

**Beni in Messina (Messina) Via Consolare Pompea 1853**  
**Lotto 037**

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

A.	Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta a schiera sita in Messina, villaggio Ganzirri, Via Consolare Pompea 1853.
	<b>Identificata al catasto fabbricati:</b> intestata a ██████████ (Società Italiana di Edilizia S.p.A.) foglio 43, mappale 1523, subalterno 2, categoria A/7, classe 9, superficie catastale mq. 232,00, composta da 8 vani, posta ai piani S/I-T-1, - rendita: €. 454,48 (vedi visura catastale allegato "2"). <b>Confina:</b> A nord ed a sud, con viabilità interna del Piano di Lottizzazione; ad est e ad ovest, con altre unità immobiliari di proprietà ██████████.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

<b>Caratteristiche estrinseche:</b> (descrizione della zona)	<i>Per quanto riguarda la descrizione delle caratteristiche estrinseche dell'unità immobiliare, appartenendo il bene da stimare al piano di Lottizzazione "Pozzicello", si rimanda a quanto ampiamente esposto nel paragrafo "D1" della relazione tecnica introduttiva ed illustrativa.</i>
<b>Caratteristiche intrinseche:</b> (descrizione del bene)	<p>L'unità immobiliare oggetto di stima, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione "POZZICELLO" e più precisamente in un corpo di fabbrica composto da 12 unità immobiliari "a schiera" appartenenti al tipo edilizio "G".</p> <p>Suddetto corpo di fabbrica, costituito da un piano seminterrato, un piano terra e da un piano sottotetto, ha una struttura in cemento armato, con travi e pilastri collegati al piede da travi rovesce di fondazione e solai del tipo misto in latero-cemento. E esso, si trova nell'insieme in discrete condizioni di manutenzione (vedi foto n.° 1 e 2).</p> <p>L'immobile in perizia, denominato "G2", è ubicato nella parte ovest del sopra citato corpo di fabbrica "G" e confina: a nord ed a sud, con viabilità interna del Piano di Lottizzazione; ad est e ad ovest, con altre unità immobiliari di proprietà della ditta ██████████ (Società Italiana di Edilizia S.p.A.).</p> <p><u>Esaminando l'elaborato grafico del progetto approvato inerente la tipologia edilizia "G" (vedi allegato "E39" della relazione generale introduttiva ed illustrativa), si evince facilmente che l'unità immobiliare oggetto di stima avrebbe dovuto essere composta nel seguente modo:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- un piano cantinato, destinato in parte a garage (oltre il 50%) ed in parte suddiviso in tre locali destinati verosimilmente a cantine (non è stata indicata, infatti, la loro destinazione d'uso) e in un vano scala per il collegamento con i piani superiori;</li><li>- un piano terra (rialzato) destinato alla residenza, costituito da: soggiorno-pranzo; cucina; camera da letto, bagno e ripostiglio. Il progetto prevedeva inoltre un terrazzo a livello sul fronte sud ed un balcone sul fronte nord, con una scaletta di collegamento tra quest'ultimo e la corte esterna;</li><li>- un piano sottotetto, del quale non è stata indicata la destinazione d'uso (ma sicuramente destinato a locale di sgombero, in quanto non è stato computato nella volumetria di progetto), costituito da un unico ampio vano dotato di terrazzini sui lati nord e sud. Nella zona mediana di ciascun terrazzino, era prevista la realizzazione di un piccolo vano destinato a ripostiglio.</li></ul>

	<p>Analizzando invece le planimetrie catastali del bene da stimare (vedi allegato "3"), risulta che l'unità immobiliare urbana è stata così denunciata:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- un piano sottostrada, destinato a garage per circa il 20%, e per la rimanente parte suddiviso in: un ampio vano destinato a cantina, attraverso il quale avviene l'accesso; un locale w.c.; un piccolo vano destinato verosimilmente a ripostiglio; una scala a vista per il collegamento con i piani superiori.</li></ul> <p>All'esterno, sul lato sud, è stata rappresentata un'area cortilizia di pertinenza; mentre, sul lato nord, è stata rappresentata una scala per il collegamento del seminterrato con il giardino;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- un piano terra destinato alla residenza, composto da tre ambienti dei quali non è stata indicata la destinazione d'uso, un locale w.c. ed un terrazzo a livello sul fronte sud;</li><li>- un piano sottotetto, suddiviso in tre ambienti dei quali non è stata indicata la destinazione d'uso, dotato di w.c. e di terrazzini a livello sui fronti nord e sud.</li></ul> <p><u>Al momento del sopralluogo</u>, effettuato nell'immobile in perizia in data 22/07/2010 (vedi allegati "1" e "4"), è stato accertato che:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. il piano seminterrato, cui si accede attraverso un'area cortilizia di pertinenza posta sul lato sud, era adibito: in parte a garage (20% circa); in parte a cucina-tinello e soggiorno; ed in parte a ripostiglio, ingresso e w.c. (vedi foto n.°3 e da n.°6 a n.°10). Inoltre, sul lato nord, è stata realizzata una scala esterna per il collegamento del piano seminterrato con la corte (foto n. 4 e 5);</li><li>2. la scala interna per il collegamento con i piani superiori, era del tipo "a vista" e direttamente comunicante con l'ambiente soggiorno (vedi foto n.° 11);</li><li>3. il piano terra, era composto da : un ampio soggiorno dotato di terrazzo a livello; una camera da letto; un bagno; ed un vano ripostiglio (vedi foto da n.° 12 a n.°16 e foto n.° 21 e 22);</li><li>4. il piano sottotetto, dotato di terrazzini a livello sui fronti nord e sud, era costituito da due camere da letto ed un locale w.c. (vedi foto da n.° 17 a n.° 20 e foto n.° 24).</li></ol> <p><i>Alla luce di quanto sopra, lo scrivente C.T.U. fa rilevare che esistono delle "incongruenze" tra le previsioni del progetto approvato, la denuncia di accatastamento effettuata all'Agenzia del Territorio e quanto effettivamente realizzato sui luoghi.</i></p> <p>Infatti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- contrariamente a quanto previsto nel progetto approvato ed a quanto denunciato in catasto, il piano seminterrato, fatta eccezione per una porzione di esso (locale garage), risultava essere adibito alla residenza e non a cantina.</li></ul> <p>Inoltre, la scala interna di collegamento con i piani superiori, risultava essere del tipo "a vista", direttamente comunicante con gli ambienti del seminterrato e non "racchiusa in un vano scala"</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- il piano seminterrato, è stato messo in collegamento con la corte esterna lato nord, tramite una porta ed una scala non previste in progetto;</li><li>- sul prospetto principale, è stata realizzata una loggia non prevista in progetto, attraverso la quale si ha accesso all'abitazione.</li></ul> <p>L'area antistante tale loggia, è stata perimetrata con muretti e ringhiere e costituisce corte esclusiva dell'unità immobiliare;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la cucina, prevista progettualmente al piano terra, è stata realizzata invece al piano seminterrato. Per contro, il vano al</li></ul>
--	---

