

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA**

**SEZIONE UNICA CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO N. 46/2018 R.G. Es.**

**PROCEDURA PROMOSSA DA  
UNICREDIT SPA**

**DEBITORE**

**[REDACTED]**

**GIUDICE ISTRUTTORE  
DOTT. MAFFA DANILÒ**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**TECNICO INCARICATO  
Arch. Francesco Giovanni Spadaro**



Arch. Francesco Giovanni Spadaro  
 Via Roma, 52 - 98028 S. Teresa di Riva (ME)  
 Cell. 347 6715248 email: [spadarofrancescogiovanni@gmail.com](mailto:spadarofrancescogiovanni@gmail.com)  
 PEC: [spadarofrancesco.giovanni@legalmail.it](mailto:spadarofrancesco.giovanni@legalmail.it)

## PREMESSE

Il sottoscritto Architetto Francesco Giovanni Spadaro, (C.F. SPD FNC 52A19 I311L numero iscrizione Ordine Professionale 132), in qualità di CTU incaricato per il procedimento di cui in oggetto, ha prestato giuramento di rito il giorno 01 del mese di giugno 2018 nei locali del Tribunale di Messina, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, davanti al Funzionario Giudiziario signora Maria Bertino.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 22.01.2019 e hanno finora contemplato le seguenti attività:

- Previa Comunicazione alle parti tramite raccomandata AR 1534965332-3 del 24.12.2018, a [redacted] proprietari dell'immobile oggetto di perizia e AR 15349653142- 1 inviata in data 24.12.2018 all'Avv. [redacted] nella qualità di legale della UniCredit S.p.A., il sottoscritto, all'orario stabilito del giorno 11.01.2019 si è recato sui luoghi, in via Gebbiazze ( oggi Via Dei Normanni) , 2 comune di S. Alessio Siculo, per dare inizio delle operazione peritali.
- Il sopralluogo avuto esito negativo in quanto nessuno degli interessati si è presentato;
- Trascorso qualche giorno il sottoscritto ha ricevuto una telefonata da parte del signor [redacted] delegato [redacted] il quale informava che i coniugi avevano ricevuto con ritardo la raccomandata di convocazione e si concordava di riconvocare il sopralluogo di visita per giorno 22.01.2019;
- In data 22.01.2019 come concordato , si è presentato sui luoghi oggetto di perizia il signor [redacted] munito di delega con allegate carte di identità dei [redacted] - [redacted], si è potuto così dare avvio e concludere le operazioni peritali.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

– Appartamento in Sant'Alessio Siculo, Via Gebbiazze , 2 ( oggi via Dei Normanni) della superficie di mq 35,00 per la quota di:

- 5/8 di piena proprietà [redacted]
- 3/8 di piena proprietà [redacted]



Arch. Francesco Giovanni Spadaro  
 Via Roma, 52 98028 S. Teresa di Riva (ME)  
 Cell. 347 6715248 email: [spadarofrancescogiovanni@gmail.com](mailto:spadarofrancescogiovanni@gmail.com)  
 PEC: [spadarofrancesco.giovanni@legalmail.it](mailto:spadarofrancesco.giovanni@legalmail.it)

