
TRIBUNALE DI MESSINA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

RGLG 13/2023

GIUDICE DOTT. D.C. MADIA

Allegati

- 1) Planimetrie d'insieme cantine;
- 2) Planimetria catastale fg 90 part.109 sub. 50 (B1);
- 3) Planimetria catastale fg. 90 part. 109 sub. 55 (B6);
- 4) Planimetria catastale fg.90 part.109 sub.66 (C4);
- 5) Planimetria catastale fg.90 part. 109 sub.68 (C6);
- 6) Planimetria catastale fg.90 part.109 sub.69 (C7);
- 7) Planimetria catastale fg.90 part. 109 sub.70 (C8);
- 8) Planimetria catastale fg.90 part.109 sub.71 (C9);
- 9) Planimetria catastale fg.90 part.109 sub.73 (C11);
- 10) Planimetria catastale fg.90 part.109 sub.74 (C12);
- 11) Documentazione fotografica;
- 12) Licenza integrativa;
- 13) Planimetria piano cantinato Urbanistica;
- 14) Conformità palazzo;
- 15) Art. 28 L.64/74;
- 16) Visure
- 17) Estratto di mappa;
- 18) Osservatorio immobiliare agenzia delle entrate;

Giudice Dott. Madia

ELABORATO PERITALE N°1

Tecnico incaricato: **Ing. Rodolfo Urbani**
Iscritto all'Albo Nazionale dei CTU al n°96
Iscritto all'Albo Nazionale dei Periti
Iscritto all'Albo della provincia di Messina al n°2097
Iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al n°1410
Iscritto all'Albo dei Certificatori della Regione Siciliana n°17103

con studio in Messina – ----- telefono : -----
cellulare : ----- email : ---
----- pec : -----

Heimdall Studio –www.hestudio.it



Quota (in vendita) intera proprietà (1/1) di unità immobiliare (deposito) sito in Messina, via Panoramica km 1,1 - vill. Paradiso – Residence dei Pini - piano S-1, in catasto al Comune di Messina al foglio n°90 part. 109 sub. 50

Lotto 001

IDENTIFICAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA VENDITA (QUOTA 1/1 di proprietà) APPARTENENTE AL LOTTO N°1:

A. Quota (in vendita) intera della proprietà (1/1) del seguente bene : unità immobiliare (deposito) sito in Messina, via Panoramica km 1.100 – Residence dei Pini – Vill.Paradiso – p.s-1. Il deposito si trova al piano Ps-1 ed è così indicato al catasto in visura (vedi allegato n°16) – fg. 90 part.109 sub.50 del Comune di Messina , zona censuaria 2, categoria catastale c/2, consistenza 8 mq. , superficie catastale 11 mq , rendita 12,39 . Nella planimetria generale del piano cantinato vedi allegato n°1 , tale deposito è indicato con la lettera B1. La planimetria della cantina è visibile per il tramite dell'allegato n°2 . A seguito dell'accesso condotto l'interno è stato documentato per il tramite delle foto n°19 e 20 (vedi allegato n°11). Sulla porta esterna vi è il numero 12 indicato (quale numerazione condominiale). L'immobile è risultato nel possesso dell'avv. ----- (come meglio sarà precisato dal custode avv. Visco). In catasto risulta intestato alla ----- . L'immobile confina con il deposito indicato con il B2, con intercapedine, con vano scala e con corridoio condominiale. I luoghi sono all'interno di un complesso condominiale sito sulla Panoramica Residence dei Pini. La zona è quella della Panoramica dello stretto a 1 km circa vi sono tutti i servizi necessari dai supermercati , bar, scuole ecc.. La fermata dell'autobus e proprio innanzi al residence.Dalla certificazione notarile del Notaio ----- resa alla data del 11/11/2024 risulta che tale bene è pervenuto alla società ----- per accessione per averli edificati su un appezzamento di terreno della stessa acquistato con atto di vendita Notaio ----- del 27/12/1972 trascritto il 25/01/1973 ai nn. 3461/3277. Sull'immobile in questione risultano le seguenti :

Iscrizioni :

- **Iscrizione n°14003/1850 del 19/06/2015** ‘nascente da ipoteca legale – ruolo esattoriale n.11363/2014 del 15/06/2015; A favore : Riscossione sicilia spa con sede in Messina c.f. 00833920150 (elettivamente domiciliata in Messina via Ugo Bassi n°137 isol.126); Contro : ----- spa con sede in Messina -----; Sorte capitale euro 2.229.703,68 ipoteca euro 4.459.407,36 gravante su diversi immobili della predetta società , fra i quali : 1/1 di di proprietà di immobile (c/2) in Messina strada Panoramica vill. Paradiso piano s1 mq.8 in catasto fg.90 part. 109 sub.50’’;
- **Iscrizione n° 25569/2897 del 17/09/2019** ‘nascente da ipoteca legale – ruolo esattoriale n°1357/2017 del 11/09/2019; A favore : Riscossione sicilia spa con sede in Messina c.f. 00833920150 (elettivamente domiciliata in Messina via Ugo Bassi n°137 isol.126); Contro : -----; Sorte capitale euro 2.229.703,68 ipoteca euro 4.459.407,36 gravante su diversi immobili della predetta società , fra i quali : 1/1 di di proprietà di immobile (c/2) in Messina strada Panoramica vill. Paradiso piano s1 mq.8 in catasto fg.90 part. 109 sub.50’’;

In merito alla conformità catastale risulta che :

l'ambiente è conforme allo stato dei luoghi;

In merito alla conformità urbanistica risulta che :

l'ambiente è conforme alla planimetria in atti dell'urbanistica vedi allegato n°13- Il fabbricato a cui l'u.i. appartiene è dotato di licenza edilizia n°1912 del 28-'6-1972 quindi successive varianti integrative n°2111/1912/bis e n°2364/1912/quater rispettivamente del 22/12/1972 e 06/09/1973 e licenza integrativa novembre 1975 (vedi allegato n°12) n°3607/1912/quinquies del 05/11/1975.



