Ist. n. 6 dep. 26/06/2026

TRIBUNALE DI MESSINA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE NUMERO DI RUOLO GENERALE 16/2025
VERTENTE TRA (CREDITORE PROCEDENTE) CONTRO (DEBITORE ESECUTATO)

Il tecnico Dott. Arch. Sebastiano Gringeri, Via Nuova Panoramica, 340 – 98168 Messina –

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

Ist. n. 6 dep. 26/06/2026

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.I. dott. Daniele Carlo Madia

2ª Sez. civ. – Ufficio esecuzioni immobiliari – del Tribunale di Messina

Premesso che:

Con ordinanza il G.E. dott. Daniele Carlo Madia ha nominato il sottoscritto Dott. Arch. Sebastiano Gringeri, con studio in Messina Via Nuova Panoramica dello Stretto n°340, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Messina al n. 1380, perito estimatore nell'esecuzione immobiliare n° 16/2025 R. G. Es. vertente tra contro il , affidandomi il seguente mandato:

1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento, residenza dichiarata o domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che, in difetto di collaborazione, sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;
2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;
3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte esecutata e l'esatta loro provenienza; a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa;

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;

4. accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità ai creditori della procedura, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta; tali verifiche possono essere omesse qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, co. 2° ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato; in ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati;
5. prenda visione ed estragga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;
6. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);
7. riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, scioglimento e cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno) ed il corrispettivo previsto nonché valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;
8. provveda a verificare, anche mediante controlli presso i competenti uffici amministrativi,

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico artistici, di prelazione dello Stato ex d.lgs. n° 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

9. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;
11. verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;
12. provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse nelle more perso di validità;
13. per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie,

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

e di conformità degli impianti accessori.

14. in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6° della l. 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall'art. 46 co. 5° d.P.R. n° 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
15. verifichi se il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
16. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non risulti ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4 co. 1° d.l. n° 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n° 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25 giugno 2013 n° 12976, intitolata "Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici"), precisando sin d'ora che per la redazione dell'A.P.E. sarà riconosciuto all'esperto, salvicasi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;
17. ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3 co. 3° d.lgs. n° 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26 giugno 2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a cura dell'esperto, che si limiterà a darne atto in perizia;

18. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare risultino ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);
19. qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento; quale incaricato ed ausiliario del Giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. n° 701/1994 (presentando copia del presente quesito integrata con i dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);
20. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale, salvo diverso e motivato avviso del perito);

21. nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;
22. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc.) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani, ecc.), indicando anche il valore locativo dell'immobile;
23. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nella formazione dei lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle, ecc.;

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

24. acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato, laddove non presente in atti;
25. acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
26. acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
27. verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);
28. provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;
29. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;
30. provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. come sopra fissata) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati) ed una copia epurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti);
31. provveda infine a comunicare – nel rispetto del medesimo termine – al custode, ai creditori già costituiti ed al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi ed eventuali originali di

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

A.P.E.:

Svolgimento delle operazioni peritali

Dopo il conferimento del mio mandato da parte del G.E. sono stato contattato telefonicamente dall'Avv. Francesca Lo Prete, la quale mi ha informato che il Dott. Daniele Carlo Madia in data 27/08/2025 la aveva nominata custode giudiziaria nell'esecuzione immobiliare n° 16/2025 R. G. Es. e contestualmente mi ha riferito su tutta l'attività da lei effettata fino a quella data. Nel corso della stessa telefonata si è concordato di fissare un primo sopralluogo per giorno 07.10.2025 alle ore 15:30 presso gli immobili oggetto di custodia.

In data 07 ottobre 2025 alle ore 15:30 ci siamo recati negli immobili oggetto di controversia ed all'ingresso dello stabile era presente il Sig. il quale ci ha fatto visionare prima l'appartamento posto al piano primo e precisamente identificato in catasto al foglio 124 particella 90 sub 4 e successivamente l'appartamento posto al piano terzo e identificato in catasto al foglio 124 particella 90 sub 7, alla presenza degli intervenuti ho effettuato un dettagliato rilievo grafico e fotografico di ambedue gli immobili.

In data 16 ottobre 2025 alle ore 9:00 il custode giudiziario su mio invito ha fissato un secondo sopralluogo al fine di provvedere alla verifica di alcune misure all'interno di ambedue gli immobili.

