

**TRIBUNALE DI MESSINA
CONSULENZA TECNICA**

**NELLA CAUSA CIVILE N. 6029/2007 R.G.
VERTENTE TRA BANCO DI SICILIA C/**

G.I.: DOTT. DANIELE CARLO MADIA
UDIENZA: 05/02/2015

 **ASTAlegale.net**

Dott. Ing. Franco SABELLA

S.S. 114 Km 4,700 Cpl Belvedere Pal. B1B 98125 Messina tel 0902402059 fax 0908967368

e-mail: sabellafranco@libero.it pec: franco.sabella@ingpec.eu

**TRIBUNALE DI MESSINA
CONSULENZA TECNICA**

ALLA CAUSA CIVILE N. 6029/2007 R.G. VERTENTE TRA
BANCO DI SICILIA C/
G.I.: DOTT. PINO SEBASTIANO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

MANDATO AL CTU

Con ordinanza del 27 maggio 2013 depositata in cancelleria in data
10/06/2013, il G.O.T. Avv. Sebastiano Pino nella causa in epigrafe,
così pronunciava:

letti gli atti di causa;

..... Nomina CTU l'ing. Franco Sabella, Strada Statale 114 Km.
4,700 Messina conferendo allo stesso il seguente incarico:

- Verificare se il compendio oggetto di comunione sia comodamente divisibile senza apprezzabile pregiudizio dell'originario valore economico in porzioni corrispondenti alle quote di comproprietà dei singoli dividendi e di ciascuno di essi predisporre progetto di divisione, adottando i criteri più razionali, senza tuttavia ricomprendere nella porzione da assegnare in natura all'..... l'appartamento sito al piano primo su cui la stessa ha diritto di abitazione"

Rinviava la causa per il giuramento del sottoscritto all'Udienza del
06/12/2013.

All'Udienza del 06/12/2013 il GOT Avv. Sebastiano Pino così
pronunciava:

- Dato atto di quanto sopra a modifica della Ordinanza del 27/05/2013, stabilisce che venga ricompreso nel progetto di divisione anche l'immobile già adibito ad abitazione della Sig.ra

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

OPERAZIONI PERITALI

Ritirati i fascicoli delle parti, il giorno ventinove del mese di gennaio 2014 alle ore 15:30, previo avviso ai procuratori delle parti a mezzo PEC, effettuavo il sopralluogo presso gli immobili oggetto della consulenza per i necessari riscontri.

Ivi avevo la presenza, de _____ assistito dall'Avv. Giuseppe Corvaja nell'interesse anche della _____ Per la _____ era presente l'Avv. Raffaele Macri Pellizzeri. Nessuno era presente per la Cross Factor spa.

Assieme ai presenti sono stati visionati i luoghi oggetto della Consulenza ed eseguito un rilievo fotografico. Sono stati, altresì, visionati gli atti di causa ed in particolare la consulenza d'Ufficio redatta dall'Arch. Roberta Ballo prodotta nel fascicolo di parte della Cross Factor spa. Il CTU faceva presente che per procedere alla redazione del progetto di divisione doveva necessariamente conoscere le quote di proprietà dei singoli comproprietari ed in particolare occorreva una dichiarazione da parte dei Sigg. _____

_____ accettazione o meno dell'eredità della de cuius Sig. _____ Per quanto sopra il CTU concedeva giorni venti ai convenuti Sigg. _____

dichiarare l'accettazione o meno dell'eredità della Sig.ra

L'Avv. Corvaja si riservava di comunicare quanto richiesto nei termini concessi.

Alle ore 16:45 si dichiaravano concluse le operazioni peritali.

Successivamente in data undici febbraio 2014 l'Avv. Corvaja comunicava, con nota inviata a mezzo PEC, che i suoi clienti

rinunziavano all'eredità della Sig.ra

allegava atto notarile rogato dal Notaio Nunzio

Arrigo con Rep. 17939.

RISPOSTE AI QUESITI

I beni oggetto di divisione sono:

- Appartamento per civile abitazione sito in Messina, villaggio Santo Stefano Medio, censito all'Agenzia del Territorio al foglio di mappa n. 193 part. 1061 sub. 1;
- Appartamento per civile abitazione sito in Messina, villaggio Santo Stefano Medio, censito all'Agenzia del Territorio al foglio di mappa n. 193 part. 1061 sub. 2;
- Appartamento per civile abitazione sito in Messina, villaggio Santo Stefano Medio, censito all'Agenzia del Territorio al foglio di mappa n. 193 part. 1061 sub. 3;
- Locale deposito sito in Messina, villaggio Santo Stefano Medio, censito all'Agenzia del Territorio al foglio di mappa n. 193 particella 1061 sub. 4;

- Terreno sito in Messina, villaggio Santo Stefano Medio, riportato all'Agenzia del Territorio al foglio di mappa n. 193 particelle 183, 193 e 992.

A seguito del sopralluogo effettuato durante il corso delle operazioni peritali il sottoscritto ha potuto constatare che gli immobili indicati con i subalterni n. 1, 2, 3 e 4 fanno parte di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra con copertura a terrazza praticabile ove è presente un magazzino con annesso bagno.

La struttura del fabbricato è in c.a. con murature perimetrali in laterizi forati. Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione. L'appartamento ubicato al piano terra (censito con il subalterno n. 1) risulta costituito da un ingresso-salone, da una cucina, da una camera da letto, un ripostiglio, un bagno, una modesta lavanderia ed un corridoio disimpegno. L'appartamento al piano primo (censito con il subalterno n. 2) è invece composto da una cucina, da un salone, da n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, un ripostiglio ed un corridoio disimpegno.

L'appartamento ubicato al secondo piano (censito con il subalterno n. 3) non è stato visionato durante il sopralluogo in quanto erano stati apposti dei sigilli alla porta d'ingresso. In atti, e più esattamente nella perizia redatta dall'Arch. Ballo, è indicata la descrizione dell'immobile che risulta costituito da un ingresso con salone doppio, da un'ampia cucina, da un corridoio, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio ed una piccola lavanderia.

L'immobile ubicato al terzo piano (censito con il subalterno n. 4) è costituito da un magazzino con bagno e dal lastrico solare.

Il terreno è invece individuato dalle particelle n. 183, 193 e 992 che presentano una superficie complessiva di mq. 1573, ove in parte è stata individuata la presenza di una cantina con forno a legna.

Prima di verificare la divisibilità dei singoli beni occorre individuare le quote di proprietà dei singoli comproprietari.

A seguito della morte del _____ le quote di proprietà dei singoli beni risultavano essere le seguenti:

_____ piena proprietà per 12/18 di ogni singolo bene;

_____ piena proprietà per 2/18 di ogni singolo bene;

_____ piena proprietà per 2/18 di ogni singolo bene;

_____ piena proprietà per 2/18 di ogni singolo bene.

L'eredità _____ ed esattamente per la quota di 2/18 di ogni singolo bene si è trasferita a seguito della morte dello stesso alla figlia _____

L'eredità _____ ed esattamente per la quota di 2/18 di ogni singolo bene si è trasferita ai due figli C _____ Celesti _____ ai quali pertanto sono state assegnate rispettivamente le quote di 1/18 di ogni singolo bene.

Le quote pertanto risultano essere le seguenti:

_____ piena proprietà per 12/18 di ogni singolo bene;

_____ piena proprietà per 2/18 di ogni singolo bene;

_____ piena proprietà per 2/18 di ogni singolo bene;

_____ piena proprietà per 1/18 di ogni singolo bene;

ena proprietà per 1/18 di ogni singolo bene.

In data 25/01/2010

In virtù dell'atto rogato dal Notaio Marco Murara i
presente in atti, la Sig.ra Luciana Valentini rinuncia all'eredità di

In virtù dell'atto rogato dal Notaio Nunzio Arrigo, che si allega, in data

1

di

Per quanto sopra l'eredità di si trasferisce al Sig.

per tanto le quote di proprietà dei beni oggetto di
divisione risultano:

piena proprietà per $2/18 + 12/18 = 14/18$ di ogni
singolo bene;

piena proprietà per 2/18 di ogni singolo bene;

ena proprietà per 1/18 di ogni singolo bene;

ena proprietà per 1/18 di ogni singolo bene.

I predetti beni sono stati oggetto di valutazione da parte del CTU Arch.
Roberta Ballo nella Procedura "Esecuzione Forzata" recante il n.
0273/05.

La valutazione è risultata essere la seguente:

- 1) Appartamento per civile abitazione sito in Messina, villaggio
Santo Stefano Medio, censito all'Agenzia del Territorio al foglio
di mappa n. 193 part. 1061 sub. 1: € 132.600,00;

- 2) Appartamento per civile abitazione sito in Messina, villaggio Santo Stefano Medio, censito all'Agenzia del Territorio al foglio di mappa n. 193 part. 1061 sub. 2: € 150.875,00;
- 3) Appartamento per civile abitazione sito in Messina, villaggio Santo Stefano Medio, censito all'Agenzia del Territorio al foglio di mappa n. 193 part. 1061 sub. 3: € 150.875,00;
- 4) Locale deposito sito in Messina, villaggio Santo Stefano Medio, censito all'Agenzia del Territorio al foglio di mappa n. 193 particella 1061 sub. 4: € 13.013,00;
- 5) Terreno sito in Messina, villaggio Santo Stefano Medio, riportato all'Agenzia del Territorio al foglio di mappa n. 193 particelle 183, 193 e 992: € 13.213,20.

In totale dunque il valore della massa ereditaria è pari a: € 132.600,00
+ € 150.875,00 + € 150.875,00 + € 13.013,00 + € 13.213,20 =
€460.576,20.

ASTAlegale.net
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1: Fabbricato censito al foglio di mappa n. 193 particella 1061





Foto 2: Fabbricato censito al foglio di mappa n. 193 particella 1061





Foto 3: Ingresso appartamento piano terra.

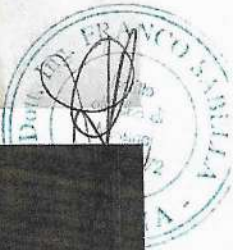


Foto 4: Salone appartamento piano terra.



Foto 5: Bagno appartamento piano terra.





Foto 6: Camera da letto appartamento piano terra.

