Al Tribunale di Messina

ill.mo Giudice Dott. Daniele Carlo Madia

Oggetto: Tribunale di Messina Procedura Esecutiva immobiliare n° 234/2024 R.G.A.Es. Giudice Dott. Daniele Carlo Madia, promossa da OLYMPIA SPV SRL contro la sig.ra [redacted].

La sottoscritta Arch. Rita Zanghì con studio in Messina via Gelone n. 9, iscritta all'Ordine degli Architetti di Messina col n.687 e all'albo C.T.U. del Tribunale di Messina col n.1896, nominata dal ill.mo Giudice dott. Daniele Carlo Madia, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva di cui all'oggetto.

La sottoscritta a causa di un errore di scrittura, invia la relazione di stima corretta in sostituzione di quella precedente.

Cordiali saluti

Messina 27/11/2025

Il CTU

Arch. Rita Zanghì

Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8

ELENCO ALLEGATI

Relazione di stima

Foto

Nomina

Giuramento

Lettera sopralluogo

Verbale

Visura catastale f.8 part. 480 sub 1

Planimetria catastale sub 1

Visura catastale f. 8 part. 480 sub 4

Planimetria catastale sub 4

Richiesta proroga

Richiesta utilizzo mezzo proprio

Parcella competenze e spese

Ricevute spese benzina e raccomandata

Certificazione Energetica

Nota: la certificazione energetica sarà depositata a breve.

Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8

TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

OLYMPIA SPV SRL

Contro

[redacted]

N. Gen. Rep. **234/24**

Giudice Dott. Daniele Carlo Madia
Custode Giudiziario Avv. Ferraro

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato**: Arch. Rita Zanghì**

Iscritto all'albo della provincia di Messina al N. 687
Iscritto all'albo del Tribunale di Messina al N. 1896
CF. ZNGRTI60E59F158N
Con studio in via Lungomare P. Borsellino 105 – Santa Teresa di Riva (ME)
tel. 0942 574434
cell. 3480741551
email: rita.zangh@alice.it

Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8

Beni in
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Immobile sito nel comune di Mandanici prov. di Messina in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1/1
- Piena proprietà per la quota di 1/1

L'immobile oggetto di stima è sito in via Roma n. 30, nel comune di Mandanici prov. di Messina. Trattasi di un Fabbricato a tre elevazioni fuori terra con struttura mista cemento armato e muratura portante, costruito prima del 1967. L'unità immobiliare è così composta: al piano terra si entra in un disimpegno con una scala che porta ai piani superiori, un saloncino, la cucina, un bagnetto e un ripostiglio. Nel salone c'è una scala d'accesso al primo piano, dove troviamo due camere da letto, di cui una matrimoniale e un bagno . Il secondo piano è così composto: una camera da letto, un soggiorno e un bagno. Al piano terra è presente nei muri perimetrali, l'umidità di risalita, in particolare in cucina e nel bagno, La pavimentazione è in monocottura e gli infissi in alluminio anodizzato. Si evidenzia che, nel ripostiglio del piano terra, c'è una botola per l'accesso ad un serbatoio del gas metano, trattasi di un vecchio impianto, non più in uso e non a norma, il serbatoio si trova sotto il saloncino. La distribuzione interna sempre del piano terra, allo stato attuale non corrisponde alla planimetria catastale, infatti risulta cantina. Al primo e al secondo piano le condizioni sono migliori, l'immobile risulta abitabile.
Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] nata a Messina il 19/10/1960 CF [redacted] foglio 8 mappale 480 subalterno 1, categoria A/4, classe 5, composto da vani 4,5 vani, superficie 75 mq, rendita € 216,14;
- fabbricati: intestata a [redacted] nata a Messina il 19/10/1960, CF. [redacted], foglio 8 mappale 480 subalterno 4, categoria A/4, classe 4, composto da vani 2,5 vani, superficie 49 mq, rendita € 102,00;

