

TRIBUNALE DI MESSINA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 83_2024 R.G.

[REDACTED]

IL G.E.: DOTT.SSA MARIA CARMELA D'ANGELO

C.T.U.: ING. GAETANO LO PRESTI

* * * * *

Indice:

- Premessa e mandato	pag. 1
- Attività del C.T.U.	pag. 9
- Descrizione dei luoghi	pag. 9
- Completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risul- tanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)	pag. 10
- Regolarità urbanistica del bene	pag. 14
- Valutazione del bene	pag. 14
- Elenco allegati e allegati	pag. 16

* * * * *

Premessa e mandato

Il G.E. dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, con provvedimento del 14/11/2024, (all.to n. 1), ha nominato il sottoscritto ing. Gaetano Lo Presti come C.T.U. come esperto per la valutazione di stima del compendio pignorato nella



Procedura Esecutiva Immobiliare N. 83_2024 R.G. ES.IMM. - [REDACTED]**[REDACTED] col seguente mandato:**

Il Giudice dell'esecuzione

attribuisce all'esperto stimatore il seguente incarico:

- 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 eseguita 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;*
- 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 estraiga 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 giudiziari 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 giudiziari 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, 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, 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, salvi casi 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 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 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.;

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 A.P.E..

* * * * *



Attività del C.T.U.

Avuta notificata l'ordinanza di incarico il sottoscritto prestato il giuramento di rito, esaminata la documentazione presente nel fascicolo telematico, ha fissato un sopralluogo per giorno 4.12.2024 a mezzo pec inviata al legale di parte esecutante e tramite lettere raccomandate R.R. indirizzate all'esecutato.

Il sopralluogo è stato differito a giorno 9 dicembre 2024.

In data 9.12.2024 il sottoscritto, si è recato presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva.

Sono stati presenti il custode giudiziario avv.to Giovanni Costa e l'esecutato [REDACTED].

Data lettura del mandato ricevuto il sottoscritto ha ispezionato l'immobile oggetto di esecuzione prendendo delle misure e scattando delle fotografie a riscontro (all.to n. 2).

Nel corso del sopralluogo si è verificata la corrispondenza dell'immobile oggetto di pignoramento, identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 2 – part. 101 – sub 1, alla planimetria catastale (all.to n. 3) per come risulta dal verbale di sopralluogo (all.to n. 4).

* * * * *

Descrizione dei luoghi

L'immobile oggetto di accertamento è sito in Messina – Località Acqualadrone – ad angolo tra il la via Brigantino ed il vicolo della Goletta e risulta al N.C.E.U. al foglio n. 2 - part. 101 sub 1 ed è identificato nell'estratto del foglio di mappa (foto n. 1) e nella sovrapposizione dello stesso alla foto aerea (foto n. 2).



L'immobile è al piano terra (foto n. 3 – 4 e l'accesso avviene dalla corte della part. 101 sub 2 (foto n. 3 – 4).risulta composto da un vano all'ingresso (foto n. 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10) da cui si accede alla cucina (foto n. 11 – 12 – 13), al bagno (foto n. 14 – 15 – 16) e ad un vano retrostante (foto n. 17 – 18 – 19 – 20).

Tutto l'immobile risulta utilizzato come deposito per come risulta dalla documentazione fotografica (all.to n. 2).

L'immobile oggetto di accertamento ha la consistenza di cui alla planimetria (all.to n. 4).

La planimetria dell'immobile coincide con la planimetria catastale (all.to n. 2).

La superficie commerciale è pari a mq. 48,70.

* * * * *

Completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)

Agli atti di causa risulta la Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, a firma del Notaio Dott. Notaio Niccolò Tiecco, con riferimento al bene pignorato oggetto del presente procedimento.