	<p>piano terra che avrebbe dovuto essere destinato a cucina, è stato adibito a locale di soggiorno;</p> <p>il piano sottotetto, da progetto destinato a locale di sgombero e pertanto escluso dalla volumetria, è stato adibito a residenza.</p> <p><b>n.b.:</b> Si fa rilevare che:</p> <p>a) <i>Il cambio della destinazione d'uso della cantina e del locale di sgombero in residenza, comporta un aumento della volumetria insediata e, di conseguenza, una variazione essenziale al progetto ai sensi della L.R. 37/85;</i></p> <p>b) <i>per il piano sottotetto è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 724/94, prot. n° 592 del 25/02/1995. A tutt'oggi, però, non è stato rilasciato alcun provvedimento autorizzativo da parte dell'Amministrazione Comunale ;</i></p> <p>c) <i>La realizzazione della cucina al piano seminterrato, non rispetta i necessari requisiti di illuminazione e di aerazione previsti dalle norme igienico sanitarie.</i></p> <p>Le pareti interne dei vari ambienti dell'unità immobiliare, risultavano essere intonacate e tinteggiate con idropittura del tipo lavabile; quelle dei servizi igienici e della cucina, risultavano inoltre essere rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza di mt. 2,00 circa .</p> <p>Sulle pareti del piano seminterrato è stata rilevata la presenza di umidità, causata da una non idonea protezione e/o impermeabilizzazione delle strutture in fondazione, nonché dalla presenza di un pozzetto di raccolta delle acque meteoriche, verosimilmente privo di adeguata impermeabilizzazione (vedi foto n.° 27 e n.° 28).</p> <p>Sui soffitti dei locali sottostanti il piano di copertura ed i terrazzini del sottotetto, sono state riscontrate macchie di umidità dovute ad infiltrazioni d'acqua piovana (v. foto da n.° 31 a 35).</p> <p>Tale fenomeno, è stato riscontrato anche sulle pareti perimetrali prospicienti il terrazzo a livello ed i terrazzini, ubicati rispettivamente ai piani terra e sottotetto (vedi foto n.° 29, 30, 36 ).</p> <p>La pavimentazione dei vari ambienti dell'unità immobiliare, è stata così realizzata:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- in legno, nella scala interna di collegamento;</li><li>- in monocottura color cuoio, nel garage e nei locali del piano seminterrato destinati a cucina-tinello, soggiorno e ripostiglio;</li><li>- con piastrelle di ceramica nei bagni;</li><li>- con parquet in legno, nei vari ambienti dei piani terra e del sottotetto;</li><li>- in monocottura, nelle terrazze e nei camminamenti esterni;</li><li>- in marmo travertino, nella scala esterna di collegamento con la corte lato nord.</li></ul> <p>Gli impianti idrico ed elettrico, sono stati realizzati sottotraccia;</p> <p>L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento, con generatore di calore (caldaia murale) a gas e piastre radianti in alluminio anodizzato del tipo preverniciato.</p> <p>L'aerazione e l'illuminazione del bene oggetto di stima, si possono definire nell'insieme sufficienti. Ciò, anche in relazione alle destinazioni d'uso, assegnate dal progetto approvato ai vari ambienti componenti l'unità immobiliare.</p> <p>Gli infissi esterni sono in legno, dotati di persiane in legno in cattivo stato di manutenzione (vedi foto da n.° 22 a 24).</p>
--	--

	<p>L'accesso al garage, avviene mediante una saracinesca metallica ad avanzamento elettrico.</p> <p>L'unità immobiliare, risulta essere dotata sul lato nord di uno spazio esterno di pertinenza sistemato in parte a verde, con la presenza di piante e siepi ornamentali. (vedi foto n.° 4 e 5).</p> <p>Nell'insieme, lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di stima si può considerare discreto, anche se si rende indispensabile un intervento di ordinaria manutenzione al fine di:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- eliminare gli inconvenienti causati dall'umidità di risalita e dalle infiltrazioni d'acqua piovana ;</li><li>- riparare le persiane ed in particolare quelle esposte a sud est;</li><li>- rimuovere le parti ammalorate di intonaco sulle facciate ed eliminare i fenomeni di esfoliazione della tinteggiatura.</li></ul> <p>Attraverso le misurazioni effettuate mediante lettura grafica degli elaborati planimetrici catastali e delle aerofotogrammetrie delle aree interessate, è stato possibile computare le seguenti superfici :</p> <p><b>superficie lorda abitabile (S.L.A.) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- piano seminterrato (residenza) mq. 108,40</li><li>- piano terra (residenza) mq. 100,20</li><li>- sottotetto (residenza) <u>mq. 53,30</u></li><li><b>mq. 261,90</b></li></ul> <p><b>superficie lorda abitabile omogeneizzata :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- piano seminterrato (residenza) mq. 108,40 x 0,85 = mq. 92,14</li><li>- piano terra (residenza) mq. 100,20 x 1,00 = mq. 100,20</li><li>- sottotetto (residenza) mq. 53,30 x 1,00 = <u>mq. 53,30</u></li><li><b>mq. 245,64</b></li></ul> <p><b>superficie non residenziale (S.N.R.) :</b></p> <p><i>superfici di servizio:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- piano seminterrato (garage) mq. 28,10</li></ul> <p><i>superfici di ornamento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- piano terra (terrazzo a livello) mq. 37,20</li><li>- sottotetto (terrazzini) mq. 32,00</li><li>- piano seminterrato (corte sud) mq. 10,65</li><li>- piano seminterrato (loggia) mq. 4,35</li><li>- piano terra (loggia) mq. 3,50</li><li>- corte esterna lato nord mq. 47,45</li></ul> <p><b>superficie non residenziale omogeneizzata:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- piano seminterrato (garage) mq. 28,10 x 0,50 = mq. 14,05</li><li>- piano terra (terrazzo a livello):<ul style="list-style-type: none"><li>(fino a mq. 25,00) mq. 25,00 x 0,25 = mq. 6,25</li><li>(oltre mq. 25,00) mq. 12,20 x 0,10 = mq. 1,22</li></ul></li><li>- sottotetto (terrazze a livello):<ul style="list-style-type: none"><li>(fino a mq. 25,00) mq. 25,00 x 0,25 = mq. 6,25</li><li>(oltre mq. 25,00) mq. 7,00 x 0,10 = mq. 0,70</li></ul></li><li>- piano seminterrato (corte sud) mq. 10,65 x 0,10 = mq. 1,06</li><li>- piano seminterrato (loggia) mq. 4,35 x 0,35 = mq. 1,52</li><li>- piano terra (loggia) mq. 3,50 x 0,35 = mq. 1,23</li><li>- corte esterna lato nord mq. 47,45 x 0,10 = <u>mq. 4,75</u></li><li><b>mq. 37,03</b></li></ul> <p><b>superficie commerciale virtuale ( S.C.V.):</b> mq. (245,64 + 37,03) = <b>mq. 282,67</b></p>
--	--