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:
Caratteristiche zona:

3.STATO DI POSSESSO:
Occupato da [redacted] in qualità di proprietaria del bene

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di MUTUO FONDIARIO a favore di **Banco di Sicilia, contro** [redacted] **e** [redacted], a firma di Notaio Mandanici Caterina in data 29/05/2007 ai nn. 142893/10415 iscritto a Messina in data 30/05/2007 ai n. 6672.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare n.24312 del 12/11/2024 a favore di Olympia SPV srl. Contro [redacted] a firma di Ufficiale Giudiziario sede Messina in data 28/10/2024 repertorio n. 3701.

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale;** la planimetria catastale del piano terra ha una diversa distribuzione interna rispetto allo stato di fatto;

4.3.1. ***Conformità urbanistico edilizia***
Al comune di Mandanici non risulta depositata nessuna pratica edilizia, relativa all'immobile oggetto di causa.

4.3.2. ***Conformità catastale****: prima della vendita è indispensabile presentare un docfa al Catasto con la planimetria aggiornata, (ampliamento, diversa distribuzione);*

5.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] [redacted] proprietaria dal 2007 ad oggi

7.PRATICHE EDILIZIE:

Al comune di Mandanici non risulta depositata nessuna pratica edilizia, relativa all'immobile oggetto di causa.

Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8

Descrizione di cui al punto **A**

- **A.**
  Immobile sito nel comune di Mandanici prov. di Messina in ragione di:
  - Piena proprietà per la quota di 1/1
  - Piena proprietà per la quota di 1/1

  L'immobile oggetto di stima è sito in via Roma n. 30, nel comune di Mandanici prov. di Messina. Trattasi di un Fabbricato a tre elevazioni fuori terra con struttura mista cemento armato e muratura portante, costruito prima del 1967. L'unità immobiliare è così composta: al piano terra si entra in un disimpegno con una scala che porta ai piani superiori, un saloncino, la cucina, un bagnetto e un ripostiglio. Nel salone c'è una scala d'accesso al primo piano, dove troviamo due camere da letto di cui una matrimoniale e un bagno. Il secondo piano è così composto: una camera da letto, un soggiorno e un bagno. Al piano terra è presente nei muri perimetrali, l'umidità di risalita, in particolare in cucina e nel bagno, La pavimentazione è in monocottura e gli infissi in alluminio anodizzato. Si evidenzia che, nel ripostiglio del piano terra, c'è una botola per l'accesso ad un serbatoio del gas metano, trattasi di un vecchio impianto, non più in uso e non a norma, il serbatoio si trova sotto il saloncino. La distribuzione interna sempre del piano terra, allo stato attuale non corrisponde alla planimetria catastale, infatti risulta cantina. Al primo e al secondo piano le condizioni sono migliori, l'immobile risulta abitabile.

- fabbricati: intestata a [redacted] nata a Messina il 19/10/1960 CF [redacted], foglio 8 mappale 480 subalterno 1, categoria A/4, classe 5, composto da vani 4,5 vani, superficie 75 mq, rendita € 216,14;
  fabbricati: intestata a [redacted] nata a Messina il 19/10/1960, CF. [redacted], foglio 8 mappale 480 subalterno 4, categoria A/4, classe 4, composto da vani 2,5 vani, superficie 49 mq, rendita € 102,00;

Destinazione urbanistica:
Nel Programma di Fabbricazione 1978 vigente, l'immobile è identificato nella zona B
Norme tecniche ed indici: centri abitati Mandanici.
mq/mc 5
h ml 11
N. piani 4

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento piano terra e primo piano	Sup. reale lorda	75,00	1,00	75,00
Appartamento secondo piano	Sup. reale lorda	49,00	1,00	49,00
	Sup. reale lorda	**124,00**		**124,00**

Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8

8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il procedimento estimativo che si è utilizzato è il metodo sintetico-comparativo che si basa sul confronto dei valori a mq di immobili simili a quello da stimare 8zona della città, servizi presenti, caratteristiche e tipologia dell'edificio, stato di conservazione, ecc...), posti di recente sul mercato. In base a ricerche effettuate dalla sottoscritta sulle quotazioni immobiliari in quella zona si è potuto stabilire un valore unitario di 900,00 € /mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Mandanici,
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia immobiliari ed osservatori del mercato;
Agenzie immobiliari della zona;
Agenzia del territorio del Ministero dell'Economia;
FIAP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti..

