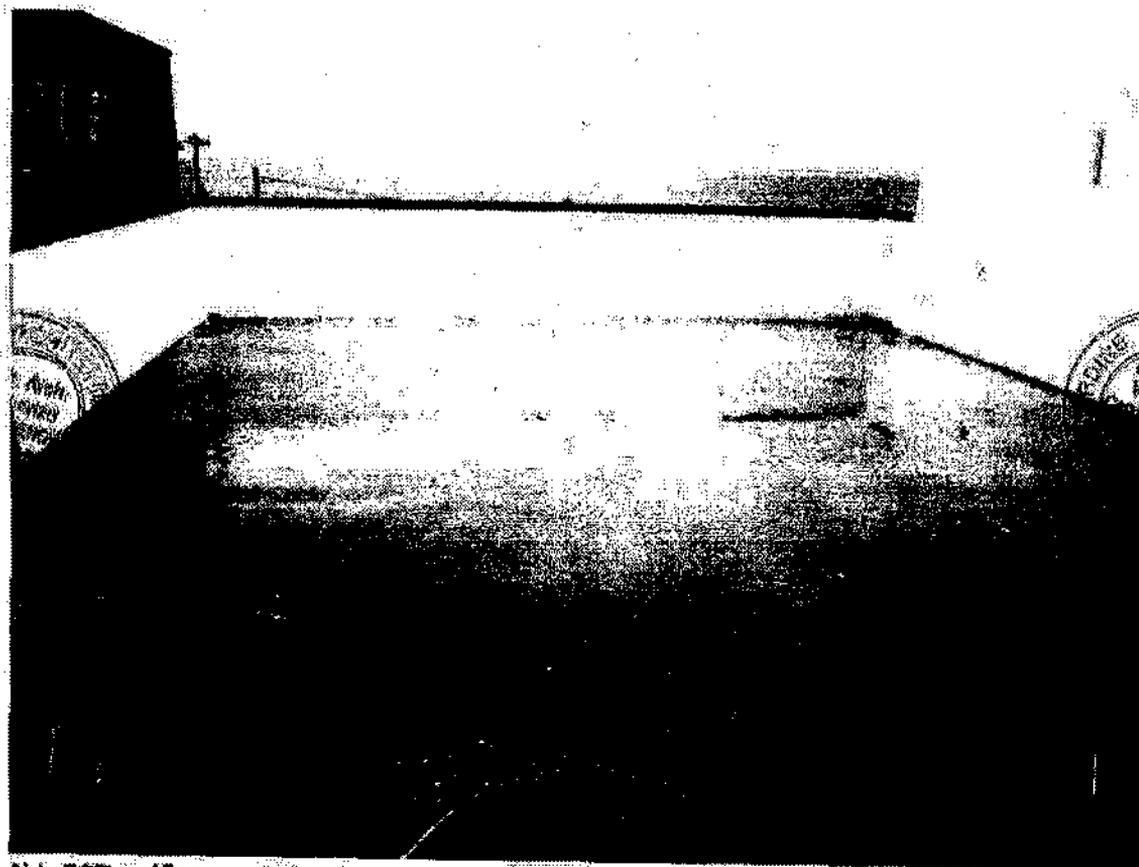
**ALL. FOT. N. 39** C.T.U. P.E. N. 229/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BARCA ANTONIAMA (FORO) VENEZIA SPA VS [REDACTED] MESSINA, VLL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 1° E 2° + LATRICO (SUB 16-35) PIANO 2° - SOGGIORNO/PRANZO - ANGOLO COTTURA - BALCONE DI PERTINENZA



**ALL. FOT. N. 40** C.T.U. P.E. N. 229/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BARCA ANTONIAMA (FORO) VENEZIA SPA VS [REDACTED] MESSINA, VLL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 1° E 2° + LATRICO (SUB 16-35) PIANO 2° - SOGGIORNO/PRANZO (CONTROCAMPO FOTO 38).

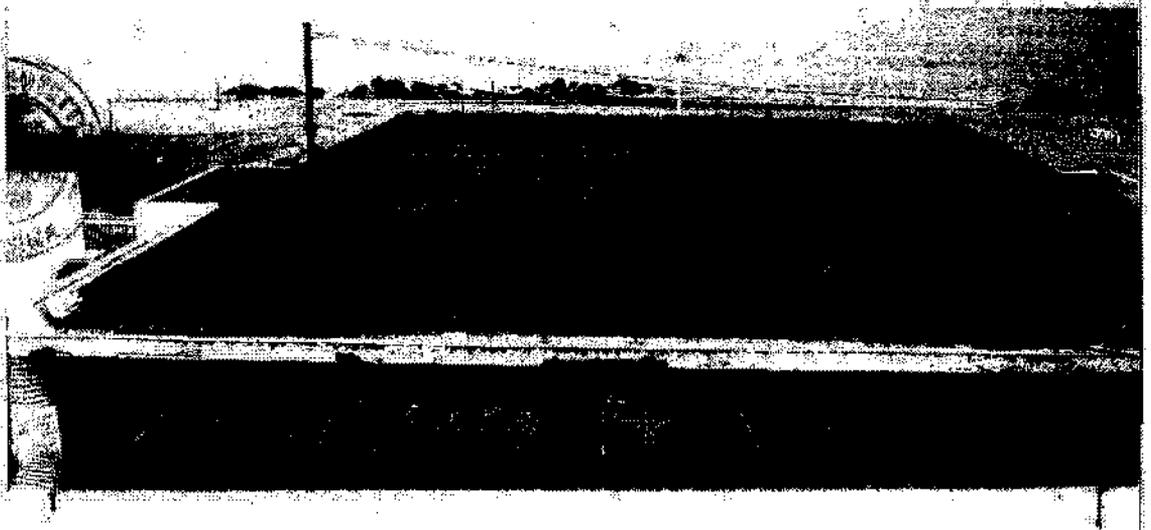


ALL. FOT. N. 41 C.T.U. P.E. N. 228/07 R.E. TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONINO PORFANO" VINCITA SPA VS  
[REDACTED] - MESSINA, VILL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 1° E 2° + LASTRICO (SUB. 16-35) -  
PIANO 2° - BAGNO

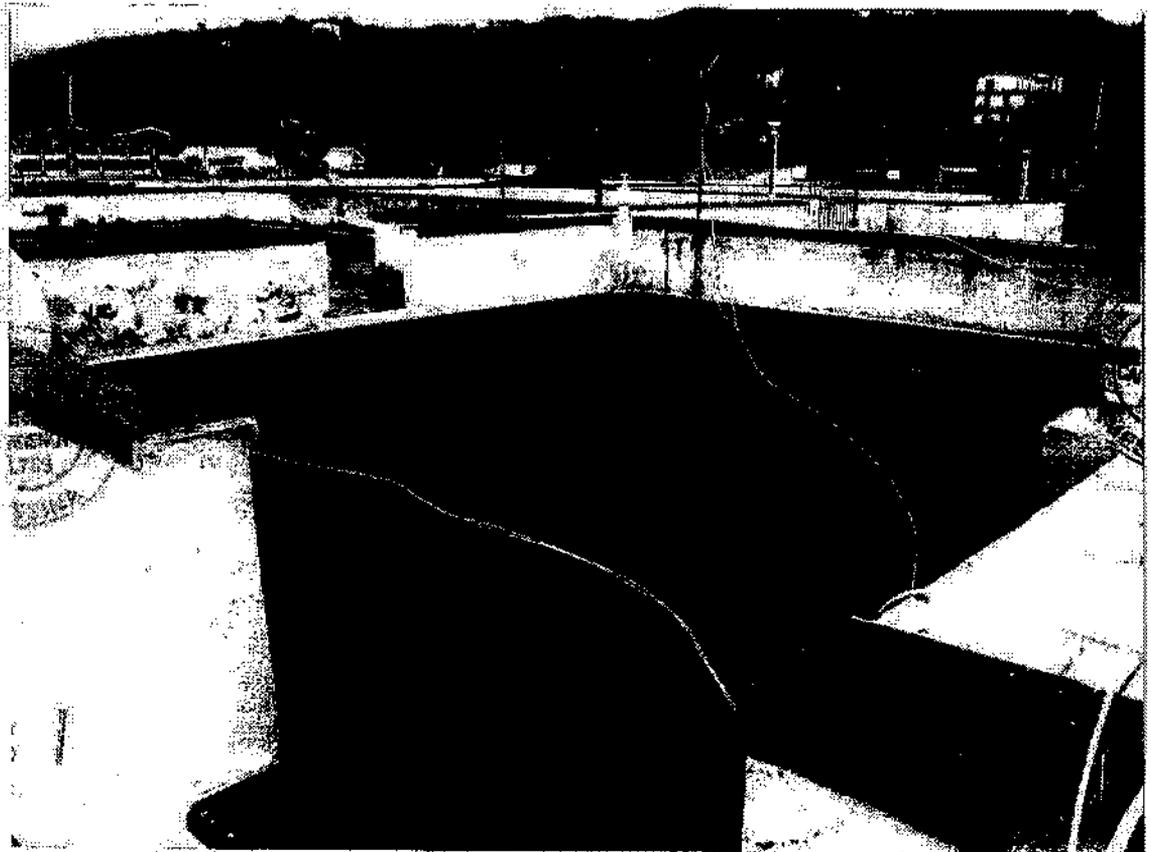


ALL. FOT. N. 42 C.T.U. P.E. N. 228/07 R.E. TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONINO PORFANO" VINCITA SPA VS  
[REDACTED] - MESSINA, VILL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 1° E 2° + LASTRICO (SUB. 16-35) -  
PIANO 2° - SOGGIORNO/PRANZO - TERRAZZO A LIVELLO DI PERTINENZA





**ALL. FOT. N. 43** C.T.U. P.E. N. 226/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VINCITA' SIM" VS  
[REDACTED] MESSINA, VILL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 1° E 2° + LASTRICO (SUB 16-35):  
PIANO 2° - SOGGIORNO/PANZO - TERRAZZO A LIVELLO DI PERTINENZA - PANORAMA



**ALL. FOT. N. 44** C.T.U. P.E. N. 226/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VINCITA' SIM" VS  
[REDACTED] MESSINA, VILL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 1° E 2° + LASTRICO (SUB 16-35):  
LASTRICO SOLARE DI COPERTURA (IN PRIMO PIANO LA PREDISPONIBILITÀ PER L'ACCESSO  
DAL SOTTOSTANTE TERRAZZO, NDR)

Stampa circolare con firma e testo illeggibile.



**ALL. FOT. N. 45** C.T.U. P.E. N. 229/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIOMARIA POPOLARE VENTISI SPA" vs  
[REDACTED] - MESSINA, VILL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 1° E 2° + LASTRICO (SUB 15-35)  
VISTA PARZIALE ESTERNA DELL'IMMOBILE (INDICATO DALLA FRECCIA) DALLA VIA LUNGOMARE



**ALL. FOT. N. 46** C.T.U. P.E. N. 229/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIOMARIA POPOLARE VENTISI SPA" vs  
[REDACTED] - MESSINA, VILL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 1° E 2° + LASTRICO (SUB 15-35)  
VISTA ESTERNA DELL'IMMOBILE (INDICATO DALLA FRECCIA) DAL PARCHEGGIO/VIABILITÀ CONDOMINIALE

Stampa circolare con firma illeggibile.