- L'immobile si trova al piano Seminterrato del "Corpo A" di un Complesso immobiliare denominato "Residence Sant'Alessio Beach". Il corpo "A" è composto da 28 unità immobiliari, realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, è costituita da tre elevazioni fuori terra più seminterrato e cantinato con accessi ai piani tramite corpo scala e ascensore interno. Allo stato attuale si presenta in discreto stato di conservazione, ma necessita di alcuni interventi di manutenzione ai pavimenti che risultano staccati in più punti. Il piano interrato è destinato a posti auto e box. Il corpo di fabbrica "A" è stato completato il giorno 10.05.1984.
- L'immobile è identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Messina, Comune di S.Alessio Siculo, al Foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub [REDACTED] categoria A/2 classe 1; consistenza 2,5 vani; piano S 1; Interno 5, rendita [REDACTED], superficie catastale totale mq. 35,00, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 33,00, derivante da variazione del 09.11.2015 (vedi, visura storica). Il bene sopra catastalmente individuato confina ad est [REDACTED]; a nord [REDACTED]; A sud [REDACTED].
- Esposizione: soggiorno a Nord-ovest e camera da letto a Sud - Ovest
- L'appartamento è composto da:
  - un soggiorno con angolo cottura di circa mq 14,50
  - una camera da letto di mq circa 10.80
  - un WC di mq 2,75
  - disimpegno di circa mq 1,43 totali
  - una corte annessa seminterrata di mq 5,35
- L'altezza media è di m. 3,00.
- Durante il rilievo metrico, non si sono riscontrate difformità rispetto al progetto approvato: Le condizioni generali dell'appartamento sono buone. Si riscontra solo un fenomeno di distacco del pavimento di modesta entità sia in camera da letto che nella corte annessa. per ovviare a detto inconveniente purtroppo si renderà necessario sostituire il pavimento dei due ambienti.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- L'appartamento si trova all'interno del corpo "A" di un Complesso residenziale denominato "Residence Sant'Alessio Beach" al quale si accede dalla via Gegiazze, 2 (oggi denominata via dei Normanni) e tramite ampi camminamenti condominiali vengono serviti i tre corpi di fabbrica denominati: Corpi A, B e C in cui è diviso l'intero complesso residenziale.
- Il traffico di zona è sostenuto, tipico dei paesi che si sviluppano lungo le strade statali. I parcheggi lungo le strade sono sufficienti.



Arch. Francesco Giovanni Spadaro  
 Via Roma, 52 98028 S. Teresa di Riva (ME)  
 Cell. 347 6715248 email: [spadarofrancescogiovanni@gmail.com](mailto:spadarofrancescogiovanni@gmail.com)  
 PEC : [spadarofrancesco.giovanni@legalmail.it](mailto:spadarofrancesco.giovanni@legalmail.it)

- Le zone limitrofe sono residenziali.
- I collegamenti pubblici sono treno e autobus.

### 3. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'APPARTAMENTO:

Giorno 22.01.2019, lo scrivente si è recato sui luoghi per cui è causa siti in Sant'Alessio Siculo via Gebiazze,2, secondo quanto precedentemente concordato con il signor [REDACTED] delegato da [REDACTED].

L'immobile si trova al piano seminterrato spigolo sud-ovest del "Corpo A" del Complesso residenziale denominato "Residence Sant'Alessio Beach". Il corpo "A", composto da 28 unità immobiliari, realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, è costituito da tre elevazioni fuori terra più seminterrato e cantinato con accessi ai piani tramite corpo scala + ascensore interno. Allo stato attuale si presenta in discreto stato di conservazione, ma necessita della sostituzione dei pavimenti della camera da letto e della corte annessa lato ovest; L'intero complesso residenziale è stato completato nel mese di maggio dell'anno 1984.

L'unità immobiliare in oggetto è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Messina, Comune di S.Alessio Siculo, al Foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub [REDACTED] Interno 5, categoria A/2 classe 1; consistenza 2,5 vani; piano S 1; Interno 5, rendita [REDACTED] superficie catastale totale mq. 35,00, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 33,00.

L'appartamento si presenta in buone condizioni; le porte interne, di tipologia economica sono in tamburato; i serramenti e le persiane sono in legno e necessitano della normale manutenzione.

I pavimenti e i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono in ceramica. Gli impianti tecnologici sono funzionanti e risalenti all'età dell'edificio. Essendo un appartamento utilizzato principalmente nel periodo estivo è munito di elementi di raffreddamento/riscaldamento elettrici.

In riferimento all'unità in oggetto non risulta alcuna Certificazione Energetica, in quanto il fabbricato è stato costruito nell'anno 1984, prima dell'entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 192 del 08.10.2005 modificato con la Legge n. 90/2013 (Attestato di Certificazione Energetica) e Decreto "Linee guida APE 2015" che fissava le direttive relative al rendimento energetico. Si è provveduto quindi a redigere l'elaborato relativo alla Certificazione Energetica che ha dato il seguente risultato:

CLASSE ENERGETICA "G" Kwh/mq anno 247,97

### 4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

- Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai Coniugi in separazione di beni proprietari : la signora [REDACTED] per 5/8 ed il Signor [REDACTED] per 3/8.

