TRIBUNALE DI MESSINA

LOCALITA'

MESSINA

OGGETTO

PROCEDURA ESECUTIVA N°149/2025 R.G.E.

RED SEA SPV S.R.L.

CREDITORE PROCEDENTE

[redacted]

DEBITORE ESECUTATO

Ing. [redacted]

Via Uccelliera is.438/A n°1

98121 Messina

Mail: [redacted]

Pec: [redacted]

RICS

[redacted]

DATA	DESCRIZIONE DOCUMENTO
05/08/2026	RELAZIONE DI STIMA

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

(art. 173-bis disp. att. come novellato dal D.L. 27/06/2015 conv. dalla L. 06/08/2015 n°132)

Ill.mo Dott. Paolo Petrolo, Giudice delle esecuzioni presso il Tribunale di Messina – II Sezione Civile.

A) Premessa

Il Dott. Paolo Petrolo nominava me sottoscritto Ing. [redacted], con studio in Messina Via Uccelliera is.438/A n.1, esperto nel procedimento n°149/2025 Ruolo Generale delle Esecuzioni disponendo che lo scrivente proceda preliminarmente alla verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. ed alla successiva redazione della relazione di stima secondo il disposto dell'art. 173 bis di cui alla Legge 06/08/2015.

B) Verifica documentazione art.567 - comma 2 c.p.c.

In atto, nei fascicoli di cui alla procedura esecutiva oggetto della presente, esiste la certificazione notarile sostitutiva dell'ipocastale la quale, sulla scorta dei registri immobiliari, attesta il diritto di piena proprietà in capo al debitore, sul bene sito in Messina, identificato in catasto fabbricati così come da tabella seguente:

COMUNE DI MESSINA	FOGLIO	P.LLA	SUB	DESTINAZIONE D'USO	CATEGORIA CATASTALE	SUPERFICIE CATASTALE (Mq)	PIANO	INDIRIZZO CATASTALE	DIRITTO REALE PIGNORATO
	112	2106	46	UNITA' RESIDENZIALE	A/2	102	VI (SOTTOTETTO)	V.le Principe Umberto,89	PIENA PROPRIETA' (1/1)

Nella certificazione è inoltre riportata la provenienza dei beni comprensiva delle formalità pregiudizievoli nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili esecutati sono:

a. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo atto Notaio Vicari Giuseppe del 13 febbraio 2007 repertorio n. 39410/8744 ed

iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 14 Febbraio 2007 al numero generale 6295 e al numero particolare 1063 a favore di Banca Popolare Italiana Società Cooperativa con sede in Lodi C.F. 00691360150, domicilio ipotecario eletto in Via Polenghi Lombardo, 13, Lodi, per capitale di € 160.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 320.000,00, durata 30 anni, a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 112 Particella 2106 Subalterno 46;

b. Atto di pignoramento immobiliare del 06/07/2020 trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 16/09/ 2020 ai nn. 21408/15125 a favore di Red Sea SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile sito in Messina ed identificato in Catasto fabbricati al Foglio n°112 Particella n°2106 sub n°46.

Dalla documentazione depositata nel fascicolo telematico, è accertabile la continuità ultraventennale ed è quindi attestabile la completezza della documentazione di cui all'articolo in epigrafe.

I beni esecutati, così come prima evidenziato, non sono pignorati pro-quota bensì per l'intero diritto di piena proprietà ricadente in capo al debitore esecutato.

Con riferimento alla vendita, lo scrivente ha individuato un Lotto Unico omogeneo come da sottostante tabella:

LOTTO UNICO COMUNE DI MESSINA	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA CATASTALE	PIANO	INDIRIZZO CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE CATASTALE Mq
	112	2106	46	A/2	VI	VIALE PRINCIPE UMBERTO,89	UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE	102

C) Punti di cui all'art.173 – bis disp. att. c.p.c.

1-2) Il LOTTO UNICO è costituito da:

- Unità immobiliare a destinazione residenziale (**Sub 46**) posizionata al piano SESTO sottotetto.