ALL. FOT. N. 47 - C.T.U. P.E. N. 229707 R.E. TRIBUNALE DI MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA" VS. [REDACTED] - MESSINA, VILL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 2° + LASTRICO (SUB 32-40) - L'ACCESSO DAL PORTICO AL FABBRICATO



ALL. FOT. N. 48 - C.T.U. P.E. N. 229707 R.E. TRIBUNALE DI MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA" VS. [REDACTED] - MESSINA, VILL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 2° + LASTRICO (SUB 32-40) - PIANO 2° - SCALA INTERNA E BALLatoio DI ACCESSO ALL'UNITÀ IMMOBILIARE

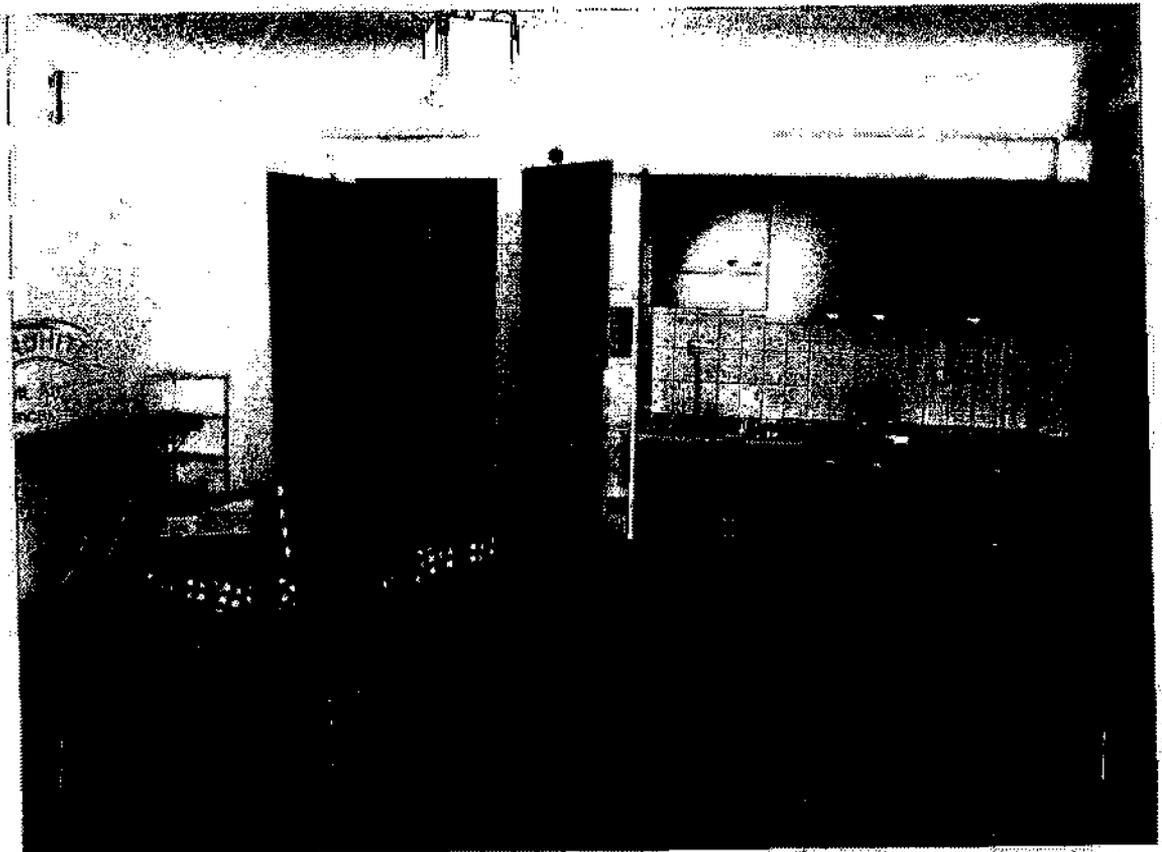


ALL. FOT. N. 49 C. U. P.E. N. 229/07 R.E. TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENEZIA SPA" VS  
[REDACTED] - MESSINA, VILL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 2° + LASTRICO (SUB 32-40) -  
PIANO 2° - INGRESSO E SOGGIORNO/PANZO



ALL. FOT. N. 50 C. U. P.E. N. 229/07 R.E. TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENEZIA SPA" VS  
[REDACTED] - MESSINA, VILL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 2° + LASTRICO (SUB 32-40) -  
PIANO 2° - SOGGIORNO/PANZO - LOGGIA DI PERTINENZA (CON VISTA SU VIA LUNGOMARE)

h



ALL. FOT. N. 51 C.T.U. P.E. N. 229/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIOM POPOLARE VENETA SPA" VS  
[REDACTED] - MESSINA, VILL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 2° + LASTRICO (SUB. 32-40)  
PIANO 2° - SOGGIORNO/PRANZO - ANGOLO COTTURA



ALL. FOT. N. 52 C.T.U. P.E. N. 229/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIOM POPOLARE VENETA SPA" VS  
[REDACTED] - MESSINA, VILL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 2° + LASTRICO (SUB. 32-40)  
PIANO 2° - DISINPEGNO

*[Handwritten signature]*



ALL. FOT. N. 53 C.T.U. P.E. N. 228/07 TRIBUNALE MESSINA BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA VS  
[REDACTED] MESSINA, VILL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 2° + LASTRICO (SUB 32-40) :  
PIANO 2° - BAGNO



ALL. FOT. N. 54 C.T.U. P.E. N. 228/07 TRIBUNALE MESSINA BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA VS  
[REDACTED] MESSINA, VILL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 2° + LASTRICO (SUB 32-40) :  
PIANO 2° - CAMERA



**ALL. FOT. N. 55** C.T. P.E. N. 228707 R.I.E. TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIINA POPOLARE VENETA SPA VS. [REDACTED] - MESSINA, VILL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 2° + LATRICO (SUB 32-40) - PIANO 2° - CAMERA - BALCONE DI PERTINENZA.

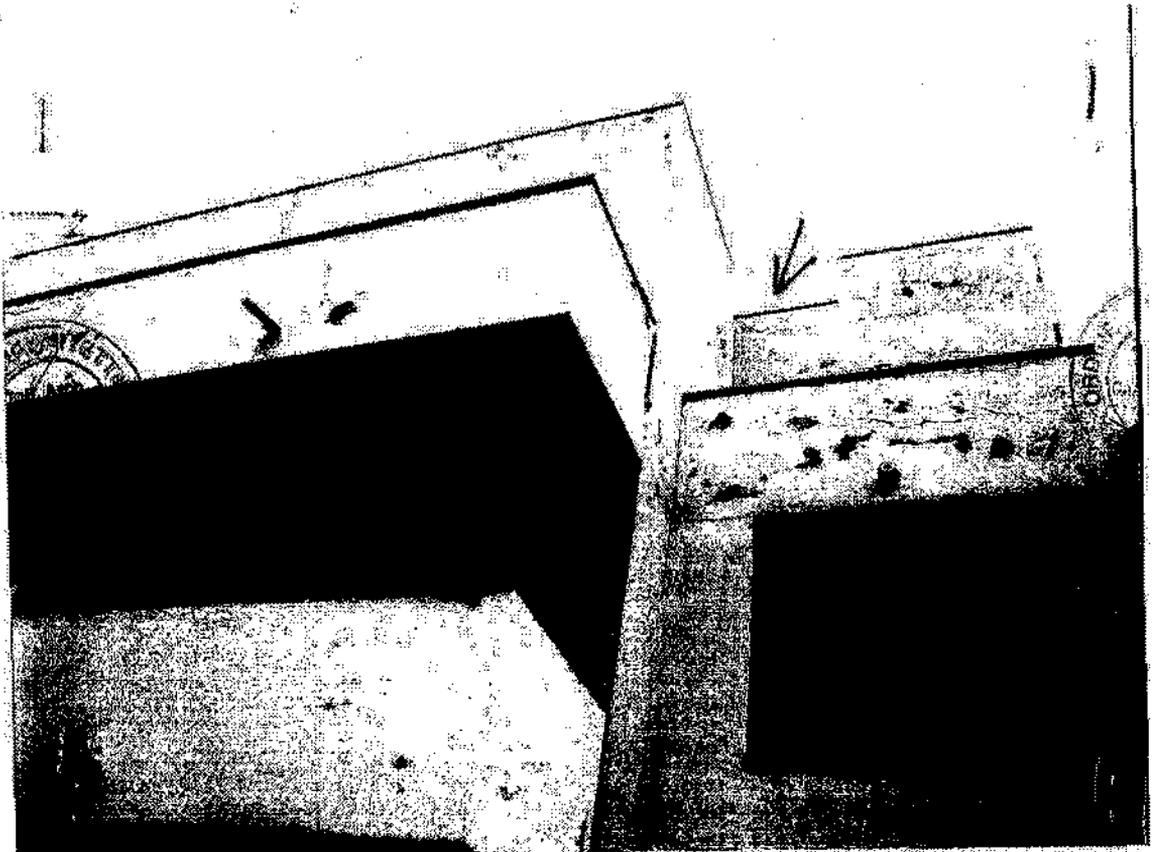


**ALL. FOT. N. 56** C.T. P.E. N. 228707 R.I.E. TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIINA POPOLARE VENETA SPA VS. [REDACTED] - MESSINA, VILL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 2° + LATRICO (SUB 32-40) - PIANO 2° - ALTRA CAMERA

14



ALL. FOT. N. 57. C.T.U. P.E. N. 229/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIAMI POPOLARE VENETA SPA" VS. [REDACTED] - MESSINA, VILL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 2° + LASTRICO (SUB 32-40) - PIANO 2° - ALTRA CAMERA - BALCONE DI PERTINENZA.



ALL. FOT. N. 58. C.T.U. P.E. N. 229/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIAMI POPOLARE VENETA SPA" VS. [REDACTED] - MESSINA, VILL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 2° + LASTRICO (SUB 32-40) - PIANO 2° - PROSPETTO DI PARCHEGGIABILITÀ CONDIZIONALE (LA FRECCIA INDICA LA PREDISPOSIZIONE PER L'ACCESSO AL LASTRICO SOLARE DI COPERTURA, NDR)

*h*



ALL. FOT. N. 59 C.T.U. P.E. N. 228/07 R.E. TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIINA POPOLARE VENEZIA SPA" VS  
[REDACTED] MESSINA, VILL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 2° + LASTRICO (SUB 32-40) -  
PROSPETTO SULLA CORTE CONDOMINALE (LA FRECCIA INDICA L'IMMOBILE, NDR)



ALL. FOT. N. 60 C.T.U. P.E. N. 228/07 R.E. TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIINA POPOLARE VENEZIA SPA" VS  
[REDACTED] MESSINA, VILL. RODIA - APPARTAMENTO PIANI 2° + LASTRICO (SUB 32-40) -  
PROSPETTO SULLA CORTE CONDOMINALE - PARTICOLARE (LA FRECCIA INDICA L'IMMOBILE, NDR)

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
SECONDA SEZIONE CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
**Banca Antoniana Popolare Veneta Spa**  
contro

[REDACTED]



N. Gen. Rep. 000229/07

**Giudice Dr. Daniele Carlo MADIA (ex ruolo G.E. Ugo Scavuzzo)**  
**Custode Giudiziario Avv. Natalia Raineri**

**ELABORATO PERTALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Vincenzo Cartagenova*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 756*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina*  
*C.P. 2819048130 (SAR) P. IVA 04961330825*

*con studio in Messina (Messina) via Loggia dei Mercanti 20*  
*telefono: 0906783497*  
*cellulare: 3289476246*  
*fax: 0906783497*  
*email: vincenzocartagenova@virgilio.it*

Beni Mobili (Messina) Contrada Bardaro  
Lotto 004

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato/villa bifamiliare sito in Messina (Messina) frazione Curcuraci Contrada Bardaro.