8.3. Valutazione corpi

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1200

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento piano t e primo piano	75,00	€ 800,00	€ 67.500,00
Appartamento secondo piano	49,00	€ 900,00	€ 44.100,00
	124,00		**€** 111.600,00

- Valore corpo: **€ 111.600,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 111.600,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 111.600,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		0	€ 111.600,00	**€ 111.600,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 16.740,00**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 94.860,00**

Relazione lotto 001 creata in data 27/11/2025

Il perito

Arch. Rita Zanghì

Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8

FOTO

Prospetto su via Roma del fabbricato

Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8

Prospetto su via Roma del fabbricato

Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8

Saloncino piano terra

Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8

Disimpegno piano terra, (umidità di risalita);

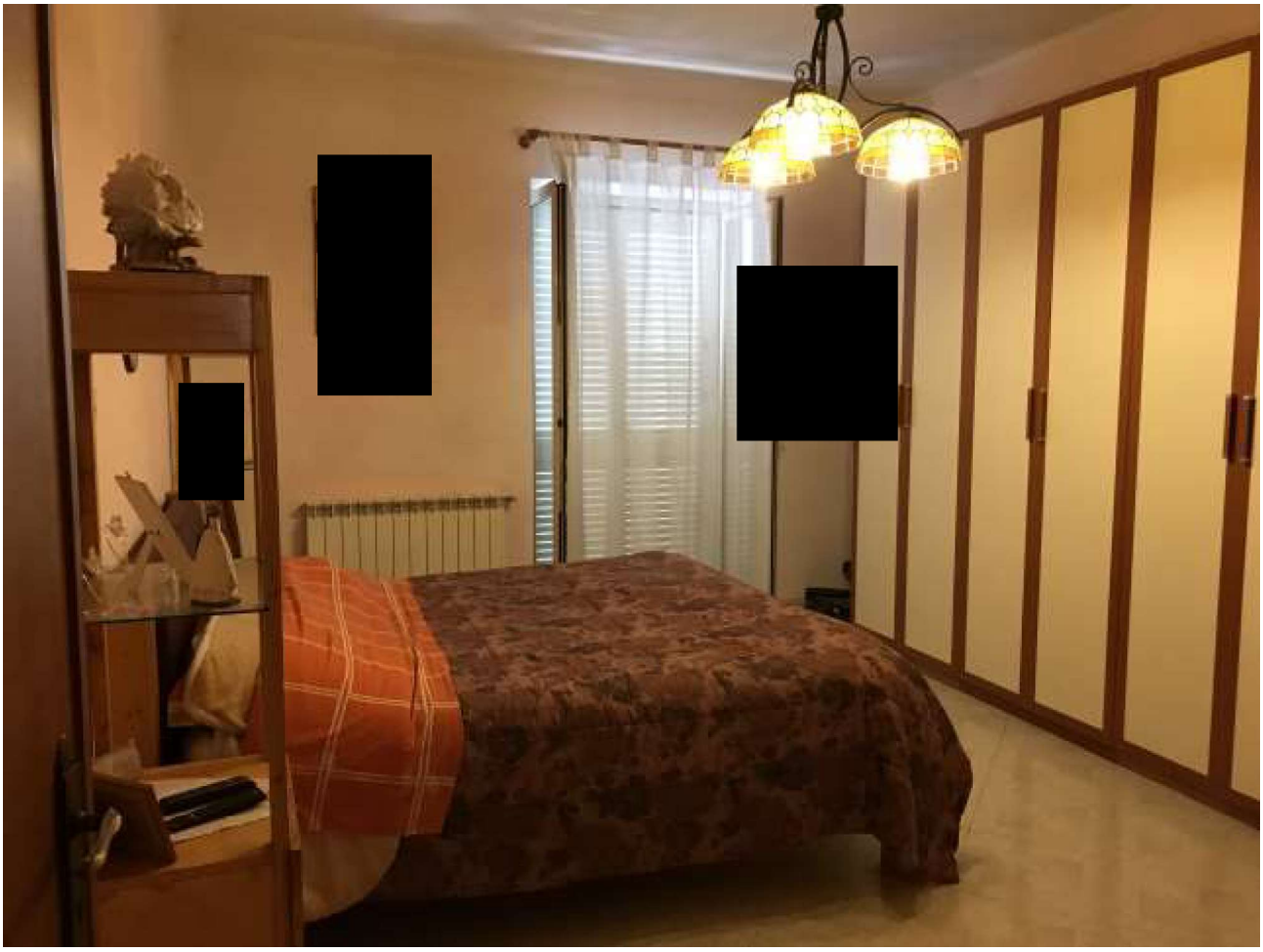
Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8