Risposte ai quesiti del mandato

1° Immobile oggetto di stima:

Appartamento posto al piano primo e destinato a civile abitazione e censito presso il N.C.E.U. al foglio 124 particella 90 sub.4;

punto 2 del mandato conferito

"identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

nota di trascrizione, e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale"

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare si trova al primo piano di un edificio a tre elevazioni fuori terra situato in una zona periferica della città di Messina. L'abitazione è da un lato prospicente un cortile interno e dall'altro si affaccia sulla Via Belice (Via Anapo), in uno stabile senza ascensore, le cui facciate necessitano di interventi di manutenzione.

L'immobile come si evince fra l'altro nella planimetria catastale di primo impianto risulta edificato antecedentemente al 1940 e la struttura portante è in muratura di mattoni piena misto a cemento armato con infissi esterni in legno di colore bianco con persiane anch'esse di legno di colore verde.

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala direttamente collegato ad un androne comune antistante la Via Belice (Via Anapo).

Nel corso del sopralluogo ho potuto accertare che l'abitazione è in fase di ristrutturazione interna anche se i lavori sono fermi da tempo.

In alcune stanze dell'appartamento l'intonaco del soffitto e dei muri perimetrali risultano distaccati a causa di vecchie infiltrazioni (vedi foto allegate dalla n. 6 alla n. all.13).

Il locale wc è in uno stato di cantiere sono stati rimossi tutti i servizi igienici comprese le piastrelle di rivestimento e le tubazioni idriche (vedi foto all.4).

Per consentire all'appartamento di essere utilizzato oltre agli interventi di ripristino dei lavori summenzionati occorre provvedere alla messa a norma dell'impianto elettrico alla sistemazione dell'impianto idrico, alla realizzazione dell'impianto di riscaldamento ed alla revisione di tutti gli infissi esterni.

- In merito alla documentazione fotografica, si rimanda all'allegato "Documentazione Fotografica" allegato in calce alla presente.

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

- ❖ In merito alla planimetria del bene, si rimanda all'allegato "Planimetria" allegato in calce alla presente.
- ❖ In merito alla adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali, si rimanda all'allegato "Descrizione del bene" allegato in calce alla presente.

punto 3 del mandato conferito

"verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte esecutata e l'esatta loro provenienza; a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa; solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi"

In merito a tale punto si riferisce di aver effettuato presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Messina una visura storica dell'immobile oggetto di controversia (Cfr. visura storica, all.1)

L'appartamento è stato oggetto di vari passaggi di proprietà ed in particolare:

- Alla data del 12/09/2004 l'immobile risultava intestato alla Signora:

1

- Successivamente alla data del 09/06/2022 dopo la presentazione della SUCCESSIONE EX LEGE di del 09/06/2022 Sede PALESTRINA (RM) Registrazione Volume 88888 n. 78923 registrato in data 20/02/2023 - Trascrizione n. 4938.1/2023 Reparto PI di MESSINA in atti dal 07/03/2023 l'immobile risultava intestato ai seguenti signori:

1 Proprieta' ½

2 Proprieta' ½

- Successivamente alla data del con atto del 13/04/2023 Pubblico ufficiale TORRE ROSA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 2712 -

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8220.1/2023 Reparto PI di MESSINA in atti dal 15/04/2023 l'immobile risulta intestato al seguente signore:

1 Proprietario al 100%

punto 4 del mandato conferito

"accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità ai creditori della procedura, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta; tali verifiche possono essere omesse qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, co. 2° ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato; in ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati"

In data 12.05.2026, lo scrivente ha provveduto ad effettuare ispezione ipotecaria (cfr. Ispezione Ipotecaria, all.2) relativamente al fabbricato identificato al Foglio 124 particella 90 sub 4 sito nel Comune di Messina, con le seguenti risultanze:

1. TRASCRIZIONE del 06/03/2023 - Registro Particolare 4938 Registro Generale 6085 Pubblico ufficiale PALESTRINA Repertorio 78923/88888 del 27/02/2023 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. TRASCRIZIONE del 14/04/2023 - Registro Particolare 8219 Registro Generale 10458 Pubblico ufficiale TORRE ROSA Repertorio 2712/2092 del 13/04/2023 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
3. TRASCRIZIONE del 14/04/2023 - Registro Particolare 8220 Registro Generale