Composto da Fabbricato/Villa bifamiliare su due piani/clevozioni f.t. oltre piano/locali sottotetto (piano quota sottostrada/S1 - piano quota strada/T - piano 1°/locali sottotetto) disimpegnati con scala interna, allo stato rustico (muri di compagno solo al piano S1, ndr), in stato di totale abbandono (cattivo stato di manutenzione, ndr) realizzato anteriormente al 1980, di superficie lorda pari a mq. 140 ca. per piano, oltre balcone perimetrale al piano quota strada/T di pertinenza e terreno annesso al fabbricato (cfr. estratto di mappa catastale allegata), posto al piano S1 - T - 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 1.030 (incluse pertinenze ed accessori, ndr).

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] c.f. [redacted] foglio 35 mappale 516 subalterno 1-2, categoria in corso di costruzione, posto al piano S - T - 1.

Coerenze: terreno annesso al fabbricato, particella 89 stessa ditta e strada comunale Masse (cfr. estratto di mappa aggiornato allegato alla presente relazione)

**B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Messina (Messina) frazione Curcuraci Contrada Bardaro.

Superficie complessiva di circa mq 1.030 (incluse pertinenze ed accessori, ndr).

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a [redacted] - c.f.

[redacted] foglio 35 mappale 89 qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 16.125 mq, - reddito agrario: Euro 0,83, - reddito dominicale: Euro 20,82.

Coerenze: strada Comunale Masse, part. 89 e 476 stessa ditta, part. 479, part. 267, Torrente Campo Bardaro, burrone Inferno, part. 87, part. 88 (cfr. estratto di mappa aggiornato allegato alla presente relazione e trascr. atto di compravendita 16/11/1979 agli atti della procedura)

- terreni: intestata a [redacted] - c.f.

[redacted] foglio 35 mappale 476 qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 45 mq, - reddito agrario: Euro 0,01, - reddito dominicale: Euro 0,06.

Coerenze: particella 89 e part. 479-267 (cfr. estratto di mappa aggiornato allegato alla presente relazione)

- terreni: intestata a [redacted]

[redacted] foglio 35 mappale 477 qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 700 mq, - reddito agrario: Euro 0,04, - reddito dominicale: Euro 0,90.

Coerenze: particella 89 - ulteriori confini non ravvisabili in mappa, poiché la stessa non risulta aggiornata in toto relativamente al superiore frazionamento (cfr. estratto di mappa aggiornato allegato alla presente relazione)

- terreni: intestata a [redacted] - c.f.

[redacted] foglio 35 mappale 478 qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 480 mq, - reddito agrario: Euro 0,02, - reddito dominicale: Euro 0,62.

Coerenze: particella 89 - ulteriori confini non ravvisabili in mappa, poiché la stessa non risulta aggiornata in toto relativamente al superiore frazionamento (cfr. estratto di mappa aggiornato allegato alla presente relazione)



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Giudice Dr. Daniele Carlo MADIA (ex ruolo G.E. Ugo Scavuzzo)  
Curatore/Custode: Avv. Natalia Raineri  
Perito: Arch. Vincenzo Carugeno

Caratteristiche zona: suburbana (frazione/villaggio collinare) agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.  
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria mista (residenziale-agricola) i principali centri limitrofi sono Villafranca Tirrena.  
Collegamenti pubblici (km): autobus (1,5), autostrada (23).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Trattasi di beni in stato di totale abbandono, il terreno boschivo/agricolo, annesso o meno al fabbricato, come lo stesso fabbricato al rustico a più elevazioni l.c., questo peraltro in scarso stato manutentivo, ove non pessimo.

A causa delle precarie condizioni di sicurezza dei cespiti e/o all'intorno (cfr. strada d'accesso già ardua, zona insicura a causa di pendio in frana soprastante il fabbricato, ndr), durante le operazioni di sopralluogo non è risultato possibile eseguire misurazioni e rilievi per il fabbricato al rustico, se non limitate al piano T/quota strada; peraltro, con il fortunoso ausilio del custode intervenuto alla visita.

Parte esecutata ha dichiarato in un primo tempo di non rammentare nemmeno la proprietà in capo del cespite in oggetto, tantomeno la sua localizzazione (presumibilmente a causa del notevole lasso di tempo trascorso senza riservargliene cura alcuna, successivamente alla sua originaria acquisizione, ndr).

Di recente, tuttavia, la stessa parte è risultata nella possibilità di porre rimedio a quanto sopra e produrre notizie e dati utili alle indagini afferenti al mandato del CTU in relazione alla procedura *de quo*.

### 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: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto notarile pubblico - Concessione a garanzia di rancio fondiario a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA CON SEDE IN PADOVA - C.F. 02691680280, contro [redacted] c.f. [redacted] e [redacted]

[redacted] a firma di Notaio Giovanni Paderni in data 07/06/2002 al nn. 61348 rep. iscritto a Messina in data 08/06/2002 al nn. 1817 reg. part. / 15008 reg. gen.

importo ipoteca: Euro 1.200.000

importo capitale: Euro 600.000

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Atto pubblico amministrativo-Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di MONTEPASCHI SE.R.I.T. MESSINA - C.F. 00833920150, contro [redacted]

[redacted] a firma di Montepaschi Se.R.I.T. [redacted] c.f. 00833920150 in data 15/04/2005 al nn. 7128/2002 rep. iscritto a Messina in data 27/04/2005 al nn. 4720 reg. part. / 14834 reg. gen.

importo ipoteca: Euro 427.537,23

importo capitale: Euro 213.768,61

L'ipoteca grava esclusivamente sul seguente cespite:

Terreno censito in catasto al foglio 35 particella 89 (resta escluso, ovvero, il fabbricato al rustico particella 516 sub 1-2)

##### 4.2.2. Pignoramenti:

Giudice Dr. Daniele Carlo MADIA (ex ruolo G.E. Ugo Scavuzza)  
Custode/Custode: Avv. Natalia Raineri  
Periti: Arch. Vincenzo Cartagenaiva

Pignoramento derivante da Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobiliare a favore di Banca Antoniana Popolare Venezia Spa con sede in Padova - c.f. 02691680280 contro

firmata a firma di Avv. Giovanni Gulino in data 20/09/2007 al n. 1567 rep. trascritto a Messina in data 16/10/2007 al n. 23811 reg. part. / 41231 reg. gen.

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Allo stato degli accertamenti espletati, quindi, degli approfondimenti del caso, sentito anche il parere del professionista tecnico - esterno - incaricato dal Comune per l'istruttoria della pratica di sanatoria edilizia in oggetto, questo CTU è del parere che il fabbricato oggetto di sanatoria, ricadente nella procedura de quo, sta da ritenersi non sanabile (ad eccezione - forse - del solo piano S1/sottostrada).

Quanto sopra, ai sensi dell'art. 31 commi 1 e 2 della L. 47/85, poiché a tutt'oggi non risultano realizzati i muri c.d. di compagno (muri esterni) del fabbricato, ad eccezione di quelli del piano S1/sottostrada, non potendosi peraltro più avvalere, peraltro, dell' art. 3 L.R. 26/1986 (ormai abrogato, ndr) che ne permetteva la successiva realizzazione, sino alla sua abrogazione.

NB: Il superiore giudizio attiene solo al fabbricato/villa bifamiliare al rustico particella 516 sub 1-2

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Allo stato, l'estratto di mappa non riporta le particelle 477-478, di risulta insieme alla 476 dal frazionamento della originaria maggior particella 89 (cfr. frazionamento del 10.12.1979 prot. 79852 in atti catastali) regolarizzabili mediante procedura di c.d. allineamento mappele (non onerosa).



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:

NB: Alla luce degli accertamenti espletati, si rimanda, com'è doveroso, all'ill.mo Sig. G.E. ogni ulteriore statuizione circa l'opportunità di alienare coattivamente l'immobile (fabbricato al rustico con porzione di terreno annesso, in catasto part. 515 sub 1-2), con particolare attenzione agli aspetti giuridici del caso (cfr. sopra, giudizio di conformità urbanistica + appresso, n. 2 ipotesi di stima).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[Redacted] proprietario da data antecedente il venimento ad oggi

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Pratica edilizia in sanatoria n. 6709/85 intestata a [redacted] Londono  
Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 08/07/1986 n. prot. 6709/5012  
Relativamente al fabbricato al rustico con porzione dell'originario maggior terreno  
annessi, censito in catasto al foglio 35 particella 516 sub 1-2.

NB: parte eseguita solo di recente ha reso nota l'esistenza della superiore pratica di sanatoria  
edilizia, in corso.

### Descrizione villa bifamiliare sito al n. [redacted]

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa bifamiliare sito in Messina (Messina) frazione  
Curcuraci Contrada Bardaro.

Composto da Fabbricato/Villa bifamiliare su due piani/elevazioni (t. oltre piano/locali sottotetto  
(piano quota sottostrada/S1 - piano quota strada/T - piano 1°/locali sottotetto) disimpegnati con  
scala interna allo stato rustico (muri di tampono solo al piano S1, ndr), in stato di totale  
abbandono (cattivo stato di manutenzione, ndr) realizzato anteriormente al 1980, di superficie  
lorda pari a mq. 140 ca. per piano, oltre balcone perimetrale al piano quota strada/T di pertinenza e  
terreno annesso al fabbricato (cfr. estratto di mappa catastale allegata), posto al piano S1 - T - 1  
sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 1.030 (incluse pertinenze ed accessori, ndr).  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] c.f.

[redacted] foglio 35 mappale 516 subalterno 1-2, categoria in corso di costruzione,  
posto al piano S-T-1.

Coerente: terreno annesso al fabbricato, particella 89 stessa ditta e strada comunale Masse (cfr.  
estratto di mappa aggiornato allegato alla presente relazione)

L'edificio è stato costruito nel antecedente al 1963 (rustico).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 2,80 ca. (piani S1 e T) - intermedia mt. 1,80  
(locali sottotetto).

### Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera PRESA DATTO EX ART. 4 D.D.R.  
686/2002 l'immobile è identificato nella zona E2 - Verde ambientale

Norme tecniche ed indici: art. 50 N.T.A. - Zona E2 - Verde ambientale

Non è ammessa alcuna alterazione delle caratteristiche naturali e ambientali, né alcuna nuova  
edificazione. Sono ammessi il restauro conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria  
degli edifici esistenti, le opere di rimboscamento e di sistemazione idrogeologica. E' ammessa  
inoltre la utilizzazione agricola dei terreni senza nuova edificazione e nel rigoroso rispetto  
ambientale e, in particolare, del patrimonio arboreo. Per gli edifici di interesse storico, artistico o  
ambientale compresi in tale zona, nell'ambito delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione  
e restauro conservativo ammesse e nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici originali,  
consentita la demolizione delle sole parti prive di valore storico, artistico o ambientale o di epoca  
recente, previo nulla osta della competente Soprintendenza B.C.A. L'Amministrazione Comunale  
promuove le opportune convenzioni con gli enti o i singoli proprietari di tali edifici per ottenere il  
recupero parziale o totale all'uso collettivo.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziato	Coefficiente	Valore equivalente
piano sottostrada/S1 (aperto su tre lati, ndr)	Sup. reale lorda	140,00	0,60	84,00
piano quota strada/T	Sup. reale lorda	140,00	1,00	140,00
piano 1°/locali sottotetto	Sup. reale lorda	140,00	0,40	56,00
terreno annesso al fabbricato	Sup. reale lorda	530,00	0,05	26,50
balcone perimetrale al piano quota strada/T	Sup. reale lorda	80,00	0,25	20,00
	Sup. reale lorda	1.030,00		326,50

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Giudice Dr. Daniele Carlo MADIA (ex ruolo G.E. Ugo Scavuzza)  
Curatore/Custode: Avv. Natalia Ramer  
Perito: Arch. Vincenzo Castagnova