Quota (in vendita) intera proprietà (1/1) di unità immobiliare (deposito) sito in Messina, via Panoramica km 1,1 - vill. Paradiso – Residence dei Pini - piano S-1, in catasto al Comune di Messina al foglio n°90 part. 109 sub. 66

Lotto 002

IDENTIFICAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA VENDITA (QUOTA 1/1 di proprietà) APPARTENENTE AL LOTTO N°2:

B- Quota (in vendita) intera della proprietà (1/1) del seguente bene : unità immobiliare (deposito) sito in Messina, via Panoramica km 1.100 – Residence dei Pini – Vill.Paradiso – p.s-1. Il deposito si trova al piano Ps-1 ed è così indicato al catasto in visura (vedi allegato n°16) – fg. 90 part.109 sub.66 del Comune di Messina , zona censuaria 2, categoria catastale c/2, consistenza 10 mq. , superficie catastale 11 mq , rendita 15,49 . Nella planimetria generale del piano cantinato vedi allegato n°1 , tale deposito è indicato con la lettera C4. La planimetria della cantina è visibile per il tramite dell'allegato n°4 . A seguito dell'accesso condotto l'interno è stato documentato per il tramite delle foto n°1 e 2 (vedi allegato n°11). Sulla porta esterna vi è il numero 22 indicato (quale numerazione condominiale). L'immobile è risultato nel possesso del condomino -----(come meglio sarà precisato dal custode avv. Visco).

In catasto risulta intestato alla ---- . L'immobile confina con i depositi indicati con il C6 , C5 e C3 e con corridoio condominiale. I luoghi sono all'interno di un complesso condominiale sito sulla Panoramica Residence dei Pini. La zona è quella della Panoramica dello stretto a 1 km circa vi sono tutti i servizi necessari dai supermercati , bar, scuole ecc.. La fermata dell'autobus e proprio innanzi al residence.Dalla certificazione notarile del Notaio ----- resa alla data del 11/11/2024 risulta che tale bene è pervenuto alla società ----- per accessione per averli edificati su un appezzamento di terreno della stessa acquistato con atto di vendita Notaio ----- del 27/12/1972 trascritto il 25/01/1973 ai nn. 3461/3277.

Sull'immobile in questione risultano le seguenti :

Iscrizioni :

- **Iscrizione n°14003/1850 del 19/06/2015** “nascente da ipoteca legale – ruolo esattoriale n.11363/2014 del 15/06/2015; A favore : Riscossione sicilia spa con sede in Messina c.f. 00833920150 (elettivamente domiciliata in Messina via Ugo Bassi n°137 isol.126); Contro : -----; Sorte capitale euro 2.229.703,68 ipoteca euro 4.459.407,36 gravante su diversi immobili della predetta società , fra i quali : 1/1 di di proprietà di immobile (c/2) in Messina strada Panoramica vill. Paradiso piano s1 mq.10 in catasto fg.90 part. 109 sub.66”;
- **Iscrizione n° 25569/2897 del 17/09/2019** “nascente da ipoteca legale – ruolo esattoriale n°1357/2017 del 11/09/2019; A favore : Riscossione sicilia spa con sede in Messina c.f. 00833920150 (elettivamente domiciliata in Messina via Ugo Bassi n°137 isol.126); Contro : -----; Sorte capitale euro 2.229.703,68 ipoteca euro 4.459.407,36 gravante su diversi immobili della predetta società , fra i quali : 1/1 di di proprietà di immobile (c/2) in Messina strada Panoramica vill. Paradiso piano s1 mq.10 in catasto fg.90 part. 109 sub.66”;

In merito alla conformità catastale risulta che :

l'ambiente è conforme allo stato dei luoghi;

In merito alla conformità urbanistica risulta che :

l'ambiente è conforme alla planimetria in atti dell'urbanistica vedi allegato n°13- Il fabbricato a cui l'u.i. appartiene è dotato di licenza edilizia n°1912 del 28-6-1972 quindi successive varianti integrative n°2111/1912/bis e n°2364/1912/quater rispettivamente del 22/12/1972 e 06/09/1973 e licenza integrativa novembre 1975 (vedi allegato n°12) n°3607/1912/quinquies del 05/11/1975.