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

10459 Pubblico ufficiale TORRE ROSA Repertorio 2712/2092 del 13/04/2023 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. TRASCRIZIONE del 11/02/2025 - Registro Particolare 2743 Registro Generale 3556 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4133 del 03/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Considerata la completezza degli atti già in mio possesso, ritenuti dallo scrivente sufficienti per l'espletamento della consulenza tecnica affidata, non si è ritenuto necessario provvedere all'acquisizione di ulteriore documentazione.

punto 5 del mandato conferito

"prenda visione ed estragga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento"

In merito a tale punto si riferisce di aver effettuato presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Messina una visura storica dell'immobile oggetto di controversia (Cfr. visura storica, all.1) e contestualmente di aver ritirato una copia dell'elaborato planimetrico (Cfr. planimetria catastale, all.3) che risulta perfettamente corrispondente allo stato di fatto dell'appartamento.

punto 7 del mandato conferito

"riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, scioglimento e cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno) ed il corrispettivo previsto nonché valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti"

L'immobile oggetto del presente provvedimento alla data dei sopralluoghi è in fase di ristrutturazione e non risulta abitato. Durante il sopralluogo ho potuto accertare che sia all'interno del locale destinato a cucina che anche nelle altre tre stanze dell'appartamento risultano depositati materiali vi vario tipo di proprietà del .

punto 8 del mandato conferito

"provveda a verificare, anche mediante controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico artistici, di prelazione dello Stato ex d.lgs. n° 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente"

Sulla base dell'attuale Piano Regolatore Generale del Comune di Messina, l'immobile ricade nella zona (zona B1) che identifica aree residenziali di edificazione consolidata, principalmente nel centro cittadino. Sono previsti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione e demolizione/ricostruzione, con un indice di fabbricabilità fondiaria di 7,00 mc/mq (o il 70% della densità preesistente) e un'altezza massima di 21,70 metri (7 piani).

Il fabbricato risulta costruito antecedentemente al 1940 ed avendo oltre 70 anni tutti gli interventi ai sensi della Legge 1089/39 e s.m.i. e del D. Lgs. 42/2004 sono subordinati al preventivo Nulla Osta della competente Soprintendenza B.C.A.

punto 9 del mandato conferito

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

"provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente"

Le formalità che risultano gravare attualmente sull'immobile oggetto di stima, e desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al punto 04, non sono opponibili all'acquirente.

punto 10 del mandato conferito

"verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato"

In merito a tale punto posso riferire che l'appartamento non risulta costituito in Condominio per cui non risultano oneri o gravami/spese opponibili ai futuri acquirenti.

punto 11 del mandato conferito

"verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento"

Sia dalla categoria attribuita nella visura catastale che da quanto ho potuto constatare durante i due sopralluoghi effettuati, la destinazione urbanistica dell'immobile è di civile abitazione. Pertanto non è necessario allegare il certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento.

punto 13 del mandato conferito

"per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni,

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori"

In merito a tale punto devo riferire che mi sono recato presso l'archivio dell'ufficio edilizia privata del Comune di Messina per accertare la regolarità urbanistica dell'immobile e dopo diverse ricerche ho potuto verificare che nessuna documentazione risulta depositata all'ufficio edilizia privata del Comune.

Sicuramente non risulta nulla agli atti dell'ufficio edilizia privata in quanto da come si può desumere dalla data riportata nella planimetria catastale di primo impianto (12.10.1939) che viene altresì confermato in quanto dichiarato nell'ultimo atto di compravendita stipulato dal Notaio Rosa Torre in data 13.04.2023, l'immobile è stato edificato antecedentemente al 16/08/1942 con modifiche realizzate all'interno dell'immobile antecedentemente al 1967, quindi prima dell'entrata in vigore dell'ufficio urbanistica.

Nell'appartamento non ho riscontrato nessuna difformità rispetto a quanto riportato nell'ultima planimetria depositata in catasto.

punto 14 del mandato conferito

"in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6° della l. 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall'art. 46 co. 5° d.P.R. n° 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria"

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Messina ho potuto accertare che nel corso degli anni relativamente all'immobile oggetto di valutazione non sono stati depositate pratiche edilizie attestanti modifiche interne e/o esterne.

