

---

# TRIBUNALE DI MESSINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Morgante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 90/2021 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



## SOMMARIO

---

Incarico.....	1
Premessa .....	3
Descrizione .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 1.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 2.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 3.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 4.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 5.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stima / Formazione lotti .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Elenco allegati .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riepilogo bando d'asta.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>



## INCARICO

---

All'udienza del 25/11/2021, il sottoscritto Ing. Morgante Pietro, con studio in Via Nicola Fabrizi, 31 - 98123 - Messina (ME), email studiotecnicomorgante@gmail.com, PEC pietro.morgante@ingpec.eu, Tel. 090 696461, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Messina (ME) - via Vecchia Nazionale , piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Messina (ME) - via Vecchia Nazionale , piano 2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Messina (ME) - via Vecchia Nazionale , piano 2
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Roccalumera (ME) - via lungomare Cristoforo Colombo, piano T
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Roccalumera (ME) - via Luigi Mazzullo 18, piano S1



## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Messina (ME) - via Vecchia Nazionale , piano 1

### DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione sito a Messina in via Vecchia Nazionale, Mili Marina, posto al piano primo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra della superficie commerciale di circa mq 52,80 composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, due camere ed un wc, oltre balcone da cui avviene l'accesso; censito al NCEU al fg 177, part 108, sub 7.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-  (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-  (Proprietà 1/1)

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,32 mq	45,38 mq	1,00	45,38 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	27,91 mq	29,62 mq	0,25	7,41 mq	2,70 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>52,79 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>52,79 mq</b>		



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	177	108	7		A2	9				1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

Buono stato conservativo

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento per civile abitazione posto piano primo di un edificio a 3 elevazioni fuori terra, oltre piano mansardato.

L'edificio si presenta esternamente in sufficiente stato manutentivo. Tipologia costruttiva intelaiata in c.a. con solai latero-cementizi; copertura a doppia falda, con locali di sgombero sottotetto.


All'immobile si accede solo mediante scala condominiale esterna. Internamente l'immobile si presenta in buono stato manutentivo, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio preverniciato e porte interne tamburate.

Dotato di impianto elettrico, idraulico sottotraccia, antenna tv e telefonico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1987		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giuseppe Bruni	25/03/1987	33168	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			13/04/1987	9450	7904
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Legale** derivante da Debito  
Iscritto a Messina il 11/11/2009  
Reg. gen. 7358 - Reg. part. 38408  
Importo: € 52.610,24  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 26.305,12  
N° repertorio: 116508/2008
- **Ipoteca legale** derivante da debito  
Iscritto a Messina il 02/03/2015  
Reg. gen. 583 - Reg. part. 4616  
Importo: € 484.417,76  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 242.209,38

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Tribunale di Messina il 07/06/2021  
Reg. gen. 11665 - Reg. part. 14925  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Concessione Edilizia n. 9622 del 3.12.1988

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Messina (ME) - via Vecchia Nazionale, piano 2

### DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione sito a Messina in via Vecchia Nazionale, Mili Marina, posto al piano secondo e terzo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra della superficie commerciale di mq 84,45 composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, una camera ed un wc; dal soggiorno, tramite scala interna, si accede al piano superiore mansardato, composto da unico ambiente, attualmente adibito a camera da letto con wc. Questo piano mansardato è servito anch'esso da balcone della superficie di circa 23 mq. Pertinenza dell'immobile è il balcone da cui avviene l'accesso posto al piano secondo; censito al NCEU al fg 177, part 108, sub 8.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

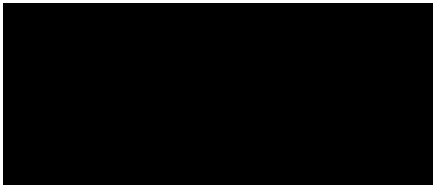
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-  (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-  (Proprietà 1/1)

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,15 mq	45,75 mq	1,00	45,75 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	27,91 mq	29,93 mq	0,25	7,48 mq	2,70 m	2
Mansarda	50,83 mq	60,30 mq	0,50	30,15 mq	2,00 m	3
Balcone scoperto	21,36 mq	23,26 mq	0,25	5,82 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>89,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>89,20 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	177	108	8		A2	10	3,5		162,68 €	2-3	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

Buono stato conservativo

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento per civile abitazione posto piano secondo di un edificio a 3 elevazioni fuori terra, oltre piano mansardato.