Il Notaio, in ordine al pignoramento del 12/04/2024 rep. n. 1343/2024, notificato dall'Ufficiale Giudiziario UNEP c/o Corte d'Appello del Tribunale di Messina (ME) trascritto a Messina in data 08/05/2024 ai nn. 10094 R.P. e



12711 R .G.; a favore di :

- sui seguenti immobili:

Ufficio Provinciale di MESSINA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Unità negoziale 1

Comune F158 - MESSINA (ME) Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 2 Particella 101 Subalterno 1 - Natura A/4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE - Indirizzo VIA ACQUALADRONI N. civico -:

SI CERTIFICA CHE:

in ordine a quanto in oggetto alla data del 14/ 05/ 2024 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Attualmente l'unità immobiliare è nella titolarità di

, per

il diritto di proprietà per la quota di 1/1, non specificato il regime patrimoniale, pervenuta dalle germane

compravendita a rogito Notaio Siracusano Enrico di Villafranca Tirrena rep. n. 2547/1540 del 24/11/2006, trascritto a Messina in data 29/11/2006 ai nn. 28158 R.P. e 50355 R.G .

Ai fini della continuità storica delle trascrizioni si precisa che quanto alienato, si apparteneva alle germane



Caterina Fu Antonio, consolidatosi in data 15.01.2004 per avvenuta morte della stessa, in forza di giusti e legittimi titoli antecedenti al ventennio e precisamente si fa riferimento alla successione devoluta per legge in morte del loro [REDACTED]

[REDACTED] giusta den. n.38 vol. 1681, presentata presso l'Ufficio del Registro di Messina il 03/02/1987, trascritta a Messina in data 18/01/1988 ai nn. 1412 R.P. e 1627 R.G. cui farà seguito atto di accettazione tacita di eredità, in corso di trascrizione.

Provenienza al de cuius [REDACTED]
[REDACTED] apertasi in data 17.01.1947, ed allo stesso assegnato in esclusiva proprietà in forza dell'atto di Divisione a rogito Notaio La Ferla Salvatore di Messina reg. al n. 6923 del 11/04/1964, trascritto a Messina in data 23/04/1964 ai nn. 7357 R.P. e 8010 R.G..

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Registro particolare: 15404 Registro Generale: 50356 del 29/11/2006

**ATTO NOTARILE PUBBLICO - Repertorio 2548/1541 Data 24/11/2006 -
Notaio Siracusano Enrico sede Villafranca Tirrena (Me)**

**Codice fiscale SRCNRC60H14F158Y – IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – Capitale
€ 80.000,00 – Durata 30 anni - Totale € 160.000,00**

SOGGETTI A FAVORE



[REDACTED]

[REDACTED]

SOGGETTI CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

2) Registro particolare: 10094 Registro Generale: 12711 del 08/05/2024

**ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 1343/2024 Data 12/04/2024 - ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI**

SOGGETTI A FAVORE

[REDACTED]

SOGGETTI CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

SI CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali,
gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere censiti

**1 UNITA' IMMOBILIARE MESSINA - sita nel Comune di MESSINA
Catasto MESSINA**

**NCEU Foglio 2 - particella 101 - sub 1 (ex Sez. Urb. 2 - Fg. 2 p.lla 101 sub. 1)
Zona censuaria 02 - Categoria A/4 - Classe 04 - Consistenza Vani 3,5 -
Rendita € 32,54 - Via Acqualadroni piano T.**



**DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/01/2004 in
atti dal 15/01/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento
mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 6/2004).**

INTESTAZIONE CATASTALE ALL 'ATTUALITA'

██

██ - Diritti : Proprietà 1/1.

Quanto sopra è riportato nelle visure catastali (all.to n. 6).

* * * * *

Regolarità urbanistica del bene

La planimetria catastale del fabbricato (all.to n. 4), datata in data 10.04.21964, redatta dal geom. Alfio Guarniera, iscritto all'Albo dei Geometri di Messina al n. 24, risulta presentata in catasto il 20/10/1964.

Stante quanto sopra l'immobile oggetto di pignoramento è da considerarsi regolare dal punto di vista urbanistico essendo stato realizzato in data antecedente al 1967.

* * * * *

Valutazione del bene

Per calcolare il valore degli immobili oggetto di accertamento il sottoscritto si è riferito alle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio relative alle zone in cui ricadono i fabbricati oggetto di accertamento.

Dalle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio, con riferimento all'Anno 2024 - Semestre 1, risulta:

Provincia: Messina

Comune: Messina



Fascia/zona: Suburbana/LITORALE TIRRENICO: RODIA, S. SABA,
ACQUALADRONI, ORTOLIUZZO

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	950	L	2,8	4,2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	570	850	L	2,7	4,0	N

Nella tabella di cui sopra:

- Lo Stato Conservativo indicato con lettere Maiuscole si riferisce a quello più frequente di Zona.
- Il Valore di Mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in €/mq per mese riferito alla superficie Netta (N).