Però mi preme segnalare che per i lavori che ho visto durante i due sopralluoghi effettuati all'interno dell'appartamento, non risulta presentata presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Messina nessuna pratica edilizia.

Pertanto, eventualmente alche dopo la vendita dell'immobile ma prima di proseguire con i lavori è necessario depositare presso il dipartimento edilizia privata del Comune di Messina la documentazione necessaria per il rilascio dell'autorizzazione per l'esecuzione degli stessi.

Infine si comunica che all'interno dello stesso ufficio non risultano agli atti depositate istanze di condono per l'immobile in oggetto.

punto 15 del mandato conferito

"verifichi se il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli"

L'unità immobiliare non risulta gravata da censo, livello o uso civico.

punto 16 del mandato conferito

"verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non risulti ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4 co. 1° d.l. n° 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n° 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

economico nella sua Circolare del 25 giugno 2013 n° 12976, intitolata "Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici"), precisando sin d'ora che per la redazione dell'A.P.E. sarà riconosciuto all'esperto, salvicasi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili"

Sull'appartamento in oggetto di esecuzione e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Messina al Foglio 124 particella 90 sub 4 il sottoscritto ha provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica che è stato registrato nel catasto energetico regionale in data 25/06/2026 con codice identificativo n. 20260625-083048-19196 che si allega in copia alla presente perizia.

punto 18 del mandato conferito

"qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare risultino ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00)"

Dai sopralluoghi effettuati in data 07 ottobre 2025 e 16 ottobre 2025 ho potuto accertare che la grandezza e la distribuzione dell'immobile risulta perfettamente corrispondente all'ultima planimetria depositata in catasto (Cfr. planimetria catastale all.3).

punto 20 del mandato conferito

"proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

Ist. n. 6 dep. 26/06/2026

gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale, salvo diverso e motivato avviso del perito)"

Stima sintetica dell'immobile (1ª metodologia)

(Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona)

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguita presso le agenzie immobiliari operanti nel Comune di Messina.

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

A. Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
B. La planimetria toponomastica della zona con l'individuazione dell'ubicazione dell'immobile;
C. I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
D. Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all' agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Dalle valutazioni delle agenzie è stata effettuata una media aritmetica, il risultato ottenuto dalla media è pari a:

€. 35.600,00

Stima sintetica dell'immobile (2ª metodologia)

(*effettuata attraverso i dati acquisiti dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio)*

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni di tipo economico con destinazione residenziale in provincia di Messina, ubicate nel Comune di Messina in stato conservativo normale nella zona centrale B6 (Centrale/Villa Dante - Maregrosso - Quartiere Lombardo - Ospedale Piemonte) del Comune, oscilla tra un valore min. di 750,00 €/mq ed un valore max di 1.000,00 €/mq.

In particolare per l'immobile in oggetto, come ho già rappresentato al punto 2 della presente relazione, necessita parecchi lavori.

Quindi, il sottoscritto considerata la posizione dell'immobile ho deciso di utilizzare come valore di riferimento il valore medio di quelli indicati dall'osservatorio ma in considerazione dei lavori descritti al punto 2 che si devono effettuare all'interno dell'appartamento ho ritenuto equo abbassare tale valore del 40%.

Abitazione: €/mq 875,00

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

Superficie netta abitazione							58,72	mq.
Calcolo valore		58,72	mq.	x	875,00	=	51.382,19	Euro.
Detrazione per lavori da eseguire all'interno dell'immobile		51.382,19		x	- 40%	=	30.829,31	Euro.
Balconi	=	4,53	mq.	x	0,33	=	1,49	mq.
		1,49	mq.	x	875,00	=	1.307,60	Euro.