Dall'appartamento si accede al piano mansardato mediante una scala interna in ferro.

L'edificio si presenta esternamente in sufficiente stato manutentivo. Tipologia costruttiva intelaiata in c.a. con solai latero-cementizi; copertura a doppia falda, con locali di sgombero sottotetto.

All'immobile si accede solo mediante scala condominiale esterna. Internamente l'immobile si presenta in buono stato manutentivo, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio preverniciato e porte interne tamburate.

Dotato di impianto elettrico, idraulico sottotraccia, antenna tv e telefonico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1987		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Bruni	25/03/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Messina	13/04/1987	7904	9450
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°





--	--	--	--	--	--

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca Legale** derivante da Debito  
 Iscritto a Messina il 11/11/2009  
 Reg. gen. 7358 - Reg. part. 38408  
 Importo: € 52.610,24  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 26.305,12
- Ipoteca legale** derivante da debito  
 Iscritto a Messina il 02/03/2015  
 Reg. gen. 583 - Reg. part. 4616  
 Importo: € 484.417,76  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 242.209,38

### Trascrizioni

- Pignoramento**  
 Trascritto a Tribunale di Messina il 07/06/2021  
 Reg. gen. 11665 - Reg. part. 14925  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]  
 Formalità a carico della procedura

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Concessione Edilizia n. 9622 del 3.12.1988

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Messina (ME) - via Vecchia Nazionale , piano 2

### DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione sito a Messina in via Vecchia Nazionale, Mili Marina, posto al piano secondo e terzo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra della superficie commerciale di circa mq 84,45 composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, una camera ed un wc; dal soggiorno, tramite scala interna, si accede al piano superiore mansardato composto da unico ambiente, attualmente adibito a camera da letto con wc. Pertinenza dell'immobile è il balcone da cui avviene l'accesso posto al piano secondo; il piano mansardato è dotato anch'esso di balcone della superficie di circa 23 mq. Censito al NCEU al fg 177, part 108, sub 9.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-  (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-  (Proprietà 1/1)

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,38 mq	45,61 mq	1,00	45,61 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	28,44 mq	30,47 mq	0,25	7,62 mq	2,70 m	2
Mansarda	49,82 mq	59,94 mq	0,50	29,97 mq	2,00 m	3
Balcone scoperto	21,36 mq	23,26 mq	0,25	5,82 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>89,02 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>89,02 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	177	108	9		A2	10	3,5		162,68 €	2-3	

## STATO CONSERVATIVO

Buono stato conservativo.

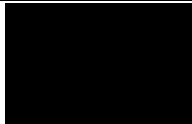
## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento per civile abitazione posto piano secondo di un edificio a 3 elevazioni fuori terra, oltre piano mansardato. Dall'appartamento si accede al piano mansardato mediante una scala interna in ferro. L'edificio si presenta esternamente in sufficiente stato manutentivo. Tipologia costruttiva intelaiata in c.a. con solai latero-cementizi; copertura a doppia falda, con locali di sgombero sottotetto. All'immobile si accede solo mediante scala condominiale esterna. Internamente l'immobile si presenta in buono stato manutentivo, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio preverniciato e porte interne tamburate. Dotato di impianto elettrico, idraulico sottotraccia, antenna tv e telefonico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1987		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giuseppe Bruni	25/03/1987		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Messina	13/04/1987	7904	9450
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Debito

Iscritto a Messina il 11/11/2009

Reg. gen. 7358 - Reg. part. 38408

Importo: € 52.610,24

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 26.305,12

- **Ipoteca legale** derivante da debito

Iscritto a Messina il 02/03/2015

Reg. gen. 583 - Reg. part. 4616

Importo: € 484.417,76

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 242.209,38

### Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Tribunale di Messina il 04/02/2009

Reg. gen. 2994 - Reg. part. 4113

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Messina il 07/06/2021

Reg. gen. 11665 - Reg. part. 14925

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Concessione Edilizia n. 9622 del 3.12.1988