Il suddetto bene è posizionato al piano sesto sottotetto all'interno di un fabbricato a sette elevazioni fuori terra sito in Viale Principe Umberto, zona pressoché centrale del Comune di Messina prossima allo svincolo autostradale di Boccetta della A/20 e dotata dei principali servizi di prima e seconda necessità. Sono altresì comprese pro-quota le porzioni comuni quali ingresso, scale e strade di accesso. L'epoca di realizzazione del fabbricato, da quanto potuto desumere dagli atti visionati, risulta essere della fine degli anni Novanta. La struttura portante del fabbricato è del tipo intelaiata con travi e pilastri in cemento armato e solai di piano e copertura in latero cemento. L'unità immobiliare pignorata, raggiungibile tramite scala ed ascensore condominiale, versante in buono stato d'uso e manutentivo, è composta da ampio locale soggiorno-cucina con accesso diretto alla veranda, una camera, un w.c. ed un ripostiglio. L'appartamento presenta le normali dotazioni impiantistiche tipiche delle unità residenziali senza impianto di riscaldamento, con produzione di acqua calda sanitaria mediante caldaia.

L'unità confina con vano scala condominiale ed unità altre ditte.

Per la completa identificazione catastale del lotto e dei relativi confini, si rimanda agli elaborati catastali allegati alla presente relazione.

Con riferimento alle caratteristiche distributive dell'unità immobiliare, per maggiore chiarezza e dettaglio, si rimanda

all'allegata planimetria catastale.

3) Riguardo lo stato di occupazione/detenzione del bene pignorato, all'atto del sopralluogo, risultava in uso e detenzione della parte debitrice.

4-5) Da quanto risulta allo scrivente, non esistono formalità, vincoli od altri oneri gravanti sui beni al di fuori della presente procedura.

6) Il fabbricato di cui fa parte l'unità pignorata è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n°12507 del 25/10/1994 e successiva variante del 26/03/1997 n°13871/12507 bis rilasciate dal Comune di Messina. Successivamente per il cambio di destinazione d'uso del sottotetto da deposito a civile abitazione, è stata presentata, in data 27/07/2006 - prot. 2/4273, presso il Comune di Messina, apposita D.I.A. senza alcuna comunicazione successiva da parte dell'Ente Comune.

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità nell'unità pignorata.

È stato rilasciato il Certificato di Agibilità in data 11/03/2005 n°1/5942-844.

7) Non vi sono attività regolarizzative e relativi costi da affrontare.

8) I beni pignorati non sono gravati da censi, livelli o usi civici.

9) Con riferimento ai beni esecutato, da informazioni assunte in sede di sopralluogo, esiste condominio costituito ma non si è stati in grado di individuare eventuali somme pregresse.

D) Determinazione del valore (art. 568 c.p.c.)

La base di valore adottata è quella del valore di mercato definito come "*l'ammontare stimato al quale un'attività od una passività dovrebbe essere ceduta alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, privi di legami particolari, entrambi interessati*

alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo una adeguata attività di commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo consapevole, informato e senza coercizioni". **(Red Book RICS 2025)**

Con riferimento all'art. 568 c.p.c., partendo dal valore di mercato, si è fatto riferimento ad un valore cosiddetto di "Vendita Forzata", inferiore a quello di mercato, in quanto nelle vendite giudiziarie vengono a mancare tutti quei presupposti che sono alla base di una libera contrattazione tra potenziali acquirenti e venditore tipiche di una normale compravendita.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare di cui al costituito Lotto unico, è riportate nelle tabelle seguente.

LOTTO UNICO COMUNE DI MESSINA	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA CATASTALE	PIANO	INDIRIZZO CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE ESTERNA LORDA Mq	COEFF. RAGGUAGLIO %	VERANDA (MQ)	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUPERFICIE H<1,50 MT Mq	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUPERFICIE COMMERCIALE Mq
	112	2106	46	A/2	VI (SOTTOTETTO)	VIALE PRINCIPE UMBERTO,89	UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE	92	100%	25,00	30%	60	15%	108,50
													TOT	108,50

Si puntualizza che la valutazione viene effettuata nelle condizioni in cui si trova l'immobile senza considerare usi alternativi più redditizi od interventi di riqualificazione e/o miglioramento delle attuali condizioni manutentive.

La metodologia di stima del valore di mercato adottata è stata quella dell'approccio di mercato (Market Approach) che consente di determinare il più probabile valore di mercato del cespite da valutare, tramite la rilevazione sul mercato di prezzi di immobili simili (comparable) poi opportunamente aggiustati per riportarli nelle condizioni dell'immobile subject da valutare. Nel metodo comparativo la valutazione avviene confrontando il bene con altri che sono oggetto di transazione sul mercato di riferimento e che rispondono ai criteri di valutazione dello specifico aspetto di valore considerato.