VALORE PER ABITAZIONE: 30.829,31 (Valore abitazione detratto del 40%) + 1.307,60 (Valore Balconi) = **Euro 32.136,92**

Determinazione del valore dell'immobile censito presso il N.C.E.U. al foglio 124 particella 90 sub.4:

Riepilogando i due risultati dei criteri estimativi adottati che peraltro presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

- valore risultante dalla stima sintetica attraverso la media delle valutazioni delle agenzie immobiliari;

€. 35.600,00

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall' Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari

€. 32.136,92

$$\text{Valore Capitale} = \frac{35.600{,}00 + 32.136{,}92}{2} = €.\ 33.868{,}46$$

A detto valor capitale (medio ordinario) non vanno praticate detrazioni, in quanto già si tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato, dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:

€. 33.868,46

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

punto 21 del mandato conferito

"nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate"

nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate"

nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate"

nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate"

nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate"

Relativamente all'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare posso riferire che le porzioni immobiliari sono state pignorate per l'intera proprietà e che l'immobile risulta unicamente di proprietà del Sig. .

punto 22 del mandato conferito

"evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc.) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani, ecc.), indicando anche il valore locativo dell'immobile"

Il bene in oggetto è costituito da un appartamento al piano primo di un fabbricato sito in una zona periferica del Comune di Messina a prevalente destinazione residenziale di tipo popolare nelle vicinanze del presidio ospedaliero Piemonte. Le facciate esterne del fabbricato necessitano di urgenti lavori di ristrutturazione così come l'androne d'ingresso ed il vano scala.

L'appartamento si presenta in pessime condizioni, occorre provvedere alla sistemazione del locale cucina ed all'esecuzione di lavori ristrutturazione in tutte le sue stanze oltre che provvedere alla realizzazione di un nuovo dell'impianto di riscaldamento.

Il locale w.c.va completamente ristrutturato ed occorre provvedere alla messa a norma dell'impianto elettrico ed alla sistemazione dell'impianto idrico di tutto l'appartamento oltre che alla revisione di tutti gli infissi esterni.

Non vi sono spese condominiali, il canone di locazione dell'immobile dopo l'esecuzione di tutti i lavori necessari a consentire all'immobile di essere abitato viene stimato in € 259/355 al mese.

punto 23 del mandato conferito

"precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nella formazione dei lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle, ecc."

L'immobile pignorato è vendibile in un UNICO LOTTO

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

2° Immobile oggetto di stima:

Appartamento posto al piano secondo e destinato a civile abitazione e censito presso il N.C.E.U. al foglio 124 particella 90 sub.7;

punto 2 del mandato conferito

"identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale"

L'appartamento oggetto della presente di esecuzione immobiliare si trova all'ultimo piano di un edificio a tre elevazioni fuori terra situato in una zona periferica della città di Messina.

L'accesso all'appartamento avviene direttamente dal terrazzo di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione. Il terrazzo confina a nord con una parete ceca (immobile altra ditta) ad ovest si affaccia sulla via Brenta a sud si affaccia sulla via Belice e ad ovest si affaccia su un cortile interno.

Lo stabile in cui insiste l'appartamento oggetto di esecuzione risulta edificato antecedentemente al 1940 privo di ascensore le cui facciate esterne necessitano di interventi di manutenzione.

La struttura portante dell'immobile è in muratura di mattoni con struttura portante in c.a.

L'appartamento allo stato attuale è ultimato in ogni sua parte, il locale w.c. e la zona cottura sono rivestiti con pavimenti in mattonelle di ceramica, le pareti e il soffitto sono rifinite con intonaco del tipo civile e tinteggiate con pittura ducotone lavabile ed i prospetti esterni risultano intonacati e tinteggiati con pittura per esterni.

L'appartamento è dotato dell'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento autonomo.

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore bianco con persiane sempre in alluminio di colore verde, le porte d'accesso all'immobile e la grande finestra posta nel muro di confine del corridoio sono invece in ferro.

Affinché l'appartamento si può considerare sufficiente per il suo utilizzo occorre che vi provveda alla pitturazione del locale cucina e wc ed alla revisione del massetto delle pendenze e dell'impermeabilizzazione del solaio di copertura.

- ❖ In merito alla documentazione fotografica, si rimanda all'allegato "Documentazione Fotografica" allegato in calce alla presente.
- ❖ In merito alla planimetria del bene, si rimanda all'allegato "Planimetria" allegato in calce alla presente.
- ❖ In merito alla adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali, si rimanda all'allegato "Descrizione del bene" allegato in calce alla presente.

punto 3 del mandato conferito

"verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte esecutata e l'esatta loro provenienza; a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa; solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi"

In merito a tale punto si riferisce di aver effettuato presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Messina una visura storica dell'immobile oggetto di controversia (Cfr. visura storica, all.5)