Quota (in vendita) intera proprietà (1/1) di unità immobiliare (deposito) sito in Messina, via Panoramica km 1,1 - vill. Paradiso – Residence dei Pini - piano S-1, in catasto al Comune di Messina al foglio n°90 part. 109 sub. 73

Lotto 003

IDENTIFICAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA VENDITA (QUOTA 1/1 di proprietà) APPARTENENTE AL LOTTO N°3:

C- Quota (in vendita) intera della proprietà (1/1) del seguente bene : unità immobiliare (deposito) sito in Messina, via Panoramica km 1.100 – Residence dei Pini – Vill.Paradiso – p.s-1. Il deposito si trova al piano Ps-1 ed è così indicato al catasto in visura (vedi allegato n°16) – fg. 90 part.109 sub.73 del Comune di Messina , zona censuaria 2, categoria catastale c/2, consistenza 12 mq. , superficie catastale 13 mq , rendita 18,59 . Nella planimetria generale del piano cantinato vedi allegato n°1 , tale deposito è indicato con la lettera C11. La planimetria della cantina è visibile per il tramite dell'allegato n°9 . A seguito dell'accesso condotto l'interno è stato documentato per il tramite delle foto n°17 e 18 (vedi allegato n°11). Sulla porta esterna vi è il numero 32 indicato (quale numerazione condominiale). L'immobile è risultato nel possesso del condomino ----- (come meglio sarà precisato dal custode avv. Visco).

In catasto risulta intestato alla ---- . L'immobile confina con i depositi indicati con il C10 , C12 e con corridoio condominiale. I luoghi sono all'interno di un complesso condominiale sito sulla Panoramica Residence dei Pini. La zona è quella della Panoramica dello stretto a 1 km circa vi sono tutti i servizi necessari dai supermercati , bar, scuole ecc.. La fermata dell'autobus e proprio innanzi al residence.Dalla certificazione notarile del Notaio ----- resa alla data del 11/11/2024 risulta che tale bene è pervenuto alla società ----- per accessione per averli edificati su un appezzamento di terreno della stessa acquistato con atto di vendita Notaio ----- del 27/12/1972 trascritto il 25/01/1973 ai nn. 3461/3277.

Sull'immobile in questione risultano le seguenti :

Iscrizioni :

- **Iscrizione n°14003/1850 del 19/06/2015** “nascente da ipoteca legale – ruolo esattoriale n.11363/2014 del 15/06/2015; A favore : Riscossione sicilia spa con sede in Messina c.f. 00833920150 (elettivamente domiciliata in Messina via Ugo Bassi n°137 isol.126); Contro : ----; Sorte capitale euro 2.229.703,68 ipoteca euro 4.459.407,36 gravante su diversi immobili della predetta società , fra i quali : 1/1 di di proprietà di immobile (c/2) in Messina strada Panoramica vill. Paradiso piano s1 mq.12 in catasto fg.90 part. 109 sub.73”;
- **Iscrizione n° 25569/2897 del 17/09/2019** “nascente da ipoteca legale – ruolo esattoriale n°1357/2017 del 11/09/2019; A favore : Riscossione sicilia spa con sede in Messina c.f. 00833920150 (elettivamente domiciliata in Messina via Ugo Bassi n°137 isol.126); Contro : -----; Sorte capitale euro 2.229.703,68 ipoteca euro 4.459.407,36 gravante su diversi immobili della predetta società , fra i quali : 1/1 di di proprietà di immobile (c/2) in Messina strada Panoramica vill. Paradiso piano s1 mq.12 in catasto fg.90 part. 109 sub.73”;

In merito alla conformità catastale risulta che :

l'ambiente è conforme allo stato dei luoghi;

In merito alla conformità urbanistica risulta che :

l'ambiente è conforme alla planimetria in atti dell'urbanistica vedi allegato n°13- Il fabbricato a cui l'u.i. appartiene è dotato di licenza edilizia n°1912 del 28-6-1972 quindi successive varianti integrative n°2111/1912/bis e n°2364/1912/quater rispettivamente del 22/12/1972 e 06/09/1973 e licenza integrativa novembre 1975 (vedi allegato n°12) n°3607/1912/quinquies del 05/11/1975.



Quota (in vendita) intera proprietà (1/1) di unità immobiliare (deposito) sito in Messina, via Panoramica km 1,1 - vill. Paradiso – Residence dei Pini - piano S-1, in catasto al Comune di Messina al foglio n°90 part. 109 sub. 74

Lotto 004

IDENTIFICAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA VENDITA (QUOTA 1/1 di proprietà) APPARTENENTE AL LOTTO N°4:

D- Quota (in vendita) intera della proprietà (1/1) del seguente bene : unità immobiliare (deposito) sito in Messina, via Panoramica km 1.100 – Residence dei Pini – Vill.Paradiso – p.s-1. Il deposito si trova al piano Ps-1 ed è così indicato al catasto in visura (vedi allegato n°16) – fg. 90 part.109 sub.74 del Comune di Messina , zona censuaria 2, categoria catastale c/2, consistenza 16 mq. , superficie catastale 21 mq , rendita 24,79 . Nella planimetria generale del piano cantinato vedi allegato n°1 , tale deposito è indicato con la lettera C12. La planimetria della cantina è visibile per il tramite dell'allegato n°10 . A seguito dell'accesso condotto l'interno è stato documentato per il tramite delle foto n°11 e 12 (vedi allegato n°11). Sulla porta esterna vi è il numero 31 indicato (quale numerazione condominiale). L'immobile è risultato nel possesso del condomino -----come meglio sarà precisato dal custode avv. Visco).