<b>Caratteristiche zona:</b>	Periferica residenziale (di pregio) a traffico scorrevole, con parcheggi sufficienti.
<b>Servizi della zona:</b>	asilo nido (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), farmacie (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola media superiore (insufficiente), campo da calcio (sufficiente), supermercato (sufficiente), università (sufficiente), polizia (insufficiente), ospedali (buono), palazzetto dello sport (sufficiente), teatro (insufficiente), università (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (insufficiente), cinema (sufficiente), campo da tennis (sufficiente), municipio (sufficiente), parco giochi (insufficiente).
	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
<b>Caratteristiche zone limitrofe:</b>	Residenziali. I principali centri limitrofi sono: Taormina, Milazzo, Reggio Calabria. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Monti Peloritani, Capo Peloro, Area dello stretto. Le attrazioni storiche presenti sono: Museo, Chiese, reperti archeologici.
<b>Collegamenti pubblici (km):</b>	autostrada (10), autobus (0,5), ferrovia (10), porto (7).
<b>3. STATO DI POSSESSO:</b>	
	Occupato da ██████████ in forza di un preliminare di compravendita.
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b>	
<b>4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</b>	
<b>4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</b>	
	Atto di citazione derivante da Domanda Giudiziale per trasferimento immobile a favore ██████████ contro "██████████", a firma di Tribunale di Messina in data 19/01/2002, trascritto a Messina in data 28/01/2002, ai nn. 2549/2208. L'atto di citazione di cui sopra, è stato proposto dal signor Donato Antonino per il trasferimento dell'immobile sito in Messina, villaggio Ganzirri, contrada Pozzicello, individuato in catasto dalla particella 1523, sub 10, del foglio 43.
<b>4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</b>	<i>Nessuna</i>
<b>4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:</b>	<i>Nessuno</i>
<b>4.1.4. Altre limitazioni d'uso:</b>	
<b>4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura</b>	
<b>4.2.1. Iscrizioni:</b>	
	Iscrizione volontaria ( <i>attiva - rinnovata</i> ) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di <b>GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A."</b> IN L.C.A., contro "██████████", iscritta a Messina in data 14/05/2005, ai nn. 17366/5636. importo ipoteca: €. 1.084.559,49 importo capitale: €. 361.519,83 L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta contro la ██████████ in data 18/05/1985 ai n. 12002/837, in forza del contratto di anticipazione ricevuto dal Notaio Guido Monforte da Messina in data 17/05/1985. <b>n.b.:</b> <i>Suddetta ipoteca, grava anche nei confronti della ██████████.</i> Si precisa, che la Gestione di Credito Fondiario della C.C.R. V.E. per le Province Siciliane in Palermo, soggetto a favore del quale è stata iscritta l'ipoteca, in seguito è divenuta "Sicilcassa s.p.a." e, con Decreto Ministeriale del Tesoro n.° 602529 del 05/09/1997, è stata posta in Liquidazione Coatta Amministrativa.

	<p>Iscrizione volontaria (<i>attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria da atto di dilazione a mezzo operazione a medio termine, ex D.P.R. 29/09/1973 n.° 601 a favore di <b>GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "[REDACTED] ed altri</b>, iscritta a Messina in data 25/10/2010, ai nn. 33061/5974.</p> <p>importo ipoteca: € 1.068.065,78 importo capitale: € 428.013,88</p> <p>L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta contro "[REDACTED]" in data 26/10/1990, ai n. 29509/2680, in forza di un atto di dilazione a mezzo operazione a medio termine, stipulato dal Notaio G. Paderni in data 23/10/1990, n.° rep. 37933.</p> <p><b>n.b.:</b> <i>Suddetta ipoteca, grava anche nei confronti dei terzi acquirenti aventi causa da [REDACTED] e quindi pure nei confronti della [REDACTED].</i></p>
	<p>Iscrizione volontaria (<i>attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di <b>GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "[REDACTED] ed altri</b>, iscritta a Messina in data 21/10/2010, ai nn. 32816/5880.</p> <p>importo ipoteca: £ 1.397.500.000 importo capitale: £ 559.000.000</p> <p><b>Riferito limitatamente a:</b> L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai n. 29498/2669, in forza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Giovanni Paderni del 23/10/1990, n.° rep. 37938 e gravante su un'area edificabile della superficie di mq. 2.137,50 costituita dalle particelle n° 645, 211, 1075 e 1076 tutte in quota parte del foglio di mappa 43.</p>
	<p>Iscrizione volontaria (<i>attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di <b>GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "[REDACTED]</b>, iscritta a Messina in data 21/10/2010, ai nn. 32819/5883 .</p> <p>importo ipoteca: £ 912.500.000 importo capitale: £ 365.000.000</p> <p><b>Riferito limitatamente a:</b> L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai n. 29501/2672, in forza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Giovanni Paderni del 23/10/1990, n.° rep. 37941 e gravante su un'area edificabile della superficie di mq. 1.290,00, costituita dalle particelle n° 211, 212 e 213 tutte in quota parte del foglio di mappa 43.</p>
	<p>Iscrizione volontaria (<i>attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di <b>GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E., OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "[REDACTED]</b>, iscritta a Messina in data 21/10/2010, ai nn. 32820/5884 .</p> <p>importo ipoteca: £ 947.500.000 importo capitale: £ 379.000.000</p> <p><b>Riferito limitatamente a:</b> L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai n. 29502/2673, in forza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Giovanni Paderni del 23/10/1990, n° rep. 37942 e gravante su un'area edificabile della superficie di mq. 1.480,50, costituita dalle particelle n° 156, 211 e 644 tutte in quota parte del foglio di mappa 43.</p>
	<p>Iscrizione volontaria (<i>attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di <b>GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO VITTORIO EMANUELE PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI</b></p>

		<p>"SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "SICILCASSA S.P.A." ed altri, iscritta a Messina in data 22/10/2010, ai nn. 33008/5967. importo ipoteca: £. 412.500.000 importo capitale: £. 165.000.000 <b>Riferito limitatamente a:</b> L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai n. 29506/2677, in forza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Giovanni Paderni del 23/10/1990, n.° rep. 37946 e gravante su un'area edificabile della superficie di mq. 532,27, costituita dalle particelle n° 211, 242 e 243 tutte in quota parte del foglio di mappa 43.</p>
		<p>Iscrizione volontaria (<i>attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di <b>GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "SICILCASSA S.P.A."</b> iscritta a Messina in data 21/10/2010 ai nn. 32824/5888 . importo ipoteca: £. 947.500.000 importo capitale: £. 379.000.000 <b>Riferito limitatamente a:</b> L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai n. 29507/2678, in forza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Giovanni Paderni del 23/10/1990, n.° rep. 37947 e gravante su un'area edificabile della superficie di mq. 532,27, costituita dalle particelle n° 211, 212, 213, 645 e 1070 tutte in quota parte; 1071 per l'intero; e porzione della strada vicinale Giannuzzo del foglio di mappa 43 .</p>
		<p>Iscrizione volontaria (<i>attiva - rinnovata</i>) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di <b>GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "SICILCASSA S.P.A."</b>, iscritta a Messina in data 22/10/2010, ai nn. 33009/5968 . importo ipoteca: £. 1.115.000.000 importo capitale: £. 446.000.000 <b>Riferito limitatamente a:</b> L'ipoteca sopra citata, rinnova quella iscritta in data 26/10/1990 ai n. 29508/2679, in forza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Giovanni Paderni del 23/10/1990, n.° rep. 37948 e gravante su un'area edificabile della superficie di mq. 1.249,00, costituita dalle particelle n° 211, 643, 983 e 1069 tutte in quota parte del foglio di mappa 43 .</p>
		<p>Iscrizione volontaria (<i>non rinnovata</i>) derivante da Contratto di mutuo ai rogiti del notaio Giovanni Paderni del 23/10/1990, a favore di <b>GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO VITTORIO EMANUELE PER LE PROVINCE SICILIANE IN PALERMO, OGGI "SICILCASSA S.P.A." IN L.C.A., contro "SICILCASSA S.P.A."</b>, a firma del Notaio Giovanni Paderni in data 23/10/1990, iscritta a Messina in data 26/10/1990 ai nn. 29495/2666 . importo ipoteca: £. 3.605.000.000 importo capitale: £. 1.442.000.000 <b>Riferito limitatamente a:</b> Detta ipoteca, iscritta originariamente su un'area edificabile della superficie di mq. 2.477,47, costituita dalle particelle n.° 211, 643, 644, 156 e 1069, tutte in quota parte del foglio di mappa n.° 43, non e' stata rinnovata.</p>
		<p>Iscrizione giudiziale (<i>Attiva</i>) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di "SICILCASSA S.P.A." "SICILCASSA S.P.A." a firma del Tribunale di Milano in data 25/07/2007, iscritta in data 14/10/2008, ai nn. 38643/7112 . importo ipoteca: € . 217.483,54 importo capitale: € . 162.683,83</p>