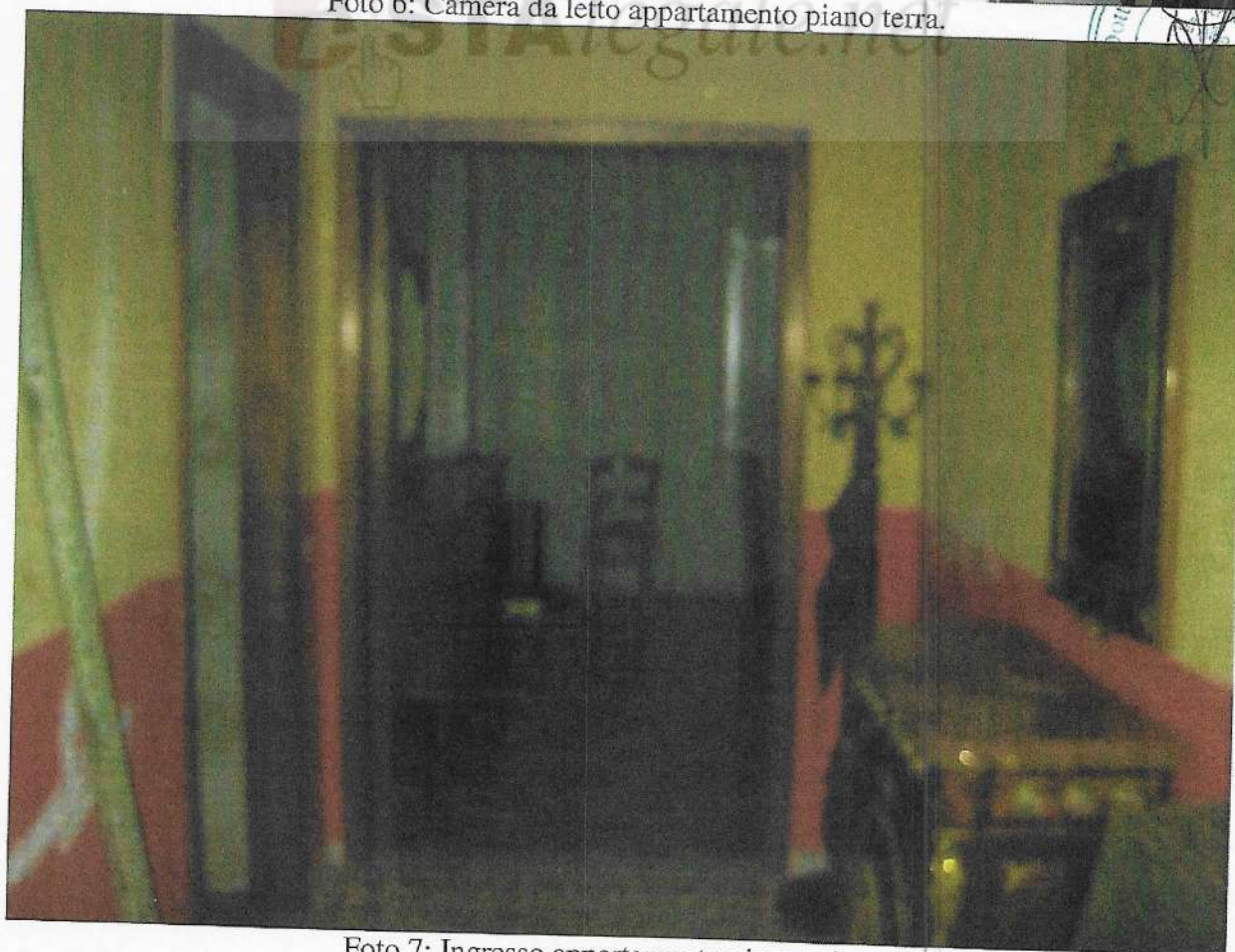


Foto 7: Ingresso appartamento piano primo.



Foto 8: Disimpegno appartamento piano primo.





Foto 9: Bagno appartamento piano primo.





Foto 10: Porta d'ingresso appartamento piano secondo.



TRIBUNALE DI MESSINA
FALLIMENTARE

Fallimento

N. Gen. Rep. 000017/05

Giudice Delegato Dr. Liborio Fazzi
Curatore avv. Emilia Cerchiara

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Maurizio Avellino
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2444
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1607
C.F. VLLMRZ63H14A546R

con studio in Messina (Messina) c/o avv. Luigi Samarelli via XXIV maggio, 5
telefono: 090363849
cellulare: 3285470966
fax: 090363849
email: ing.avellino@tin.it



**Beni in MESSINA - via S. Isidoro - S. Stefano Medio
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

B. Piena proprietà per la quota di 111/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) frazione S. Stefano Medio via S. Isidoro.

Composto da Ingresso - corridoio , cinque ampi vani, una cucina, due bagni ed il ripostiglio, un balcone sviluppato su due fronti. I due bagni sono dotati di tutti i sanitari e le rubinetterie di tipo commerciale, sono rivestiti in piastrelle per un'altezza di circa 2,20 m e si presentano in buone condizioni.

I soffitti hanno controsoffitti in gesso decorati, le porte sono in legno con cornici modanate e parte superiore in vetro, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica con battiscopa analogo. La cucina è dotata di tutti gli elettrodomestici incassati in mobili in legno. Tutto l'appartamento ha rifiniture medie e si presenta in buone condizioni. Posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 215

Identificato al catasto fabbricati intestata

per 2/18. foglio 93 mappale 1061 subalterno 2, categoria A/2, classe 1, lotto da vani 7,5 vani, posto al piano 1, - rendita: 348,61.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

S. Stefano Medio è un piccolo villaggio della cintura periferica di Messina. Vi si arriva dalla SS. 114 Messina Catania, percorrendo la strada comunale che porta sino al villaggio. Esso ha caratteristiche prevalentemente residenziali, con opere di urbanizzazione primaria. Il villaggio è collegato alla città con autobus di linea, vi si trovano tutti i negozi di prima necessità, oltre alla farmacia.

L'immobile si trova in un edificio a tre elevazioni f.t. costruito sul terreno di proprietà, che si presenta in buone condizioni generali. La struttura è costituita da pilastri e travi in c.a. tra loro intelaiati, con balconi ad ogni piano. L'appartamento in oggetto è al piano primo, si compone di cinque ampi vani, un corridoio - ingresso, due bagni, la cucina ed il ripostiglio. E' dotato di un balcone prospiciente i fronti ovest e nord, la cui parte finale è stata chiusa con una struttura in alluminio e vetri opachi per creare un piccolo ripostiglio.

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale

Servizi della zona: farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), polizia (sufficiente).

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,200).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Attualmente nella disponibilità della proprietà: esso è l'abitazione della sig.ra

proprietaria e ma

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 giudiziale (Attiva) derivante da inoteca a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A.**, contro
12/18, a firma di Tribunale in data 21/06/2004 ai nn. 747/2004 iscritto a Messina
in data 03/07/2004 ai nn. 5886/24137
importo ipoteca: 235.000,00
importo capitale: 179.270,38
Riferito limitatamente a: fabbricato sito in S. Stefano Medio (MESSINA) al
N.C.E.U fg. 193 p. 1061 sub. 1,2,3 e 4; N.C.T. di Messina fg. 193 pp. 183, 193 e
992.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R.
602/73 a favore di **MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI**
firma di Montepaschi SE.R.I.T.
Servizio Riscossione Tributi in data 10/02/2006 ai nn. 25240/2003 iscritto a
Messina in data 22/02/2006 ai nn. 7735/2610
importo ipoteca: € 280.239,24
importo capitale: € 140.119,62

Riferito limitatamente a: fabbricato sito in S. Stefano Medio (MESSINA) al
N.C.E.U fg. 193 p. 1061 sub. 1,2,3 e 4; N.C.T. di Messina fg. 193 pp. 183, 193 e
992; N.C.T. di Messina fg. 195 pp. 979.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Banco di Sicilia s.p.a. contro Cannata Domenica a firma
di Ufficiale Giudiziario in data 19/12/2005 ai nn. 1553/2005 trascritto a Messina
in data 14/01/2006 ai nn. 994/1646

Riferito limitatamente a: fabbricato sito in S. Stefano Medio (MESSINA) al
N.C.E.U fg. 193 p. 1061 sub. 1,2,3 e 4; N.C.T. di Messina fg. 193 pp. 183, 193 e
992.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento a favore di
Nato a Messina il 26.03.1962 contro firma di
Tribunale di Messina in data 19/05/2005 ai nn. 1871 trascritto a Messina in data
15/12/2005 ai nn. 48519/26386

Riferito limitatamente a: fabbricato sito in S. Stefano Medio (MESSINA) al
N.C.E.U fg. 193 p. 1061 sub. 1,2,3 e 4; N.C.T. di Messina fg. 193 pp. 183, 193 e
992.

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: L'edificio è stato costruito in totale
assenza di titolo concessorio. E' stata presentata Istanza per il rilascio di
Concessione edilizia in sanatoria, che non è, però, ancora stata rilasciata. La
pratica non è mai stata integrata con i documenti necessari richiesti dai competenti
uffici, regolarizzabili mediante

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

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

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Cancello principale
scorrevole, citofono - non c'è condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Giudice Dr. Liborio Fazzi
Curatore/Custode: avv. Emilia Cerchiara
Perito: Ing. Maurizio Avellino

in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio del Registro in data 05/05/2003 ai nn. 24/2344 trascritto a Messina in data 07/06/2003 ai nn. 15866/12779

Riferito limitatamente a: fabbricato dito in S. Stefano Medio (MESSINA) in catasto fg. 193 p. 1061 sub. 1,2,3 e 4; terreno fg. 193 pp. 183, 193 e 992.

6.2 Precedenti proprietari:

in forza di atto di compravendita a firma di notaio Francesco D'Arrigo in data 14/10/1975 ai nn. 38547 trascritto a Messina in data 21/10/1975 ai nn. 15541/14066

Riferito limitatamente a: fondo rustico sito in S. Stefano Medio (MESSINA) in catasto terreno fg. 193 pp. 183, 193 e 992.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 01 per lavori di costruzione di un edificio residenziale a tre elevazioni f.t. intestata

di condono edilizio presentata in data 04/04/1986- n. prot. 27634 la pratica non è ancora stata rilasciata tale pratica si riferisce anche al corpo adiacente al fabbricato al piano terra, destinato a cantina, laboratorio e locale forno a legna.