L'appartamento è stato oggetto di vari passaggi di proprietà ed in particolare:

- Alla data del 23/09/1999 l'immobile risultava intestato alla Sig.:

1 nato a MESSINA (ME) il 01/07/1940

- Successivamente alla data del 17/11/2017 dopo la presentazione della

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

SUCCESSIONE EX LEGE di del 17/11/2017

Sede VERONA (VR) Registrazione Volume 88888 n. 66510 registrato in data 20/02/2020 - Trascrizione n. 4191.1/2020 Reparto PI di MESSINA in atti dal 05/03/2020 l'immobile risultava intestato ai seguenti signori:

1 Proprietà 1/3

2 Proprietà 1/3

3 Proprietà 1/3

- Successivamente alla data del con atto del 30/09/2021 Pubblico ufficiale GRANDI MAURO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 14621 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21095.1/2021 Reparto PI di MESSINA in atti dal 06/10/2021 l'immobile risulta intestato al seguente signore:

1 Proprietario 1/1

punto 4 del mandato conferito

"accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità ai creditori della procedura, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta; tali verifiche possono essere omesse qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, co. 2° ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato; in ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati"

In data 12.05.2026, lo scrivente ha provveduto ad effettuare ispezione ipotecaria (cfr. Ispezione Ipotecaria, all.6) relativamente al fabbricato identificato al Foglio 124 particella 90 sub 7 sito nel Comune di Messina, con le seguenti

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

risultanze:

1. ISCRIZIONE del 23/06/2014 - Registro Particolare 1261 Registro Generale 13865 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA Repertorio 6885/13 del 28/11/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
2. TRASCRIZIONE del 12/05/2015 - Registro Particolare 7968 Registro Generale 10712 Pubblico ufficiale COMUNE DI MESSINA Repertorio 254 del 07/05/2015 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
3. TRASCRIZIONE del 05/03/2020 - Registro Particolare 4191 Registro Generale 6027 Pubblico ufficiale VERONA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 66510/88888 del 04/03/2020 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
4. TRASCRIZIONE del 06/10/2021 - Registro Particolare 21095 Registro Generale 26864 Pubblico ufficiale GRANDI MAURO Repertorio 14621/8919 del 30/09/2021 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
5. TRASCRIZIONE del 06/10/2021 - Registro Particolare 21096 Registro Generale 26865 Pubblico ufficiale GRANDI MAURO Repertorio 14621/8919 del 30/09/2021 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
6. TRASCRIZIONE del 11/02/2025 - Registro Particolare 2743 Registro Generale 3556 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4133 del 03/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Considerata la completezza degli atti già in mio possesso, ritenuti dallo scrivente sufficienti per l'espletamento della consulenza tecnica affidata, non si è ritenuto necessario provvedere all'acquisizione di ulteriore documentazione.

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

punto 5 del mandato conferito

"prenda visione ed estragga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento"

In merito a tale punto si riferisce di aver effettuato presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Messina una visura storica dell'immobile oggetto di controversia (Cfr. visura storica, all.5) e contestualmente di aver ritirato una copia dell'elaborato planimetrico (Cfr. planimetria catastale, all.7) che risulta perfettamente corrispondente allo stato di fatto dell'appartamento.

punto 7 del mandato conferito

"riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, scioglimento e cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno) ed il corrispettivo previsto nonché valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti"

L'immobile oggetto del presente provvedimento alla data dei sopralluoghi era abitato dal con il figlio.

punto 8 del mandato conferito

"provveda a verificare, anche mediante controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico artistici, di prelazione dello Stato ex d.lgs. n° 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente"

Sulla base dell'attuale Piano Regolatore Generale del Comune di Messina, l'immobile ricade nella zona (zona B1) che identifica aree residenziali di edificazione consolidata, principalmente nel centro cittadino. Sono previsti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione e demolizione/ricostruzione, con un indice di fabbricabilità fondiaria di 7,00 mc/mq (o il 70% della densità preesistente) e un'altezza massima di 21,70 metri (7 piani).