4/10



Arch. Francesco Giovanni Spadaro  
Via Roma, 52 - 98028 S. Teresa di Riva (ME)  
Cell. 347 6715248 email: [spadarofrancescogiovanni@gmail.com](mailto:spadarofrancescogiovanni@gmail.com)  
PEC: [spadarofrancesco.giovanni@legalmail.it](mailto:spadarofrancesco.giovanni@legalmail.it)

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In *allegato* è possibile consultare copia della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze dei registri catastali e dei registri immobiliari.

### 5.1 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 5.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 5.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 5.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 5.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

### 5.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

#### 5.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria stipulata il 05.10.2006 a firma del Notaio [REDACTED], iscritta il 07.10.2006 al n° 42155/13525,

a favore di [REDACTED]

contro: [REDACTED] e

Importo ipoteca: € 115.000,00

Importo capitale: € 77.000,00

Trascrizione N.20915/16011 dell'8/08/2016 nascente da domanda Giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione n. 6209/2016 del 14.07.2016 - Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Catania

A favore: [REDACTED] in liquidazione con sede in Catania [REDACTED]

Contro: [REDACTED] e

#### 5.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, trascritto a Messina 08.03.2018 ai nn. 5392/4182 N. pignoramento 99/2018 del 06.02.2018 Tribunale di Messina

A favore: di [REDACTED]

Contro: [REDACTED]



Arch. Francesco Giovanni Spadaro  
 Via Roma, 52 98028 S. Teresa di Riva (ME)  
 Cell. 347 6715248 email: [spadarofrancescogiovanni@gmail.com](mailto:spadarofrancescogiovanni@gmail.com)  
 PEC: [spadarofrancesco.giovanni@legalmail.it](mailto:spadarofrancesco.giovanni@legalmail.it)

5.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 5.3 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

5.3.1. *Conformità urbanistico-edilizia:*

Non è stata riscontrata nessuna difformità.

5.3.2. *Conformità catastale:*

Non è stata riscontrata nessuna difformità, eccezion fatta per il mancato allineamento della destinazione a posto barca dell'attuale soggiorno.

### 6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|   |                 |
|---|-----------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (media)             | € 280,00        |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute | € 0,00          |
| Spese condominiali scadute ed insolute al momento della perizia:    |                 |
| Residuo anni antecedenti al 2017                                    | € 361,06        |
| Quota condominiale anno 2017  | € 243,40        |
| Quota condominiale anno 2018  | € 291,37        |
| <b>Sommano le quote condominiali insolute</b>                       | <b>€ 895,83</b> |

Dal colloquio con l'Amministratore del Condominio, Avv. Andrea Lando, si evince che allo stato attuale non sono state effettuate spese straordinarie negli anni 2017/2018. La spesa corrente sarà in linea con quelle precedenti, quindi di circa 280,00 euro.

### 7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dai documenti presenti nel fascicolo e dalle ricerche effettuate per accertare l'esatta provenienza del bene e di tutte le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, emerge che la proprietà dei beni sopradescritti sono intestati ai soggetti di seguito elencati.

Ai signori [redacted] (proprietario per la quota di 3/8) [redacted] (proprietaria per la quota di 5/8) l'immobile in oggetto è pervenuto:

- In parte [redacted] per la quota di 2/8) giusto atto di vendita in [redacted] de 18.10.1999 rep. n° 30906 trascritto il 5.11.1999 ai nn 28785/23718 da potere di [redacted]

- ed in parte ([redacted] per 3/8 [redacted] per 3/8) giusto atto di vendita in Notar [redacted] del 5.10.2006 Rep. n 51011/12370 trascritto ai nn 7/10/2006 e ai nn



Arch. Francesco Giovanni Spadaro  
Via Roma, 52 98028 S. Teresa di Riva (ME)  
Cell. 347 6715248 email: spadaro francesco giovanni@gmail.com  
PEC: spadaro francesco giovanni@legalmail.it

42154/22920 [REDACTED]  
[REDACTED]