Tale metodo consente la determinazione del valore di mercato mediante

l'analisi dei prezzi di beni confrontabili con quello di riferimento. I fattori da considerare ai fini dell'esame di attendibilità dei beni di confronto sono:

- la loro localizzazione confrontata con quella del bene da valutare;
- il grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- le caratteristiche tecniche ed economiche dei beni comparabili;
- il numero di transazioni confrontabili.

Per la suddetta attività valutativa si è fatto ricorso alle fonti dirette ed a quelle indirette.

Le fonti dirette, chiamate anche fonti primarie, sono rappresentate dagli operatori che partecipano direttamente al processo di scambio avendo quindi a disposizione dati sulle unità immobiliari e del mercato di zona in generale quali ad esempio prezzi di vendita.

Rientrano in questa categoria, ad esempio, gli agenti immobiliari e gli intermediari in generale. Le fonti indirette o secondarie, sono costituite da operatori che, pur non partecipando direttamente al processo di scambio, elaborano le informazioni disponibili sul mercato; rientrano in questa categoria le società specializzate, i centri studi, le società di valutazione e l'Agenzia delle Entrate.

A seguire, secondo quanto specificato al superiore paragrafo, sono stati quindi reperiti degli "*asking price*", assunti come comparables i cui valori di vendita sono stati adeguati mediante dei correttivi di LOCALIZZAZIONE, QUALITA' e SCONTISTICA (relativa alla fase di trattativa di una compravendita), per riportarli nelle condizioni dell'Immobile di cui alla presente Valutazione. Si riporta di seguito la tabella delle quotazioni dei valori immobiliari relativi al segmento di mercato dei beni oggetto di pignoramento effettuata dal

centro studi [redacted] e dall'Agenzia dell'Entrate.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA (F158)

Fascia: Semicentrale

Zona: GRAVITELLI - CAMARO - CATARATTI - SANTO - CRISTO RE

Codice zona: C6

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	880	1300	L	4,4	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1100	L	4	6	L

Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI

DATI AGGIORNATI A LUGLIO 2026

Messina
Città metropolitana di Messina
MICROZONA: Italia-Principe Umberto

[redacted]

ABITAZIONI USATE

Periodo	Prezzi (€/mq)			Canoni (€/mq/anno)		
Anno	MIN	MAX	VMF	MIN	MAX	VMF
LUG. 2026	700	2.350	1.150	20	85	40

Fonte: **Scenari Immobiliari**

Fonte: [redacted]

Per il segmento RESIDENZIALE si riporta di seguito la tabella di valutazione con indicati i comparativi adottati ai fini della stima.

ALLEGATO MCA - UNITA' RESIDENZIALE - MESSINA (ME)

COMP 1		**INDIRIZZO**	**MESSINA - Viale Principe Umberto**	
		AGENZIA	PROMEDIA CASA	
		FUNZIONE	UNITA' IMMOBILIARE	
		SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	95
		ASKING PRICE	Euro/mq	1.000
			Euro	**95.000**
		SCONTO PROPOSTA	%	15%
		REQUESTED	**Euro**	**80.750**
		LOCALIZZAZIONE	-10%	
		QUALITA' / DIMENSIONE	20%	
		Euro/mq	**918**	
COMP 2		**INDIRIZZO**	**MESSINA - Via Grattoni**	
		AGENZIA	HABITANDO	
		FUNZIONE	UNITA' IMMOBILIARE	
		SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	90
		ASKING PRICE	Euro/mq	867
			Euro	**78.000**
		SCONTO PROPOSTA	%	15%
		REQUESTED	**Euro**	**66.300**
		LOCALIZZAZIONE	10%	
		QUALITA' / DIMENSIONE	-5%	
		Euro/mq	**770**	
COMP 3		**INDIRIZZO**	**MESSINA Via del Bufalo**	
		AGENZIA	CHRONO CASA	
		FUNZIONE	UNITA' IMMOBILIARE	
		SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	145
		ASKING PRICE	Euro/mq	1.117
			Euro	**162.000**
		SCONTO PROPOSTA	%	15%
		REQUESTED	**Euro**	**137.700**
		LOCALIZZAZIONE	-5%	
		QUALITA' / DIMENSIONE	-10%	
		Euro/mq	**812**	
MEDIA 3 COMP.		**Euro/mq (arrotondato)**	**850**	

agina1

Pertanto, avremo un valore di mercato unitario e complessivo della quota pignorata come di seguito rappresentato:

LOTTO UNICO COMUNE DI MESSINA	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA CATASTALE	PIANO	INDIRIZZO CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE ESTERNA LORDA Mq	COEFF. RAGGUAGLIO %	VERANDA (MQ)	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUPERFICIE H<1,50 MT Mq	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUPERFICIE COMMERCIALE Mq	VALORE DI MERCATO Euro/Mq	VALORE DI MERCATO Euro
	112	2106	46	A/2	VI (SOTTOTETTO)	VIALE PRINCIPE UMBERTO,89	UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE	92	100%	25,00	30%	60	15%	108,50	850,00 €	92.225,00 €
													TOT	108,50		92.225,00 €

Sinteticamente: $V_{Mercato} = 92.225,00$ €;

VALORE DI VENDITA FORZATA

Per definire il valore di vendita forzata, che altri non è che, secondo le Linee Guida emanate dall'ABI sulla valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili (NPL), un valore di mercato con assunzioni, occorre tener conto delle differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

Considerate quindi le seguenti situazioni:

- stato d'uso e manutenzione (già previsti nella stima);
- lo stato di possesso (nessuna situazione opponibile);
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con la presente procedura (non presenti);
- spese condominiali insolute: non è stato possibile acquisire il dato;
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- mancata operatività della garanzia per eventuali vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato, sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

si applica una riduzione del **10%** anche al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Il Valore di vendita Forzata viene determinato quindi decurtando dal valore di mercato del diritto reale pignorato, gli eventuali costi di regolarizzazione urbanistico/edilizia e/o ripristini ed una percentuale (10%) dovuta alla mancanza di garanzie/vizi.

Si riporta la tabella riassuntiva nella quale viene esplicitati il valore di mercato e quello di vendita forzata da porre a base nelle successive operazioni di vendita.

LOTTO UNICO COMUNE DI MESSINA	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA CATASTALE	PIANO	INDIRIZZO CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE ESTERNA LORDA Mq	COEFF. RAGGUAGLIO %	VERANDA (MQ)	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUPERFICIE H<1,50 MT Mq	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUPERFICIE COMMERCIALE Mq	VALORE DI MERCATO Euro/Mq	VALORE DI MERCATO Euro	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE/RIPRISTINI Euro	DECURTAZIONE 10% PER MANCANZA DI GARANZIA E VIZI	VALORE DI VENDITA FORZATA Euro
	112	2106	46	A/2	VI (SOTTOTETTO)	VIALE PRINCIPE UMBERTO,89	UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE	92	100%	25,00	30%	60	15%	108,50	850,00 €	92.225,00 €	0,00 €	9.222,50 €	83.002,50 €
													TOT	108,50		92.225,00 €		9.222,50	83.002,50 €

In sintesi avremo i seguenti valori:

$V_{Mercato}$ = 92.225,00 €;

Costi di regolarizzazione/ripristini = 0,00 €;

Decurtazione del 10% per mancanza di garanzie e vizi = 9.222,50 €;

Valore di vendita forzata = 83.002,50 €.

Dichiarazioni

In applicazione e conformità agli Standard di Valutazione Globali della RICS e degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) il valutatore dichiara che:

-la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

-le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

-il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;

-il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

-il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo

svolgimento della professione;

-il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;

-il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione in atti della procedura; ne il valutatore ne altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata. Il fruitore finale è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Il presente rapporto è conforme agli Standard di Valutazione Globali Red Book 2025 comprensivi degli International Valuation Standards (IVS) ed alle linee ABI per la Valutazione degli immobili sottostanti a crediti inesigibili.

È vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, se non ai fini della procedura esecutiva in questione.

L'Esperto del G.E.

Ing. [redacted]

ALLEGATI

Documentazione Fotografica

Documentazione catastale

Verbale di sopralluogo

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Contesto territoriale del fabbricato e Veduta prospetto principale del fabbricato con area esterna condominiale





Ingresso e vano soggiorno-cucina con angolo cottura





Disimpegno ed altra vista locale ingresso-soggiorno-cucina







Varie vedute vano letto







Ripostiglio - W.C. e disimpegno - W.C.