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Roccalumera (ME) - via lungomare Cristoforo Colombo, piano T

### DESCRIZIONE

Area urbana, delimitata da edifici su due lati e muri di confine sugli altri due. L'accesso all'area avviene dal Corso Umberto I mediante cancello automatico e dalla via Cristoforo Colombo a piedi tramite passaggio pedonale.. Attraverso l'area urbana si accede all'edificio posto ad Est, mentre consente l'accesso ai garage dell'edificio posto ad Ovest.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-  (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-  (Proprietà 1/1)

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana	143,00 mq	145,00 mq	1,00	145,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>145,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>145,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	498	2		F1			145 mq			

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

Buono stato conservativo

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/10/1988	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pasquale Contartese	17/11/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			17/11/1988	24839	29531
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca legale** derivante da debito  
Iscritto a Messina il 02/03/2015  
Reg. gen. 583 - Reg. part. 4616  
Importo: € 484.417,76  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 242.209,38

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Tribunale di Messina il 07/06/2021  
Reg. gen. 11665 - Reg. part. 14925  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Roccalumera (ME) - via Luigi Mazzullo 18, piano S1

### DESCRIZIONE

Immobile sito nel Comune di Roccalumera (ME), via Luigi Mazzullo 18, al piano primo sottostrada di circa mq 13, avente accesso dalla scala condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso.

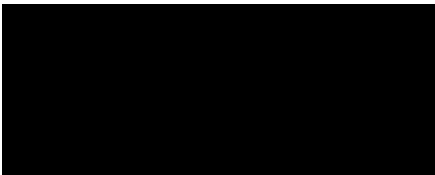
Custode delle chiavi: avv.Gaetano Urzi

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-  (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-  (Proprietà 1/1)

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	12,73 mq	14,80 mq	1,00	14,80 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.





## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	955	3		C2	2		13 mq	29,54 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

Buono stato conservativo

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/10/1988	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pasquale Contartese	17/11/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			17/11/1988	24839	29531
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca legale** derivante da debito  
Iscritto a Messina il 02/03/2015  
Reg. gen. 583 - Reg. part. 4616  
Importo: € 484.417,76  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 242.209,38

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Tribunale di Messina il 07/06/2021  
Reg. gen. 11665 - Reg. part. 14925  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Messina (ME) - via Vecchia Nazionale , piano 1  
 Appartamento per civile abitazione sito a Messina in via Vecchia Nazionale, Mili Marina, posto al piano primo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra della superficie commerciale di circa mq 52,80 composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, due camere ed un wc, oltre balcone da cui avviene l'accesso; censito al NCEU al fg 177, part 108, sub 7.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 177, Part. 108, Sub. 7, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 50.150,50  
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate - Anno 2022 - Semestre 2  
 Provincia di Messina, Comune di Messina, Zona: Periferica/MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA  
 codice Zona D1.  
 Abitazioni Civili - Stato Conservativo Normale

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Messina (ME) - via Vecchia Nazionale , piano 1	52,79 mq	950,00 €/mq	€ 50.150,50	100,00%	€ 50.150,50
Valore di stima:					€ 50.150,50

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Messina (ME) - via Vecchia Nazionale , piano 2  
 Appartamento per civile abitazione sito a Messina in via Vecchia Nazionale, Mili Marina, posto al piano secondo e terzo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra della superficie commerciale di mq 84,45 composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, una camera ed un wc; dal soggiorno, tramite scala interna, si accede al piano superiore mansardato, composto da unico ambiente, attualmente adibito a camera da letto con wc. Questo piano mansardato è servito anch'esso da balcone della superficie di circa 23 mq. Pertinenza dell'immobile è il balcone da cui avviene l'accesso posto al piano secondo; censito al NCEU al fg.177, part 108, sub 8.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 177, Part. 108, Sub. 8, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 84.740,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Messina (ME) - via Vecchia Nazionale , piano 2	89,20 mq	950,00 €/mq	€ 84.740,00	100,00%	€ 84.740,00
Valore di stima:					€ 84.740,00