Cucina piano terra

Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8

Bagno piano terra

Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8



Camera da letto primo piano

Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8

Cameretta primo piano

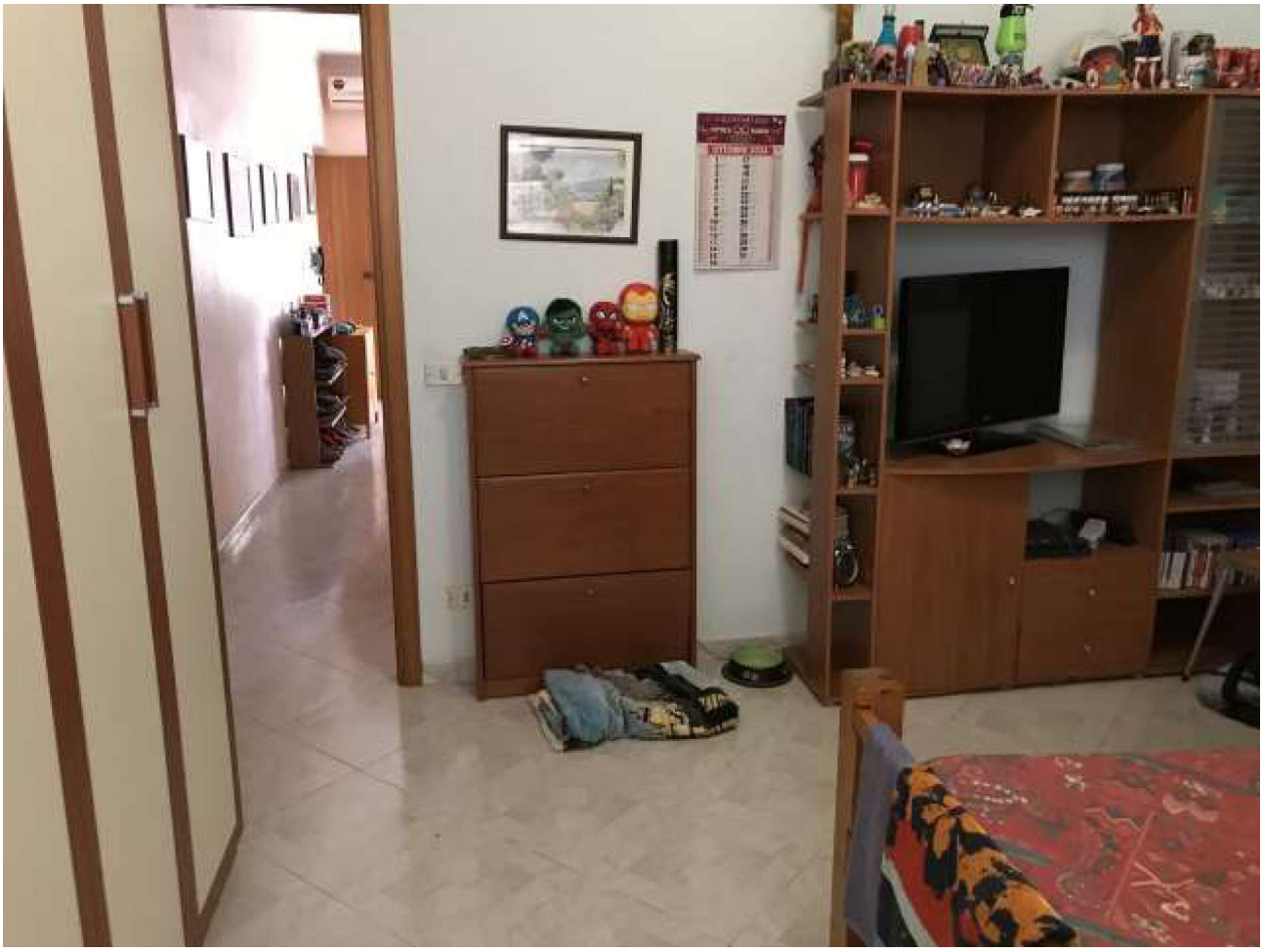
Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8