Riferito limitatamente a: edificio a tre elevazioni f.t., in catasto foglio 193, p 1061, sub 1,2,3 e 4

Descrizione appartamento di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 111/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) frazione S. Stefano Medio via S. Isidoro.

Composto da ingresso -corridoio, cinque ampi vani, una cucina, due bagni ed il ripostiglio, un balcone sviluppato su due fronti. I due bagni sono dotati di tutti i sanitari e le rubinetterie di tipo commerciale, sono rivestiti in piastrelle per un'altezza di circa 2,20 m e si presentano in buone condizioni.

I soffitti hanno controsoffitti in gesso decorati, le porte sono in legno con cornici modanate e parte superiore in legno, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica con battiscopa analogo. La cucina è dotata di tutti gli elettrodomestici incassati in mobili in legno. Tutto l'appartamento ha rifiniture medie e si presenta in buone condizioni. Posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 215

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Cannata

mappale 1061 subalterno 2, categoria A/2, classe IV, rendita: 348,61.

5. foglio 193

a, posto al piano 1, -

L'edificio è stato costruito nel 1975.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.

Dotazioni condominiali: Cancelli principali, citofono. Non c'è condominio.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.D.R. 686/02 e 858/03

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento per civile abitazione, ove risiede la sig.ra Cannata Domenica comproprietaria	Sup. reale lorda	165,00	1,00	165,00
balconi	Sup. reale lorda	50,00	0,25	12,50
	Sup. reale lorda	215,00		177,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Giudice Dr. Liborio Fazzi
Curatore/Custode: avv. Emilia Cerchiara
Perito: Ing. Maurizio Avellino

- Solai:* tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
- Componenti edilizie e costruttive:**
- Cancello:* tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: da ristrutturare.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: ottime.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Esterna: materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: ottime.
Plafoni: materiale: decorati, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: ottime.
- Impianti:**
- Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: non a norma.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non a norma.
Energia solare: tipologia: pannelli termici solari piani, utilizzazione: scaldabagno, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: I pannelli sono posti sul terrazzo di copertura e servono per fornire acqua calda sanitaria a tutti gli appartamenti dell'edificio, ciascun immobile non è, pertanto indipendente.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Telefonico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: non a norma.
Note: L'impianto è alimentato da un serbatoio interrato nel cortile antistante alla casa, il quale alimenta anche gli altri appartamenti.
alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: non a norma.
- Gas:* tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
- Condizionamento:*

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. Liborio Fazzi
Curatore/Custode: avv. Emilia Cerchiara
Perito: Ing. Maurizio Avellino

Il criterio estimativo, assunto nel caso specifico, è il cosiddetto "più probabile valore di mercato", che si può definire come quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe su un determinato mercato e in un dato momento (nella fattispecie quello della stima), esprimibile in euro al metro quadrato (€/mq). Per la ricerca del più probabile valore di mercato (commerciale) del cespite in oggetto, si è seguito il procedimento di stima sintetico comparativo che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri beni simili, ricadenti nella stessa zona del bene oggetto di stima, per i quali si dispone dei prezzi praticati in liberi contrattazioni di compravendita. Le quotazioni sono riferite ad edifici nuovi o totalmente ristrutturati in edifici recenti; a tali quotazioni vanno poi applicati i coefficienti correttivi tenendo conto della posizione (centro, semicentro, periferia, ecc.), desunti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare. All'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, espresso in €/mq si è arrivati tramite le informazioni assunte dalle pubblicazioni specializzate in materia di valori di mercato, da quelle fornite dall'Agenzia del Territorio e dalle Agenzie Immobiliari locali, che trattano immobili con caratteristiche analoghe e nella medesima zona. Le pubblicazioni specializzate in materia di valori di mercato degli immobili individuano, in apposite tabelle, quotazioni medie indicative per zone omogenee, ottenute attraverso medie ponderate tra le varie informazioni raccolte. S'individua così un valore al metro quadrato di superficie dei fabbricati già esistenti: esso è di € 1.150,00. Tale valore deve intendersi per edifici nuovi o totalmente ristrutturati. Trattandosi di un edificio non nuovo è necessario applicare al suddetto valore i coefficienti correttivi che si riferiscono all'età, alla qualità ed allo stato di conservazione dell'intero immobile. L'età (circa 33 anni), la qualità dell'edificio (media), nonché lo stato di conservazione (buono) ci inducono ad applicare il coefficiente di 0,77. Il valore precedente diventa quindi € 1.150/mq x 0,77 = € 885,00/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Messina.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	appartamento	215	€ 157.087,50	€ 17.436,71

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:

€ 2.615,51

Riduzione del 2% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 348,73

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:

€ 14.472,47

**Beni in MESSINA - via S. Isidoro - S. Stefano Medio
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

C. Piena proprietà per la quota di 111/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) frazione S. Stefano Medio via S. Isidoro.

Composto da ingresso con salotto doppio, ampia cucina, corridoio, camera da letto, due bagni e ripostiglio. Tutto l'appartamento si presenta in condizioni buone, pur non essendo abitato da circa 4 anni. I bagni sono in buone condizioni, dotati di tutti i sanitari e le rubinetterie, hanno rivestimenti in piastrelle di ceramica in buono stato. I soffitti hanno contro soffitti in gesso decorati. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica con battiscopa analogo, le porte interne sono in legno con cornici modanate e parte superiore in vetro. La cucina è dotata di tutti gli elettrodomestici incassati in mobili di legno. E' dotato di un balcone prospiciente i fronti nord ed ovest. Posto al piano 2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 215

Identificato al catasto fabbricati:

per 2/18. foglio 193 mappale 1061 subalterno 3, categoria A/2, classe 10, composto da vani 7,5 vani, posto al piano 2, - rendita: 348,61.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

S. Stefano Medio è un piccolo villaggio della cintura periferica di Messina. Vi si arriva dalla SS. 114 Messina Catania, percorrendo la strada comunale che porta sino al villaggio. Esso ha caratteristiche prevalentemente residenziali, con opere di urbanizzazione primaria. Il villaggio è collegato alla città con autobus di linea, vi si trovano tutti i negozi di prima necessità, oltre alla farmacia.

L'immobile si trova in un edificio a tre elevazioni f.t. costruito sul terreno di proprietà, che si presenta in buone condizioni generali. La struttura è costituita da pilastri e travi in c.a. tra loro intelaiati, con balconi ad ogni piano. L'appartamento in oggetto è al piano secondo, ed è composto da ingresso con salotto doppio, ampia cucina, corridoio, camera da letto, due bagni e ripostiglio. Tutto l'appartamento si presenta in condizioni buone, pur non essendo abitato da circa 4 anni. I bagni sono in buone condizioni, dotati di tutti i sanitari e le rubinetterie, hanno rivestimenti in piastrelle di ceramica in buono stato. I soffitti hanno contro soffitti in gesso decorati. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica con battiscopa analogo, le porte interne sono in legno con cornici modanate e parte superiore in vetro. La cucina è dotata di tutti gli elettrodomestici incassati in mobili di legno. E' dotato di un balcone prospiciente i fronti nord ed ovest.

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale
Servizi della zona: farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), polizia (sufficiente).
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,200).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Attualmente nella disponibilità della proprietà.

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:

Giudice Dr. Liborio Fazzi
Curatore/Custode: avv. Emilia Cerchiara
Perito: Ing. Maurizio Avellino

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da ipoteca a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A., contro** 12/18, a firma di Tribunale in data 21/06/2004 ai nn. 747/2004 iscritto a Messina in data 03/07/2004 ai nn. 5886/24137
 importo ipoteca: 235.000,00
 importo capitale: 179.270,38
 Riferito limitatamente a: fabbricato sito in S. Stefano Medio (MESSINA) al N.C.E.U fg. 193 p. 1061 sub. 1,2,3 e 4; N.C.T. di Messina fg. 193 pp. 183, 193 e 992.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di **MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI, contro Lu:** firma di Montepaschi SE.R.I.T.

Servizio Riscossione Tributi in data 10/02/2000 ai nn. 25240/2003 iscritto a Messina in data 22/02/2006 ai nn. 7735/2610
 importo ipoteca: € 280.239,24
 importo capitale: € 140.119,62

Riferito limitatamente a: fabbricato sito in S. Stefano Medio (MESSINA) al N.C.E.U fg. 193 p. 1061 sub. 1,2,3 e 4; N.C.T. di Messina fg. 193 pp. 183, 193 e 992; N.C.T. di Messina fg. 195 pp. 979.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Banco di Sicilia s.p.a. contro Cannata Domenica a firma di Ufficiale Giudiziario in data 19/12/2005 ai nn. 1553/2005 trascritto a Messina in data 14/01/2006 ai nn. 994/1646

Riferito limitatamente a: fabbricato sito in S. Stefano Medio (MESSINA) al N.C.E.U fg. 193 p. 1061 sub. 1,2,3 e 4; N.C.T. di Messina fg. 193 pp. 183, 193 e 992.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento a favore di _____ la del _____
 Nato a Messina il 26.03.1962 contr _____ a firma di Tribunale di Messina in data 19/05/2005 ai nn. 1871 trascritto a Messina in data 15/12/2005 ai nn. 48519/26386

Riferito limitatamente a: fabbricato sito in S. Stefano Medio (MESSINA) al N.C.E.U fg. 193 p. 1061 sub. 1,2,3 e 4; N.C.T. di Messina fg. 193 pp. 183, 193 e 992.

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: L'edificio è stato costruito in totale assenza di titolo concessorio. E' stata presentata Istanza per il rilascio di Concessione edilizia in sanatoria, che non è, però, ancora stata rilasciata. La pratica non è mai stata integrata con i documenti necessari richiesti dai competenti uffici. regolarizzabili mediante

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

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
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Cannello principale scorrevole, citofono - non c'è condominio	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Giudice Dr. Liborio Fazzi
 Curatore/Custode: avv. Emilia Cerchiara
 Perito: Ing. Maurizio Avellino

la quota di 1/18. proprietario dal 25/05/2001 ad oggi in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio del Registro in data 05/05/2003 ai nn. 24/2344 trascritto a Messina in data 07/06/2003 ai nn. 15866/12779

Riferito limitatamente a: fabbricato dito in S. Stefano Medio (MESSINA) in catasto fg. 193 p. 1061 sub. 1,2,3 e 4; terreno fg. 193 pp. 183, 193 e 992.

