TRIBUNALE DI MESSINA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA
PRISMA SPV SRL
Contro
[redacted]

N.Gen. Esec. 216/2024
Allegati

1) Verbale di giuramento CTU ;
2) Atto di compravendita [redacted]
4) Planimetria catastale dei luoghi (1968);
5) Estratto di mappa;
6) Visura storica fg. 30 part. 956 Comune di Messina ;
7) Visura storica fg.30 part. 958 Comune di Messina;
8) Visura storica fg. 30 part. 279 sub.4;
9) Verbale di sopralluogo;
10) Documentazione fotografica;
11) Osservatorio immobiliare e agenzia immobiliare;

Giudice Dott. Daniele Carlo Madia

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: **Ing. Rodolfo Urbani**
Iscritto all'Albo Nazionale dei CTU al n°96
Iscritto all'Albo Nazionale dei Periti al n°70
Iscritto all'Albo della provincia di Messina al n°2097
Iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al n°1410
Iscritto all'Albo dei Certificatori della Regione Siciliana
c.f. RBNRLF70S04F158S – P.Iva 02126920830

con studio in Messina – via Nuova Panoramica km 7,2
telefono : 0903695108
cellulare : 3498452084
email : rodolfourbani@virgilio.it
pec : rodolfo.urbani@ingpec.eu

Firmato Da: URBANI RODOLFO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b83270b69460220

Quota (in vendita) intera proprietà (1/1) di una unità immobiliare (appartamento a civile abitazione) sita in Messina, Villaggio Castanea , via San Nicolò n°11 (numero civico datato) – Piano Terra e primo, meglio identificato al catasto al foglio 30 part. 279 sub. 4 – Messina ed inoltre terreno contiguo fg. 30 part. 958 ed infine terreno (distaccato dalle precendenti proprietà) identificato al fg. 30 part. 956.

Lotto 001 (Unico).

IDENTIFICAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA VENDITA (QUOTA 1/1 di proprietà) APPARTENENTE AL LOTTO N°1:

A. Quota intera (in vendita) della proprietà (1/1) del seguente bene : unità immobiliare (appartamento a civile abitazione -tipo popolare) sito in Messina, Villaggio Castanea delle Furie Messina , via S. Nicolò ,stante atti indicato con il n° 11 civico, meglio identificato al catasto all'NCEU al fg. 30 part. 279 sub. 4 , zona censuaria 2 , categoria A/4, classe 3 , consistenza 4 vani, superficie catastale 86 mq totali, superficie escluso aree scoperte 82 mq. L'appartamento (vedi planimetria nell'allegato n°4) è composto da una zona d'ingresso a L con cucina (vedi foto n°12-13-15-16), quindi per il tramite di una scala (vedi foto n°18) si accede al piano primo ove vi è una camera da letto (vedi foto n°22,23,27) con terrazzo, , un w.c. (vedi foto n°25-26) e un vano, vedi foto n°20 e 21 (adibito impropriamente (stante le modeste dimensioni) a cameretta). Lo stato esterno dell'immobile è mediocre stato (vedi foto 1,2,3,5,6,7,8).All'interno le condizioni generali sono mediocri , nell'immobile sono state rinvenute muffe, umidità di risalita, infiltrazioni dal tetto nonché presenza di umidità nelle pareti . Al piano primo vedi foto n°27 vi è un terrazzo che si trova soprastante altra proprietà (la quale durante le operazioni peritali, presente in zona, ha lamentato presso suo immobile infiltrazioni in concomitanza di piogge). Al piano terra l'interpiano entrando a sinistra è di circa 2,90 m, mentre zona cucina (soppalcata) h = 2,69 m , mentre all'ingresso l'altezza varia da 2,87 a 3,51.Al piano primo l'altezza interna è risultata variabile da 2,96 m a 2,52 e 2,67 minino nei lati. Parte della copertura è stata rinvenuta in eternit. L'immobile si presenta da ristrutturare totalmente sia all'interno che all'esterno.