## 8. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 8.1 PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione Edilizia n° 23 del 27.11.1981 intestata alla Ditta [REDACTED], per la "Costruzione di fabbricati per civile abitazione".
- Concessione Edilizia (variante) del 13.04.1984 a intestata alla Ditta [REDACTED] A. con sede in [REDACTED]
- Concessione Edilizia (variante) del 27.02.1986 intestata alla Ditta [REDACTED].
- Concessione edilizia del 24.05.1999 intestata ad [REDACTED]  
Relativa all'immobile in oggetto;
- Provvedimento Genio Civile L. N 64/74 Prot. 14111 del 16.07.1981 e variante prot. 22.789 del 25.10.1982
- Certificato di Collaudo, art. 7 Legge 05.11.1971 n° 1086 relativamente ai "Corpi A, B e C", del 18.05.1985
- **Autorizzazione di Agibilità**- In atto le unità abitative poste al piano seminterrato dei corpi A, B e C non sono munite di abitabilità in quanto l'agibilità rilasciata con Prot 115/2017 dal comune di S. Alessio Siculo attiene solo alle unità abitative poste ai piani: Rialzato, primo e secondo.  
Per l'unità abitativa in oggetto Si rende necessario il completamento dell'iter per il rilascio complessivo dell'abitabilità.

*Palazzina* denominata "Corpo A", composta da 28 unità immobiliari, realizzata con struttura intelaiata in cemento armato, è costituita da tre elevazioni fuori terra più seminterrato e cantinato con accessi ai piani tramite corpi scala e ascensore interni.

**Infissi esterni:** persiane e porte in legno in condizioni buone

**Condizioni attuali dello stabile:** in discreto stato di conservazione.

Per l'unità abitativa in oggetto si rende necessario un intervento di sostituzione del pavimento della camera da letto e della corte esterna lato ovest

### 8.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unità immobiliare si trova in un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato e interrato, ricadente in *zona B2 del P.R.G. in vigore*, approvato con Decreto Dir. n° 784/DRU



Arch. Francesco Giovanni Spadaro  
Via Roma, 52 98028 S. Teresa di Riva (ME)  
Cell. 347 6715248 email: [spadarofrancescogiovanni@gmail.com](mailto:spadarofrancescogiovanni@gmail.com)  
PEC: [spadarofrancesco.giovanni@legalmail.it](mailto:spadarofrancesco.giovanni@legalmail.it)

del 07.09.2007 dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, e con Variante apportata al Regolamento Edilizio e alle Norme di Attuazione del **P.R.G.** approvata dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, con Decreto n° 121 del 07.05.2013.

## 9. GIUDIZI DI CONFORMITA':

Per verificare la conformità urbanistica del fabbricato si è presa visione dei provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Sant'Alessio Siculo. La documentazione controllata consente di constatare la regolarità urbanistica dell'immobile in oggetto

### 9.1 CONFORMITA' EDILIZIA:

L'immobile risulta *conforme*

### 9.2 CONFORMITA' CATASTALE:

L'immobile risulta *conforme* fatta eccezione per la destinazione non aggiornata della planimetria in atti ( posto barca al posto di soggiorno )

### 9.3 CONFORMITA' URBANISTICA:

L'immobile risulta *conforme* alla normativa vigente

### 9.4 CONFORMITA' DATI CATASTALI E ATTO:

L'immobile risulta *conforme* eccezion fatta per l'aggiornamento della destinazione dei vani Dell'ultima planimetria in atti

## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 10.1 CRITERIO DI STIMA:

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo parametrico, dedotto attraverso banche dati del mercato immobiliare e attraverso indagini di mercato sottoponendo la valutazione dell'immobile ad agenzie immobiliari. Detto metodo di stima delle abitazioni è quello più usato nella realtà professionale, e consiste nello stabilire il valore di un bene attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni quanto più possibile simili a quello oggetto di stima.

Il valore unitario adottato per semplicità di comprensione è il Mq di superficie vendibile.