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Messina (ME) - via Vecchia Nazionale , piano 2  
 Appartamento per civile abitazione sito a Messina in via Vecchia Nazionale, Mili Marina, posto al piano secondo e terzo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra della superficie commerciale di circa mq 84,45 composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, una camera ed un wc; dal soggiorno, tramite scala interna, si accede al piano superiore mansardato composto da unico ambiente, attualmente adibito a camera da letto con wc. Pertinenza dell'immobile è il balcone da cui avviene l'accesso posto al piano secondo; il piano mansardato è dotato anch'esso di balcone della superficie di circa 23 mq. Censito al NCEU al fg 177, part 108, sub 9.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 177, Part. 108, Sub. 9, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 84.569,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Messina (ME) - via Vecchia Nazionale , piano 2	89,02 mq	950,00 €/mq	€ 84.569,00	100,00%	€ 84.569,00
Valore di stima:					€ 84.569,00

### LOTTO 4

- Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Roccalumera (ME) - via lungomare Cristoforo Colombo, piano T  
 Area urbana, delimitata da edifici su due lati e muri di confine sugli altri due. L'accesso all'area avviene dal Corso Umberto I mediante cancello automatico e dalla via Cristoforo Colombo a piedi tramite passaggio pedonale.. Attraverso l'area urbana si accede all'edificio posto ad Est, mentre consente l'accesso ai garage dell'edificio posto ad Ovest.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 498, Sub. 2, Categoria F1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 10.150,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana Roccalumera (ME) - via lungomare Cristoforo Colombo, piano T	145,00 mq	70,00 €/mq	€ 10.150,00	100,00%	€ 10.150,00
Valore di stima:					€ 10.150,00



**LOTTO 5**

- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Roccalumera (ME) - via Luigi Mazzullo 18, piano S1  
Immobile sito nel Comune di Roccalumera (ME), via Luigi Mazzullo 18, al piano primo sottostrada di circa mq 13, avente accesso dalla scala condominiale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 955, Sub. 3, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 4.144,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Cantina Roccalumera (ME) - via Luigi Mazzullo 18, piano S1	14,80 mq	280,00 €/mq	€ 4.144,00	100,00%	€ 4.144,00
Valore di stima:					€ 4.144,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Messina, li 18/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Morgante Pietro

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale fg177, p.lla 108 sub 7
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale fg177, p.lla 108 sub 8
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale fg177, p.lla 108 sub 9
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale fg13, p.lla 498 sub 2
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale fg13, p.lla 955 sub 3



---

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Messina (ME) - via Vecchia Nazionale, piano 1  
Appartamento per civile abitazione sito a Messina in via Vecchia Nazionale, Mili Marina, posto al piano primo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra della superficie commerciale di circa mq 52,80 composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, due camere ed un wc, oltre balcone da cui avviene l'accesso; censito al NCEU al fg 177, part 108, sub 7. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 177, Part. 108, Sub. 7, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Messina (ME) - via Vecchia Nazionale, piano 2  
Appartamento per civile abitazione sito a Messina in via Vecchia Nazionale, Mili Marina, posto al piano secondo e terzo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra della superficie commerciale di mq 84,45 composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, una camera ed un wc; dal soggiorno, tramite scala interna, si accede al piano superiore mansardato, composto da unico ambiente, attualmente adibito a camera da letto con wc. Questo piano mansardato è servito anch'esso da balcone della superficie di circa 23 mq. Pertinenza dell'immobile è il balcone da cui avviene l'accesso posto al piano secondo; censito al NCEU al fg 177, part 108, sub 8. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 177, Part. 108, Sub. 8, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Messina (ME) - via Vecchia Nazionale, piano 2  
Appartamento per civile abitazione sito a Messina in via Vecchia Nazionale, Mili Marina, posto al piano secondo e terzo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra della superficie commerciale di circa mq 84,45 composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, una camera ed un wc; dal soggiorno, tramite scala interna, si accede al piano superiore mansardato composto da unico ambiente, attualmente adibito a camera da letto con wc. Pertinenza dell'immobile è il balcone da cui avviene l'accesso posto al piano secondo; il piano mansardato è dotato anch'esso di balcone della superficie di circa 23 mq. Censito al NCEU al fg 177, part 108, sub 9. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 177, Part. 108, Sub. 9, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Roccalumera (ME) - via lungomare Cristoforo Colombo, piano T  
Area urbana, delimitata da edifici su due lati e muri di confine sugli altri due. L'accesso all'area avviene dal Corso Umberto I mediante cancello automatico e dalla via Cristoforo Colombo a piedi tramite passaggio pedonale. Attraverso l'area urbana si accede all'edificio posto ad Est, mentre consente l'accesso ai garage dell'edificio posto ad Ovest. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 498, Sub. 2, Categoria F1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