**Fondazioni:** tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: scarse.  
Note: presunto, ndr

**Strutture verticali:** materiale: c.a., condizioni: scarse.

**Travi:** materiale: c.a., condizioni: scarse.

**Solai:** tipologia: solcio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: scarse.

**Caperture:** tipologia: a falde, materiale: c.a. misto a laterizi gettato in opera, condizioni: pessime.

**Componenti edilizie e costruttive:**

**Pavim. interne:** materiale: muratura doppia di mattoni forati, rivestimento: assente, condizioni: pessime.  
Note: muri di tampono presenti solo al piano S1, ndr

**Manto di copertura:** materiale: assente.  
Note: soletta in c.a. a vista in scarse condizioni di manutenzione, ndr

**Infissi esterni:** Note: assenti, ndr

**Infissi interni:** Note: assenti, ndr

**Pavim. Esterna:** Note: assente, ndr

**Pavim. Interna:** Note: assente, ndr

**Piattani:** Note: orditura a vista, in pessimo stato di manutenzione, ndr

**Rivestimento:** Note: assente, ndr

**Scale:** Note: assente, si riscontra solo bucastrada vano scala e scala precaria di cantiere in legno in pessimo stato di manutenzione, ndr

**Impianti:**

**Catodico:** Note: assente, ndr

**Gas:** Note: assente, ndr

**Elettrico:** Note: assente, ndr

**Ragnatura:** Note: assente, ndr

**Idrico:** Note: assente, ndr

**Telefonico:** Note: assente, ndr

**Termico:** Note: assente, ndr



**Accessori:**

**Indicazione terreno ag. sito B. nel punto B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo/boschivo sito in Messina (Messina) frazione Curcuraci Contrada Bardaro.  
Superficie complessiva di circa mq 17.350.  
Identificato in catasto:

Giudice Dr. Daniele Carlo MADIA (ex ruolo G.E. Ugo Scavuzzo)  
Curatore/Custode: Avv. Natalia Raineri  
Perito: Arch. Vincenzo Cartagenova

- terreni: intestata a [redacted]  
foglio 35 mappale 89 qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 16.125 mq, - reddito agrario: Euro 0,83, - reddito dominicale: Euro 20,82.  
Coerenze: strada Comunale Masse, part. 89 e 476 stessa ditta, part. 479, part. 267, Torrente Campo Bardaro, burrone Inferno, part. 87, part. 88 (cfr. estratto di mappa aggiornato allegato alla presente relazione e trascr. atto di compravendita 16/11/1979 agli atti della procedura)
- terreni: intestata a [redacted]  
foglio 35 mappale 476 qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 45 mq, - reddito agrario: Euro 0,01, - reddito dominicale: Euro 0,06.  
Coerenze: particella 89 e part. 479-267 (cfr. estratto di mappa aggiornato allegato alla presente relazione)
- terreni: intestata a [redacted]  
foglio 35 mappale 477 qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 700 mq, - reddito agrario: Euro 0,04, - reddito dominicale: Euro 0,90.  
Coerenze: particella 89 - ulteriori confini non ravvisabili in mappa poiché la stessa non risulta aggiornata in toto relativamente al superiore frazionamento (cfr. estratto di mappa aggiornato allegato alla presente relazione)
- terreni: intestata a [redacted]  
foglio 35 mappale 478 qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 480 mq, - reddito agrario: Euro 0,02, - reddito dominicale: Euro 0,62.  
Coerenze: particella 89 - ulteriori confini non ravvisabili in mappa poiché la stessa non risulta aggiornata in toto relativamente al superiore frazionamento (cfr. estratto di mappa aggiornato allegato alla presente relazione)

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia variabile.

Le sistemazioni agrarie presenti sono boschivo/incolto.

I sistemi irrigui presenti sono diritto di acqua (cfr. trascr. atto di compravendita 16/11/1979 agli atti della procedura)

Le colture in atto sono: arboree: boschivo/macchia mediterranea.

L'originario maggior terreno (part. 89) - che includeva anche il fabbricato part. 516 e terreno ad esso annesso - riportava i seguenti confini: [redacted]

burrone Inferno e mulattiera Comunale Massa S. Lucia, ndr (cfr. trascr. atto di compravendita del 16/11/1979 agli atti della procedura)

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002 l'immobile è identificato nella zona E2 - Verde ambientale

Norme tecniche ed indici: art. 50 N.T.A. - **Zona E2 - Verde ambientale**

Non è ammessa alcuna alterazione delle caratteristiche naturali e ambientali, né alcuna nuova edificazione. Sono ammessi il restauro conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, le opere di rimboschimento e di sistemazione idrogeologica. E' ammessa inoltre la utilizzazione agricola dei terreni senza nuova edificazione e nel rigoroso rispetto ambientale e, in particolare, del patrimonio arboreo. Per gli edifici di interesse storico, artistico o ambientale compresi in tale zona, nell'ambito delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro conservativo ammesse e nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici originari, consentita la demolizione delle sole parti prive di valore storico, artistico o ambientale o di epoca recente, previo nulla osta della competente Soprintendenza B.C.A. L'Amministrazione Comunale promuove le opportune convenzioni con gli enti o i singoli proprietari di tali edifici per ottenere il recupero parziale o totale all'uso collettivo.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo particelle 89-476-477-478	Sup. reale lorda	17.350,00	1,00	17.350,00
	Sup. reale lorda	17.350,00		17.350,00

#### Accessori:

Giudice Dr. Daniela Carlo MADIA (ex r.o. G.E. Ugo Scavuzzo)  
Curatore/Custode: Avv. Natalia Baiseri  
Perito: Arch. Vincenzo Cartagenova

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Si premette che il ricercato valore di stima dei beni immobili oggetto della procedura cui si farà riferimento sarà sostanzialmente il valore di mercato degli stessi, ovvero il più probabile valore che ad essi verrebbe attribuito in ambito di libera contrattazione di compravendita.

Ciò premesso, lo scrivente ha svolto preliminarmente, allo scopo, indagini di natura tecnica economica e ricerche di mercato nella zona oggetto d'interesse.

Si è avvalso, quindi, del criterio di stima basato sul metodo c.d. sintetico-comparativo, che consiste nel mettere a confronto i beni in oggetto con altri beni simili ricadenti nella zona di valore noto, utilizzando quale parametro di comparazione il valore di un metro quadrato di superficie commerciale.

Per il caso in esame si sono, pertanto, individuati per ciascun cespite immobiliare i seguenti valori unitari medi di mercato:

1 - fabbricato al rustico piano S1-T-1°/sottotetto (max 2° elevazione ft.), censito in catasto al foglio 34 particella 516 sub 1-2 categoria in corso di costruzione (considerato ultimato ed in normale condizioni manutentive ndr) con porzione dell'originario - maggior - terreno di pertinenza: €/mq 1.300,00;

2 - terreno agricolo censito in catasto al foglio 35 particella 89 categoria bosco ceduo: €/mq 8,00.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Oss. Immob. Agenzia del Territorio - Tecnocasa Immobiliare - Grimaldi Immobiliare - Remax/Cia Quattroparesi Immobiliare, Indagini direte in loco - Consultazione siti internet agenti immobiliari di zona - Consultazione pubblicazioni di settore a diffusione locale: *Affari Magazine* - *GazzettaAvvisi*.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. villa bifamiliare

*Stima statistica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**IPOTESI 1**

Il superiore valore attiene al fabbricato considerato finito ed in normale stato di manutenzione.

Pertanto, in considerazione del suo reale stato di completezza (rustico, ndr) e del suo effettivo stato di manutenzione (scarso o non pessimo, ndr), si conviene di applicare una riduzione forfetaria del 60 % al suo valore di stima.

Anche, si assume di applicare in via precauzionale una ulteriore riduzione forfetaria del 20% al suo valore di stima, in considerazione degli eventuali oneri di regolarizzazione afferenti alla pratica di sanatoria edilizia in corso - pur se in atto, alla luce degli accertamenti espletati (v. giudizio di conformità urbanistica che precede, ndr) si ritiene il fabbricato insanabile (al netto forse del piano S1/sottostrada, ndr) - e dei relativi compensi professionali.

Per cui si ha:

**IPOTESI 1 - Valore fabbricato al rustico e terreno annesso: Euro 424.450,00 x 0,2 = Euro 84.890**

**IPOTESI 2**

Allo stato degli accertamenti espletati, sentito anche il tecnico esterno incaricato per la sanatoria del cespite in oggetto (giusto protocollo d'intesa Comune-Ordini professionali, quindi, relativo contratto di affidamento a professionisti tecnici esterni, ndr), lo scrivente rileva doverosamente la più che probabile insanabilità del cespite (cfr. giudizio di conformità che precede, ndr), al netto - forse - del solo piano S1.

Pertanto, poiché il mero valore del terreno su cui insiste il fabbricato *de quo* (agricolo/boschivo in stato di abbandono, ndr) - considerato per la porzione annessa al fabbricato come al lordo della superficie occupata dallo stesso fabbricato - risulta certamente inferiore agli eventuali futuri costi di demolizione del costruito, sembra opportuno allo stato attribuire valore 0 all'immobile in oggetto (fabbricato e terreno annesso, ndr).

Per cui si ha

**IPOTESI 2 - Valore fabbricato al rustico con annesso terreno: Euro 0,00**

**NB: Si rimanda, com'è doveroso, all'ill.mo Sig. G.E. ogni ulteriore statuizione circa l'opportunità di alienare coattivamente l'immobile (fabbricato e terreno annesso in catasto part. S15 sub 1-2) in relazione alle 2 ipotesi di stima di cui sopra, con particolare attenzione agli aspetti giuridici del caso.**

**Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:**

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
piano sottostrada/S1 (aperto su tre lati, ndr)	84,00	€ 1.300,00	€ 109.200,00
piano quota strada/T	140,00	€ 1.300,00	€ 182.000,00
piano 1°/locali sottotetto	56,00	€ 1.300,00	€ 72.800,00
terreno annesso al fabbricato	26,50	€ 1.300,00	€ 34.450,00
balcone perimetrale al piano quota strada/T	20,00	€ 1.300,00	€ 26.000,00
	<b>326,50</b>		<b>€ 424.450,01</b>

- Valore corpo:	€ 424.450,01
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 424.450,01
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 424.450,01

**B. Terreno agricolo**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Trattasi di terreno boschivo/incolto, panoramico, in stato di abbandono, ndr

**Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:**

Giudice Dr. Daniele Carlo MADIA (ex ruolo G.E. Ugo Scavuzza)  
 Curatore/Custode: Avv. Natalia Raineri  
 Periti: Arch. Vincenzo Certugenova

Descrizione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo particelle 89-476-477-478	17.350,00	€ 8,00	€ 138.800,00
- Valore corpo:			€ 138.800,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 138.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 138.800,00

**Rientrologio:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villa bifamiliare	0	€ 424.450,01	€ 424.450,01
B	terreno agricolo	0	€ 138.800,00	€ 138.800,00
			€ 563.250,01	€ 563.250,01

**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 giudiziariera:

€ 84.487,50

- Riduzione monetaria (solo in caso di vendita del cespite ndr): Fabbricato al rustico e terreno annesso: riduzione per stato di incompletezza, stato di manutenzione, oneri di regolarizzazione sanatoria edilizia (eventuale, ndr) e oneri professionali

€ 339.560,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: Cespiti/Corpi in catasto già indipendenti

**NB:** Si consiglia/suggerisce la vendita per singoli corpi (fatte salve le considerazioni e gli approfondimenti giuridici del caso attinenti al fabbricato al rustico con terreno annesso, in catasto part. 515 sub 1-2, ndr)



**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

€ 139.202,51

di cui:

1) - Valore dell'immobile - fabbricato al rustico con annesso terreno agricolo/boschivo part. 516 sub 1-2