4.2.2.	<b>Pignoramenti:</b>
	Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare a favore di "SICILCASSA s.p.a." in L.C.A. contro "██████████" ed altri, a firma del Tribunale di Messina, iscritto in data 20/12/2001, al n° rep. 1281, e trascritto a Messina in data 12/03/2002, ai nn. 6618/5563.
	Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare a favore di "██████████" (██████████) contro "██████████" (██████████), a firma del Tribunale di Messina in data 17/07/2009, trascritto a Messina in data 07/08/2009, ai nn. 27909/18940.
	Pignoramento derivante da Atto Esecutivo a favore di "██████████" contro "██████████", a firma del Tribunale di Messina in data 08/07/2009, trascritto a Messina in data 22/09/2009, ai nn. 31552/21693.
4.2.3.	<b>Altre trascrizioni: Nessuna</b>
4.2.4.	<b>Altre limitazioni d'uso: Nessuna</b>
4.3.	<b>Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale</b>
4.3.1.	<b>Conformità urbanistico edilizia:</b>
	<p><b>Sono state riscontrate le seguenti difformità:</b></p> <p>Così come ampiamente esposto nella relazione tecnica introduttiva ed illustrativa, alla quale si rimanda per ulteriori approfondimenti (vedi paragrafo "D2"), l'unità immobiliare in esame non è conforme urbanisticamente, in quanto ricade all'interno di un Piano di Lottizzazione <i>non regolare urbanisticamente</i>.</p> <p>Inoltre:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) la destinazione d'uso dei locali ubicati al piano seminterrato, fatta eccezione per la parte adibita a garage, non è conforme a quella prevista in progetto. Infatti, una parte del piano seminterrato destinato in progetto a garage e cantina (vedi allegato "E39" della relazione introduttiva ed illustrativa), risulta invece essere adibita a residenza, costituita da: ingresso; soggiorno; cucina-tinello; w.c. e ripostiglio;</li><li>2) La destinazione d'uso del locale sottotetto, non è conforme a quella prevista in progetto. Infatti, il sottotetto, destinato in progetto a locale di sgombero (vedi spiegazione a pag. 2), risulta invece essere adibito a residenza.</li></ol> <p>Come già anticipato a pag. 4 della presente relazione, in data 25/02/1995, prot. n. 592, è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 724/94, per il cambio di destinazione d'uso del sottotetto in residenza.</p> <p>Tuttavia, così come ampiamente esposto al paragrafo "D3" della relazione introduttiva ed illustrativa, il condono edilizio potrebbe legittimare soltanto l'opera edilizia che ne costituisce l'oggetto, ma non comporterebbe alcun effetto di regolarizzazione sulla lottizzazione.</p> <p><b>Regolarizzabili mediante :</b></p> <p><u>Redazione di un progetto di riordino urbanistico e di assestamento dell'intervento</u></p> <p>Tale progetto di riordino Urbanistico dovrà prevedere, oltre alla realizzazione delle opere edili ed infrastrutturali necessarie per il completamento del Piano di Lottizzazione, anche la rimessa in pristino stato delle singole unità immobiliari facenti parte della Lottizzazione, mediante l'eliminazione di tutte le opere abusivamente realizzate (vedi paragrafo "D3" della relazione tecnica generale introduttiva ed illustrativa).</p> <p>In particolare, per l'unità immobiliare in perizia si dovrà provvedere alla esecuzione delle necessarie opere edili (demolizioni e ripristini), finalizzate al mantenimento della destinazione d'uso e delle caratteristiche volumetriche previste nel progetto originario approvato .</p> <p><b>Oneri necessari per la regolarizzazione :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Quota parte per competenze tecniche ed oneri amministrativi, inerenti il progetto di riordino urbanistico: €. 1.516,75;</li><li>- Quota parte per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e per la messa in sicurezza dei muri di contenimento: €. 13.295,37;</li></ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quota parte per la sdemanializzazione e per l'acquisizione della strada vicinale Giannuzzo: €. 1.592,59</li> <li>- Oneri per la rimessa in pristino stato delle opere abusivamente realizzate: €. 12.000,00</li> </ul> <p><b>Oneri totali: €. 31.404,71</b></p>
	4.3.2.	<b>Conformità catastale:</b>
		<p><b>Sono state riscontrate le seguenti difformità :</b>                  Per quanto riguarda l'area lottizzata, bisognerebbe effettuare l'aggiornamento della mappa catastale. Tuttavia, per le motivazioni illustrate nella relazione tecnica introduttiva (alla quale si rimanda per ulteriori approfondimenti vedi paragrafo "D4"), l'aggiornamento catastale della mappa non è stato effettuato, ma si è tenuto conto dei costi necessari per la sua esecuzione.                  Per quanto concerne invece l'unità immobiliare, sono state riscontrate difformità sulla mancata e/o non corretta indicazione della destinazione d'uso di alcuni vani.</p> <p><b>Regolarizzabili mediante:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PREGEO per l'aggiornamento della mappa catastale;</li> <li>- Procedura "DOCFA" per l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare, dopo aver provveduto alla rimessa in pristino stato dell'immobile per la sua regolarizzazione Urbanistica.</li> </ul> <p><b>Oneri necessari per la regolarizzazione:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quota parte per competenze tecniche ed oneri Amministrativi per l'aggiornamento della mappa catastale: €. 985,89</li> <li>- Spese tecniche ed oneri catastali per la procedura DOCFA: €. 500,00</li> </ul> <p><b>Oneri totali: €. 1.485,89</b></p>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:</b>		
		Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
		Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
		Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
		Ulteriori avvertenze: Non è stato possibile stimare le spese annue di gestione condominiale, in quanto non è stato ancora costituito un regolare condominio per il complesso edilizio.
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:</b>		
	6.1	<b>Attuali proprietari:</b>
		██████████, proprietaria dal 17/06/1993 ad oggi, in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Giovanni Paderni del 17/06/1993, trascritto a Messina in data 07/07/1993, ai nn. 16948/14298.
	6.2	<b>Precedenti proprietari:</b>
		██████████, proprietaria dal 15/04/1987 al 17/06/1993, in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Francesco Paderni del 15/04/1987, trascritto a Messina in data 29/04/1987, ai nn. 10980/9233. Con il suddetto atto la ditta "██████████" vende alla ██████████ il seguente immobile: << appezzamento di terreno con esistenti costruzioni in corso, sito nel territorio del Comune di Messina, contrada Pozzicello, villaggio Ganzirri, della superficie di mq. 38.315,00 circa >>.
		██████████, proprietaria dal 11/02/1985 al 15/04/1987, in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Guido Monforte del 11/02/1985 . Come si può evincere dall'allegato "C6" (inquadramento territoriale) della relazione generale introduttiva, il bene oggetto di stima ricade su porzione di terreno facente parte dell'originaria particella n.° 211 (ex 211a) di proprietà della signora ██████████
		██████████, proprietaria da data antecedente il ventennio al 11/02/1985 . L'intestatataria, era proprietaria della particella 211 (ex 211a) del foglio di mappa 43.