Bagno primo piano

Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8

Soggiorno secondo piano

Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8



Camera da letto secondo piano

Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8

Bagno secondo piano

Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8

Scale d’accesso ai piani

Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8

Ripostiglio dove è posizionata la botola del serbatoio del gas

Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8

Data presentazione: 08/01/1973 - Data: 25/02/2025 - n. T421147 - Richiedente: [redacted]

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 215

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 15

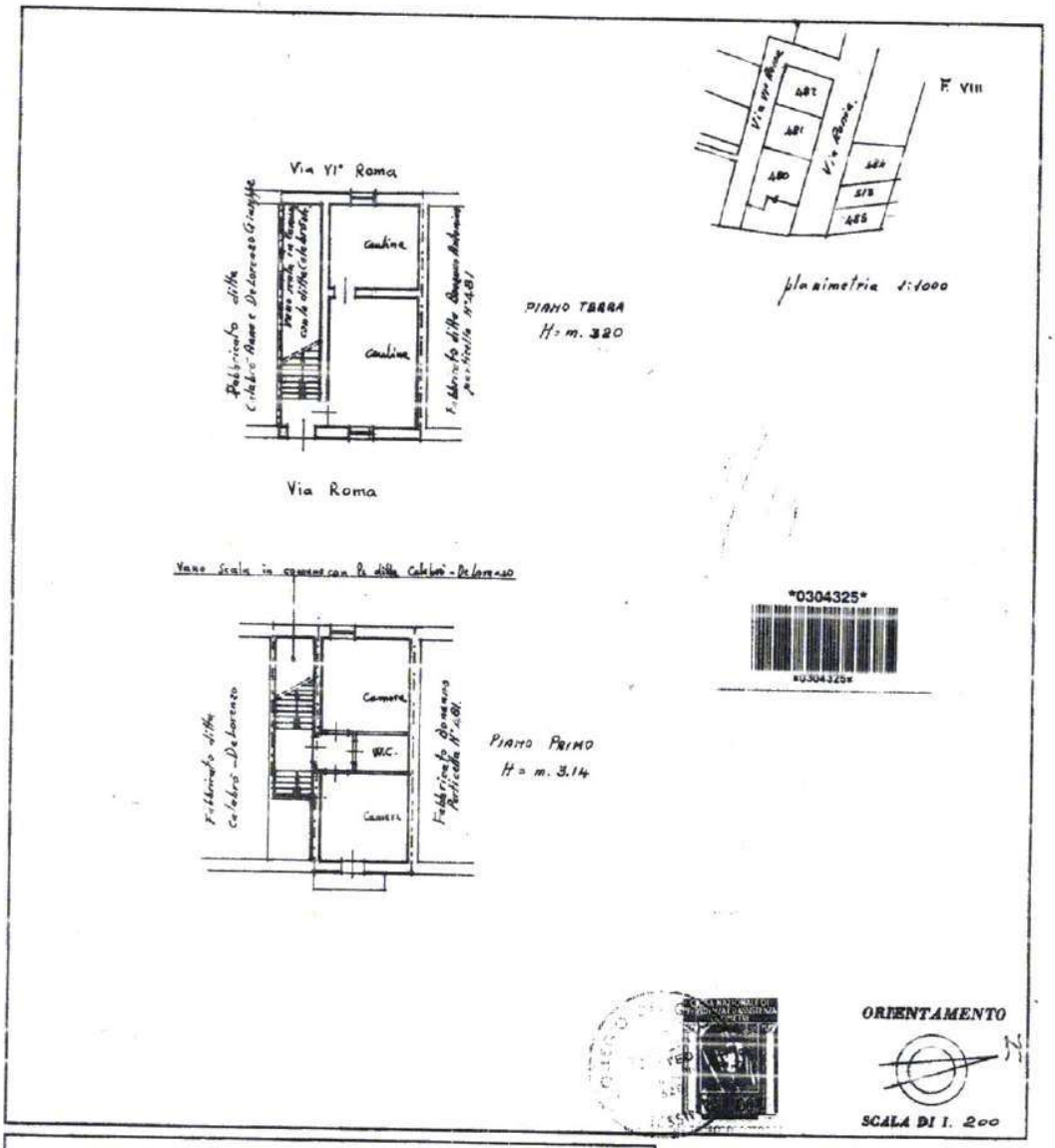
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Mandanici *Via* Roma