In merito alla conformità catastale risulta che :

La distribuzione interna degli ambienti è risultata all'incirca conforme con la planimetria di cui all'allegato n°4.

In merito alla conformità urbanistica risulta che :

- Lo scrivente recatosi all'urbanistica a seguito di istanza non ha riscontrato dal consulto (così mi è stato riferito dal funzionario dell'archivio) attività edilizia registrate .
- Risulta dall'atto del notaio (vedi allegato n°2) Dott. Claudio Ciappina che l'immobile sarebbe ante 1 settembre 1967.
- Da una planimetria storica catastale risulta l'immobile risalente almeno al 21/11/1968. Nello stesso documento (vedi allegato n°3) c'è scritto ditta [redacted] (pervenuta dal padre [redacted]) pertanto è verosimile che possa essere ante 67 stante a quanto suddetto.
- L'immobile cmq viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova , si evidenza che dal confronto tra le due planimetria catastali sono emerse le seguenti attività edilizie non autorizzate :
- Apertura di una finestra sul lato via San Nicolò (nella planimetria del 1968 non era presente), chiusura di una finestra laterale (lato part. 958), demolizione di parte di parete (portante e/o collaborante) interna zona ingresso a sinistra, chiusura di una finestra lato part. 1267. Sempre al p.t. non vi è più il w.c. che invece è stato realizzato al piano primo. In atti del catasto nel 2014 risulta una diversa distribuzione degli spazi interni che verosimilmente da un punto di vista catastale aggiorna i luoghi ma da un punto di vista urbanistico stante l'assenza di rinvenuta documentazione (alla luce delle ricerche effettuate dal funzionario) tali interventi sono da ritenersi abusivi. Verosimilmente quindi l'acquirente dovrà chiedere una sanatoria sugli interventi realizzati (sia urbanistica, che soprintendenza e genio civile) il cui esito tuttavia non si può a priori ritenere certo anzi presenta forti criticità. In ogni caso sarà cura dell'acquirente verificare il tutto prima dell'acquisto dello stesso.

Firmato Da: URBANI RODOLFO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b83270b69460220

Ist. n. 4 dep. 10/08/2026

Contiguo al fabbricato vi è la part. 958 del fg. 30 anch'essa in vendita. Nell'atto si legge in merito a tale zona :

> ART.2) La vendita procede con tutti i diritti, accessioni, accessori, dipendenze e pertinenze, tutto incluso e nulla escluso e con ogni altra azione e ragione inerente quanto venduto.
> Le parti precisano: a)che nel cortileannesso alla casa esiste una cisterna che deve ricevere e dare corso, come è in atto, alle acque piovane che provengono dal cortile limitrofo di proprietà [redacted] (già [redacted]), b) che al terreno annesso si accede partendo dal sedile in pietra esistente nel cortile anche esso annesso alla casa, soltanto a piedi, attraverso il sito esistente.

Per cui esistono pendenti i diritti di cui all'atto di compravendita che fa parte integrante della presente perizia.
Tale terreno sostanzialmente è il cortile dell'immobile e in visura cosi esce qualità colturale seminativo arboreo, classe 2, superficie 130 mq, reddito dominicale 0,67, reddito agrario 0,30.In esso per come si vince dalle foto ci sono manufatti abusivi che vanno demoliti vedi foto n°3,4,10 e 11,29 e 30.
Infine appartiene alla vendita anche un terreno identificato al fg. 30 part. 956 (vedi foto n°31 e 32) sostanzialmente incolto , in salita, raggiungibile con difficoltà da una vecchia stradella comunale abbandonata . In catasto il terreno è identificato al foglio 30 part. 956 , qualità seminativo arboreo , classe 2 , superficie 220 mq., reddito dominicale euro 1,14,m reddito agrario 0,51 euro.