Arch. Francesco Giovanni Spadaro  
 Via Roma, 52 - 98028 S. Teresa di Riva (ME)  
 Cell. 347 6715248 email: [spadarofrancescogiovanni@gmail.com](mailto:spadarofrancescogiovanni@gmail.com)  
 PEC: [spadarofrancesco.giovanni@legahmail.it](mailto:spadarofrancesco.giovanni@legahmail.it)

#### 10.2 FONTI DI INFORMAZIONE:

Catasto di Messina, Agenzia Immobiliari ed Osservatori del mercato. Dalla Banca dati del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (secondo semestre anno 2018), risulta che l'immobile oggetto di stima, con microzona catastale n°1 e codice di zona B2, a prevalente destinazione residenziale e di tipo abitazioni civili, ha un valore di mercato espresso in €/mq per immobili abitabili, aventi uno stato conservativo definibile normale, riferito alla superficie lorda, che varia da € 1.100,00 a € 1.550,00 Le Agenzie Immobiliari contattate in merito ad immobili della tipologia in esame, riferiscono un valore medio di mercato attuale di € 1.200,00/1.400,00.

Stante il fatto che l'unità abitativa in oggetto risulta interrata sul lato ovest di circa m. 1,50 per essa si ritiene congruo applicare la media dei valori minimi delle due valutazioni suesposte e pertanto si ha :  $(€ 1.100,00 + 1.200,00) : 2 = € 1.150/mq$

#### 10.3 CRITERIO DI CALCOLO:

*Criterio di calcolo consistenza commerciale - D.P.R. 23.03.1998 n. 138*

| Descrizione   | Consistenza  |   | Indice | Commerciale  |
|---------------|--------------|---|--------|--------------|
| Appartamento  | 35,00        | x | 100%   | 35,00        |
| Corte annessa | 5,35         | x | 33%    | 1,78         |
| <b>Totale</b> | <b>40.35</b> |   |        | <b>36.78</b> |

#### 10.4 VALUTAZIONE:

Considerando valore proposto

| Immobile     | Superficie lorda |   | Media ponderale | Valore intero |
|--------------|------------------|---|-----------------|---------------|
| Appartamento | 36.78            | x | € 1.150,00      | € 42.297,00   |

#### 10.5 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

|   |            |
|---|------------|
| Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi: | € 4.229,70 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico degli acquirenti:   | € 0,00     |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni degli acquirenti:   | € 0,00     |
| Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc:   | € 895,83   |
| Sommano le decurtazioni :   | € 5.125,53 |



Arch. Francesco Giovanni Spadaro  
Via Roma, 52 - 98028 S. Teresa di Riva (ME)  
Cell. 347 6715248 email: [spadaro francesco giovanni@gmail.com](mailto:spadaro francesco giovanni@gmail.com)  
PEC: [spadaro francesco giovanni@legalmail.it](mailto:spadaro francesco giovanni@legalmail.it)

Valore dell'immobile *al netto delle decurtazioni* nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 37.171,47

**10.6 GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA':**

Trattandosi di appartamento molto piccolo il giudizio di divisibilità è **negativo**.

**10.7 PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE:**

Il valore della vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è di: € 37.171,47

Diconsi *euro trentasettemilacentosettantuno/47*

S. Teresa di Riva 10.02.2019

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*  
*Arch. Francesco Giovanni Spadaro*



**TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA**

**SEZIONE UNICA CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO N. 46/2018 R.G. Es.**

**PROCEDURA PROMOSSA DA  
UNICREDIT SPA**

**DEBITORE**

\_\_\_\_\_

**GIUDICE ISTRUTTORE  
DOTT. MAFFA DANILO**

**INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**TECNICO INCARICATO  
Arch. Francesco Giovanni Spadaro**



Arch. Francesco Giovanni Spadaro  
 Via Roma, 52 98028 S. Teresa di Riva (ME)  
 Cell. 347 6715248 email: [spadaro francesco giovanni@gmail.com](mailto:spadaro francesco giovanni@gmail.com)  
 PEC : [spadaro francesco giovanni@legalmail.it](mailto:spadaro francesco giovanni@legalmail.it)

## INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Per una più completa e corretta descrizione del bene oggetto di perizia e dei vincoli e degli oneri giuridici si precisa che l'immobile oggetto di perizia è costituito da un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Sant'Alessio Siculo ( ME ) , via Dei Normanni (Ex via Gebiazze n. 2 ) Piano S1; Interno 5 –

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio - Direzione provinciale di Messina – Comune di Sant'Alessio Siculo – Foglio **●** Particella **●** sub. **●** Categoria A/2 ; Classe 1; Consistenza 2,5 Vani; superficie catastale mq 35 ; Rendita **●**.