<b>7. PRATICHE EDILIZIE:</b>	
Autorizzazione alla lottizzazione n° 409 per i lavori di "Piano di Lottizzazione Pozzicello" intestata a: [redacted] nata il 06/06/1929; [redacted] nata il 08/05/1932; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted] nato il 21/09/1930; [redacted] nato il 10/10/1929; [redacted]. Autorizzazione alla lottizzazione presentata in data 20/07/1981 e rilasciata in data 01/09/1983.	
Concessione edilizia n° 7789/84 e successive varianti, per la "Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria", intestata a: Ing. Michelangelo Cutrona, per conto e nell'interesse dei signori [redacted] nata il 06/06/1929; [redacted]; [redacted] nata il 08/05/1932; [redacted]; [redacted] nato il 21/09/1930; [redacted] nato il 10/10/1929; Concessione Edilizia presentata in data 26/09/1983 e rilasciata in data 06/02/1984, protocollo n° 7789. Per maggiori chiarimenti sulla cronistoria delle pratiche edilizie, si rimanda alla Relazione Tecnica Introduttiva ed Illustrativa.	
Concessione edilizia n° 9199/88 e successive varianti, per i lavori di "Costruzione del complesso residenziale del Piano di Lottizzazione Pozzicello", intestata a [redacted] n.q. di Amministratrice della [redacted]. Concessione Edilizia presentata in data 28/02/1987 e rilasciata in data 18/01/1988 protocollo n° 9199.	
Pratica di condono edilizio n° 592/94 per i lavori di "Cambio di destinazione d'uso del locale sottotetto da deposito occasionale a residenziale" intestata a [redacted] n.q. di Amministratrice. Condono edilizio tratto dalla legge 724/94, presentato in data 25/02/1995, prot. n. 592.	
Concessione edilizia n.° 152/01 per i lavori di "Completamento delle opere di urbanizzazione primaria del Piano di Lottizzazione Pozzicello" intestata a: [redacted] in persona dell'Amministratore unico [redacted] in persona dell'Amministratore unico [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted] nato il 21/09/1930; [redacted] nato il 10/10/1929; [redacted] nata il 08/05/1932; Concessione Edilizia presentata in data 11/07/2000 e rilasciata in data 02/07/2001.	
Descrizione villetta a schiera di cui al punto A	
A.	Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta a schiera sita in Messina, villaggio Ganzirri, Via Consolare Pompea 1853. Identificata al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 43, mappale 1523, subalterno 2, categoria A/7, classe 9, superficie catastale mq. 232, composta da 8 vani, posta ai piani S/1-T-1, rendita: € 454,48. (v. visura catastale alleg. "2") Confina: A nord e a sud, con viabilità interna del Piano di Lottizzazione; ad est e ad ovest con altre unità immobiliari di proprietà [redacted].
<b>Destinazione urbanistica:</b> Nel piano regolatore vigente in forza della delibera D.D.R. n. 686 del 02/09/2002 e n.° 858 del 08/07/2003, l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "C2d" (Piani esecutivi in corso di attuazione o deliberati). <b>Norme tecniche ed indici:</b> Le zone "C2d" comprendono Piani di Zona, Programmi Costruttivi, Piani di Recupero, Zone "C6" di cui al D.A. n. 333/86 e Piani di Lottizzazione, operanti o già deliberati dal Consiglio Comunale alla data di adozione della Variante Generale. Tali zone, nella loro attuazione, sono disciplinate dalla normativa e dalle indicazioni cartografiche dei relativi strumenti urbanistici generali ed esecutivi. La zona "C2d" deve essere riferita anche a quelle parti delle lottizzazioni destinate a viabilità a fondo cieco, e comunque già previste dallo strumento urbanistico generale, ferma restando la capacità insediativa prevista originariamente.	

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
piano seminterrato (residenza)	Sup. reale lorda	108,40	0,85	92,14
piano seminterrato (garage)	Sup. reale lorda	28,10	0,50	14,05
piano terra (residenza)	Sup. reale lorda	100,20	1,00	100,20
sottotetto (residenza)	Sup. reale lorda	53,30	1,00	53,30
piano seminterrato (corte lato sud)	Sup. reale lorda	10,65	0,10	1,06
piano seminterrato (loggia)	Sup. reale lorda	4,35	0,35	1,52
piano terra (loggia)	Sup. reale lorda	3,50	0,35	1,22
corte esterna lato nord	Sup. reale lorda	47,45	0,10	4,75
piano terra (terrazzo a livello fino a mq. 25,00)	Sup. reale lorda	25,00	0,25	6,25
piano terra (terrazzo a livello oltre mq. 25,00)	Sup. reale lorda	12,20	0,10	1,22
Sottotetto (terrazze a livello fino a mq. 25,00)	Sup. reale lorda	25,00	0,25	6,25
Sottotetto (terrazze a livello oltre mq. 25,00)	Sup. reale lorda	7,00	0,10	0,70
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>425,15</b>		<b>282,67</b>
<b>Caratteristiche descrittive:</b>				
<b>Caratteristiche strutturali:</b>				
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.			
<i>Travi:</i>	materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.			
<i>Solai:</i>	tipologia: latero-cemento; condizioni: sufficienti.			
<i>Scale:</i>	tipologia: interna; materiale: c.a.; servoscala: assente; condizioni: buone.			
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>				
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente; materiale: legno; protezione: persiane; materiale protezione: legno; condizioni: mediocri.			
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente; materiale: legno massello; condizioni: buone.			
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di cemento; condizioni: sufficienti.			
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: (vedi descrizione a pag. 4); condizioni: sufficienti.			
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina al piano seminterrato; materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: sufficienti.			
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni; materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: buone.			
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente; materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico; condizioni: sufficienti.			
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto; impermeabilizzazione con guaina bituminosa; coibentazione: inesistente; condizioni: mediocri.			
<b>Impianti:</b>				
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio; condizioni: sufficienti, conformità: non è stata fornita documentazione comprovante la conformità dell'impianto.			
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia; tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non è stata fornita documentazione comprovante la conformità dell'impianto.			
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia; alimentazione: con autoclave; rete di distribuzione: non è stato possibile verificare la tipologia dei materiali impiegati e le modalità di esecuzione dell'impianto; condizioni: sufficienti, conformità: non è stata fornita documentazione comprovante la conformità dell'impianto.			
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata; rete di smaltimento: non è stato possibile verificare la tipologia dei materiali impiegati e le modalità di esecuzione dell'impianto; recapito: collettore o rete comunale; ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.			
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo; alimentazione: GPL in bombola; rete di distribuzione: tubi in rame; diffusori: termosifoni in alluminio; condizioni: sufficienti, conformità: non è stata fornita documentazione comprovante la conformità dell'impianto.			