Il fabbricato risulta costruito antecedentemente al 1940 ed avendo oltre 70 anni tutti gli interventi ai sensi della Legge 1089/39 e s.m.i. e del D. Lgs. 42/2004 sono subordinati al preventivo Nulla Osta della competente Soprintendenza B.C.A.

punto 9 del mandato conferito

"provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente"

Le formalità che risultano gravare attualmente sull'immobile oggetto di stima, e desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al punto 04, non sono opponibili all'acquirente.

punto 10 del mandato conferito

"verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato"

In merito a tale punto posso riferire che l'appartamento non risulta costituito in

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

Condominio per cui non risultano oneri o gravami /spese opponibili ai futuri acquirenti.

punto 11 del mandato conferito

"verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento"

Sia dalla categoria attribuita nella visura catastale che da quanto ho potuto constatare durante i due sopralluoghi effettuati, la destinazione urbanistica dell'immobile è di civile abitazione. Pertanto non è necessario allegare il certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento.

punto 13 del mandato conferito

"per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori"

In merito a tale punto devo riferire che mi sono recato presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Messina ed ho potuto verificare che presso l'ufficio condono sull'appartamento oggetto di esecuzione in data 30.03.2015 è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria n°254/2015.

punto 14 del mandato conferito

"in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6° della l. 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall'art. 46 co. 5° d.P.R. n° 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria"

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Messina risulta presentata dal Sig. in data 30.03.2024 una istanza di condono edilizio.

Che in data 30.03.2015 a seguito della presentazione delle integrazioni della documentazione tecnica e del pagamento degli oneri il Comune di Messina ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n° 254/2015, per la realizzazione di un corridoio e due piccoli vani adibiti a wc e angolo cottura.

punto 15 del mandato conferito

"verifichi se il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli"

L'unità immobiliare non risulta gravata da censo, livello o uso civico.

punto 16 del mandato conferito

"verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non risulti ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4 co. 1° d.l. n° 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n° 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25 giugno 2013 n° 12976, intitolata "Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

prestazione energetica degli edifici"), precisando sin d'ora che per la redazione dell'A.P.E. sarà riconosciuto all'esperto, salvicasi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili"

Relativamente a questo punto devo comunicare che in fase di sopralluogo ho chiesto al debitore esecutato il libretto dell'impianto termico necessario per la redazione dell'attestato di prestazione energetica ma il Sig. mi ha detto che non è in possesso della documentazione sopra richiesta.

Si rappresenta che la responsabilità della redazione del libretto dell'impianto è unicamente del proprietario dell'immobile, il quale deve provvedere ad incaricare un tecnico installatore per redazione dello stesso ed alla successiva registrazione presso il catasto regionale degli impianti termici.

Quindi, il sottoscritto oggi non è nelle condizioni di poter redigere l'attestato di prestazione energetica del fabbricato ma resta a diposizione del G.E. per la sua redazione dopo che mi vengono forniti i documenti mancanti.

punto 18 del mandato conferito

"qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare risultino ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00)"

A seguito dei vari sopralluoghi effettuati ho potuto constatare che la grandezza e distribuzione dell'immobile risulta perfettamente corrispondente alla planimetria depositata in catasto (Cfr. planimetria catastale all.5).

punto 20 del mandato conferito

"proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale, salvo diverso e motivato avviso del perito)"

Stima sintetica dell'immobile (1ª metodologia)

(Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona)

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguita presso le agenzie immobiliari operanti nel Comune di Messina.

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

E. Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
F. La planimetria toponomastica della zona con l'individuazione dell'ubicazione dell'immobile;
G. I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
H. Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all' agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Dalle valutazioni delle agenzie è stata effettuata una media aritmetica, il risultato ottenuto dalla media è pari a:

€. 53.200,00

Stima sintetica dell'immobile (2ª metodologia)

(*effettuata attraverso i dati acquisiti dell'Osservatorio Nazionale del Mercato*

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

Ist. n. 6 dep. 26/06/2026

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio)

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni di tipo economico con destinazione residenziale in provincia di Messina, ubicate nel Comune di Messina in stato conservativo normale nella zona centrale B6 (Centrale/Villa Dante - Maregrosso - Quartiere Lombardo - Ospedale Piemonte) del Comune, oscilla tra un valore min. di 750,00 €/mq ed un valore max di 1.000,00 €/mq.

Quindi, il sottoscritto considerata la posizione dell'immobile ho deciso di utilizzare come valore di riferimento il valore medio di quelli indicati dall'osservatorio ma in considerazione dei lavori che si devono effettuare all'interno dell'appartamento e descritti al punto 2, ho ritenuto giusto abbassare tale valore del 15%.