6.2 Precedenti proprietari:

dal 14/10/1995 al 25/05/2001 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Francesco D'Arrigo in data 14/10/1975 ai nn. 38547 trascritto a Messina in data 21/10/1975 ai nn. 15541/14066

Riferito limitatamente a: fondo rustico sito in S. Stefano Medio (MESSINA) in catasto terreno fg. 193 pp. 183, 193 e 992.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 01 per lavori di costruzione di un edificio residenziale a tre elevazioni f.t. intestata a di condono edilizio presentata in data 04/04/1986- n.

prot. 27634 la pratica non è ancora stata rilasciata tale pratica si riferisce anche al corpo adiacente al fabbricato al piano terra, destinato a cantina, laboratorio e locale forno a legna.

Riferito limitatamente a: edificio a tre elevazioni f.t., in catasto foglio 193, p 1061, sub 1,2,3 e 4

Descrizione appartamento di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 111/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) frazione S.Stefano Medio via S. Isidoro.

L'appartamento in oggetto è al piano secondo, ed è composto da ingresso con salotto doppio, ampia cucina, corridoio, camera da letto, due bagni e ripostiglio. Tutto l'appartamento si presenta in condizioni buone, pur non essendo abitato da circa 4 anni. I bagni sono in buone condizioni, dotati di tutti i sanitari e le rubinetterie, hanno rivestimenti in piastrelle di ceramica in buono stato. I soffitti hanno contro soffitti in gesso decorati. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica con battiscopa analogo, le porte interne sono in legno con cornici modanate e parte superiore in vetro. La cucina è dotata di tutti gli elettrodomestici incassati in mobili di legno. E' dotato di un balcone prospiciente i fronti nord ed ovest. Posto al piano 2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 215

Identificato al catasto fabbricati:

mappale 1061 subalterno 3, categoria A/2, classe 10, composto da vani 1,2,3, posto al piano 2, - rendita: 348,61.

L'edificio è stato costruito nel 1975.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.

Dotazioni condominiali: Cancello principale, citofono. Non c'è condominio.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.D.R. 686/02 e 858/03

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento per civile abitazione, attualmente disabitato	Sup. reale lorda	165,00	1,00	165,00
balconi	Sup. reale lorda	50,00	0,25	12,50
	Sup. reale lorda	215,00		177,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Giudice Dr. Liborio Fazzi
Curatore/Custode: avv. Emilia Cerchiara
Perito: Ing. Maurizio Avellino

- Solai:* tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
- Componenti edilizie e costruttive:**
Cancello: tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: scarse.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: ottime.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Esterna: materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.
Plafoni: materiale: decorati, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: ottime.
- Impianti:**
Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: non a norma.
Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
Energia solare: tipologia: pannelli termici solari piani, utilizzazione: scaldabagno, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: I pannelli sono posti sul terrazzo di copertura e servono per la produzione di acqua calda sanitaria per tutti gli appartamenti dell'edificio.
Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: L'impianto è alimentato da un serbatoio che si trova interrato nel cortile antistante la casa e serve tutti gli appartamenti dell'edificio.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. Liborio Fazzi
Curatore/Custode: avv. Emilia Cerchiara
Perito: Ing. Maurizio Avellino

Il criterio estimativo, assunto nel caso specifico, è il cosiddetto "più probabile valore di mercato", che si può definire come quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe su un determinato mercato e in un dato momento (nella fattispecie quello della stima), esprimibile in euro al metro quadrato (€/mq). Per la ricerca del più probabile valore di mercato (commerciale) del cespite in oggetto, si è seguito il procedimento di stima sintetico comparativo che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri beni simili, ricadenti nella stessa zona del bene oggetto di stima, per i quali si dispone dei prezzi praticati in liberi contrattazioni di compravendita. Le quotazioni sono riferite ad edifici nuovi o totalmente ristrutturati in edifici recenti; a tali quotazioni vanno poi applicati i coefficienti correttivi tenendo conto della posizione (centro, semicentro, periferia, ecc.), desunti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare. All'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, espresso in €/mq si è arrivati tramite le informazioni assunte dalle pubblicazioni specializzate in materia di valori di mercato, da quelle fornite dall'Agenzia del Territorio e dalle Agenzie Immobiliari locali, che trattano immobili con caratteristiche analoghe e nella medesima zona. Le pubblicazioni specializzate in materia di valori di mercato degli immobili individuano, in apposite tabelle, quotazioni medie indicative per zone omogenee, ottenute attraverso medie ponderate tra le varie informazioni raccolte. S'individua così un valore al metro quadrato di superficie dei fabbricati già esistenti: esso è di € 1.150,00. Tale valore deve intendersi per edifici nuovi o totalmente ristrutturati. Trattandosi di un edificio non nuovo è necessario applicare al suddetto valore i coefficienti correttivi che si riferiscono all'età, alla qualità ed allo stato di conservazione dell'intero immobile. L'età (circa 33 anni), la qualità dell'edificio (media), nonché lo stato di conservazione (buono) ci inducono ad applicare il coefficiente di 0,77. Il valore precedente diventa quindi € 1.150/mq x 0,77 = € 885,00/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Messina.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	appartamento	215	€ 157.087,50	€ 17.436,71

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:

€ 2.615,51

Riduzione del 2% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 348,73

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:

€ 14.472,47

**Beni in MESSINA - via S. Isidoro - S. Stefano Medio
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

D. Piena proprietà per la quota di 111/1000 di lastrico solare con ripostiglio sito in Messina (Messina) frazione S. Stefano Medio via S. Isidoro.

Composto da Composto da un piccolo magazzino ed un bagno posti alla fine delle scale comuni, da cui si accede al lastrico solare. Il magazzino e il bagno versano in stato di abbandono, il terrazzo si presenta in condizioni medie, su di esso sono stati posti i pannelli solari che forniscono l'acqua calda sanitaria a tutti gli appartamenti sottostanti. Posto al piano 3 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 136

Identificato al catasto fabbricati:

ca

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

S. Stefano Medio è un piccolo villaggio della cintura periferica di Messina. Vi si arriva dalla SS. 114 Messina Catania, percorrendo la strada comunale che porta sino al villaggio. Esso ha caratteristiche prevalentemente residenziali, con opere di urbanizzazione primaria. Il villaggio è collegato alla città con autobus di linea, vi si trovano tutti i negozi di prima necessità, oltre alla farmacia.

L'immobile si trova in un edificio a tre elevazioni f.t. costruito sul terreno di proprietà, che si presenta in buone condizioni generali. La struttura è in pilastri e travi in c.a. tra loro intelaiati, con balconi ad ogni piano. L'immobile in oggetto è al piano terzo, si compone di un piccolo magazzino ed bagnetto posti alla fine delle scale comuni da cui si accede al lastrico solare. Detto lastrico si presenta in condizioni medie e su di esso sono stati posti i pannelli solari che forniscono l'acqua calda sanitaria a tutti gli appartamenti sottostanti.

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale
Servizi della zona: farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), polizia (sufficiente).

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,200).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 giudiziale (Attiva) derivante da ipoteca a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A.**, con **2/18**

12/18, a firma di Tribunale in data 21/06/2004 ai nn. 747/2004 iscritto a Messina in data 03/07/2004 ai nn. 5886/24137

importo ipoteca: 235.000,00

importo capitale: 179.270,38

Riferito limitatamente a: fabbricato sito in S. Stefano Medio (MESSINA) al N.C.E.U fg. 193 p. 1061 sub. 1,2,3 e 4; N.C.T. di Messina fg. 193 pp. 183, 193 e 992.

Giudice Dr. Liborio Fazzi
Curatore/Custode: avv. Emilia Cerchiara
Perito: Ing. Maurizio Avellino

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di **MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI**, contro li Montepaschi SE.R.I.T.

Servizio Riscossione Tributi in data 10/02/2006 ai nn. 25240/2003 iscritto a Messina in data 22/02/2006 ai nn. 7735/2610

importo ipoteca: € 280.239,24

importo capitale: € 140.119,62

Riferito limitatamente a: fabbricato sito in S. Stefano Medio (MESSINA) al N.C.E.U fg. 193 p. 1061 sub. 1,2,3 e 4; N.C.T. di Messina fg. 193 pp. 183, 193 e 992; N.C.T. di Messina fg. 195 pp. 979.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Banco di Sicilia s.p.a. contro di Ufficiale Giudiziario in data 19/12/2005 ai nn. 1553/2005 trascritto a Messina in data 14/01/2006 ai nn. 994/1646

Riferito limitatamente a: fabbricato sito in S. Stefano Medio (MESSINA) al N.C.E.U fg. 193 p. 1061 sub. 1,2,3 e 4; N.C.T. di Messina fg. 193 pp. 183, 193 e 992.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento a favore di Nato a Messina il 26.03.1962 contro Tribunale di Messina in data 19/05/2005 ai nn. 18/11 trascritto a Messina in data 15/12/2005 ai nn. 48519/26386

Riferito limitatamente a: fabbricato sito in S. Stefano Medio (MESSINA) al N.C.E.U fg. 193 p. 1061 sub. 1,2,3 e 4; N.C.T. di Messina fg. 193 pp. 183, 193 e 992.

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: L'edificio è stato costruito in totale assenza di titolo concessorio. E' stata presentata Istanza per il rilascio di Concessione edilizia in sanatoria, che non è, però, ancora stata rilasciata. La pratica non è mai stata integrata con i documenti necessari richiesti dai competenti uffici. regolarizzabili mediante

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

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
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Cancello principale scorrevole, citofono - non c'è condominio	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Cannata Domenica per la quota di 3/18, Luciano Antonio per la quota di 2/18, Luciano Valentina per la quota di 2/18, Celesti Giuseppe per la quota di 1/18, Celesti Valeria per la quota di 1/18. proprietario dal 25/05/2001 ad oggi in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio del Registro in data 05/05/2003 ai nn. 24/2344 trascritto a Messina in data 07/06/2003 ai nn. 15866/12779

Riferito limitatamente a: fabbricato sito in S. Stefano Medio (MESSINA) in catasto fg. 193 p. 1061 sub. 1,2,3 e 4; terreno fg. 193 pp. 183, 193 e 992.