In catasto risulta intestato alla ----- . L'immobile confina con i depositi indicati con il C11 , C13 e con corridoio condominiale. I luoghi sono all'interno di un complesso condominiale sito sulla Panoramica Residence dei Pini. La zona è quella della Panoramica dello stretto a 1 km circa vi sono tutti i servizi necessari dai supermercati , bar, scuole ecc.. La fermata dell'autobus e proprio innanzi al residence.Dalla certificazione notarile del Notaio ----- resa alla data del 11/11/2024 risulta che tale bene è pervenuto alla società ----- per accessione per averli edificati su un appezzamento di terreno della stessa acquistato con atto di vendita Notaio ----- del 27/12/1972 trascritto il 25/01/1973 ai nn. 3461/3277.

Sull'immobile in questione risultano le seguenti :

Iscrizioni :

- Iscrizione n°14003/1850 del 19/06/2015 ‘nascente da ipoteca legale – ruolo esattoriale n.11363/2014 del 15/06/2015; A favore : Riscossione sicilia spa con sede in Messina c.f. 00833920150 (elettivamente domiciliata in Messina via Ugo Bassi n°137 isol.126); Contro : -----; Sorte capitale euro 2.229.703,68 ipoteca euro 4.459.407,36 gravante su diversi immobili della predetta società , fra i quali : 1/1 di di proprietà di immobile (c/2) in Messina strada Panoramica vill. Paradiso piano s1 mq.16 in catasto fg.90 part. 109 sub.74’’;
- Iscrizione n° 25569/2897 del 17/09/2019 ‘nascente da ipoteca legale – ruolo esattoriale n°1357/2017 del 11/09/2019; A favore : Riscossione sicilia spa con sede in Messina c.f. 00833920150 (elettivamente domiciliata in Messina via Ugo Bassi n°137 isol.126); Contro : -----; Sorte capitale euro 2.229.703,68 ipoteca euro 4.459.407,36 gravante su diversi immobili della predetta società , fra i quali : 1/1 di di proprietà di immobile (c/2) in Messina strada Panoramica vill. Paradiso piano s1 mq.16 in catasto fg.90 part. 109 sub.74’’;

In merito alla conformità catastale risulta che :

l'ambiente è conforme allo stato dei luoghi;

In merito alla conformità urbanistica risulta che :

l'ambiente è conforme alla planimetria in atti dell'urbanistica vedi allegato n°13- Il fabbricato a cui l'u.i. appartiene è dotato di licenza edilizia n°1912 del 28-‘6-1972 quindi successive varianti integrative n°2111/1912/bis e n°2364/1912/quater rispettivamente del 22/12/1972 e 06/09/1973 e licenza integrativa novembre 1975 (vedi allegato n°12) n°3607/1912/quinquies del 05/11/1975.



Quota (in vendita) intera proprietà (1/1) di unità immobiliare (deposito) sito in Messina, via Panoramica km 1,1 - vill. Paradiso – Residence dei Pini - piano S-1, in catasto al Comune di Messina al foglio n°90 part. 109 sub. 55

Lotto 005

IDENTIFICAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA VENDITA (QUOTA 1/1 di proprietà) APPARTENENTE AL LOTTO N°5:

E- Quota (in vendita) intera della proprietà (1/1) del seguente bene : unità immobiliare (deposito) sito in Messina, via Panoramica km 1.100 – Residence dei Pini – Vill.Paradiso – p.s-1. Il deposito si trova al piano Ps-1 ed è così indicato al catasto in visura (vedi allegato n°16) – fg. 90 part.109 sub.55 del Comune di Messina , zona censuaria 2, categoria catastale c/2, consistenza 7 mq. , superficie catastale 7 mq , rendita 10,85 . Nella planimetria generale del piano cantinato vedi allegato n°1 , tale deposito è indicato con la lettera B/6. La planimetria della cantina è visibile per il tramite dell'allegato n°3 Il luogo dove è ubicata la cantina è stato documentato per il tramite delle foto n°21,22 e 23 (vedi allegato n°11). Sulla porta esterna vi è il numero 7 indicato (quale numerazione condominiale).

In catasto risulta intestato alla ----- . L'immobile confina con il deposito indicato con il B/7 e con corridoio condominiale. I luoghi sono all'interno di un complesso condominiale sito sulla Panoramica Residence dei Pini. La zona è quella della Panoramica dello stretto a 1 km circa vi sono tutti i servizi necessari dai supermercati , bar, scuole ecc.. La fermata dell'autobus è proprio innanzi al residence.Dalla certificazione notarile del Notaio Dott----- resa alla data del 11/11/2024 risulta che tale bene è pervenuto alla società ----- per accessione per averli edificati su un appezzamento di terreno della stessa acquistato con atto di vendita Notaio ----- del 27/12/1972 trascritto il 25/01/1973 ai nn. 3461/3277.