<b>Accessori:</b>					
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:</b>					
<b>8.1. Criterio di Stima</b>					
<p>Per la determinazione del valore venale del bene è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativo o per confronto diretto di cui si è già trattato al paragrafo "F" della relazione tecnica introduttiva ed illustrativa.</p> <p>Attraverso le indagini di mercato effettuate e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Piano di Lottizzazione "POZZICELLO", nonché dei vari fattori positivi e negativi del bene oggetto di stima ed in particolare:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) la presenza di umidità sulle pareti del piano seminterrato, causata da una scarsa protezione e/o non idonea impermeabilizzazione delle strutture in fondazione, ma anche dalla presenza di un pozzetto di raccolta delle acque meteoriche, verosimilmente privo di adeguata impermeabilizzazione;</li> <li>2) la presenza di infiltrazioni d'acqua piovana nei solai del piano terra e del sottotetto (secondo e terzo impalcato), nonché in corrispondenza delle pareti perimetrali prospicienti il terrazzo a livello ed i terrazzini;</li> <li>3) la necessità di adeguare gli impianti alle leggi 46/90 e L.10/91 (e loro successive modifiche ed integrazioni), per l'ottenimento della certificazione di abitabilità;</li> <li>4) la necessità di eseguire un intervento di manutenzione sulle pareti esterne del fabbricato e sugli infissi;</li> <li>5) la scarsa panoramicità e la sua vetustà ;</li> </ol> <p>lo scrivente è pervenuto alla determinazione che il più probabile valore unitario di mercato per il bene in perizia sia di <b>€/mq. 1500,00</b>.</p> <p>Moltiplicando tale valore unitario di mercato per la consistenza dell'immobile (superficie commerciale virtuale), si risale al valore globale</p> <p><b>n.b.:</b> Come già esposto ai paragrafi "C3" e "G1.3" della relazione generale introduttiva ed illustrativa, il valore globale dell'immobile è comprensivo del valore in quota parte dei beni e delle aree di utilità comune del complesso edilizio e cioè: il serbatoio idrico; la cabina elettrica; la viabilità interna della lottizzazione; le aree di ornamento.</p>					
<b>8.2. Fonti di informazione</b>					
Catasto, Conservatoria dei Registri Immobiliari e Ufficio Tecnico di Messina. <b>Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:</b> "URBE IMMOBILIARE"; "TECNOCASA"; "MOLONIA CASE"; "GRUPPO ITALIA IMMOBILIARE"; AGENZIA DEL TERRITORIO (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE).					
<b>8.3. Valutazione corpi</b>					
	ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	A	villetta a schiera	425,15	€. 424.001,25	€. 424.001,25
<b>8.4. Adeguamenti e correzioni della stima</b>					
		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:			€. 63.600,19
		Riduzione percentuale del 10% per impossibilità di utilizzo a scopo residenziale dei locali seminterrato e sottotetto			€. 42.400,13
		Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			€. 32.890,60
		Oneri notari e provvigioni mediatori carico dell'acquirente			Nessuno
		Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			Nessuna

<b>8.5.</b>	<b>Prezzo base d'asta del lotto</b>	
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	<b>€. 318.000,94</b>
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	<b>€. 285.110,34</b>

**ALLEGATI:**

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 1. VERBALE DI SOPRALLUOGO;
- 2. VISURA CATASTALE;
- 3. PLANIMETRIA CATASTALE;
- 4. INDICAZIONE SUGLI ELABORATI PLANIMETRICI CATASTALI DELLO STATO DEI LUOGHI RISCONTRATO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO;

Relazione lotto 037 creata in data 03/12/2015  
Codice documento: E080-02-000033-037

il perito  
Arch. francesco cancellieri

MOD. AN (CEU)

LIRE  
300

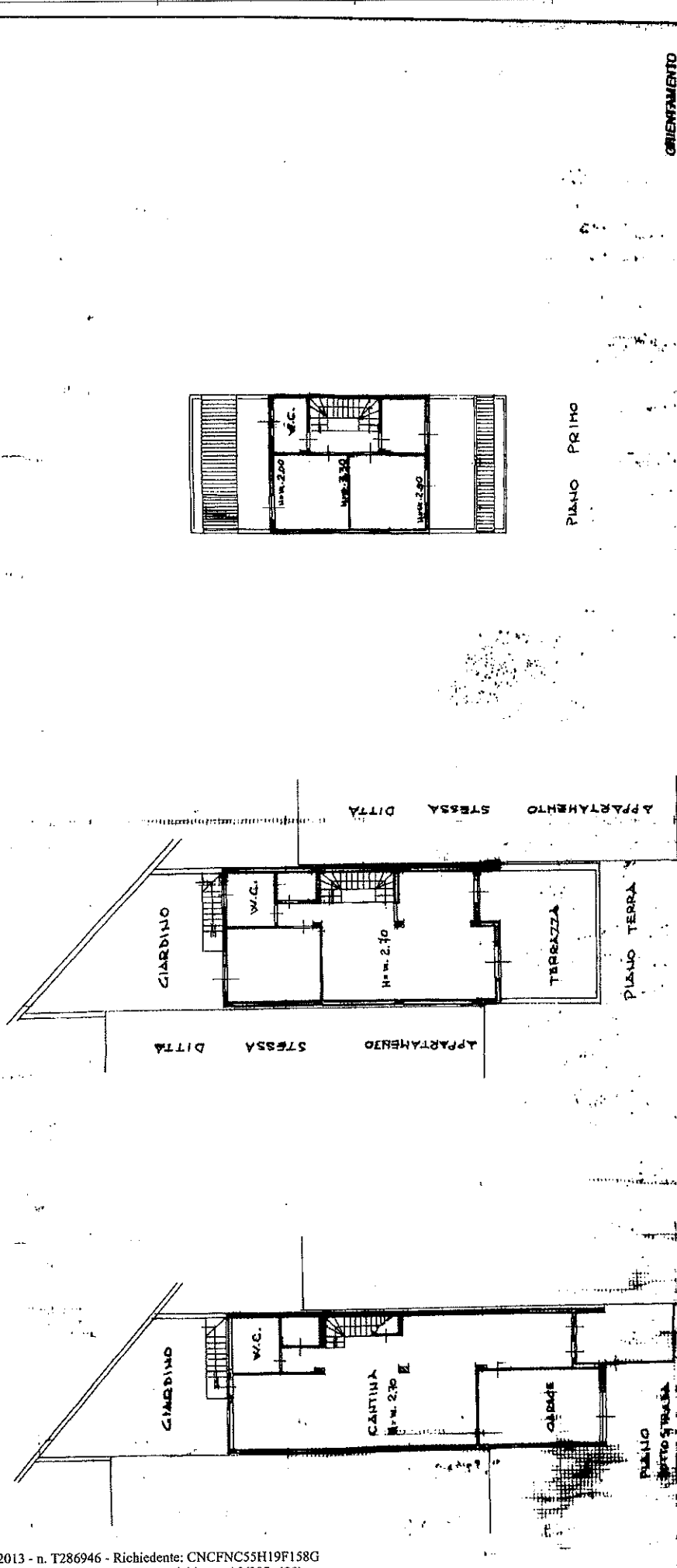
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1968, n. 662)

Planimetria di u.i.b. in Comune di **MESSINA** via **CONS. POMPEA GANZIRRI**, civ. ....