Veranda con accesso diretto dal locale soggiorno - cucina



Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T29673/2026
26-Apr-2026 10:31:42

Comune: (ME) MESSINA
Foglio: 112 All: A

1 Particella: 2106

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2026

Dati della richiesta	**Comune di MESSINA (Codice:F158)**
	Provincia di MESSINA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 112 Particella: 2106 Sub.: 46**

INTESTATO

1	[redacted]		[redacted]	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 19/01/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**112**	**2106**	**46**	**2**		**A/2**	**12**	**4,5 vani**	**Totale: 102 m² Totale: esluse aree scoperte**: 94 m²**	**Euro 290,51**	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/01/2024 Pratica n. ME0018846 in atti dal 19/01/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18846.1/2024)

Indirizzo	VIALE PRINCIPE UMBERTO n. 89 Scala A1 Interno 42 Piano 6				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F158 - Foglio 112 - Particella 2106

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**112**	**2106**	**46**	**2**		**A/2**	**12**	**4,5 vani**	**Totale: 102 m² Totale: esluse aree scoperte**: 94 m²**	**Euro 290,51**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2026

Indirizzo	VIA PRINCIPE UMBERTO n. 89 Scala A1 Interno 42 Piano 6				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**112**	**2106**	**46**	**2**		**A/2**	**12**	**4,5 vani**		**Euro 290,51**	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/05/2014 Pratica n. ME0191881 in atti dal 02/05/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 131362.1/2014)

Indirizzo	VIA PRINCIPE UMBERTO n. 89 Scala A1 Interno 42 Piano 6				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/11/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**112**	**2106**	**46**	**2**		**A/2**	**12**	**4,5 vani**		**Euro 290,51**	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 21/11/2006 Pratica n. ME0181187 in atti dal 21/11/2006 DEPOSITO-CIVILE ABITAZIONE (n. 8944.1/2006)

Indirizzo	VIA PRINCIPE UMBERTO n. 89 Scala A1 Interno 42 Piano 6				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/02/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2026

DATI DERIVANTI DA	Atto del 12/02/2007 Pubblico ufficiale VICARI GIUSEPPE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 39408 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4230.1/2007 Reparto PI di MESSINA in atti dal 15/02/2007

Situazione degli intestati dal 21/11/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 12/02/2007
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 21/11/2006 Pratica n. ME0181187 in atti dal 21/11/2006 DEPOSITO-CIVILE ABITAZIONE (n. 8944.1/2006)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 19/07/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**112**	**2106**	**43**	**2**		**C/2**	**4**	**96 m²**		**Euro 213,19 L. 412.800**	VARIAZIONE del 19/07/2000 Pratica n. 42783 in atti dal 19/07/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. 3025.1/2000)

Indirizzo	VIA PRINCIPE UMBERTO Scala A1 Interno 42 Piano 6				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	20259
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/04/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**112**	**2106**	**43**	**2**		**C/2**	**4**	**96 m²**		**L. 412.800**	COSTITUZIONE del 06/04/2000 in atti dal 06/04/2000 (n. B00758.1/2000)

Indirizzo	VIA PRINCIPE UMBERTO Scala A1 Interno 42 Piano 6				
Notifica		**Partita**	1082748	**Mod.58**	20259
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2026

Situazione degli intestati dal 02/12/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 21/11/2006
DATI DERIVANTI DA	Atto del 02/12/2005 Pubblico ufficiale DELLA CAVA ROCCO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 27080 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25762.1/2005 Reparto PI di MESSINA in atti dal 12/12/2005		

Situazione degli intestati dal 06/04/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' fino al 02/12/2005
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 06/04/2000 in atti dal 06/04/2000 (n. B00758.1/2000)		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0181187del 21/11/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina

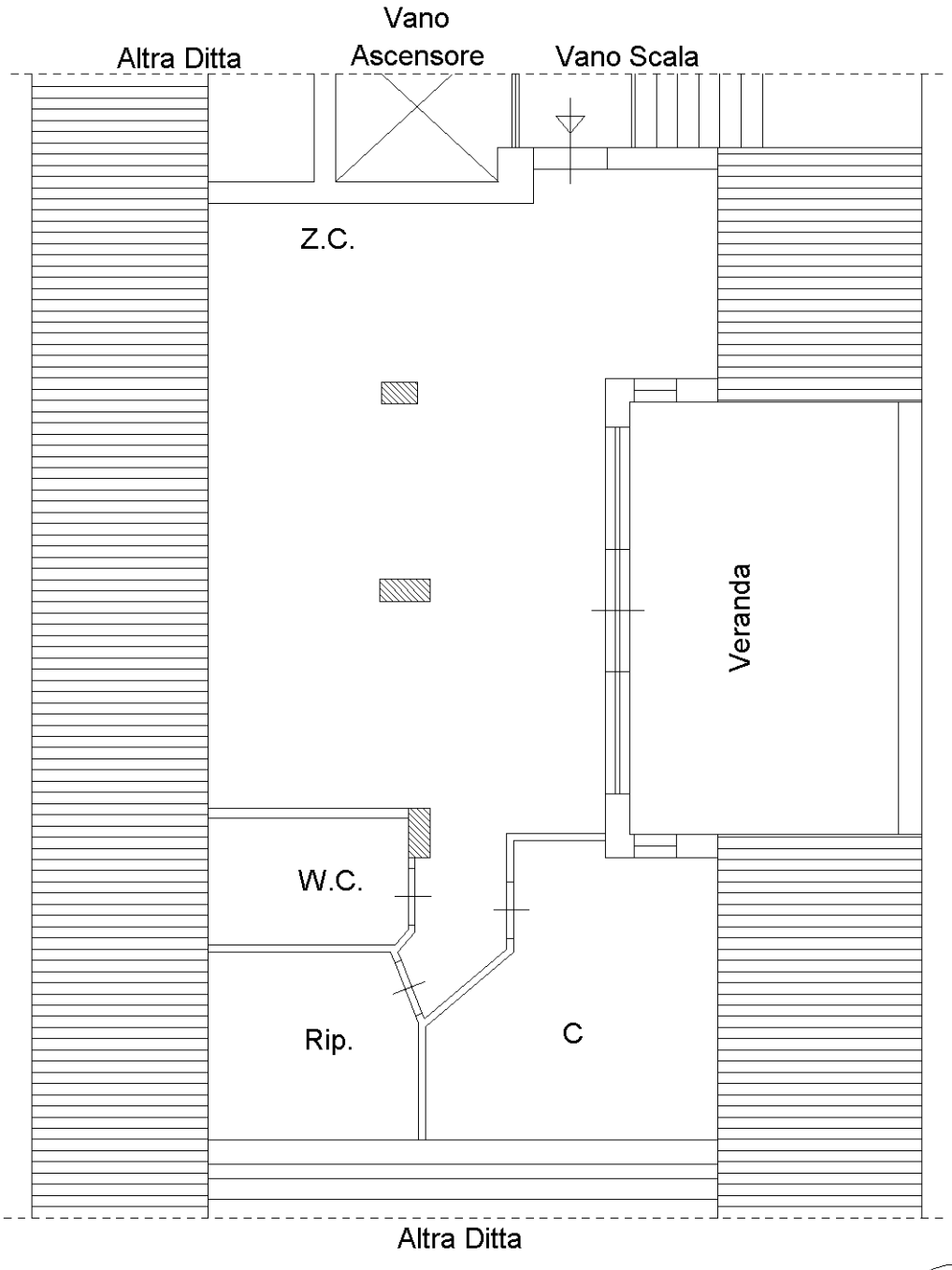
Via Principe Umberto civ. 89

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 112
Particella: 2106
Subalterno: 46

Compilata da:
[redacted]
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Messina N. 1724

Scheda n. 1 Scala 1:100

Piano sesto H = 2.35



N

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/04/2026 - Comune di MESSINA(F158) - < Foglio 112 - Particella 2106 - Subalterno 46 >
VIALE PRINCIPE UMBERTO n. 89 Scala A1 Interno 42 Piano 6

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Luca' Trombetta Livio	Iscritto all'albo: Ingegneri	Prov. Messina	N. 616
Comune di Messina	Sezione:	Foglio: 112	Particella: 2106	Protocollo n. del 17/06/2016
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500