6.2 Precedenti proprietari:

Giudice Dr. Liborio Fazzi
Curatore/Custode: avv. Emilia Cerchiara
Perito: Ing. Maurizio Avellino

in
forza di atto di compravendita a firma di notaio Francesco D'Arrigo in data 14/10/1975 ai
nn. 38547 trascritto a Messina in data 21/10/1975 ai nn. 15541/14066
Riferito limitatamente a: fondo rustico sito in S. Stefano Medio (MESSINA) in catasto
terreno fg. 193 pp. 183, 193 e 992.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 01 nei lavori di per lavori di costruzione di un edificio residenziale a tre elevazioni f.t.
intestata a _____ condono edilizio presentata in data 04/04/1986- n.
prot. 27634 la pratica non è ancora stata rilasciata tale pratica si riferisce anche al corpo
adiacente al fabbricato al piano terra, destinato a cantina, laboratorio e locale forno a legna.
Riferito limitatamente a: edificio a tre elevazioni f.t., in catasto foglio 193, p 1061, sub 1,2,3 e
4

Descrizione **lastrico solare con ripostiglio** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 111/1000 di lastrico solare con ripostiglio sito in Messina (Messina)
frazione S. Stefano Medio via S. Isidoro.

Composto da un piccolo magazzino ed un bagno posti alla fine delle scale comuni,
da cui si accede al lastrico solare. Il magazzino e il bagno versano in stato di abbandono, il
terrazzo si presenta in condizioni medie, su di esso sono stati posti i pannelli solari che forniscono
l'acqua calda sanitaria a tutti gli appartamenti sottostanti. posto al piano 3 sviluppa una superficie
lorda complessiva di circa mq **136**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a:

2)
mappale 1061 subalterno 4, categoria C/2, classe 3, superficie catastale _____, sito al piano 3, -
rendita: 35,33.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.D.R. 686/02 e 858/03

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
magazzino	Sup. reale lorda	22,00	0,25	5,50
lastrico solare	Sup. reale lorda	114,00	0,10	11,40
	Sup. reale lorda	136,00		16,90

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. Liborio Fazzi
Curatore/Custode: avv. Emilia Cerchiara
Perito: Ing. Maurizio Avellino

Il criterio estimativo, assunto nel caso specifico, è il cosiddetto "più probabile valore di mercato", che si può definire come quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe su un determinato mercato e in un dato momento (nella fattispecie quello della stima), esprimibile in euro al metro quadrato (€/mq). Per la ricerca del più probabile valore di mercato (commerciale) del cespite in oggetto, si è seguito il procedimento di stima sintetico comparativo che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri beni simili, ricadenti nella stessa zona del bene oggetto di stima, per i quali si dispone dei prezzi praticati in liberi contrattazioni di compravendita. Le quotazioni sono riferite ad edifici nuovi o totalmente ristrutturati in edifici recenti; a tali quotazioni vanno poi applicati i coefficienti correttivi tenendo conto della posizione (centro, semicentro, periferia, ecc.), desunti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare. All'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, espresso in €/mq si è arrivati tramite le informazioni assunte dalle pubblicazioni specializzate in materia di valori di mercato, da quelle fornite dall'Agenzia del Territorio e dalle Agenzie Immobiliari locali, che trattano immobili con caratteristiche analoghe e nella medesima zona. Le pubblicazioni specializzate in materia di valori di mercato degli immobili individuano, in apposite tabelle, quotazioni medie indicative per zone omogenee, ottenute attraverso medie ponderate tra le varie informazioni raccolte. S'individua così un valore al metro quadrato di superficie dei fabbricati già esistenti: esso è di € 1.150,00. Tale valore deve intendersi per edifici nuovi o totalmente ristrutturati. Nel caso in esame si tratta di stimare il lastrico solare di un edificio composto da tre unità abitative di cui esso è il terrazzo di copertura. Siffatto stato dei luoghi rende il lotto appetibile solo agli eventuali acquirenti degli immobili sottostanti. Alla luce di quanto appena affermato e considerata l'età (circa 33 anni), la qualità dell'edificio (media), nonché lo stato di conservazione (buono) ci inducono ad applicare il coefficiente di 0,70. Il valore precedente diventa quindi € 1.150/mq x 0,70 = € 800,00/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Messina.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D	lastrico solare con ripostiglio	136	€ 13.520,00	€ 1.500,72

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:

€ 225,11

Riduzione del 2% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 30,01

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:

€ 1.245,60

**Beni in MESSINA - via S. Isidoro - S. Stefano Medio
Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

E. Piena proprietà per la quota di 111/1000 di terreno agricolo e parte a giardino sito in Messina (Messina) frazione S. Stefano Medio via S. Isidoro.
Superficie complessiva di circa mq 1573.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a

13 qualità Agrumeto, classe 2, superficie catastale 1200, -

reddito agrario: 30,09, - reddito domenicale: 55,01.

- terreni: intestata a

10 giugno 195 mappa 195 qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale 60, - reddito agrario: 0,02, - reddito domenicale: 0,06.

- terreni: intestata a

Celesti Giuseppe per 1/18, Celesti Valeria per 1/18.

10 giugno 195 mappa 92 qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale 260, - reddito agrario: 0,07, - reddito domenicale: 0,24.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

S. Stefano Medio è un piccolo villaggio della cintura periferica di Messina. Vi si arriva dalla SS. 114 Messina Catania, percorrendo la strada comunale che porta sino al villaggio. Esso ha caratteristiche prevalentemente residenziali, con opere di urbanizzazione primaria. Il villaggio è collegato alla città con autobus di linea, vi si trovano tutti i negozi di prima necessità, oltre alla farmacia.

Caratteristiche zona:

Servizi della zona:

periferica agricola (normale) a traffico locale
farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), polizia
(sufficiente).

Collegamenti pubblici (km):

autobus (0,200).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, nella disponibilità dei proprietari

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 giudiziale (Attiva) derivante da ipoteca a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A, contro

12/18, a firma di Tribunale in data 21/06/2004 al nn. 747/2004 iscritto a Messina in data 03/07/2004 ai nn. 5886/24137

importo ipoteca: 235.000,00

importo capitale: 179.270,38

Riferito limitatamente a: fabbricato sito in S. Stefano Medio (MESSINA) al N.C.E.U fg. 193 p. 1061 sub. 1,2,3 e 4; N.C.T. di Messina fg. 193 pp. 183, 193 e 992.

Giudice Dr. Liborio Fazzi
Curatore/Custode: avv. Emilia Cerchiara
Perito: Ing. Maurizio Avellino

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di **MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI, conti** ma di Montepaschi SE.R.I.T. Servizio RISCOSSIONE TRIBUTI in data 10/02/2006 ai nn. 25240/2003 iscritto a Messina in data 22/02/2006 ai nn. 7735/2610
 importo ipoteca: € 280.239,24
 importo capitale: € 140.119,62
 Riferito limitatamente a: fabbricato sito in S. Stefano Medio (MESSINA) al N.C.E.U fg. 193 p. 1061 sub. 1,2,3 e 4; N.C.T. di Messina fg. 193 pp. 183, 193 e 992; N.C.T. di Messina fg. 195 pp. 979.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Banco di Sicilia s.p.a. contro di Ufficiale Giudiziario in data 19/12/2005 ai nn. 1553/2005 trascritto a Messina in data 14/01/2006 ai nn. 994/1646
 Riferito limitatamente a: fabbricato sito in S. Stefano Medio (MESSINA) al N.C.E.U fg. 193 p. 1061 sub. 1,2,3 e 4; N.C.T. di Messina fg. 193 pp. 183, 193 e 992.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento a favore di
 Nato a Messina il 26.03.1962 contro 2/18 a firma di Tribunale di Messina in data 19/05/2005 ai nn. 1871 trascritto a Messina in data 15/12/2005 ai nn. 48519/26386
 Riferito limitatamente a: fabbricato sito in S. Stefano Medio (MESSINA) al N.C.E.U fg. 193 p. 1061 sub. 1,2,3 e 4; N.C.T. di Messina fg. 193 pp. 183, 193 e 992.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

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:

(
 V.
 2001 ad oggi in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio del Registro in data 05/05/2003 ai nn. 24/2344 trascritto a Messina in data 07/06/2003 ai nn. 15866/12779
 Riferito limitatamente a: fabbricato sito in S. Stefano Medio (MESSINA) in catasto fg. 193 p. 1061 sub. 1,2,3 e 4; terreno fg. 193 pp. 183, 193 e 992.

6.2 Precedenti proprietari:

in
 nn. 38547 trascritto a Messina in data 21/10/1975 ai nn. 15541/14066
 Riferito limitatamente a: fondo rustico sito in S. Stefano Medio (MESSINA) in catasto terreno fg. 193 pp. 183, 193 e 992.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Giudice Dr. Liborio Fazzi
 Curatore/Custode: avv. Emilia Cerchiara
 Perito: Ing. Maurizio Avellino

Descrizione **terreno agricolo e parte a giardino** di cui al punto E

Piena proprietà per la quota di 111/1000 di terreno agricolo e parte a giardino sito in Messina (Messina) frazione S. Stefano Medio via S. Isidoro.

Superficie complessiva di circa mq 1573.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a

183 qualità Agrumeto, classe 2, superficie catastale 1253, - reddito agrario: 30,09, - reddito domenicale: 55,01.

- terreni: i

193 qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale 60, - reddito agrario: 0,02, - reddito domenicale: 0,06.

- terreni: intestata a C

193 qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale 260, - reddito agrario: 0,07, - reddito domenicale: 0,24.

Il terreno ha una forma allungata.

Le colture in atto sono: arboree: aranci e limoni..