Sull'immobile in questione risultano le seguenti :

Iscrizioni :

- Iscrizione n°14003/1850 del 19/06/2015 ‘nascente da ipoteca legale – ruolo esattoriale n.11363/2014 del 15/06/2015; A favore : Riscossione sicilia spa con sede in Messina c.f. 00833920150 (elettivamente domiciliata in Messina via Ugo Bassi n°137 isol.126); Contro : -----; Sorte capitale euro 2.229.703,68 ipoteca euro 4.459.407,36 gravante su diversi immobili della predetta società , fra i quali : 1/1 di di proprietà di immobile (c/2) in Messina strada Panoramica vill. Paradiso piano s1 mq.7 in catasto fg.90 part. 109 sub.55’’;
- Iscrizione n° 25569/2897 del 17/09/2019 ‘nascente da ipoteca legale – ruolo esattoriale n°1357/2017 del 11/09/2019; A favore : Riscossione sicilia spa con sede in Messina c.f. 00833920150 (elettivamente domiciliata in Messina via Ugo Bassi n°137 isol.126); Contro : -----; Sorte capitale euro 2.229.703,68 ipoteca euro 4.459.407,36 gravante su diversi immobili della predetta società , fra i quali : 1/1 di di proprietà di immobile (c/2) in Messina strada Panoramica vill. Paradiso piano s1 mq.7 in catasto fg.90 part. 109 sub.55’’;

In merito alla conformità catastale risulta che :

l'ambiente è conforme allo stato dei luoghi;

In merito alla conformità urbanistica risulta che :

l'ambiente è conforme alla planimetria in atti dell'urbanistica vedi allegato n°13- Il fabbricato a cui l'u.i. appartiene è dotato di licenza edilizia n°1912 del 28-‘6-1972 quindi successive varianti integrative n°2111/1912/bis e n°2364/1912/quater rispettivamente del 22/12/1972 e 06/09/1973 e licenza integrativa novembre 1975 (vedi allegato n°12) n°3607/1912/quinquies del 05/11/1975.



Quota (in vendita) intera proprietà (1/1) di unità immobiliare (deposito) sito in Messina, via Panoramica km 1,1 - vill. Paradiso – Residence dei Pini - piano S-1, in catasto al Comune di Messina al foglio n°90 part. 109 sub. 72

Lotto 006

IDENTIFICAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA VENDITA (QUOTA 1/1 di proprietà) APPARTENENTE AL LOTTO N°6:

F- Quota (in vendita) intera della proprietà (1/1) del seguente bene : unità immobiliare (deposito) sito in Messina, via Panoramica km 1.100 – Residence dei Pini – Vill.Paradiso – p.s-1. Il deposito si trova al piano Ps-1 ed è così indicato al catasto in visura (vedi allegato n°16) – fg. 90 part.109 sub.72 del Comune di Messina , zona censuaria 2, categoria catastale c/2, consistenza 11 mq., rendita 17,04 . Nella planimetria generale del piano cantinato vedi allegato n°1 , tale deposito è indicato con la lettera C/10. La planimetria della cantina è assente in banca dati del catasto. Il luogo dove è ubicata la cantina è stato documentato per il tramite delle foto n°15-16 (vedi allegato n°11). Sulla porta esterna vi è il numero 33 indicato (quale numerazione condominiale).

In catasto risulta intestato alla ----- . L'immobile confina con il deposito indicato con il c/11, l'intercapedine e con corridoio condominiale. I luoghi sono all'interno di un complesso condominiale sito sulla Panoramica Residence dei Pini. La zona è quella della Panoramica dello stretto a 1 km circa vi sono tutti i servizi necessari dai supermercati , bar, scuole ecc.. La fermata dell'autobus e proprio innanzi al residence.Dalla certificazione notarile del Notaio ----- -- resa alla data del 11/11/2024 risulta che tale bene è pervenuto alla società ----- per accessione per averli edificati su un appezzamento di terreno della stessa acquistato con atto di vendita Notaio ----- del 27/12/1972 trascritto il 25/01/1973 ai nn. 3461/3277.

Sull'immobile in questione risultano le seguenti :

Iscrizioni :

- Iscrizione n°14003/1850 del 19/06/2015 ‘nascente da ipoteca legale – ruolo esattoriale n.11363/2014 del 15/06/2015; A favore : Riscossione sicilia spa con sede in Messina c.f. 00833920150 (elettivamente domiciliata in Messina via Ugo Bassi n°137 isol.126); Contro : -----; Sorte capitale euro 2.229.703,68 ipoteca euro 4.459.407,36 gravante su diversi immobili della predetta società , fra i quali : 1/1 di di proprietà di immobile (c/2) in Messina strada Panoramica vill. Paradiso piano s1 mq.11 in catasto fg.90 part. 109 sub.72’’;
- Iscrizione n° 25569/2897 del 17/09/2019 ‘nascente da ipoteca legale – ruolo esattoriale n°1357/2017 del 11/09/2019; A favore : Riscossione sicilia spa con sede in Messina c.f. 00833920150 (elettivamente domiciliata in Messina via Ugo Bassi n°137 isol.126); Contro : -----; Sorte capitale euro 2.229.703,68 ipoteca euro 4.459.407,36 gravante su diversi immobili della predetta società , fra i quali : 1/1 di di proprietà di immobile (c/2) in Messina strada Panoramica vill. Paradiso piano s1 mq.11 in catasto fg.90 part. 109 sub.72’’;

In merito alla conformità catastale risulta che :

l'ambiente è conforme allo stato dei luoghi;

In merito alla conformità urbanistica risulta che :

l'ambiente è conforme alla planimetria in atti dell'urbanistica vedi allegato n°13- Il fabbricato a cui l'u.i. appartiene è dotato di licenza edilizia n°1912 del 28-‘6-1972 quindi successive varianti integrative n°2111/1912/bis e n°2364/1912/quater rispettivamente del 22/12/1972 e 06/09/1973 e licenza integrativa novembre 1975 (vedi allegato n°12) n°3607/1912/quinquies del 05/11/1975.