Note: In merito alla conformità tra la descrizione dei beni suddetti e quella contenuta nel pignoramento , si conferma che i beni oggetto di procedura esecutiva sono ben identificati nel pignoramento e gli atti prodotti con fg. part. e sub. consentono l'univoca individuazione

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare (appartamento a civile abitazione -tipo popolare) oggetto del lotto n°1 è sita in Messina, Villaggio Castanea delle Furie Messina , via S. Nicolo ,stante atti indicato con il n° 11 civico, meglio identificato al catasto all'NCEU al fg. 30 part. 279 sub. 4 , zona censuaria 2 , categoria A/4, classe 3 , consistenza 4 vani, superficie catastale 86 mq totali, superficie escluso aree scoperte 82 mq.Appartiene al medesimo lotto anche il terreno contiguo fg. 30 part. 958 ed infine terreno (distaccato dalle precedenti proprietà) identificato al fg. 30 part. 956.

La zona in questione ha le seguenti caratteristiche :

Caratteristiche zona:	zona semi-periferica del Villaggio Castanea delle Furie. Raggiungibile a piedi o con moto e/o motorini privi di area di parcheggio almeno che non si parcheggia nella medesima corte , area da sistemare per il parcheggio e sempre con modesti mezzi visto le strade d'accesso anguste.
Servizi della zona (km):	I luoghi si trovano a qualche centinaio di metri dai consueti servizi necessari.
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (20 km circa)

Firmato Da: URBANI RODOLFO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b83270b69460220

Ist. n. 4 dep. 10/08/2026

3. STATO DI POSSESSO:

I luoghi al momento del mio accesso erano disabitati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

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

Dagli atti di causa (relazione notaio Dott. Niccolò Tiecco)

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna;***

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuna;***

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

Dagli atti di causa risulta (stante quanto dichiarato dal notaio Dott. Niccolò Tiecco)

*4.2.1.***Iscrizioni :**

Ipoteca volontaria n. 9010 del 14/06/2006 favore : Bancario Unicredito Italiano con sede in Bologna, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e contro : [redacted] nato a [redacted] per euro 106.400,00 di cui euro 53.200,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo ; durata 20 anni, coma da atto notarile pubblico a rogito Ciappina Claudio , notaio in Roccalumera , in data 06/06/2006 rep 33196/4019;

*4.2.2.***Trascrizioni nascenti da Pignoramenti: n°1**

1- Pignoramento Immobiliare n° 21998 del 15/10/2024 favore Prisma spv srl con sede in Roma, e contro [redacted] nato a [redacted], pubblico ufficiale : Ufficiale Giudiziario di Messina

4.2.3.Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1.Conformità urbanistico edilizia:

- Lo scrivente recatosi all'urbanistica a seguito di istanza non ha riscontrato dal consulto (così mi è stato riferito dal funzionario dell'archivio) attività edilizia registrate .
- Risulta dall'atto del notaio (vedi allegato n°2) Dott. Claudio Ciappina che l'immobile sarebbe ante 1 settembre 1967.
- Da una planimetria storica catastale risulta l'immobile risalente almeno al 21/11/1968. Nello stesso documento (vedi allegato n°3) c'è scritto ditta [redacted] (pervenuta dal [redacted]) pertanto è verosimile che possa essere ante 67 stante a quanto suddetto.
- L'immobile cmq viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova , si evidenza che dal confronto tra le due planimetria catastali sono emerse le seguenti attività edilizie abusive:

Firmato Da: URBANI RODOLFO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b83270b69460220

Ist. n. 4 dep. 10/08/2026

- Apertura di una finestra sul lato via San Nicolò (nella planimetria del 1968 non era presente), chiusura di una finestra laterale (lato part. 958), demolizione di parte di parete (portante e/o collaborante) interna zona ingresso a sinistra, chiusura di una finestra lato part. 1267. Sempre al p.t. non vi è più il w.c. che invece è stato realizzato al piano primo. In atti del catasto nel 2014 risulta una diversa distribuzione degli spazi interni che verosimilmente da un punto di vista catastale aggiorna i luoghi ma da un punto di vista urbanistico stante l'assenza di rinvenuta documentazione (alla luce delle ricerche de visu effettuate dal funzionario) tali interventi sono da ritenersi abusivi. Verosimilmente quindi l'acquirente dovrà chiedere una sanatoria sugli interventi realizzati (sia urbanistica, che soprintendenza e genio civile) il cui esito tuttavia non si può a priori ritenere certo anzi presenta forti criticità. Pertanto sarà cura dell'acquirente verificare il tutto prima dell'acquisto dello stesso. Nel cortile contiguo sono stati rinvenuti manufatti abusivi che vanno demoliti.