MODULARIO  
3.12.11.008

Stato dei fabbricati - Situazione al 19/04/2013 - Comune di MESSINA (EL58) - Foglio 43 - Particella 1573 - Subalterno 2 -  
DITTA POZZIELLO GANZIRRI piano: S1-T-1 lotto: G edificio: 2;



RESERVATO ALL'UFFICIO

SCALA DI 1:200

ORIENTAMENTO

Compilata dal **GEOM. PARINA**  
(Cognome e nome)  
**GIANFRANCO**

Uffizio ufficio di **GEOMETRI**  
della provincia di **MESSINA** n. **519**

Dichiarazione di N.C.    
Denuncia di variazione

Identificativo catastale:  
F. **A3** **Ditta 01**  
n. **1583** sub. **2**

6678W

Foto n° 1

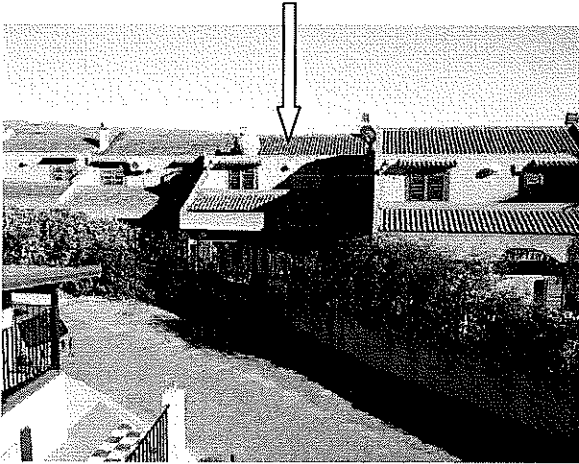


Foto n° 2



Foto n° 3

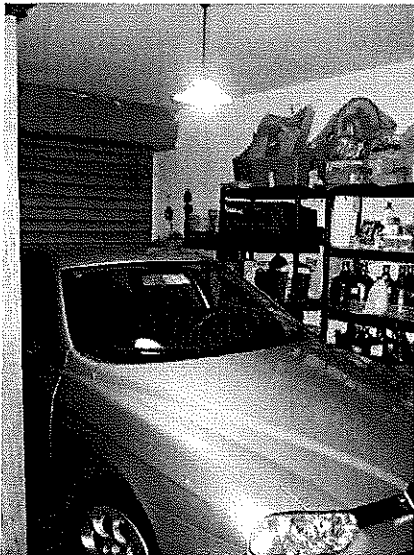


Foto n° 4



Foto n° 5

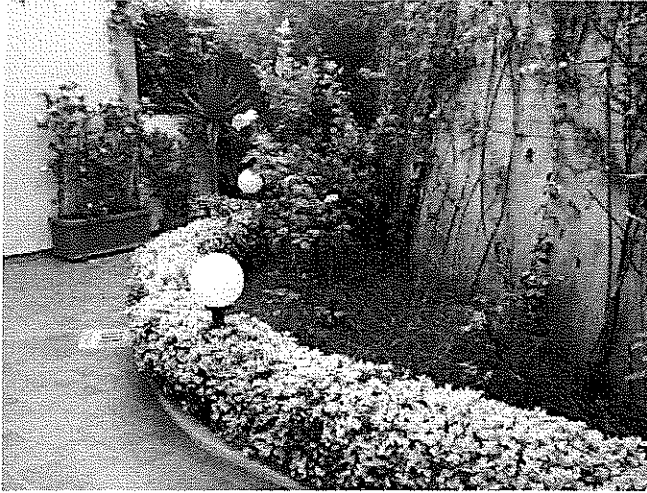


Foto n° 6

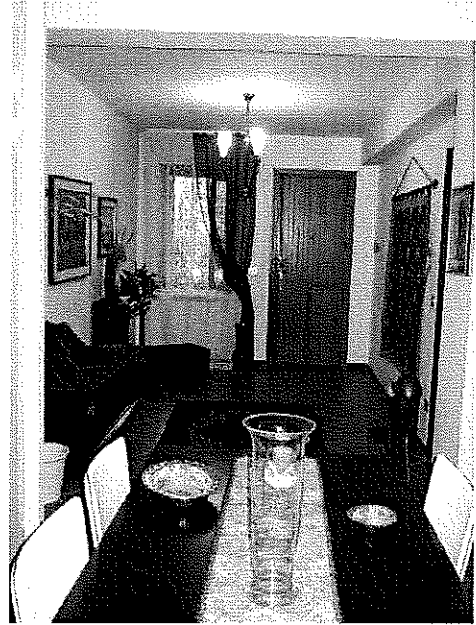


Foto n° 7



Foto n° 8





Foto n° 9



Foto n° 10



Foto n° 11



Foto n° 12