Quota (in vendita) intera proprietà (1/1) di unità immobiliare (deposito) sito in Messina, via Panoramica km 1,1 - vill. Paradiso – Residence dei Pini - piano S-1, in catasto al Comune di Messina al foglio n°90 part. 109 sub. 68,69,70 e 71 (accorpati)

Lotto 007

IDENTIFICAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA VENDITA (QUOTA 1/1 di proprietà) APPARTENENTE AL LOTTO N°7:

G- Quota (in vendita) intera della proprietà (1/1) del seguente bene : unità immobiliare (deposito) sito in Messina, via Panoramica km 1.100 Residence dei Pini,Vill.Paradiso, p.s-1. Il deposito si trova al piano Ps-1 ed è così indicato al catasto in visura (vedi allegato n°16) fg. 90 part.109 sub.68,69,70 e 71(accorpati) del Comune di Messina. Trattasi in atto infatti di un unico deposito (utilizzato come autorimessa) di fatto si tratta dei depositi sub.68, 69,70 e 71 accorpati tra l'altro insieme anche ad un tratto di corridoio condominiale (che dovrà essere escluso ripristinando i luoghi). Al catasto la situazione non è aggiornata in quanto i sub non sono uniti. Tuttavia chi acquista dovrà ripristinare i luoghi e fare le opere murarie (eseguendo quanto necessario) secondo il progetto originario ricreando il corridoio condominiale ed escludendo l'area in questione. All'NCEU la zona (ad esclusione del tratto del corridoio condominiale impropriamente incluso) risulta così censita :

- Fg. 90 part. 109 sub. 68, zona cens.2, categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq , superficie catastale 10mq. rendita 12,39 .
- Fg. 90 part. 109 sub.69 zona cens.2 , categoria c/2 , classe 2, consistenza 11 mq, superficie catastale 13 mq. rendita 17,04
- Fg.90 part. 109 sub. 70 zona cens. 2, categoria c/2, classe 2 , consistenza 8 mq, superficie catastale 10 mq. rendita 12,39
- Fg.90 part. 109 sub. 71 zona cens. 2, categoria c/2 , classe 2, consistenza 8 mq. , superficie catastale 11 mq, rendita 12,39

Nella planimetria generale del piano cantinato vedi allegato n°1 , sono indicati i depositi con la lettera c/6 , c/7, c/8 e C/9. Tali depositi sono stati accorpati in un unico deposito inglobando tra l'altro un tratto di corridoio condominiale. Risulta inoltre che dal lato dei posti auto è stata realizzata una serranda carrabile per permettere di fatto l'accesso a tale area anche ad una macchina (il tutto impropriamente). Trattandosi di un intervento abusivo non vi è una planimetria catastale dei luoghi aggiornata. E' chiaro che bisogna ripristinare lo stato ante per come da progetto originario.Le planimetrie catastali dei depositi prima dell'unificazione sono state rinvenute in atti del catasto vedi allegato n°5 (C/6) sub.68 , allegato n°6 (C/7) sub. 69 , allegato n°7 (C/8) sub.70, allegato n°8 (C/9) sub.71. Lo stato dei luoghi è stato documentato per il tramite delle seguenti foto 3,4,5,6,7,8,9,10 (vedi allegato n°11); In catasto i depositi risultano intestati alla ----- . I luoghi sono all'interno di un complesso condominiale sito sulla Panoramica Residence dei Pini. La zona è quella della Panoramica dello stretto a 1 km circa vi sono tutti i servizi necessari dai supermercati , bar, scuole ecc.. La fermata dell'autobus è proprio innanzi al residence.Dalla certificazione notarile del Notaio Dott. ----- resa alla data del 11/11/2024 risulta che tale bene è pervenuto alla società ----- per accessione per averli edificati su un appezzamento di terreno della stessa acquistato con atto di vendita Notaio ----- del 27/12/1972 trascritto il 25/01/1973 ai nn. 3461/3277. Sull'immobile in questione risultano le seguenti :

Iscrizioni :

- Iscrizione n°14003/1850 del 19/06/2015 "nascente da ipoteca legale – ruolo esattoriale n.11363/2014 del 15/06/2015; A favore : Riscossione sicilia spa con sede in Messina c.f. 00833920150 (elettivamente domiciliata in Messina via Ugo Bassi n°137 isol.126); Contro : -----; Sorte capitale euro 2.229.703,68 ipoteca euro 4.459.407,36 gravante su diversi immobili della predetta società , fra i quali : 1/1 di proprietà di immobile (c/2) in Messina strada Panoramica vill. Paradiso piano s1 mq.8 in catasto fg.90 part. 109 sub.68 ; 1/1 di proprietà di immobile (c/2) in Messina strada Panoramica vill. Paradiso piano s1 mq.11 in catasto fg.90 part. 109 sub.69 ; 1/1 di proprietà di immobile (c/2) in Messina strada Panoramica vill. Paradiso piano s1 mq.8 in catasto fg.90 part. 109 sub.70; 1/1 di proprietà di immobile (c/2) in Messina strada Panoramica vill. Paradiso piano s1 mq.8 in catasto fg.90 part. 109 sub.71"