€ 21.223,00

2) - Valore dell'immobile - terreno agricolo/boschivo part. 89-476-477-478

€ 117.980,00

\* 11

**9. ALLEGATI:**

9.1. Verballi di sopralluogo (n. 8 pagine)

9.2. Documentazione **LOTTO 1** - Corpi A-B

9.2.1 Documentazione catastale attuale - reperita dal CTU (estratto di mappa - visure - planimetrie)

Giudice Dr. Daniele Carlo MADIA (ex ruolo G.E. Ugo Scavuzza)  
 Curatore/Custode: Avv. Natalie Rakneri  
 Perito Arch. Vincenzo Cartagenaova

10 di 12

\* 1 NB: SOLO IN CASO DI VENDITA COATTIVA DEL CESPITE!!  
 (CER. AVVERTENZE - CONFORMITA' URBANISTICA - IPOTESI STIMA 1)

- 9.2.2. Documentazione edilizio-urbanistica - reperita dal CTU  
(estratto tav. P.R.G. vigente - estratto N.T.A.)
- 9.2.3. Stato dei luoghi appartamento suh 7 - a cura del CTU  
(elaborazioni grafiche su copia planimetria catastale)
- 9.2.4. Inquadramento della zona di ricadenza degli immobili  
(elaborato planofotografico, fonte "google maps")
- 9.2.5. Rilievo fotografico (n. 21 fotografie)

### 9.3 Documentazione LOTTO 2 - Corpo A

- 9.3.1. Copia atto di compravendita del 30.03.1981 - reperito dal Custode Giudiziario
- 9.3.2. Documentazione catastale attuale - reperita dal CTU  
(estratto di mappa - visura - planimetrie)
- 9.3.3. Documentazione edilizio-urbanistica - reperita dal CTU  
(estratto tav. P.R.G. vigente - estratto N.T.A.)
- 9.3.4. Inquadramento della zona di ricadenza dell'immobile  
(elaborato planofotografico, fonte "google maps")



### 9.4 Documentazione LOTTO 3 - Corpi A-B

- 9.4.1. Documentazione catastale attuale - reperita dal CTU  
(estratto di mappa - visure - planimetrie)
- 9.4.2. Documentazione edilizio-urbanistica - reperita dal CTU  
(estratto tav. P.R.G. vigente - estratto N.T.A. - copia frontespizio tav. progetto Variante recante par. fax C.E.C. 03.08.1984 - copia nota Dip. Polit. Territ Comune ME/Sez. Annonia/Sez. C.E. del 13.03.2001)
- 9.4.3. Copia estratti elaborato grafico condominiale (cfr. localizzazione posti auto) -  
reperito/fotografato in loco dal CTU
- 9.4.4. Inquadramento della zona di ricadenza degli immobili  
(elaborato planofotografico, fonte "google maps")
- 9.4.5. Rilievo fotografico (n. 40 fotografie)

### 9.5 Documentazione LOTTO 4 - Corpi A-B

- 9.5.1. Documentazione catastale attuale - reperita dal CTU  
(estratto di mappa - visure - visure storiche - elaborato planimetrico)
- 9.5.2. Documentazione edilizio-urbanistica - reperita dal CTU ed pervenuta al CTU  
(estratto tav. P.R.G. vigente - estratto N.T.A.) - reperita dal CTU

(copia frontespizio istanza sanatoria 08.07.1986 - copia nota G.C. ME dep.  
C.I.S. ai sensi art. 4 L. 68/88 - copia pagamento oblazione 1° rata)

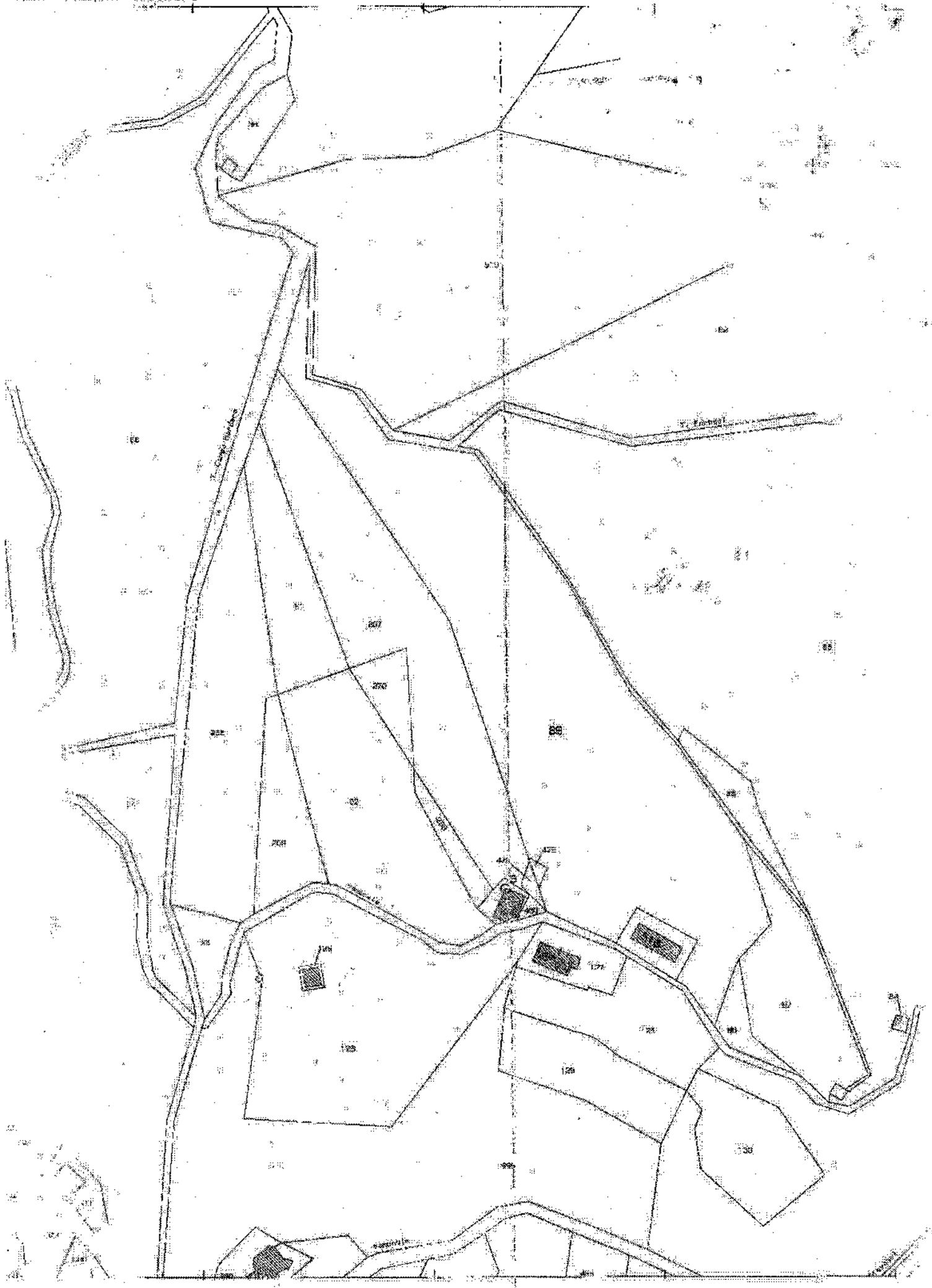
- 9.5.3 Stato dei luoghi fabbricato al rustico - a cura del C.T.E.  
(elaborazioni grafiche in r/f. elaborato planimetrico catastale)
- 9.5.4 Inquadramento della zona di ricadenza degli immobili  
(elaborata planofotografico, fonte "google maps")
- 9.5.5 Rilievo fotografico (n. 20 fotografie)



Relazione lotto 004 creata in data 02/04/2012  
Codice documento: EORD-07-000229-004

Il perito  
Arch. Vincenzo Cartagenova

Deposito  
IL ... 3 APR ... Heria  
EL ... MEKE  
AN ... scritto



**Visura per immobile**

Situazione degli atti informatizzati al 03/09/2010

Data: 03/09/2010 12:33:21  
Visura n. ME0073388 Page 1

Dati della richiesta

Comune di MESSINA (Codice FI 58)

Provincia di MESSINA

Catasto Terreni

Foglio 35 Particella 89

Immobile

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub. Part.	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Destin. d'uso		Reclamo			
1	35	89		BOSCO CEDUI	2	1	61,35	Destin. d'uso	Domizionale Euro 20,52	Agente Euro 0,43	FRAZIONAMENTO del 1913/1979 n. 412 del 1979 in atti del 24/02/1983 (protocollo n. 79853)
<p>Notizia</p> <p>Annunziatori</p> <p>GENIERALE NN.476-477-478</p>											

INTERSTATO

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

(1) Provved. per l'03/09/2010

DATI DERIVANTI DA

ISCRIZIONE ATTO PUBBLICO del 19/11/1979 Volume n. 260185 in tut. del 10/02/1985 Repertorio n. 37332 Rogante SAVA A Sede ROCCALONERA Registrazione UR Sede MESSINA n. 8707 del 05/12/1979

Rilasciato dal Ufficio Provinciale di MESSINA

Richiedente: CARIACENOVA VINCENZO CL.NA.080338 IN ME



**Visura per immobile**

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2010

Data: 07/09/2010 - Ora: 12:44:55

Visura n.: ME0279726 Pag. 1

Fine

Dati della richiesta

Comune di MESSINA (Codice: F158)

Provincia di MESSINA

Foglio: 35 Particella: 516

Catasto Fabbricati

Dati relativi all'immobile selezionato

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Residua	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Misc.	Categoria			Classe
1	Urban	35	516	1	Cent.	Zona	in corso di costruz.			
Giudizio: <b>CONTINUA SVEVORO - VILLAGGIO CIRCUMRACI n. 101-1</b>										
Note: stato dell'immobile: regolamento con distesazione sostitutiva di atto di trascrizione prot. n. 44397 del 17/12/2007										
Annotazioni:										
INTESTATO										
N. <b>DATI ANAGRAFICI</b>										
<b>DATI DURIVANTI DA</b>										
<b>DATI DURIVANTI DA</b>										
Mod. 35 del 15/04/2004										
CODICE FISCALE										
DIRITTI E ONERIBILI										
(1) Proprietà per 1003/1000										
VARIAZIONE del 08/04/2009 n. 13015 12029 in atti del 08/04/2009 (protocollo n. MED126589) VERIFICA STATO ATTUALE U.T.										

Rilasciata dal: Ufficio Provinciale di MESSINA Richiedente: CART.

168909



**Visura per immobile**

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2010

**Dati della richiesta**  
**Comune di MESSINA (Codice FI59)**  
**Provincia di MESSINA**  
**Foglio: 35 Particella: 516**

**Causa: Fabbricati**  
**Dati relativi all'immobile selezionato**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Metri	Categoria	Classe			Consistenza
1	Urbana	35	516	2	Cant.	Zona	in corso di costruz.				