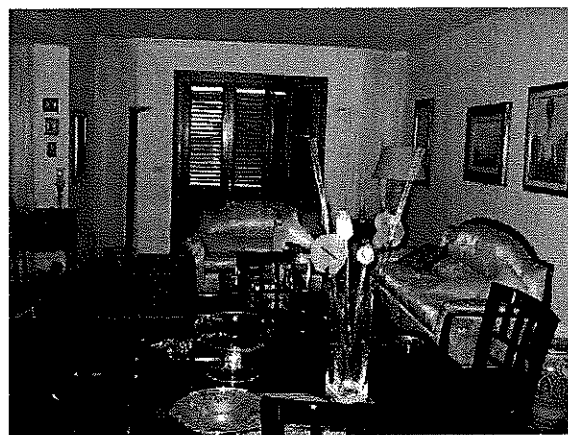


Foto n° 13

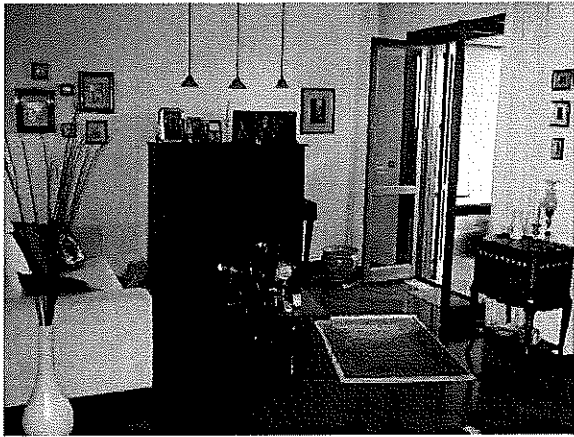


Foto n° 14

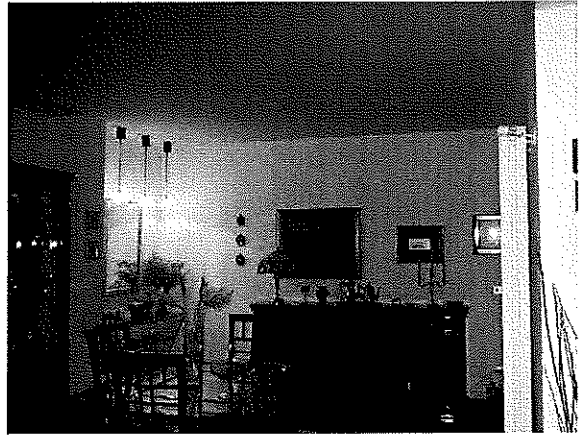


Foto n° 15

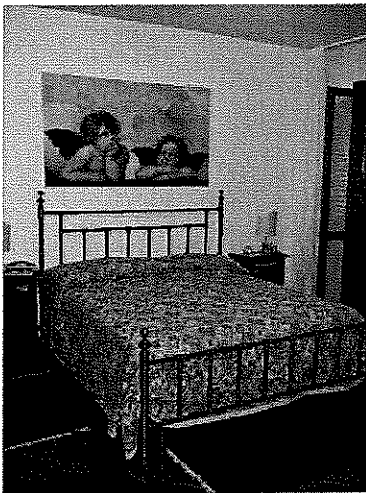


Foto n° 16



Foto n° 17

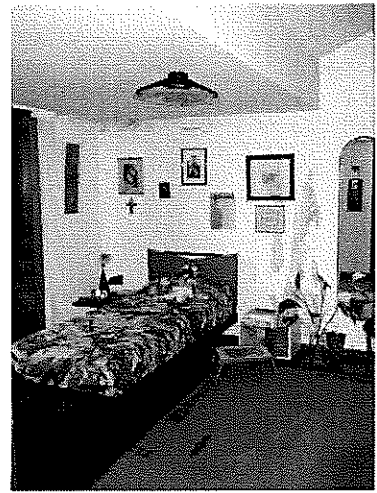


Foto n° 18



Foto n° 19



Foto n° 20

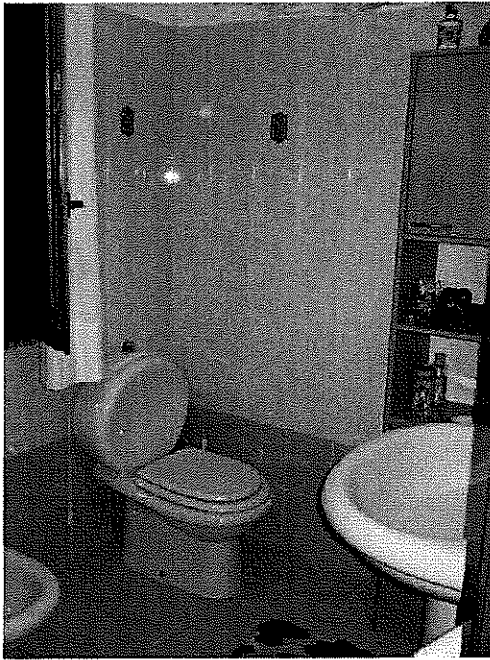


Foto n° 21

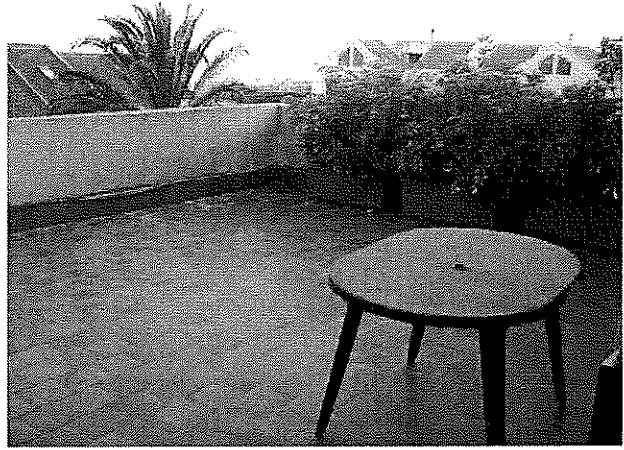


Foto n° 22

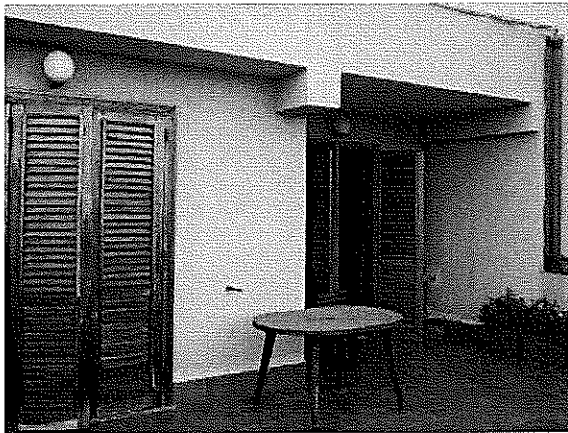


Foto n° 23

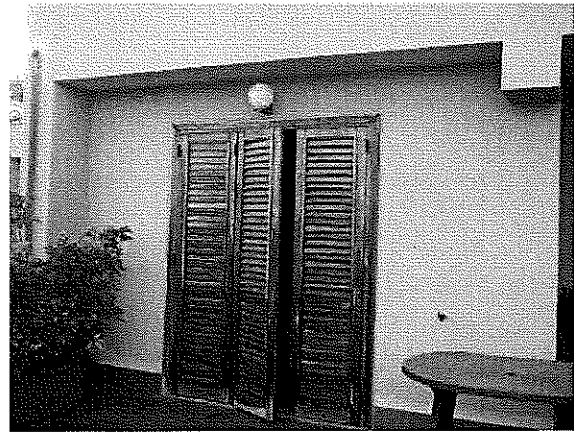


Foto n° 24



Foto n° 25



Foto n° 26



Foto n° 27



Foto n° 28

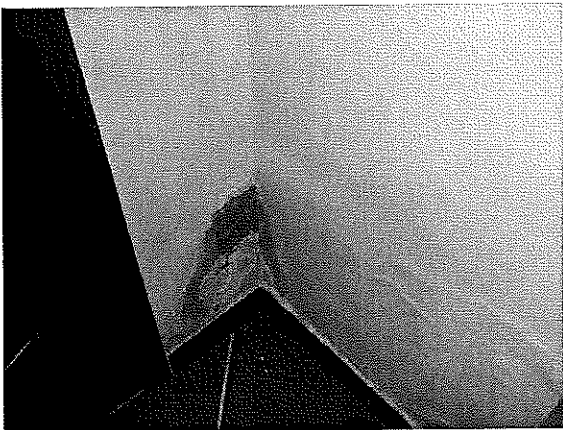


Foto n° 29



Foto n° 30



Foto n° 31

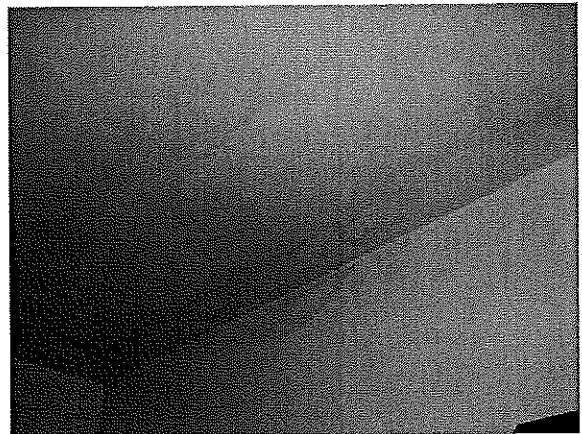


Foto n° 32

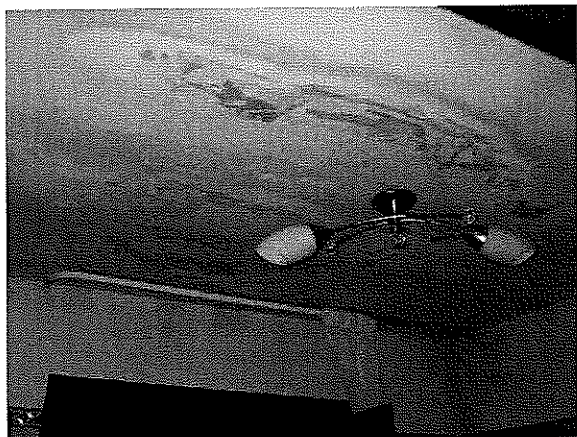


Foto n° 33



Foto n° 34

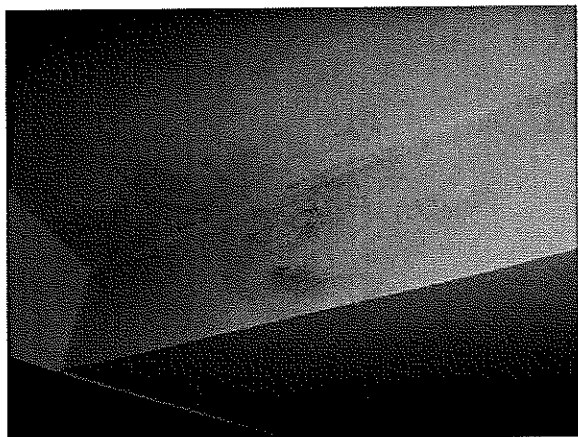


Foto n° 35



Foto n° 36