- Iscrizione n° 25569/2897 del 17/09/2019 ‘nascente da ipoteca legale – ruolo esattoriale n°1357/2017 del 11/09/2019; A favore : Riscossione sicilia spa con sede in Messina c.f. 00833920150 (elettivamente domiciliata in Messina via Ugo Bassi n°137 isol.126); Contro : -----; Sorte capitale euro 2.229.703,68 ipoteca euro 4.459.407,36 gravante su diversi immobili della predetta società , fra i quali : 1/1 di proprietà di immobile (c/2) in Messina strada Panoramica vill. Paradiso piano s1 mq.8 in catasto fg.90 part. 109 sub.68 ; 1/1 di proprietà di immobile (c/2) in Messina strada Panoramica vill. Paradiso piano s1 mq.11 in catasto fg.90 part. 109 sub.69 ; 1/1 di proprietà di immobile (c/2) in Messina strada Panoramica vill. Paradiso piano s1 mq.8 in catasto fg.90 part. 109 sub.70; 1/1 di proprietà di immobile (c/2) in Messina strada Panoramica vill. Paradiso piano s1 mq.8 in catasto fg.90 part. 109 sub.71’’;

In merito alla conformità catastale risulta che :

l’ambiente per come su descritto non è conforme alla planimetria catastale stante gli abusi commessi (unificazione e inglobamento del corridoio condominiale);

In merito alla conformità urbanistica risulta che :

- Il fabbricato a cui l’u.i. appartiene è dotato di licenza edilizia n°1912 del 28-‘6-1972 quindi successive varianti integrative n°2111/1912/bis e n°2364/1912/quarter rispettivamente del 22/12/1972 e 06/09/1973 e licenza integrativa novembre 1975 (vedi allegato n°12) n°3607/1912/quinqies del 05/11/1975;

l’ambiente unificato non è conforme alla planimetria in atti dell’urbanistica vedi allegato n°13 (in quanto i depositi sono stati unificati e la relativa area inglobata con parte del corridoio condominiale);

Le spese stimate per la regolarizzazione (ripristino) dello stato dei luoghi a quello di progetto sono valutate nell’importo forfettario di euro 7.000,00 (omnia)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie e straordinarie annue di gestione degli immobili: In merito alle spese ordinarie/straordinarie si può dire che , visto i luoghi, gli immobili presentano alcuni problemi di infiltrazioni .

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Nessuna informazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente, viene riportata la cronostoria ventennale dei beni oggetto della presente Liquidazione giudiziaria:

Dalla certificazione notarile del notaio Dott. ----- risulta quanto segue

: gli immobili sono pervenuti alla società ----- per accessione per averli edificati su un appezzamento di terreno dalla stessa acquistato con atto di vendita Notaio ----- del 27/12/1972 trascritto il 25/01/1973 ai nn. 3461/3277.

7. PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato dove ricadono i depositi è dotato di licenza edilizia n°1912 del 28-‘6-1972 quindi successive varianti integrative n°2111/1912/bis e n°2364/1912/quarter rispettivamente del 22/12/1972 e 06/09/1973 e licenza integrativa novembre 1975 (vedi allegato n°12) n°3607/1912/quinqies del 05/11/1975; Gli ambienti per come descritto sono per la maggiore conformi ad esclusione del lotto n°7 che risulta difforme in quanto tali depositi sono stati inglobati in unica area insieme tra l’altro ad una porzione di corridoio condominiale.



Destinazione urbanistica : Nel p.r.g. del Comune di Messina il fabbr. ricade in zona B4C

Caratteristiche descrittive :

Caratteristiche strutturali dell'edificio in cui ricade l'immobile :

Fondazioni: tipologia: verosimilmente travi rovesce in c.a.

Copertura: tipologia: tetto

Strutture verticali : materiale : pilastri e travi in c.a.

Componenti edilizie e costruttive interne :

Ingresso principale: Porta d'accesso deposito : porta in ferro;

Pavim. Interna : marmette;

Impianto Elettrico: sufficiente;

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI :

8.1. Criterio di Stima

Criterio di Stima

Per determinare il valore venale o commerciale del bene si prende in esame il metodo basato sulla "Superficie" .

In particolare il metodo detto della superficie si basa sulle caratteristiche del bene tenuto conto delle indagini di mercato (locali e presso l'osservatorio immobiliare) attribuendo un prezzo al mq. mediato funzione delle peculiarità dello stesso e della destinazione urbanistica degli ambienti.

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio immobiliare

8.3. Valutazione

A. Unità Immobiliare

Metodo di Stima in funzione della Superficie

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di liquidazione giudiziaria, delle caratteristiche degli stessi, in base alle indagini di mercato locali e tenuto conto dell'osservatorio immobiliare possiamo attribuire al bene il valore di euro 500,00 al mq. (pari a euro 1250,00 x 0,50 coeff. di destinaz x 0,80 coeff. di vetustà).