**Indirizzo** CONTRADA BARDARO - VILLAGGIO CORTICACI piano S-T-1  
**Notifica** Partita  
**Annotazioni** stato dell'atto, confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 444206 del 17/12/2007  
**Mod. SR** 1594

**INTESTATO**

**DATI ANAGRAFICI**  
**DATI DERIVANTI DA** [redacted] **CODICE FISCALE** [redacted]  
**DATI DERIVANTI DA** [redacted] **DIRETTORI ECONOMICI REALI**  
 (1) Proprietà per 100/1000

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di MESSINA** Richiedente: **CARTI**



**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/03/2012

Data: 23/03/2012 - Ora: 12:31:25

Visura n. ME0076457 Pag. 1

Segue

**Dati della richiesta** Comune di MESSINA ( Codice: F158)  
 Provincia di MESSINA  
 Catasto Terrani Foglio: 35 Particella: 476

**INTESTATO**

Situazione dell'Immobile dal 24/03/2003

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduc.		Reddito	Agente Euro 0,01
1	35	476			BOSCO CEDUIO	ha mt ca 00 45				FRAZIONAMENTO del 10/12/1979 n. 412 L/1979 in atti dal 24/03/2003 (protocollo n. 798529 atti dal 24/03/2003 (protocollo n. 798529
Notifica		PROV. DALLA 89								
Annotazioni										

Sono stati anche trattati i seguenti immobili:  
 - foglio 35 particella 89 - foglio 35 particella 477 - foglio 35 particella 478  
 L'investizione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/12/1979

N	DATE ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTE E ONERI REALI
1			(1) Euro 698 per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 10/12/1979 n. 412 L/1979 in atti dal 24/03/2003 (protocollo n. 798529)			

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 28/11/1992

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduc.		Reddito	Agente Euro 0,50
1	35	89			BOSCO CEDUIO	ha mt ca 73 59				VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/11/1992 n. 1377 2/1992 in atti dal 30/11/1992 MAP. 670131/86



**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/03/2012

Data: 23/03/2012 - Ora: 12.31.23

Visura n.: ME0076457 Page: 2

Notifica: \_\_\_\_\_ Partita: 74863

Sono stati inoltre visualizzati i seguenti immobili:

- foglio: 35 particella: 510

**Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub. Forz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Ind. cat. (mq ca)	
1	35	89		BOSCO CEDUO	2	1 30 30	Impianto meccanografico del 02/11/1977
Partita: 74863							

L'interestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli interessi dai 16/11/1979**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 100/100
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/11/1979 Valore s. 260185 in atti del 10/02/1988 Repertorio n. 176342 Rogante: SAITA A Sede: ROCCALIMERA Registrazione: CR Sede: MESSINA n. 507 del 05/12/1979			

**Situazione degli interessi relativa ad atto del 13/11/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/11/1975 Valore s. 199184 in atti del 01/10/1984 Repertorio n. 83538 Rogante: GIUGLIANO Y Sede: MESSINA Registrazione: CR Sede: MESSINA n. 694 del 08/11/1975			

**Situazione degli interessi dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/11/1977			

Relasciata da: Ufficio Provinciale di MESSINA Richiedente: CARISGENOVA VINCENZO CTU

\* Codice Fiscale Validato in Agenzia Tributaria



**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/03/2012

Data: 23/03/2012 - Ora: 12:32:26  
 Visura n.: ME0076459 Pag. 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di MESSINA (Codice: R158)	
Catasto Terreni		Provincia di MESSINA	
		Foglio: 35 Particella: 477	

**INTESTATO**

1 [REDACTED] (1) Proprietà per 1000/1000

Situazione dell'Immobile del 24/03/2003

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Terr	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Docuz		Residuo	Agente
1	35	477			ROSCO CEDUTO	ha area 97,00		Domnicale Euro 0,90	Agente Euro 0,04	ERAZIONAMENTO del 10/12/1979 n. 412.1/1979 in atti del 24/03/2003 (protocollo n. 79852)
Nota: [REDACTED]										
Annotazioni: [REDACTED]										

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
 - foglio 35 particella 89 - foglio 35 particella 476 - foglio 35 particella 478  
 L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati del 10/12/1979

N	[REDACTED]	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTE E ONERI REALI
1	[REDACTED]	ERAZIONAMENTO del 10/12/1979 n. 412.1/1979 in atti del 24/03/2003 (protocollo n. 79852)	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente del 28/11/1992

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Docuz		Residuo	Agente
1	35	89			ROSCO CEDUTO	ha area 73,50		Domnicale Euro 12,46 E. 43,375	Agente Euro 0,90 E. 1,735	VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/11/1992 n. 1317 2/1992 in atti del 30/11/1992 MAP 6701586



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/03/2012

Per informazioni e richieste  
 Visura n. NEGOTASS/2012

Notifica \_\_\_\_\_ Partita 75883

Sono stati inoltre visualizzati i seguenti immobili:  
 - foglio 35 particella 516

**Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico**

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub. Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Destinazione	
1	35	89		BOSCO CEDUO	ha ca. 1 60 30	Donazione L. 45.050	Aspirato L. 1302
Note: Impianto meccanografico del 02/11/1977 Partita 29455							

E l'installazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati del 16/11/1979**

N. \_\_\_\_\_ DANI ANAGRAFICI \_\_\_\_\_ CODICE FISCALE \_\_\_\_\_ DIRITTI E ONERI REALI \_\_\_\_\_  
 (1) Protocollo per 1000/000

DATI DERIVANTI DA \_\_\_\_\_  
 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/11/1979 Valenza n. 260185 in atti del 10/02/1980 Repertorio n. 176342 Regione: SALDA A Sede: ROCCALIMBERA Registrazione: IR  
 Sede: MESSINA n. 8707 del 05/12/1979

**Situazione degli intestati relativi ad atto del 13/11/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)**

N. \_\_\_\_\_ DANI ANAGRAFICI \_\_\_\_\_ CODICE FISCALE \_\_\_\_\_ DIRITTI E ONERI REALI \_\_\_\_\_  
 (1) Protocollo per 1000/000

DATI DERIVANTI DA \_\_\_\_\_  
 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/11/1975 Valenza n. 199068 in atti del 03/10/1984 Repertorio n. 30855 Regione: GIUSCOGLIO V. Sede: MESSINA Registrazione: CR Sede: MESSINA n. 6044 del 28/11/1975

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N. \_\_\_\_\_ DANI ANAGRAFICI \_\_\_\_\_ CODICE FISCALE \_\_\_\_\_ DIRITTI E ONERI REALI \_\_\_\_\_  
 (1) Protocollo per 1000/000

DATI DERIVANTI DA \_\_\_\_\_  
 Impianto meccanografico del 02/11/1977

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MESSINA Richiedente: CARTAGENOVA VINCENZO C.T.U.



**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/03/2012

Data: 23/03/2012 - Ora: 12:32:48  
 Visura n. MHD076461 Pag. 1

Segue

Dati della richiesta

Comune di MESSINA (Codice: F159)

Provincia di MESSINA

Catasto Terreni

Foglio: 35 Particella: 478

INTERSTATO

1 [redacted] (1) Proprietà, n° 1690/1900

Situazione dell'Immobile dal 24/03/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	DATI DI ASSAMMENTO		Regolito	Agenzia	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub		Superficie (mq)	Dotaz.			
1	35	478		BOSCO CEDUO	2	04	80	462	FRAZIONAMENTO del 10/12/1979 n. 412/1/1979 in atti dal 24/03/2003 (protocollo n. 79852)

Notifica  
 Annotazioni  
 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 35 particella 89 - foglio 35 particella 478 - foglio 35 particella 477

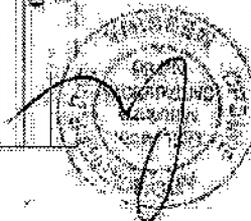
L'interestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/12/1979

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 28/11/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	DATI DI ASSAMMENTO		Regolito	Agenzia	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub		Superficie (mq)	Dotaz.			
1	35	89		BOSCO CEDUO	2	1	73	50	VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/11/1992 n. 1537 in atti dal 30/11/1992 MAP. 8701386



**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/03/2012

Data: 23/03/2012, Ora: 11:52:25  
 Visura n. ME0076461 Pag. 2

Notifica \_\_\_\_\_ Partita 79483

Sono stati trovati i seguenti immobili:  
 - Foglio 35 particella 516

**Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico**

N	DATE IDENTIFICATIVE			DATE CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie (mq)	Divide	
1	35	89		ROSCO CEBUO	2	1	
Notifiche				Per sito: NO NO NO		Forma: 29438	
				Doppio: _____		Reddito: _____	
				Doppio: L. 45/68		Agiato: L. 1/802	
				Impianto meccanografico del 02/11/1979			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 16/11/1979**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Esente per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Sede: MESSINA n. 8707 del 05/12/1979	
		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/11/1979 Volume n. 260185 in atti del 10/02/1986 Repertorio n. 176542 Rogante: SALA A Sede: ROCCALUNERA Registrazione: UR	

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 13/11/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Esente per 16/11/1979
DATI DERIVANTI DA		Sede: MESSINA n. 6424 del 28/11/1975	
		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/11/1975 Volume n. 199484 in atti del 01/10/1984 Repertorio n. 31858 Rogante: GREGORIO V Sede: MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA n. 6424 del 28/11/1975	

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Esente per 13/11/1975
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 02/11/1979	

Richiesta da: Ufficio Provinciale di MESSINA Richiedente: CARTAGENOVA VINCENZO C.T.U.