4.3.2.Conformità catastale:

La distribuzione interna degli ambienti è risultata all'incirca conforme con la planimetria di cui all'allegato n°4.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie e straordinarie annue di gestione degli immobili: In merito alle spese ordinarie e straordinarie si può dire che , visto i luoghi, il fabbricato necessita certamente di interventi di manutenzione interna e delle facciate nonché eliminazione delle parti in eternit (copertura) e più in generale di una ristrutturazione che interessa l'intero corpo con possibili interventi strutturali.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Non vi è un cantiere.

Firmato Da: URBANI RODOLFO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b83270b69460220

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente, viene riportata la cronostoria ventennale del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare:

Dalla certificazione notarile del notaio in atti risulta la seguente provenienza ventennale:

PROVENIENZA VENTENNALE:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Ciappina Claudio, Notaio in Roccalumera, del 06/06/2006 rep.33195/4018, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 14/06/2006 al n. 12944 di formalità; **favore:** [redacted] nato a [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:** [redacted] nata [redacted] per i diritti di 1/1 di usufrutto, [redacted] nato a [redacted] per i diritti di 1/3 di nuda proprietà, [redacted] nato a [redacted] per i diritti di 1/3 di nuda proprietà, [redacted] nata a [redacted] per i diritti di 1/6 di nuda proprietà, [redacted] nato a [redacted] per i diritti di 1/6 di nuda proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, loro pervenuti con Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Casimo Giuseppe del 11/11/1992 rep. 52158 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 14/11/1992 al n. 28315 di formalità. Rettificato per errata identificazione dell'area venduta con atto rogito Notaio Guido Monforte del 24/11/1992 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 14/12/1994 al n. 25280.

Firmato Da: URBANI RODOLFO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b83270b69460220

Ist. n. 4 dep. 10/08/2026

7 . PRATICHE EDILIZIE

- Lo scrivente recatosi all'urbanistica a seguito di istanza non ha riscontrato dal consulto (così mi è stato riferito dal funzionario dell'archivio) attività edilizia registrate .
- Risulta dall'atto del notaio (vedi allegato n°2) Dott. Claudio Ciappina che l'immobile sarebbe ante 1 settembre 1967.
- Da una planimetria storica catastale risulta l'immobile risalente almeno al 21/11/1968. Nello stesso documento (vedi allegato n°3) c'è scritto ditta [redacted]a (pervenuta dal [redacted]) pertanto è verosimile che possa essere ante 67 stante a quanto suddetto.
- L'immobile cmq viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova , si evidenza che dal confronto tra le due planimetria catastali sono emerse le seguenti attività edilizie abusive :
- Apertura di una finestra sul lato via San Nicolò (nella planimetria del 1968 non era presente), chiusura di una finestra laterale (lato part. 958), demolizione di parte di parete (portante e/o collaborante) interna zona ingresso a sinistra, chiusura di una finestra lato part. 1267. Sempre al p.t. non vi è più il w.c. che invece è stato realizzato al piano primo. In atti del catasto nel 2014 risulta una diversa distribuzione degli spazi interni che verosimilmente da un punto di vista catastale aggiorna i luoghi ma da un punto di vista urbanistico stante l'assenza di rinvenuta documentazione (alla luce delle ricerche effettuate dal funzionario) tali interventi sono da ritenersi abusivi. Nella struttura per la maggiore in muratura di pietra e mattoni in parte (a sinistra dell'ingresso) sono stati rinvenuti anche elementi strutturali tipo barre di armature appartenenti ad elementi del tipo pilastri/travi verosimilmente realizzati successivamente verosimilmente in maniera abusiva . In definitiva quindi l'acquirente dovrà chiedere una sanatoria sugli interventi realizzati (sia urbanistica, che soprintendenza e genio civile) il cui esito tuttavia non si può a priori ritenere certo anzi presenta forti criticità. Pertanto sarà cura dell'acquirente verificare il tutto prima dell'acquisto dello stesso. Nel cortile contiguo sono stati rinvenuti ulteriori manufatti abusivi che vanno demoliti.