### LOTTO 5

---

- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Roccalumera (ME) - via Luigi Mazzullo 18, piano S1  
Immobile sito nel Comune di Roccalumera (ME), via Luigi Mazzullo 18, al piano primo sottostrada di circa mq 13, avente accesso dalla scala condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 955, Sub. 3, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 90/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Messina (ME) - via Vecchia Nazionale , piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 177, Part. 108, Sub. 7, Categoria A2	<b>Superficie</b>	52,79 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Buono stato conservativo		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione sito a Messina in via Vecchia Nazionale, Mili Marina, posto al piano primo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra della superficie commerciale di circa mq 52,80 composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, due camere ed un wc, oltre balcone da cui avviene l'accesso; censito al NCEU al fg 177, part 108, sub 7.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Messina (ME) - via Vecchia Nazionale , piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 177, Part. 108, Sub. 8, Categoria A2	<b>Superficie</b>	89,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Buono stato conservativo		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione sito a Messina in via Vecchia Nazionale, Mili Marina, posto al piano secondo e terzo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra della superficie commerciale di mq 84,45 composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, una camera ed un wc; dal soggiorno, tramite scala interna, si accede al piano superiore mansardato, composto da unico ambiente, attualmente adibito a camera da letto con wc. Questo piano mansardato è servito anch'esso da balcone della superficie di circa 23 mq. Pertinenza dell'immobile è il balcone da cui avviene l'accesso posto al piano secondo; censito al NCEU al fg 177, part 108, sub 8.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**LOTTO 3**

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Messina (ME) - via Vecchia Nazionale , piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 177, Part. 108, Sub. 9, Categoria A2	<b>Superficie</b>	89,02 mq



<b>Stato conservativo:</b>	Buono stato conservativo
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione sito a Messina in via Vecchia Nazionale, Mili Marina, posto al piano secondo e terzo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra della superficie commerciale di circa mq 84,45 composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, una camera ed un wc; dal soggiorno, tramite scala interna, si accede al piano superiore mansardato composto da unico ambiente, attualmente adibito a camera da letto con wc. Pertinenza dell'immobile è il balcone da cui avviene l'accesso posto al piano secondo; il piano mansardato è dotato anch'esso di balcone della superficie di circa 23 mq. Censito al NCEU al fg 177, part 108, sub 9.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo

## LOTTO 4

Bene N° 4 - Area urbana			
<b>Ubicazione:</b>	Roccalumera (ME) - via lungomare Cristoforo Colombo, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 498, Sub. 2, Categoria F1	<b>Superficie</b>	145,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Buono stato conservativo		
<b>Descrizione:</b>	Area urbana, delimitata da edifici su due lati e muri di confine sugli altri due. L'accesso all'area avviene dal Corso Umberto I mediante cancello automatico e dalla via Cristoforo Colombo a piedi tramite passaggio pedonale. Attraverso l'area urbana si accede all'edificio posto ad Est, mentre consente l'accesso ai garage dell'edificio posto ad Ovest.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 5

Bene N° 5 - Cantina			
<b>Ubicazione:</b>	Roccalumera (ME) - via Luigi Mazzullo 18, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 955, Sub. 3, Categoria C2	<b>Superficie</b>	14,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Buono stato conservativo		
<b>Descrizione:</b>	Immobile sito nel Comune di Roccalumera (ME), via Luigi Mazzullo 18, al piano primo sottostrada di circa mq 13, avente accesso dalla scala condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