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.D.R. 686/02 e 858/03

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Parti di territorio interessate da complessi edilizi a carattere storico artistico di pregio	Sup. reale lorda	1.573,00	1,00	1.573,00
	Sup. reale lorda	1.573,00		1.573,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. Liborio Fazzi
Curatore/Custode: avv. Emilia Cerchiara
Perito: Ing. Maurizio Avellino

Il criterio estimativo, assunto nel caso specifico, è il cosiddetto "più probabile valore di mercato", che si può definire come quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe su un determinato mercato e in un dato momento (nella fattispecie quello della stima), esprimibile in euro al metro quadrato (€/mq). Per la ricerca del più probabile valore di mercato (commerciale) del cespite in oggetto, si è seguito il procedimento di stima sintetico comparativo che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri beni simili, ricadenti nella stessa zona del bene oggetto di stima, per i quali si dispone dei prezzi praticati in liberi contrattazioni di compravendita. Le quotazioni sono riferite a terreni coltivati di ampie dimensioni; a tali quotazioni vanno poi applicati i coefficienti correttivi tenendo conto della posizione (più o meno accessibile, ecc) e delle condizioni generali dell'immobile (colture pregiate, abbandonato, ecc.) desunti in base alle caratteristiche del bene da stimare. All'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, espresso in €/mq si è arrivati tramite le informazioni assunte dalle pubblicazioni specializzate in materia di valori di mercato, da quelle fornite dall'Agenzia del Territorio e dalle Agenzie Immobiliari locali, che trattano immobili con caratteristiche analoghe e nella medesima zona. Le pubblicazioni specializzate in materia di valori di mercato degli immobili individuano, in apposite tabelle, quotazioni medie indicative per zone omogenee, ottenute attraverso medie ponderate tra le varie informazioni raccolte. S'individua così un valore al metro quadrato di superficie dei terreni coltivati di ampie dimensioni: esso è di € 12,00. Trattandosi di un terreno di piccole dimensioni, inedificabile è necessario applicare al suddetto valore un coefficiente correttivo che tenga in considerazione le caratteristiche descritte: esso è pari a 0,7 Il valore precedente diventa quindi € 12,00/mq x 0,70 = € 8,40/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Messina.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
E	terreno agricolo e parte a giardino	1573	€ 13.213,20	€ 1.466,67

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:

€ 220,00

Riduzione del 2% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 29,33

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:

€ 1.217,33

Codice documento: F080-05-000017-005

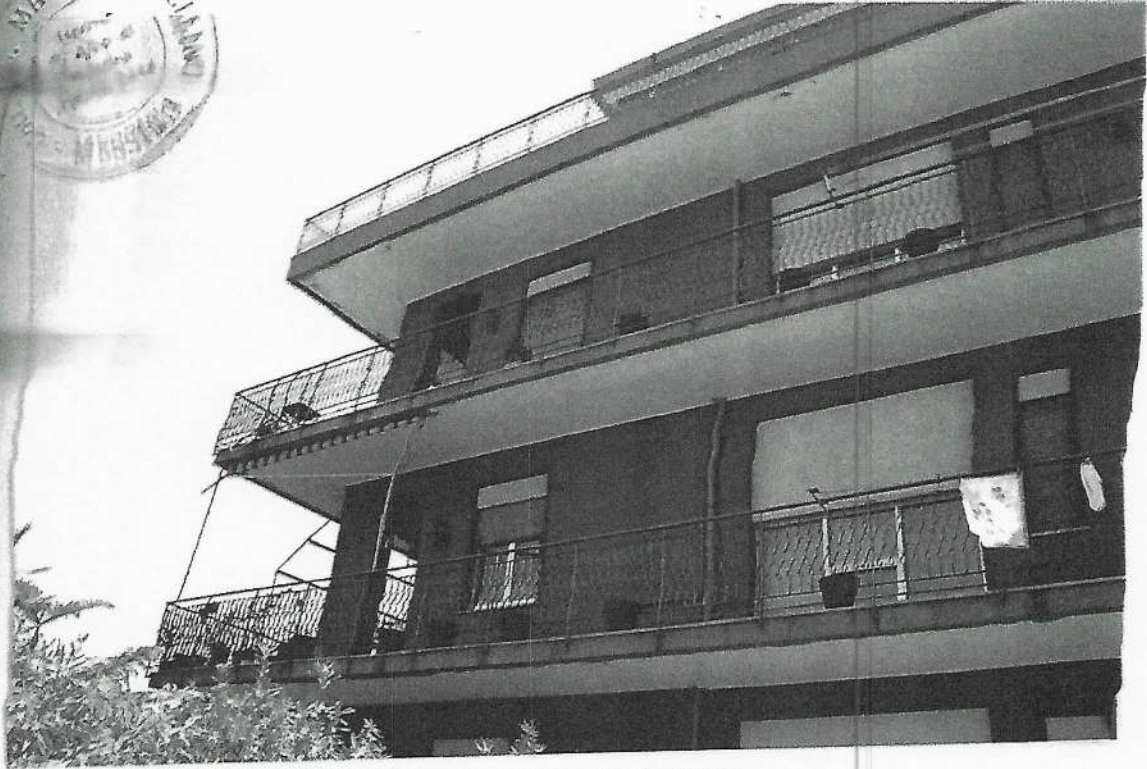
Giudice Dr. Liborio Fazzi
Curatore/Custode: avv. Emilia Cerchiara
Perito: Ing. Maurizio Avellino

uib

Messina – S. Stefano Medio ,via S. Isidoro



- Documentazione fotografica



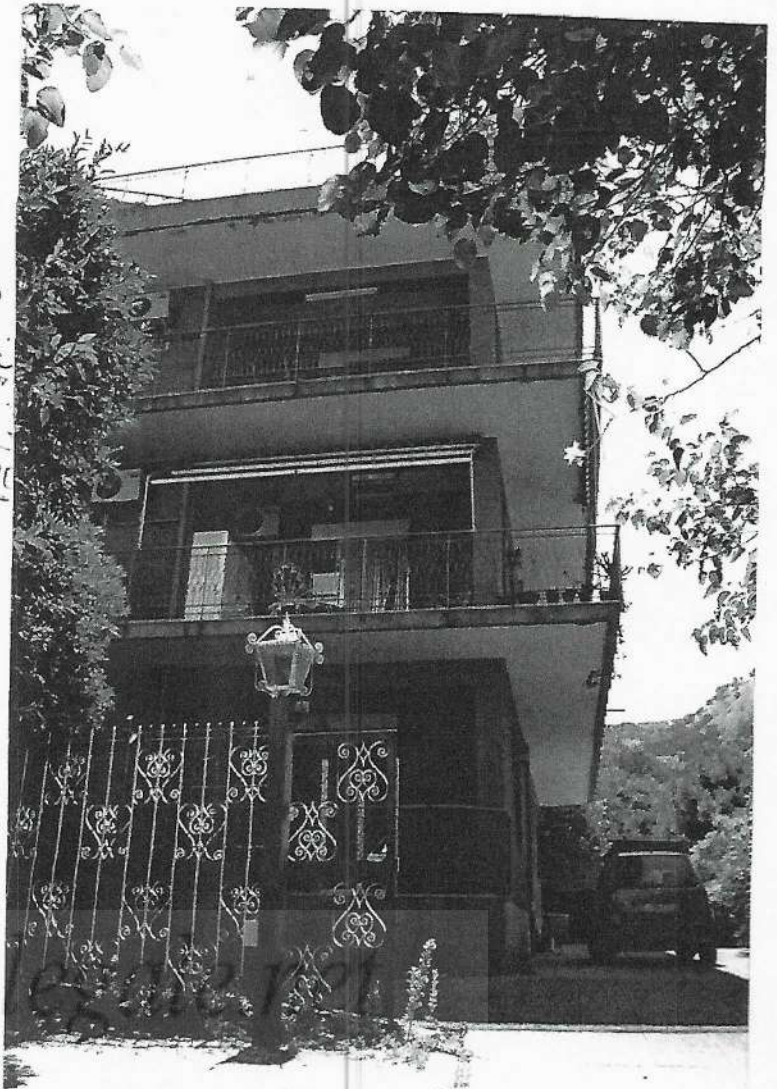
Messina S. Stefano Medio Via S. Isidoro

 **ASTAlegale.net**

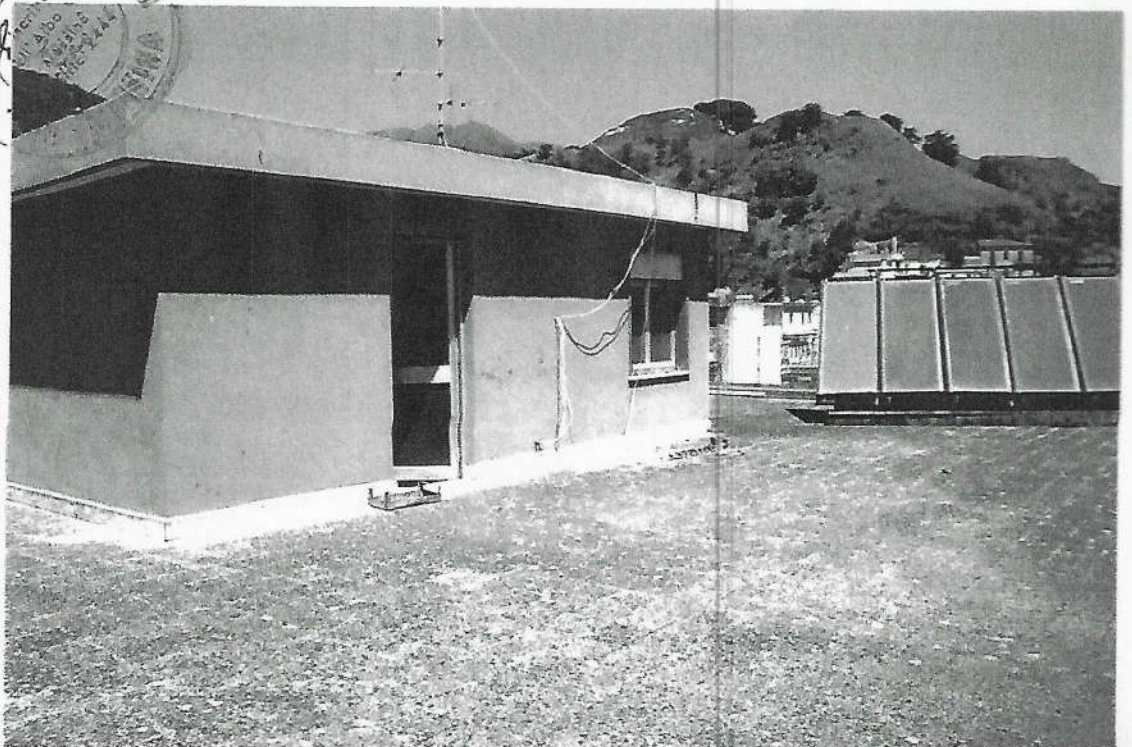


Messina S. Stefano Medio Via S. Isidoro

Giudice Dr. Liborio Fazzi
Curatore/Custode: avv. Emilia Cerchiara
Perito: ing. Maurizio Avellino