Firmato Da: URBANI RODOLFO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b83270b69460220

Descrizione di una unità immobiliare : intera proprietà (1/1) di una unità immobiliare (appartamento a civile abitazione) sita in Messina, Villaggio Castanea , via San Nicolò n°11 (numero civico datato) – Piano Terra e primo, meglio identificato al catasto al foglio 30 part. 279 sub. 4 – Messina ed inoltre terreno (proprietà 1/1) contiguo fg. 30 part. 958 ed infine terreno (distaccato dalle precendenti proprietà) identificato al fg. 30 part. 956 (quota 1/1)

LOTTO N°1

Quota intera (in vendita) della proprietà (1/1) del seguente bene : unità immobiliare (appartamento a civile abitazione -tipo popolare) sito in Messina, Villaggio Castanea delle Furie Messina , via S. Nicolo ,stante atti indicato con il n° 11 civico, meglio identificato al catasto all'NCEU al fg. 30 part. 279 sub. 4 , zona censuaria 2 , categoria A/4, classe 3 , consistenza 4 vani, superficie catastale 86 mq totali, superficie escluso aree scoperte 82 mq. L'appartamento (vedi planimetria nell'allegato n°4) è composto da una zona d'ingresso a L con cucina (vedi foto n°12-13-15-16), quindi per il tramite di una scala (vedi foto n°18) si accede al piano primo ove vi è una camera da letto (vedi foto n°22,23,27) con terrazzo, , un w.c. (vedi foto n°25-26) e un vano, vedi foto n°20 e 21 (adibito impropriamente (stante le modeste dimensioni) a cameretta). Lo stato esterno dell'immobile è mediocre (vedi foto 1,2,3,5,6,7,8).All'interno le condizioni generali sono mediocri , nell'immobile sono state rinvenute muffe, umidità di risalita, infiltrazioni dal tetto nonché presenza di umidità nelle pareti . Al piano primo vedi foto n°27 vi è un terrazzo che si trova soprastante altra proprietà (la quale durante le operazioni peritali, presente in zona, ha lamentato presso suo immobile infiltrazioni in concomitanza di piogge). Al piano terra l'interpiano entrando a sinistra è di circa 2,90 m, mentre zona cucina (soppalcata) h = 2,69 m , mentre all'ingresso l'altezza varia da 2,87 a 3,51.Al piano primo l'altezza interna è risultata variabile da 2,96 m a 2,52 e 2,67 minino nei lati. Parte della copertura è stata rinvenuta in eternit. L'immobile si presenta da ristrutturare totalmente sia all'interno che all'esterno. In merito alla conformità catastale risulta che :
La distribuzione interna degli ambienti è risultata all'incirca conforme con la planimetria di cui all'allegato n°4. In merito alla conformità urbanistica risulta che :

- Lo scrivente recatosi all'urbanistica a seguito di istanza non ha riscontrato dal consulto (così mi è stato riferito dal funzionario dell'archivio) attività edilizia registrate .
  Risulta dall'atto del notaio (vedi allegato n°2) Dott. Claudio Ciappina che l'immobile sarebbe ante 1 settembre 1967.
  Da una planimetria storica catastale risulta l'immobile risalente almeno al 21/11/1968. Nello stesso documento (vedi allegato n°3) c'è scritto ditta A[redacted] (pervenuta dal [redacted]) pertanto è verosimile che possa essere ante 67 stante a quanto suddetto.
  L'immobile cmq viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova , si evidenza che dal confronto tra le due planimetria catastali sono emerse le seguenti attività edilizie abusive :