Ditta

Allegat[illegible] presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Messina



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 9-1-73

PROT. N° 74

Compilata dal geom. Matteo Scoglio
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Messina

DATA 28-2-1974

Firma: [signature]

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 08/01/1973 - Data: 25/02/2025 - n. T421147 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/02/2025 - Comune di MANDANICI(F376) - < Foglio 8 - Particella 480 - Subalterno 1 >
VIA ROMA n. 30 Piano T - 1

Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8

Data presentazione: 08/01/1973 - Data: 18/11/2025 - n. T141192 - Richiedente [redacted]

MODULARIO F. – Cat. S. T. – 318

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 15

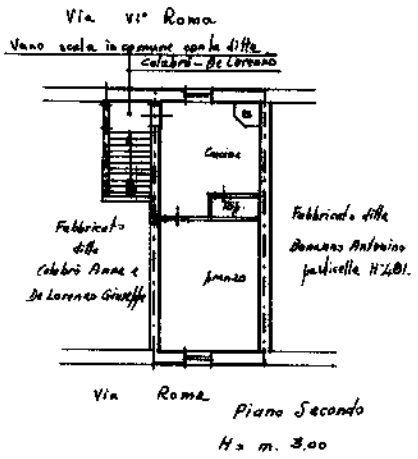
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Mandanici **Via** Roma

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Messina



Planimetria 1:1000

0304324

0304324

ORIENTAMENTO

N

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 8-1-73

PROT. N° 73

Compilata dal geom. (Titolo, nome e cognome del tecnico) Matteo Scoglio

Iscritto all'Albo de i Geometri

della Provincia di Messina

DATA 28-2-72

Firma: Matteo Scoglio

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 08/01/1973 - Data: 18/11/2025 - n. T141192 - Richiedente:
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/11/2025 - Comune di MANDANICI(E876) - < Foglio 8 - Particella 480 - Subalterno 4 >
10 mezzi
Firmato Da: VITANZA MARIA ANTONIETTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8