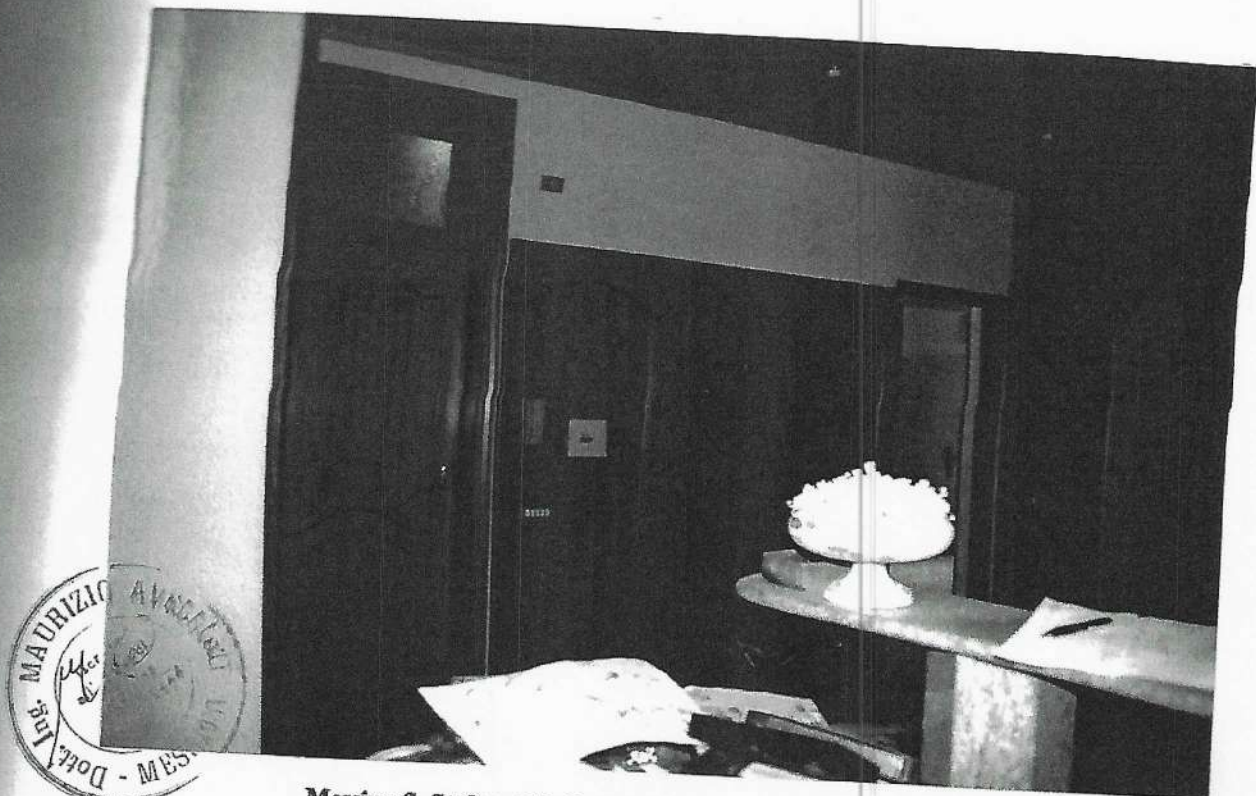


Messina S. Stefano Medio Via S. Isidoro



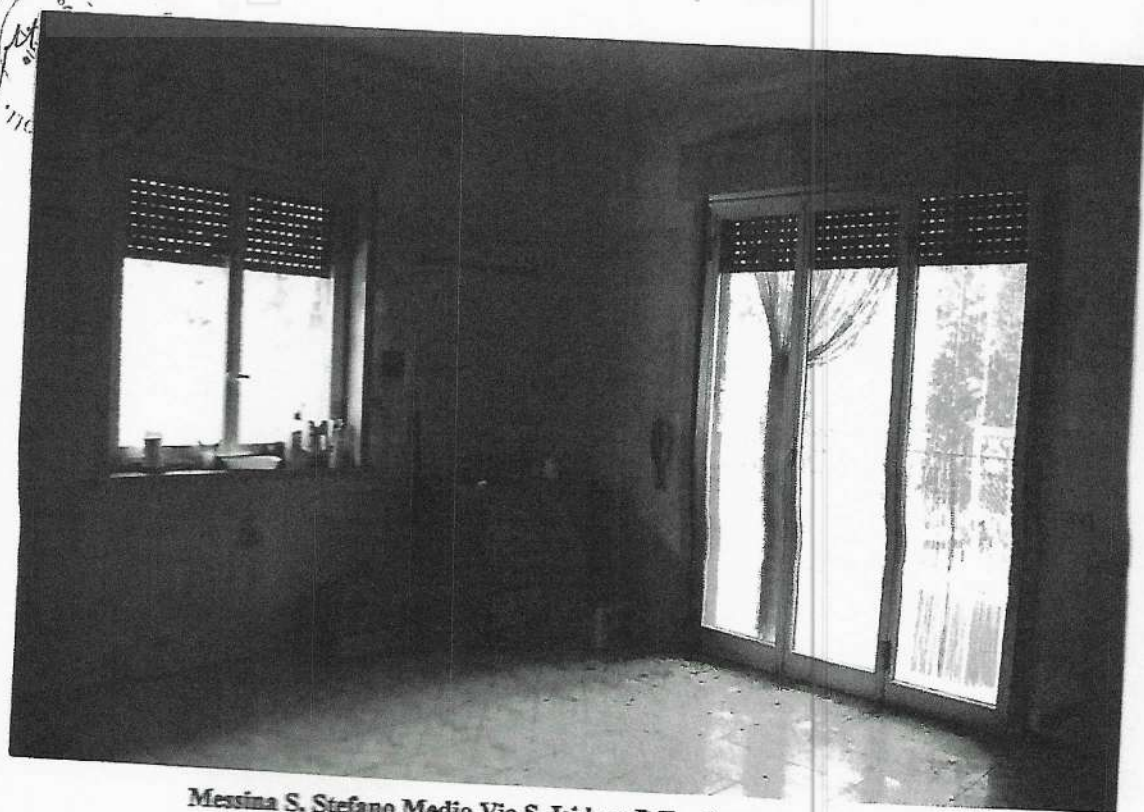
Messina S. Stefano Medio Via S. Isidoro - Terrazza - (Lotto 4)

Giudice Dr. Liborio Fazzi
Curatore/Custode: avv. Emilia Cerchiara
Perito: ing. Maurizio Avellino



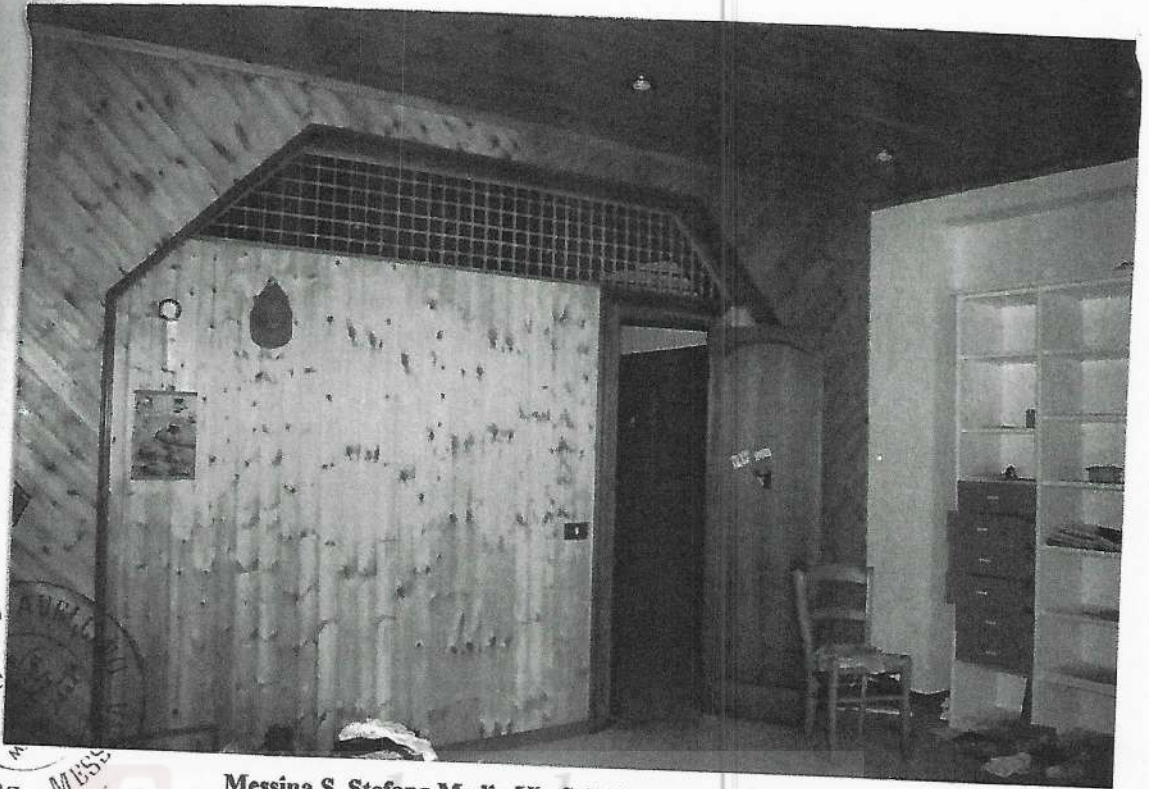
Messina S. Stefano Medio Via S. Isidoro - Lotto 1