Pertanto si hanno i seguenti valori dei lotti :

Lotto n°1 : fg. 90 part.109 sub.50 del Comune di Messina , zona censuaria 2, categoria catastale c/2, consistenza 8 mq. , superficie catastale 11 mq , rendita 12,39

Valore lotto n°1 : 11 mq x 500 euro/mq x 0,85 (rid. per differ. tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali o similari insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria) =
..... **euro 4.675,00**

Lotto n°2: fg. 90 part.109 sub.66 del Comune di Messina , zona censuaria 2, categoria catastale c/2, consistenza 10 mq. , superficie catastale 11 mq , rendita 15,49 .

Valore lotto n°2 : 11 mq x 500 euro/mq x 0,85 (rid. per differ. tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali o similari insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria) =
= **euro 4.675,00**

Lotto n°3 : fg. 90 part.109 sub.73 del Comune di Messina , zona censuaria 2, categoria catastale c/2, consistenza 12 mq. , superficie catastale 13 mq , rendita 18,59

Valore lotto n°3 : 13 mq x 500 euro/mq x 0,85 (rid. per differ. tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali o similari insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria) =
= **euro 5.525,00**

Lotto n°4 : – fg. 90 part.109 sub.74 del Comune di Messina , zona censuaria 2, categoria catastale c/2, consistenza 16 mq. , superficie catastale 21 mq , rendita 24,79 .

Valore lotto n°4 : 21 mq x 500 euro/mq x 0,85 (rid. per differ. tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali o similari insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria) =
= **euro 8.925,00**

Lotto n°5 : fg. 90 part.109 sub.55 del Comune di Messina , zona censuaria 2, categoria catastale c/2, consistenza 7 mq. , superficie catastale 7 mq , rendita 10,85

Valore lotto n°5 : 7 mq x 500 euro/mq x 0,85 (rid. per differ. tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali o similari insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria) =
..... **euro 2.975,00**

Lotto n°6 : – fg. 90 part.109 sub.72 del Comune di Messina , zona censuaria 2, categoria catastale c/2, consistenza 11 mq., rendita 17,04 .

Valore lotto n°6 : 11 mq x 500 euro/mq x 0,85 (rid. per differ. tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali o similari insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria) =
= **euro 4.675,00**



Lotto n°7: fg. 90 part.109 sub.68,69,70 e 71 (accorpati) del Comune di Messina. Trattasi in atto di un unico deposito (utilizzato come autorimessa) di fatto si tratta dei depositi sub.68, 69,70 e 71 accorpati tra l'altro insieme ad un tratto di corridoio condominiale (che dovrà essere ripristinato come da progetto).

Valore lotto n°7 : 44 mq (escluso area corridoio inglobata abusivamente) x 500 euro/mq x 0,85 (rid. per differ. tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali o similari insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria) – 7.000,00 euro (per regolarizzazione omnia) = **Euro 11.700,00**

Ulteriori spese

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirentenessuno

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

RIEPILOGO GENERALE

Lotto n°1 : fg. 90 part.109 sub.50 del Comune di Messina , zona censuaria 2, categoria catastale c/2, consistenza 8 mq. , superficie catastale 11 mq , rendita 12,39 **euro 4.675,00**

Lotto n°2 : fg. 90 part.109 sub.66 del Comune di Messina , zona censuaria 2, categoria catastale c/2, consistenza 10 mq. , superficie catastale 11 mq , rendita 15,49 **euro 4.675,00**

Lotto n°3 : fg. 90 part.109 sub.73 del Comune di Messina , zona censuaria 2, categoria catastale c/2, consistenza 12 mq. , superficie catastale 13 mq , rendita 18,59..... **euro 5.525,00**

Lotto n°4 : fg. 90 part.109 sub.74 del Comune di Messina , zona censuaria 2, categoria catastale c/2, consistenza 16 mq. , superficie catastale 21 mq , rendita 24,79 **euro 8.925,00**

Lotto n°5 : fg. 90 part.109 sub.55 del Comune di Messina , zona censuaria 2, categoria catastale c/2,



consistenza 7 mq. , superficie catastale 7 mq , rendita
10,85..... **euro 2.975,00**

Lotto n°6 : fg. 90 part.109 sub.72 del Comune di Messina , zona
censuaria 2, categoria catastale c/2, consistenza 11 mq., rendita 17,04
.....**euro 4.675,00**

Lotto n°7 : fg. 90 part.109 sub.68,69,70 e 71 (accorpati) del Comune di Messina. Trattasi in
atto di un unico deposito (utilizzato come autorimessa) di fatto si tratta dei depositi sub.68, 69,70
e 71 accorpati tra l'altro insieme ad un tratto di corridoio condominiale (che necessariamente
dovrà essere escluso e ripristinato).....**euro 11.700,00**

Alla luce di quanto riportato in consulenza il sottoscritto ing. Rodolfo Urbani
ritiene, con la presente relazione , di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a
disposizione della s.v. Ill.mo Giudice Dott. C, Madia per qualsiasi chiarimento e
per quant'altro voglia eventualmente disporre.

Messina, li 17/12/2025

Il C.T.U.
Ing. Rodolfo Urbani