In Ditta a **●** per 3/8 indivisi in regime di separazione dei beni e a **●** **●** per 1/4 indiviso e per 3/8 indivisi in regime di separazione dei beni.

Il bene è pervenuto ai coniugi **●** quanto ad 1/4 ( un quarto) indiviso alla sola **●**, in regime di separazione dei beni, giusto atto di compravendita ricevuto dal Notaio **●**, da Catania, rep. N. 30906 in data 18.10.1999 registrato a Catania il 3.11.1999 al N.10028 e trascritto a Messina il 5.11.1999 ai nn.28785/23718 e quanto a 6/8 ( sei ottavi) indivisi ai coniugi **●** e **●** **●**, in regime di separazione dei beni, giusto atto di compravendita ricevuto dal Notaio **●**, da Belpasso, Rep. N. 51011/12370 in data 05.10.2006 registrato a Catania il 6.10.2006 al N. 17133 e trascritto a Messina il 07.10.2006 ai nn 42154/22920.

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI RELATIVE ALL'IMMOBILE IN OGGETTO:

Iscrizione N. 42155/13525 del 07.10.2006 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di Mutuo num. Rep. 51012/12371 in Notar **●** del 05.10.2006



Arch. Francesco Giovanni Spadaro  
Via Roma, 52 98028 S. Teresa di Riva (ME)  
Cell. 347 6715248 email: [spadarofrancescogiovanni@gmail.com](mailto:spadarofrancescogiovanni@gmail.com)  
PEC : [spadarofrancesco.giovanni@legalmail.it](mailto:spadarofrancesco.giovanni@legalmail.it)

A favore di [redacted]

contro: [redacted]  
[redacted]

Gravante sull'immobile in oggetto

Importo ipoteca: € 115.000,00

Importo capitale: € 77.000,00

Trascrizione N.20915/16011 dell'8/08/2016 nascente da domanda Giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione n. 6209/2016 del 14.07.2016 - Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Catania

A favore: [redacted] in liquidazione con sede in Catania [redacted]

contro: [redacted]  
[redacted]

Gravante sull'immobile in oggetto

Trascrizione N.5392/4182 dell'8.03.2018 nascente da Pignoramento n. 99/2018 del 06.02.2018 Tribunale di Messina

A favore: di [redacted]

contro: [redacted]  
[redacted]

**COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE :**

L'immobile in oggetto è citato all'articolo terzo e fa parte dei beni facenti parte della Costituzione del Fondo Patrimoniale N. 8 del Repertorio, N. 8 della raccolta del 14.11.2011 in Notar [redacted] - , Notaio in Catania, che si allega in copia, trascritto il 21.11.2011 ai nn 34593/25280 a favore di [redacted] [redacted] sull'immobile in oggetto per la quota di 1/2 ciascuno . (vedi allegato )

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a177f6cb151d02a59f5d80a6027345e  
Firmato Da: SPADARO FRANCESCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66c6a38b6c5a4dea2e5328e9879ed0a



Arch. Francesco Giovanni Spadaro  
Via Roma, 52 - 98028 S. Teresa di Riva (ME) -  
Cell. 347 6715248 email: [spadaro francesco giovanni@gmail.com](mailto:spadaro francesco giovanni@gmail.com)  
PEC : [spadaro francesco giovanni@legalmail.it](mailto:spadaro francesco giovanni@legalmail.it)

Il Fondo Patrimoniale è stato costituito per far fronte ai bisogni della propria famiglia ai sensi e per gli effetti degli artt. 167 e seguenti del Codice Civile dai [REDACTED] e come sopra detto tra i beni costituenti il Fondo, all'articolo terzo, viene proprio descritto l'immobile oggetto di perizia : Appartamento sito nel Comune di S. Alessio Siculo (ME) al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub. [REDACTED]

Messina 18.06.2019

Il Tecnico :

Arch. Francesco Giovanni Spadaro