Abitazione: €/mq 875,00

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

Superficie netta abitazione							42,35	mq.
Calcolo valore		42,35	mq.	x	875,00	=	37.056,25	Euro.
Detrazione per lavori da eseguire all'interno dell'immobile		37.056,25		x	- 15%	=	31.497,81	Euro.
Terrazzo a livello	=	100,44	mq.	x	0,30	=	30,13	mq.
		30,13	mq.	x	875,00	=	26.365,50	Euro.

VALORE PER ABITAZIONE: 31.497,81 (Valore abitazione detratto del 15%) + 26.365,50 (Valore Terrazzo) = **Euro 57.863,31**

Determinazione del valore dell'immobile censito presso il N.C.E.U. al foglio 124 particella 90 sub.7:

Riepilogando i due risultati dei criteri estimativi adottati che peraltro presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

- valore risultante dalla stima sintetica attraverso la media delle valutazioni delle agenzie immobiliari;

€. 53.200,00

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall' Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari

€. 57.863,31

$$\text{Valore Capitale} = \frac{53.200{,}00 + 57.863{,}31}{2} = €.\,55.531{,}66$$

A detto valor capitale (medio ordinario) non vanno praticate detrazioni, in quanto già si tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato, dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:

€. 55.531,66

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

punto 21 del mandato conferito

"nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate"

nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate"

nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate"

nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate"

nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate"

Relativamente all'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare posso riferire che le porzioni immobiliari sono state pignorate per l'intera proprietà e che l'immobile risulta unicamente di proprietà del Sig. .

punto 22 del mandato conferito

"evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc.) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani, ecc.), indicando anche il valore locativo dell'immobile"

Il bene in oggetto è costituito da un appartamento al piano primo di un fabbricato sito in una zona periferica del Comune di Messina a prevalente destinazione residenziale di tipo popolare nelle vicinanze del presidio ospedaliero Piemonte. Le facciate esterne del fabbricato necessitano di urgenti lavori di ristrutturazione così come l'androne d'ingresso ed il vano scala.

Le condizioni interne dell'appartamento allo stato attuale sono buone e risulta ultimato in ogni sua parte. Il locale w.c. e la zona cottura sono rivestiti con pavimenti in mattonelle di ceramica, le pareti e il soffitto sono rifinite con intonaco del tipo civile e tinteggiate con pittura ducotone lavabile ed i prospetti esterni risultano intonacati e tinteggiati con pittura per esterni.

L'appartamento è dotato dell'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento autonomo anche se manca il libretto di certificazione dell'impianto.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore bianco con persiane sempre in alluminio di colore verde, le porte d'accesso all'immobile e la grande finestra posta nel muro di confine del corridoio sono invece in ferro.

All'interno dell'appartamento occorre che vi provveda alla pitturazione dei locali cucina e wc ed alla revisione del massetto delle pendenze e dell'impermeabilizzazione del solaio di copertura.

Non vi sono spese condominiali, il canone di locazione dell'immobile dopo l'esecuzione di tutti i lavori necessari a consentire all'immobile di essere abitato viene stimato in € 312/428 al mese.

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079

punto 23 del mandato conferito

"precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nella formazione dei lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle, ecc."

L'immobile pignorato è vendibile in un UNICO LOTTO

Conclusioni del processo estimativo – dei valori immobiliari oggetto dell'esecuzione n. 16/2025.

Tutti i beni che sono oggetto della presente consulenza sono i seguenti:

- **1° Immobile oggetto di stima:**

Appartamento posto al piano primo e destinato a civile abitazione e censito presso il N.C.E.U. al foglio 124 particella 90 sub.4 il cui valore accertato ammonta ad Euro 33.868,46;

- **2° Immobile oggetto di stima:**

Appartamento posto al piano secondo e destinato a civile abitazione e censito presso il N.C.E.U. al foglio 124 particella 90 sub.7 il cui valore accertato ammonta ad Euro 55.531,66;

Nel rassegnare la presente relazione, lo scrivente ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatami e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Messina lì 25/06/2026

Il Tecnico

(Dott. Arch. Sebastiano Gringeri)

Firmato Da: GRINGERI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 332cf7247f4b8718a97cbd0a9d235079