Apertura di una finestra sul lato via San Nicolò (nella planimetria del 1968 non era presente), chiusura di una finestra laterale (lato part. 958), demolizione di parte di parete (portante e/o collaborante) interna zona ingresso a sinistra, chiusura di una finestra lato part. 1267. Sempre al p.t. non vi è più il w.c. che invece è stato realizzato al piano primo. In atti del catasto nel 2014 risulta una diversa distribuzione degli spazi interni che verosimilmente da un punto di vista catastale aggiorna i luoghi ma da un punto di vista urbanistico stante l'assenza di rinvenuta documentazione (stante le ricerche de visu effettuate dal funzionario innanzi alla mia persona) tali interventi sono da ritenersi abusivi. Verosimilmente quindi l'acquirente dovrà chiedere una sanatoria sugli interventi realizzati (sia urbanistica, che soprintendenza e genio civile) il cui esito tuttavia non si può a priori ritenere certo.. In ogni caso sarà cura dell'acquirente verificare il tutto prima dell'acquisto dello stesso. Contiguo al fabbricato vi è la part. 958 del fg. 30 anch'essa in vendita. Nell'atto si legge in merito a tale zona :

> ART.2) La vendita procede con tutti i diritti, accessioni, accessori, dipendenze e pertinenze, tutto incluso e nulla escluso e con ogni altra azione e ragione inerente quanto venduto.
> Le parti precisano: a)che nel cortileannesso alla casa esiste una cisterna che deve ricevere e dare corso, come è in atto, alle acque piovane che provengono dal cortile limitrofo di proprietà [redacted] (già [redacted]), b) che al terreno annesso si accede partendo dal sedile in pietra esistente nel cortile anche esso annesso alla casa, soltanto a piedi, attraverso il sito esistente.

Per cui esistono pendenti i diritti di cui all'atto di compravendita che fa parte integrante della presente perizia.Tale terreno sostanzialmente è il cortile dell'immobile e in visura cosi esce qualità colturale seminativo arboreo, classe 2, superficie 130 mq, reddito dominicale 0,67, reddito agrario 0,30.In esso per come si vince dalle foto ci sono manufatti abusivi che vanno demoliti vedi foto n°3,4,10 e 11,29 e 30.Infine appartiene alla vendita anche un terreno identificato al fg. 30 part. 956 (vedi foto n°31 e 32) sostanzialmente incolto , in salita, raggiungibile con difficoltà da una vecchia stradella comunale abbandonata . In catasto il terreno è identificato al foglio 30 part. 956 , qualità seminativo arboreo , classe 2 , superficie 220 mq., reddito dominicale euro 1,14,m reddito agrario 0,51 euro.

Firmato Da: URBANI RODOLFO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b83270b69460220

Dimensioni dell'appartamento

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
Appartamento part.279 sub.4	Superf. Lorda circa	**82,00 mq**
Veranda	Superf.	**10,72 mq.**
Terreno contiguo part. 958	**Super.**	**130 mq.**
Terreno part. 956	**Super.**	**220 mq.**

Destinazione urbanistica : Nel p.r.g. del Comune di Messina : ci si riserva di produrre certificato di destinazione urbanistica appena lo stesso verrà rilasciato .

Caratteristiche descrittive :
Caratteristiche strutturali dell'edificio in cui ricade l'immobile :

Fondazioni: tipologia: non si ha conoscenza

Copertura: tipologia: parte a tetto , parte a terrazzo;

Strutture verticali : materiale : muratura di pietrame con elementi di mattoni (n.b. si è notata anche la presenza di qualche barra di armatura segno di presenza di qualche elemento strutturale tipo pilastro/trave realizzato nel tempo , verosimilmente in modo abusivo a sostegno).