ELABORATO PLANIMETRICO

ESTRATTO DI MAPPA

Agenzia delle Entrate

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Messina

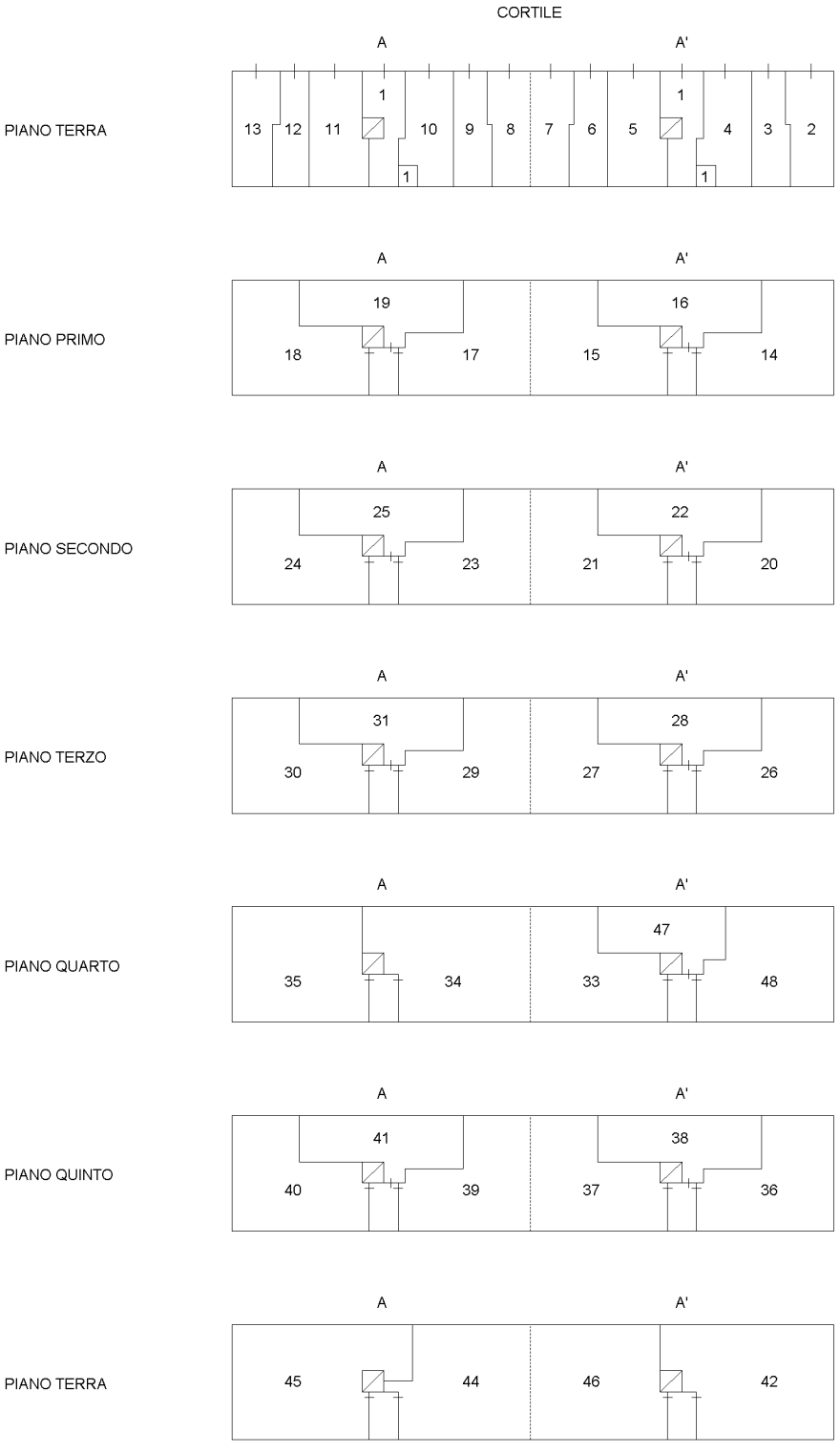
Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/04/2026 - Comune di MESSINA(F158) - < Foglio 112 Particella 2106 >

NORD

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Luca' Trombetta Livio	Iscritto all'albo: Ingegneri	Prov. Messina	N. 616
Comune di Messina	Sezione:	Foglio: 112	Particella: 2106	Protocollo n. [illegible] del 17/06/2016
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500

ELABORATO PLANIMETRICO

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Messina

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/04/2026 - Comune di MESSINA(F158) - < Foglio 112 Particella 2106 >

NORD

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **26/04/2026**
Ora: **10:32:23**
Numero Pratica: **T29718**
Pag: **1 - Segue**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MESSINA		112	2106		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA PRINCIPE UMBERTO		T-1 - 2-3 - 4-5			Partita speciale A
2	VIA PRINCIPE UMBERTO		T	A1	1	C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, CANTINE E SOFFITTE SE NON UNITE ALL'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA
3	VIA PRINCIPE UMBERTO		T	A1	2	C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, CANTINE E SOFFITTE SE NON UNITE ALL'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA
4	VIALE PRINCIPE UMBERTO		T			C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, CANTINE E SOFFITTE SE NON UNITE ALL'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA
5	VIALE PRINCIPE UMBERTO		T	A1	4	C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, CANTINE E SOFFITTE SE NON UNITE ALL'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA
6	VIA PRINCIPE UMBERTO		T	A1	5	C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, CANTINE E SOFFITTE SE NON UNITE ALL'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA
7	VIA PRINCIPE UMBERTO		T	A1	6	C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, CANTINE E SOFFITTE SE NON UNITE ALL'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA
8	VIA PRINCIPE UMBERTO		T	A	7	C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, CANTINE E SOFFITTE SE NON UNITE ALL'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA
9	VIA PRINCIPE UMBERTO		T	A	8	C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, CANTINE E SOFFITTE SE NON UNITE ALL'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA
10	VIA PRINCIPE UMBERTO		T	A	9	C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, CANTINE E SOFFITTE SE NON UNITE ALL'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA
11	VIA PRINCIPE UMBERTO		T	A	10	C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, CANTINE E SOFFITTE SE NON UNITE ALL'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA
12	VIA PRINCIPE UMBERTO		T	A	11	C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, CANTINE E SOFFITTE SE NON UNITE ALL'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA
13	VIA PRINCIPE UMBERTO		T	A	12	C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, CANTINE E SOFFITTE SE NON UNITE ALL'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA

14	VIA PRINCIPE UMBERTO		1	A1	13	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
15	VIALE PRINCIPE UMBERTO	SN	1		14	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
16	VIA PRINCIPE UMBERTO		1	A1	15	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
17	VIALE PRINCIPE UMBERTO	SN	1		16	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
18	VIALE PRINCIPE UMBERTO	SN	1		17	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
19	VIA PRINCIPE UMBERTO		1	A	18	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
20	VIA PRINCIPE UMBERTO	89	2			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
21	VIA PRINCIPE UMBERTO		2	A1	20	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
22	VIA PRINCIPE UMBERTO		2	A1	21	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
23	VIA PRINCIPE UMBERTO		2	A	22	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
24	VIA PRINCIPE UMBERTO		2	A	23	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
25	VIA PRINCIPE UMBERTO		2	A	24	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
26	VIA PRINCIPE UMBERTO		3	A1	25	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
27	VIA PRINCIPE UMBERTO		3	A1	26	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
28	VIA PRINCIPE UMBERTO		3	A1	27	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
29	VIA PRINCIPE UMBERTO		3	A	28	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
30	VIA PRINCIPE UMBERTO		3	A	29	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
31	VIA PRINCIPE UMBERTO		3	A	30	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
32						SOPPRESSO
33	VIA PRINCIPE UMBERTO		4	A1	32	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
34	VIA PRINCIPE UMBERTO		4	A	33	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
35	VIA PRINCIPE UMBERTO		4	A	34	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
36	VIA PRINCIPE UMBERTO		5	A1	35	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
37	VIA PRINCIPE UMBERTO		5	A1	36	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
38	VIA PRINCIPE UMBERTO		5	A1	37	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
39	VIA PRINCIPE UMBERTO		5	A	38	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
40	VIA PRINCIPE UMBERTO		5	A	39	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
41	VIA PRINCIPE UMBERTO		5	A	40	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
42	VIALE PRINCIPE UMBERTO	89	6	A1	41	C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, CANTINE E SOFFITTE SE NON UNITE ALL'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA
43						Immobile soppresso
44	VIA PRINCIPE UMBERTO		6	A	43	C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, CANTINE E SOFFITTE SE NON UNITE ALL'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA
45	VIA PRINCIPE UMBERTO		6	A	43	C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, CANTINE E SOFFITTE SE NON UNITE ALL'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA
46	VIA PRINCIPE UMBERTO	89	6	A1	42	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
47	viale principe umberto	SNC	4	A1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
48	viale principe umberto	SNC	4	A1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Visura telematica

Verbale di sopralluogo n° 1 — 148/2023 RGE

L'anno Duemilaventisei, il giorno ventisette del mese di Aprile, così come stabilito dal Custode giudiziario nella propria nomina di accettazione, il sottoscritto Esp. F. Filippo Gallo, Esperto del G. E. nella procedura 148/2023 RGE, ha effettuato l'accesso al bene esecutato. Pertanto all'orario concordato ci siamo portati entrambi e di fronte, il suddetto Custode Giudiziario Avv. Simone Michienzi ed il debitore esecutato Sig. [redacted].

Dopo le iniziali formalità di rito, si è proceduto all'identificazione dell'unità immobiliare pignorata, prendendo appunti su apposito foglio ed effettuato idoneo reportage fotografico. Appurato anche il debitore dichiara di detenere personalmente l'unità pignorata come abitazione principale.

Di quanto sopra si redige il presente verbale che previa lettura, viene sottoscritto dai presenti.

[redacted]

Simone Michienzi

L'Esperto del GE