 ASTAlegale.net



Messina S. Stefano Medio Via S. Isidoro P.T. - Lotto 1

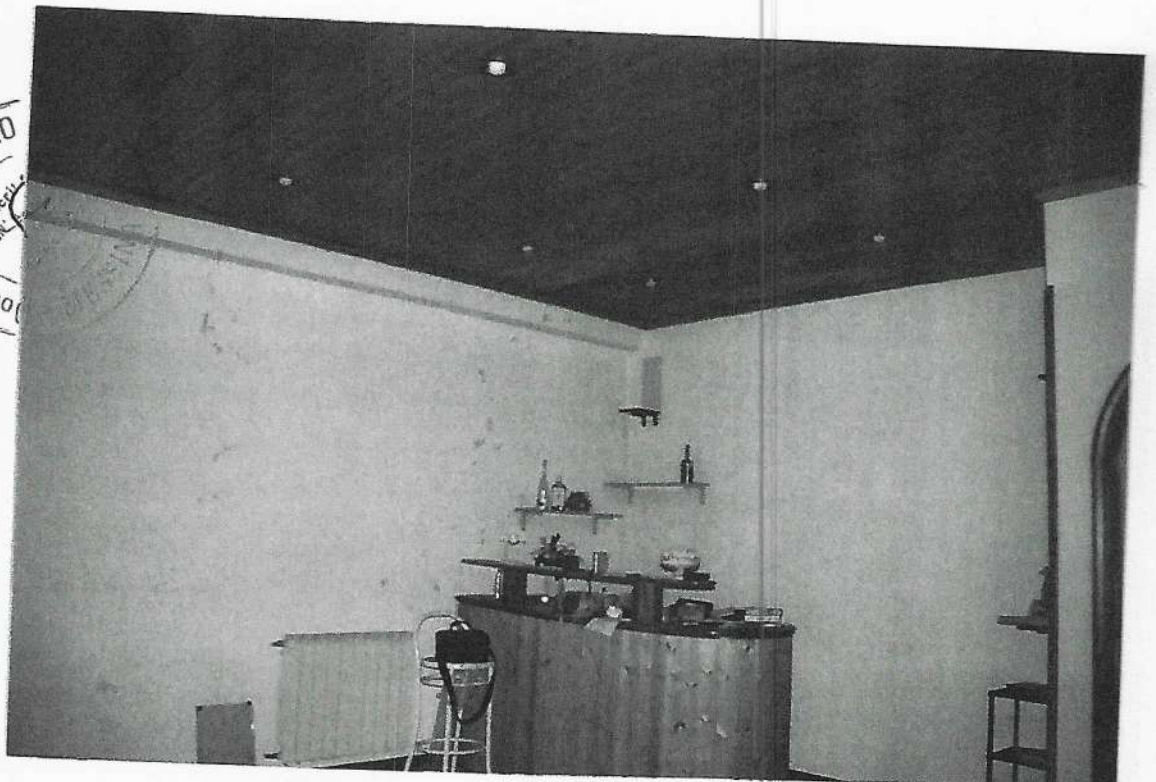
Giudice Dr. Liborio Fazzi
Curatore/Custode: avv. Emilia Cerchiara
Perito: ing. Maurizio Avellino



MAURIZIO
1952
Dott. MAURIZIO
MESSINA

Messina S. Stefano Medio Via S. Isidoro - Lotto 1

ASTALEGALe.net

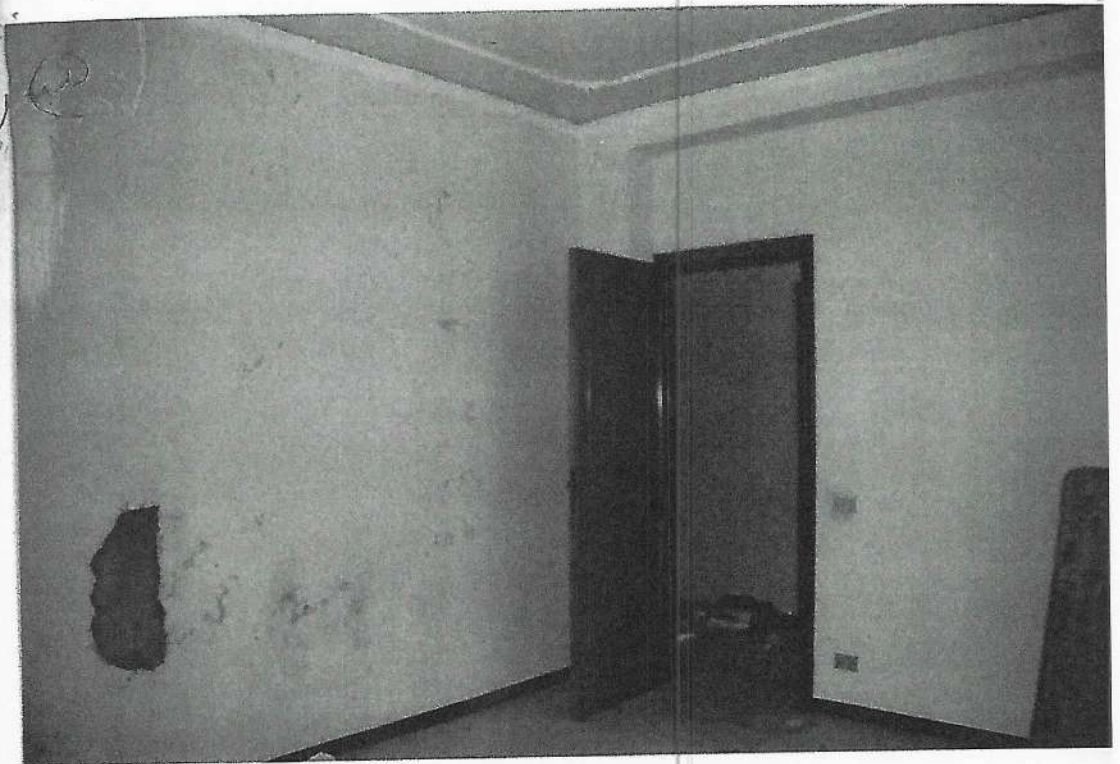


MAURIZIO
1952
Dott. MAURIZIO
MESSINA

Messina S. Stefano Medio Via S. Isidoro P.T. - Lotto 1

Giudice Dr. Liborio Fazzi
Curatore/Custode: avv. Emilia Cerchiara
Perito: ing. Maurizio Avellino

MAURIZIO AVELLINO
INGEGNERE
1971



Messina S. Stefano Medio Via S. Isidoro - Lotto 1

ASTAlegale.net

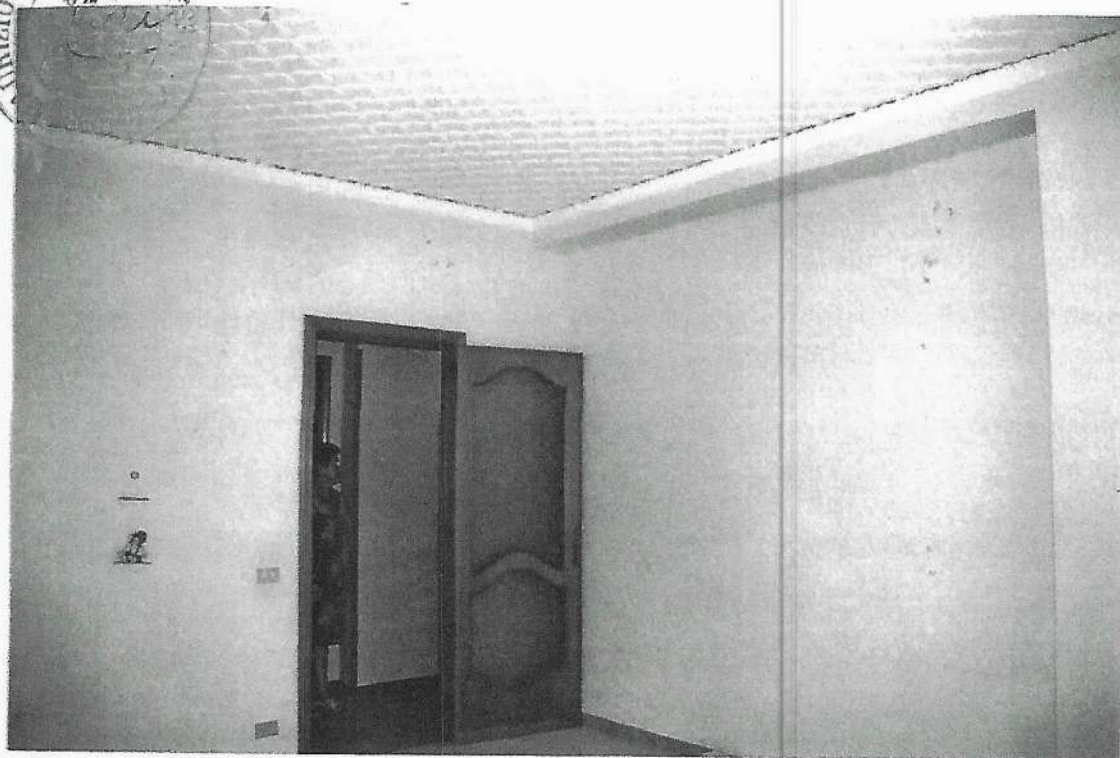
MAURIZIO AVELLINO
INGEGNERE
1971



Messina S. Stefano Medio Via S. Isidoro P.T. - Lotto 1

Giudice Dr. Laborio Fezzi
Curatore/Custode: avv. Emilia Cerchiara
Perito: ing. Maurizio Avellino

Fallimento N. 000017/05



Messina S. Stefano Medio Via S. Isidoro P. 2 - Lotto 3

ASTAlegale.net



Messina S. Stefano Medio Via S. Isidoro P. 2 - Lotto 3

Giudice Dr. Liborio Fazzi
Curatore/Custode: avv. Emilia Cerchiara
Perito: ing. Maurizio Avellino