Componenti edilizie e costruttive interne :

Ingresso principale: Porta d'accesso appartamento : porta alluminio;

Infissi.: esterni : alluminio;
interni :

Pareti esterne: materiale:muratura di pietra con elementi di mattoni

Pavim. Interna : in ceramica;

Impianto Elettrico: *stato :mediocre*

Firmato Da: URBANI RODOLFO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b83270b69460220

Ist. n. 4 dep. 10/08/2026

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N°1:

8.1.Criterio di Stima

Criterio di Stima
Per determinare il valore venale o commerciale del bene si prende in esame il metodo basato sulla "Superficie" .
In particolare il metodo detto della superficie si basa sulle caratteristiche del bene tenuto conto delle indagini di mercato (locali, presso agenzie immobiliari, e presso l'osservatorio immobiliare) attribuendo un prezzo al mq. mediato funzione delle peculiarità dello stesso e della destinazione urbanistica degli ambienti.

8.2.Fonti di informazione
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari locali e osservatorio immobiliare

8.3.Valutazione
A. Unità Immobiliare
Metodo di Stima in funzione della Superficie
Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di esecuzione, degli ambienti e delle caratteristiche degli stessi, nonché della copertura, della presenza di eternit,dello stato delle murature , degli abusi realizzati (dei relativi costi), in base alle indagini presso le agenzie immobiliari e tenuto conto dell'osservatorio immobiliare, possiamo attribuire al bene il valore mediato di euro 450,00 al mq. Il prezzo al mq della part. 958 è pari a 7,5 euro/mq e tiene conto della circostanza che la medesima part.. sostanzialmente è una corte dell'immobile e che nella stessa ricadono opere abusive da demolire. Mentre il prezzo della part. 956 è pari a 5,00 euro/mq sia per la sua destinazione per la distanza dall'immobile e per la parziale pendenza dei luoghi .

pertanto si ha il seguente valore complessivo del lotto (proprietà 1/1)

V = [(euro 450,00 x 82 mq) + (10,72 x 0,30 x 450 euro/mq)] + 7,50 euro/mq x 130 + 5,00 euro/mq x 220 mq = 40.422,20 euro

Valore dell'immobile in vendita quota 1/1 della proprietà intera

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore prop. intera	Valore diritto e quota in vendita
A	Appartamento + part. 756 e part. 758	82 mq appt con veranda 10,72 mq + 130 mq terreno contiguo + 220 mq terreno	40.422,20	40.422,20 Euro (quota in vend. prop. intera)

Firmato Da: URBANI RODOLFO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b83270b69460220

Ist. n. 4 dep. 10/08/2026

RIEPILOGO STIMA LOTTO N°1

Valore (quota in vendita : 1/1 dell'intera proprietà) dell'immobile (compreso part. 756 e 758)	**euro 40.422,20**

8.4. 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 e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali o similari insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**euro 4.042,22**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**
Spese demolizione opere abusive	**euro 5.000,00**

8.5.Prezzo base d'asta del lotto n°1

Valore dell'intera proprietà del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	**euro 31.379,98**

RIEPILOGO GENERALE

Lotto n°1 : Trattasi di un appartamento, quota in vendita proprietà intera (1/1), in Messina, Villaggio Castanea , via San Nicolò n°11 (numero civico datato) – Piano Terra e primo, meglio identificato al catasto al foglio 30 part. 279 sub. 4 – Messina ed inoltre terreno contiguo fg. 30 part. 958 ed infine terreno (distaccato dalle precendenti proprietà) identificato al fg. 30 part. 956.
Prezzo a base d'asta (quota in vendita: 1/1 della proprietà intera),alla luce dei contenuti della consulenza a cui si rimanda .....**euro 31.379,98**

Alla luce di quanto riportato in consulenza il sottoscritto ing. Rodolfo Urbani ritiene, con la presente relazione , di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione della s.v. Ill.mo Giudice Dott. Daniele Carlo Madia per qualsiasi chiarimento e per quant'altro voglia eventualmente disporre.
Messina, lì 07/08/2026

Il C.T.U.
Ing. Rodolfo Urbani

Firmato Da: URBANI RODOLFO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b83270b69460220