Codice Fiscale Validato in Amministrazione Tributaria



ELABORATO PLANIMETRICO

DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI

REF. TIPO MAPPALE  
N° 67013 DEL 20-6-1986

FOGLIO N° 35 PART. 516  
COMUNE DI NESSINA

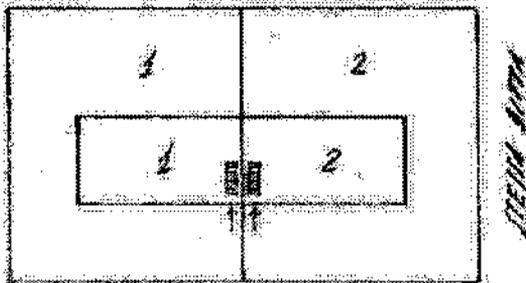


SCALA 1:2000



STESSA SITTA

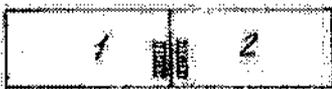
PIANO 51



SUB. 1 - ABITAZIONE PIANI 51-T-1<sup>a</sup>

STRADA COMUNALE CONTRADA BARDARO

PIANO TERRA



SUB. 2 - ABITAZIONE PIANI 52-T-1<sup>a</sup>

**0226610**



PIANO PRIMO



IL TECNICO

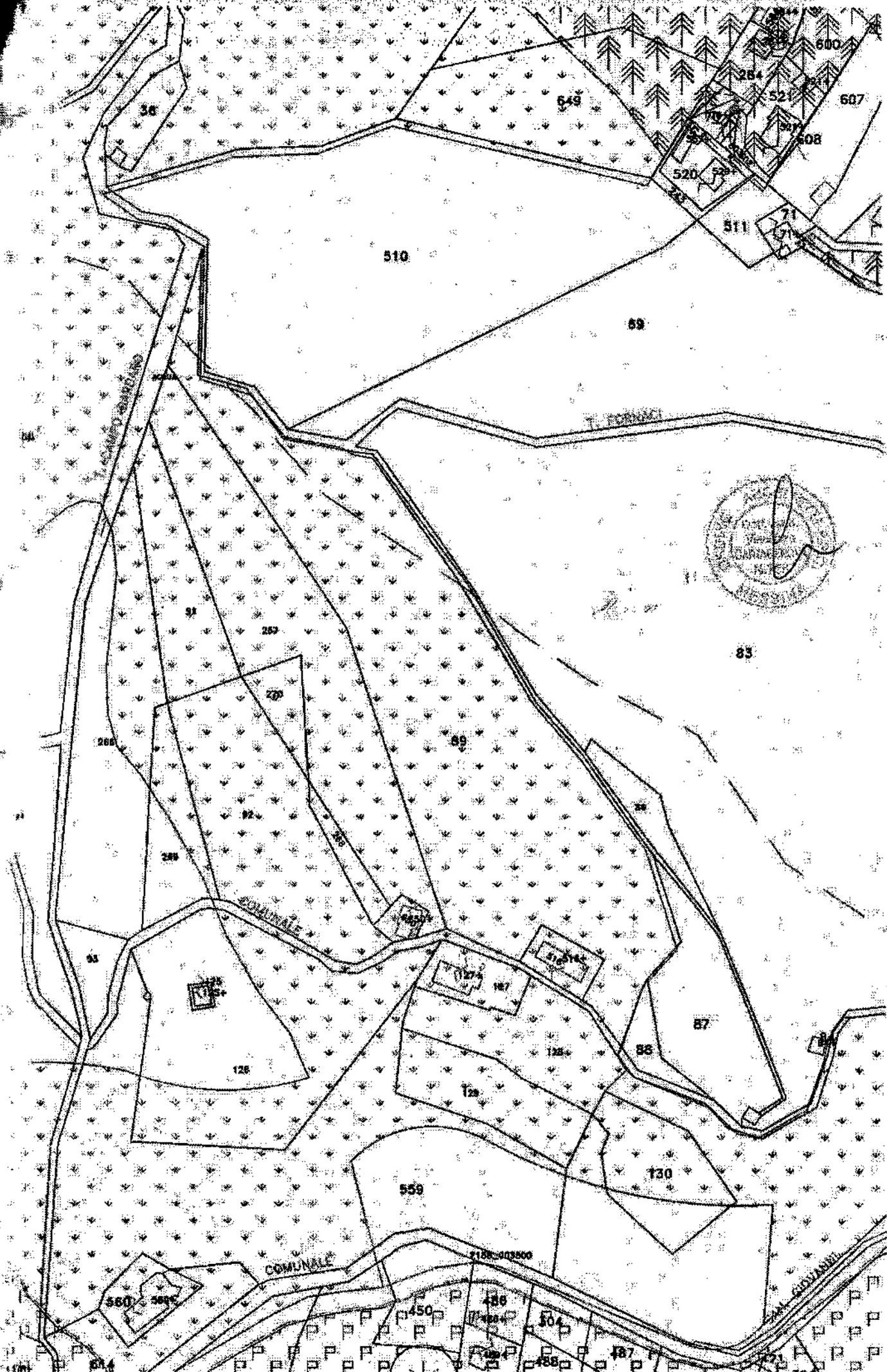
NESSINA LI 27-1986

*Cillo*

colunimetrica in altri

presentazione 1507/1986 - Data: 26/03/2012 - n. T203729 - Richiedente: Telematico

schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



38

549

284

607

521

508

520

510

59

83

263

265

266

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

COMUNALE

T. FORMALE



128

128

128

87

88

130

559

COMUNALE

5158-003800

560

561

450

436

504

487

471

1401

504

5158-003800

5158-003800

5158-003800

**PRESA D'ATTO**

- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art. 25 del D.P.R. 16-12-92, n. 495;
- d) parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata;
- e) il rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 12-06-76 n. 78, come interpretato dall'art. 2 della L.R. 30-04-91 n. 15;
- f) altezza massima m 6,00 con un piano fuori terra.

Il Piano Regolatore Generale si attua per intervento diretto (concessione o autorizzazione edilizia) nel rispetto dei seguenti indici:

*Indice di fabbricabilità fondiaria per residenze anche con attività agrituristiche:*

- $I_f=0,03$  mc/mq;

*rapporto di copertura per locali di servizio destinati ad uso agricolo:*

- $R_c=1/100$ ;

*distanze:*

- come disciplinate dall'art. 3 delle presenti norme;
- altezza massima per residenze anche con attività agrituristiche:*
- m 7,50 con due piani fuori terra;
- altezza massima per locali di servizio destinati ad uso agricolo:*
- m 4,00 con un piano fuori terra.

**art. 50 Zone "E2" - Verde ambientale**

Non è ammessa alcuna alterazione delle caratteristiche naturali e ambientali, né alcuna nuova edificazione.

Sono ammessi il restauro conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, le opere di rimboscimento e di sistemazione idrogeologica.

E' ammessa inoltre la utilizzazione agricola dei terreni senza nuova edificazione e nel rigoroso rispetto ambientale e, in particolare, del patrimonio arboreo.

Per gli edifici di interesse storico, artistico o ambientale compresi in tale zona, nell'ambito delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro conservativo ammesse e nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici originari, è consentita la demolizione delle sole parti prive di valore storico, artistico o ambientale o di epoca recente, previo nulla osta della competente Soprintendenza B.C.A.

L'Amministrazione Comunale promuoverà le opportune convenzioni con gli enti o i singoli proprietari di tali edifici per ottenere il recupero parziale o totale all'uso collettivo.

**art. 51 Zone "E3" - Verde speciale agricolo**

Valgono le prescrizioni di cui al precedente art. 49.

Per aziende singole o associate, è ammessa la formazione di Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata estesi all'intera zona omogenea, nel rispetto dei seguenti indici:

*Indice di fabbricabilità fondiaria:*

- $I_{f1}=0,03$  mc/mq per residenze anche con attività agrituristiche;

Al fine di potenziare le attività agrituristiche i fabbricati esistenti possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e, comunque, per non più di 300 metri cubi.

*distanze:*

- minima dai confini m 10,00;
- altezza massima per residenze ed attività agrituristiche:*

COPIA PER IL CEDENTE

OSERVATO  
 Determinazioni  
 (secondo la class. (1))

COMUNE  
 PROVINCIA  
 N. PROTOCOLLO  
 N. PRO...

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



COGNOME E NOME  
 N. MENSILE DI  
 FOGGIA FISCALE

REGIONE  
 PROV. (C.A.)  
 FRAZIONE VIALE NUMERO CIVILE  
 GALILEO GALILEI 2/R 98/A

NATURA

Se il viene  
 DATA DI NASCITA  
 COMUNITA' DI NASCITA

CONDIZIONE FAMILIARE

Se il viene  
 ATTIVITA' ECONOMICA

MODELLO		LE DIMENSIONI DELLE OPERAZIONI		LE DIMENSIONI	
Nuclei allegati		Ammontari delle operazioni		Superficie complessiva	
Tipologia	Numero	Importo complessivo	Importo medio	Superficie complessiva per nucleo	Superficie media per nucleo
105-A	2	8.440.000	4.220.000	2.740.000	1.370.000
105-B					
105-C					
105-D					
TOTALE		8.440.000	4.220.000	2.740.000	1.370.000

Nello stesso Comune 2 in altro Comune 3

Firma del Cedente

REGIONE SICILIANA  
Ufficio Genio Civile  
Messina

Protocollo Informatico  
numero: 883/2008  
Data: 10/03/2008

REGIONE SICILIANA  
ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI  
"UFFICIO GENIO CIVILE"  
MESSINA

Messina

Rev. U.O. 7/A-883/08

Prot. n° 884/08 UNGE

Allegati: 1 Copia di Certificato

AB 001/08

MESSINA

98125 MESSINA

AL COMUNE DI MESSINA

OGGETTO: SANATORIA OPERE EDILIZIE - art. 6/88 - art. 4 - L. N° 47/85

LAVORI: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN C.A. AD UNO DEI QUATTRO  
PIANI INTERNO E SOVRASTANTE IN C/A BARBARO - V. AGGIA  
CIRCOLO A MESSINA

DATA LIMITI PER

TECNICO INCARICATO: ING. GIULIANO ERNESTO

DOMANDA di CONDOMIO EDILIZIO: Prot. N° 6708 del 31/1/08

EPOCA COSTRUZIONE IMMOBILE OGGETTO di CONDOMIO: ENTRO il 1980

In esito alla notifica quinquennale si restituisce una copia vistata del certificato di regolarità  
sismica relativo alla costruzione in oggetto data avanti dell'attestazione dell'avvenuto deposito ai  
sensi dell'art. 4 della Legge 13/03/1988 n° 30

IL DIRIGENTE TECNICO  
Ing. ...  
Messina

Un. *Adm. Provinciale*

sul C/C N. 225 000

ASSISTENZA P.I.

SELAZIONE ARUNVINO

residenti

Dodici

seguidorati

adri

408

SMELLE

ASSISTENZA

A/C/C N. 225 000

ASSISTENZA

ASSISTENZA

ASSISTENZA

ASSISTENZA

ASSISTENZA

ASSISTENZA

ASSISTENZA

ASSISTENZA

ASSISTENZA

225 000

ASSISTENZA

sul C/C N. 225 000

ASSISTENZA

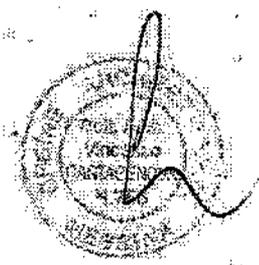
225 000

ASSISTENZA

{ FABBRICATO AL RUSTICO }  
PART. S16 SUB 1-2



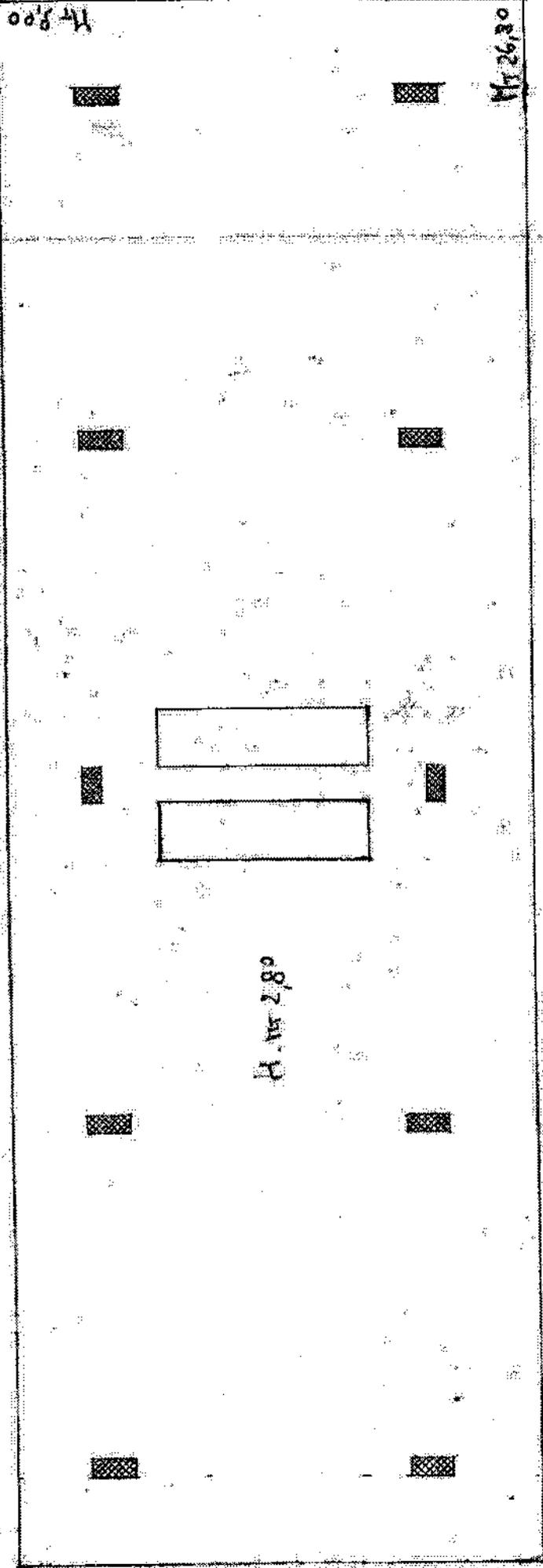
PIANO S1  
Scala 1:100  
SPUNTO D.F.



ABBRIGATO AL RUSTICO }  
PAES. S. A. S. J. V. L. 2 }

008 41

M. 26,30

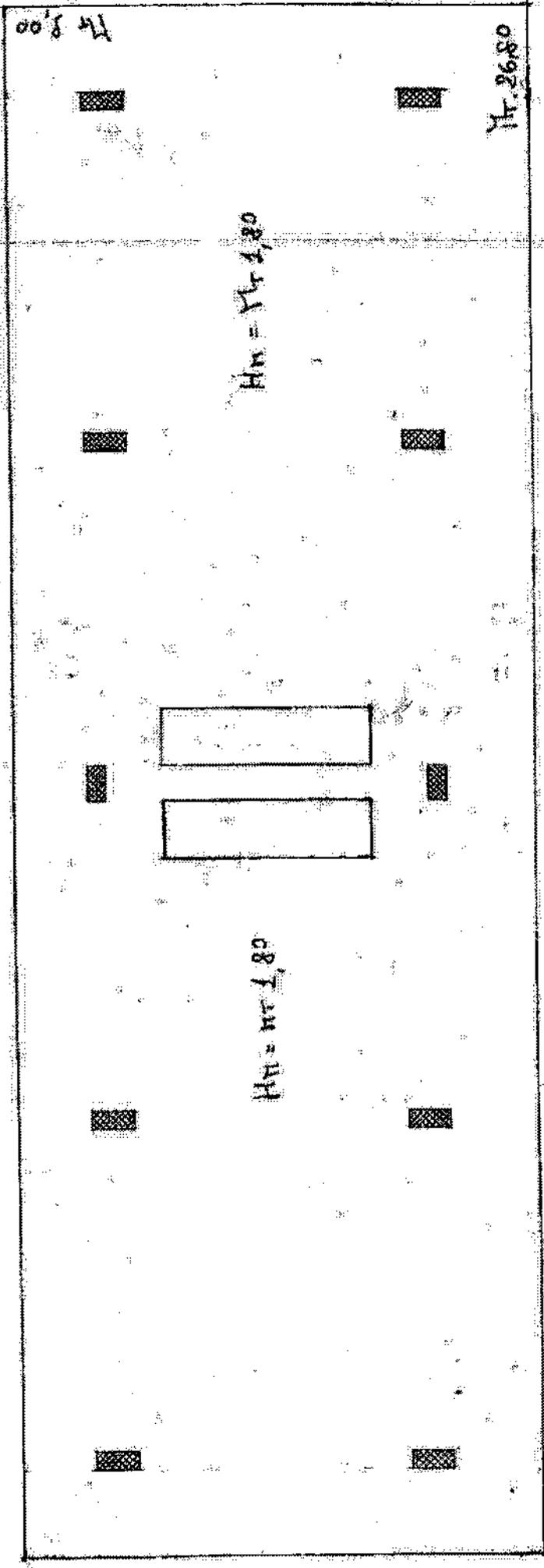


M. 2,80

PIANO I }  
SCALA 1:100 }  
STATO DI FATTO }



FABBRICATO AL RUSTICO  
PARS. 516 SUB 1-2



PIANO L. / FOTOMETRO  
SCALA 1 : 100  
STABO DI FORTO



Google



63453

3D

SP48b verso Piazza Temistocle Martines



3.0 km

IP48b

31 m



**ALL. FOT. N. 61** C.T.L. P.E. N. 228/07 R.E. TRIBUNALE MESSINA BANCA ANTONIANA POPOLARE VENEZIA SPA VS  
[REDACTED] MESSINA, VILL. CURCIRACI - VIA COMUNALE CURCIRACI - LA FRECCIA INDICA  
L'INNESTO DELLA STRADA COMUNALE MASSE CHE CONDUCE AGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA.



**ALL. FOT. N. 62** C.T.L. P.E. N. 228/07 R.E. TRIBUNALE MESSINA BANCA ANTONIANA POPOLARE VENEZIA SPA VS  
[REDACTED] MESSINA, VILL. CURCIRACI - VIA COMUNALE CURCIRACI - L'INNESTO DELLA  
STRADA COMUNALE MASSE CHE CONDUCE AGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA



ALL. FOT. N. 63 C.T.U. P.E. N. 228/07 R.E. (TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIINA POPOLARE VENEZIA SPA" -  
[REDACTED] - MESSINA, VILL. CURCURIACI - VISTA DALLA STRADA COMUNALE MASSE DEGLI  
IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA (FABBRICATO AL RUSTICO E - PARZIALE, NDR - TERRENO AGRICOLO)



ALL. FOT. N. 64 C.T.U. P.E. N. 229/07 R.E. (TRIBUNALE MESSINA "BANCA ANTONIINA POPOLARE VENEZIA SPA" -  
[REDACTED] - MESSINA, VILL. CURCURIACI - VISTA DALLA STRADA COMUNALE MASSE DEGLI  
IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA - FABBRICATO AL RUSTICO E TERRENO ANNESSO

*[Handwritten signature]*



**ALL. FOT. N. 65** C.T.U. P.E. N. 228/07 R.E. TRIBUNALE MESSINA BRANCA ANTONIANGA POPOLARI VENETA SPA - 48  
- MESSINA, VILL. CURCIRACI - CONTRADA BARBARO - IL TRACCIATO DELLA STRADA  
COMUNALE MASSE CHE CONDUCE AGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA



**ALL. FOT. N. 66** C.T.U. P.E. N. 228/07 R.E. TRIBUNALE MESSINA BRANCA ANTONIANGA POPOLARI VENETA SPA - 48  
- MESSINA, VILL. CURCIRACI - FABBRICATO VILLA BIFAMILIARE AL RUSTICO CON  
ANNESSE TERRENO - LA ZONA D'ACCESSO ALL'IMMOBILE

*h*



ALL. FOT. N. 67 C.T.L. P.E. N. 226707 R.E./TRIBUNALE MESSINA SANCA ANTONINA POPOLARE VENETA SPA 40  
[REDACTED] MESSINA VILL. CURCIRACI - FABBRICATO/VILLA BIFAMILIARE AL RUSTICO CON  
ANNESSE TERRENO - VISTA DEL FABBRICATO DALLA ZONA D'ACCESSO



ALL. FOT. N. 68 C.T.L. P.E. N. 226707 R.E./TRIBUNALE MESSINA SANCA ANTONINA POPOLARE VENETA SPA 40  
[REDACTED] MESSINA VILL. CURCIRACI - FABBRICATO/VILLA BIFAMILIARE AL RUSTICO CON  
ANNESSE TERRENO - VISTA RAVVICINATA DEL FABBRICATO DALLA ZONA D'ACCESSO

*la*



ALL. FOT. N. 69 C.T.U. P.E. N. 228/07 R.E. (TIRIBIRILE) MESSINA "BANCA ANTONIOMARIA POPOLARE VENETA SPA. VE  
- MESSINA, VILL. CURCIRACI - FABBRICATO/VILLA BIFAMILIARE AL RUSTICO CON  
ANNESSO TERRENO - VISTA (CONTROCAMPO DELLE DUE PRECEDENTI) DEL FABBRICATO DALLA STRADA  
COMUNALE MASSE



ALL. FOT. N. 70 C.T.U. P.E. N. 228/07 R.E. (TIRIBIRILE) MESSINA "BANCA ANTONIOMARIA POPOLARE VENETA SPA. VE  
- MESSINA, VILL. CURCIRACI - FABBRICATO/VILLA BIFAMILIARE AL RUSTICO CON  
ANNESSO TERRENO - STRADA COMUNALE MASSE - PENDIO IN FRANA ANTISTANTE IL FABBRICATO.

*Handwritten signature or initials.*



ALL. FOT. N. 71 C.T.U. P.E. N. 228/07 R.E. TRIBUNALE MESSINA SANCA ANTONIINA POPOLARE VENETA S.M. V. N.  
- MESSINA, VILL. CURCIRAGI - FABBRICATO/VILLA BIFAMILIARE AL RUSTICO - PIANO  
T/QUOTA STRADA - ZONA ATTUALE D'ACCESSO - AGGETTO IN C.A.



ALL. FOT. N. 72 C.T.U. P.E. N. 228/07 R.E. TRIBUNALE MESSINA SANCA ANTONIINA POPOLARE VENETA S.M. V. N.  
- MESSINA, VILL. CURCIRAGI - FABBRICATO/VILLA BIFAMILIARE AL RUSTICO - PIANO  
T/QUOTA STRADA - VISTA GENERALE INTERNA

*Handwritten signature or initials.*



ALL. FOT. N. 73 C.T.U. P.E. N. 238/07 P.E. TRIBUNALE MESSINA - BANCA ANTONIANA POPOLARE MESSINA S.P.A. VS  
[REDACTED] MESSINA, VILL. CURCURIACI - FABBRICATO/VILLA BIFAMILIARE AL RUSTICO - PIANO  
TIQUOTA STRADA - VISTA GENERALE INTERNA (CONTROCAMPO DELLA PRECEDENTE)



ALL. FOT. N. 74 C.T.U. P.E. N. 238/07 P.E. TRIBUNALE MESSINA - BANCA ANTONIANA POPOLARE MESSINA S.P.A. VS  
[REDACTED] MESSINA, VILL. CURCURIACI - FABBRICATO/VILLA BIFAMILIARE AL RUSTICO - PIANO  
TIQUOTA STRADA - VANO SCALA

*[Handwritten signature]*



ALL. FOT. N. 75 C.T. II. P.E. N. 228707 R.E. TRIBUNALE MESSINA FRANCO ANTONIASSI POPOLARE VERBA SPA. VI.  
[REDACTED] MESSINA, VILL. CURCIRACI - FABBRICATO/VILLA BIFAMILIARE AL RUSTICO - PIANCI  
T/QUOTA STRADA - TRAVE A SOFFITTO - PARTICOLARE



ALL. FOT. N. 76 C.T. II. P.E. N. 228707 R.E. TRIBUNALE MESSINA FRANCO ANTONIASSI POPOLARE VERBA SPA. VI.  
[REDACTED] MESSINA, VILL. CURCIRACI - FABBRICATO/VILLA BIFAMILIARE AL RUSTICO - PIANCI  
T/QUOTA STRADA - VISTA PARZIALE SOFFITTO PIANO 1°/LOCALI SOTTOTETTO

*br*



ALL. FOT. N. 77 C.T.U. P.E. N. 229/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA, BANCA ANTONINO POPOLARE VERETA SPA -  
MESSINA, VILL. CURCIRACI - FABBRICATO/VILLA BIFAMILIARE AL RUSTICO - PIANO  
11/QUOTA STRADA - VANO SCALA - VISTA PARZIALE SOFFITTO PIANO 11/LOCALI SOTTOTETTO



ALL. FOT. N. 78 C.T.U. P.E. N. 229/07 R.E./TRIBUNALE MESSINA, BANCA ANTONINO POPOLARE VERETA SPA -  
MESSINA, VILL. CURCIRACI - FABBRICATO/VILLA BIFAMILIARE AL RUSTICO - PIANO  
11/QUOTA STRADA - VANO SCALA - VISTA PARZIALE PIANO S1/QUOTA SOTTOSTRADA

*[Handwritten signature]*



ALL. FOT. N. 78 C.T.U. P.E. N. 229/07 REZ/UBINALE MESSINA "SANTA ANTONIINA POPOLARE VESUVI 22M. 100  
[REDACTED] - MESSINA, VILL. CURCURIACI - FABBRICATO/VILLA BIFAMILIARE AL RINOTTO CON  
TERRENO ANNESSO + TERRENO (MAGGIORE) NON ANNESSO - VISTA PARZIALE (DAL BORDO DELLA STRADA  
COMUNALE MASSE) DEL TERRENO CIRCOSTANTE IL FABBRICATO (AD OVEST).



ALL. FOT. N. 80 C.T.U. P.E. N. 229/07 REZ/UBINALE MESSINA "SANTA ANTONIINA POPOLARE VESUVI 22M. 100  
[REDACTED] - MESSINA, VILL. CURCURIACI - FABBRICATO/VILLA BIFAMILIARE AL RINOTTO CON  
TERRENO ANNESSO + MAGGIOR TERRENO NON ANNESSO - VISTA PANORAMICA DAL FABBRICATO

*La*