Considerate la localizzazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive e le condizioni all'atto del sopralluogo, risulta applicabile il prezzo al metro quadrato pari a € 600,00.

Il prezzo di cui sopra risulta compatibile con i prezzi risultanti da indagine



eseguita presso i siti delle principali agenzie immobiliari operanti nel settore per immobili di caratteristiche similari a quello oggetto di accertamento (all.to n. 5).

La superficie lorda è pari a mq. 48,70

Risulta quindi un importo pari a:

mq 48,70 x €/mq 600,00 = € 29.220,00

Il valore di cui sopra si riduce del 10% 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, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Risulta un importo pari a:

€ 29.220,00 x 0,90 = € 26.280,00

Quanto sopra in ottemperanza al mandato affidatomi.

Il C.T.U.

(ing. Gaetano Lo Presti)

ELENCO ALLEGATI E ALLEGATI

1. Ordinanza di incarico.
2. Documentazione fotografica.
3. Planimetria catastale.
4. Verbale di sopralluogo.
5. Prezzi vendita immobili.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N. 1



FOTO N. 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PART. 101 SUB 1

PART. 101 SUB 2



FOTO N. 3

VIA DEL BRIGANTINO

VICO DELLA GOLETTA



FOTO N. 4

PART. 101 SUB 1

CORTE PART. 101 SUB 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N. 5



FOTO N. 6

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N. 7



FOTO N. 8

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N. 9



FOTO N. 10

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N. 11



FOTO N. 12

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N. 13



FOTO N. 14

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

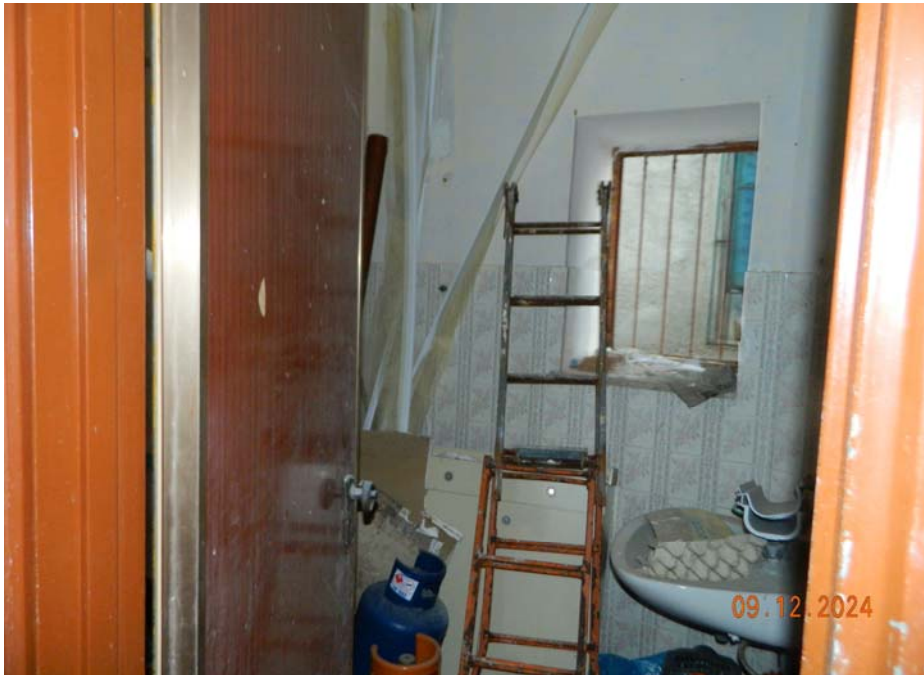


FOTO N. 15



FOTO N. 16

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N. 17



FOTO N. 18

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N. 19



FOTO N. 20

MODULARIO
F. - Cat. S.T. - 480



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
30

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Messina (villaggio Messa S. Giorgio) Via Marina

Ditta Lo Presti Antonio fu Cermelo nato a Messina - Messa S. Giorgio il 10-11-1911

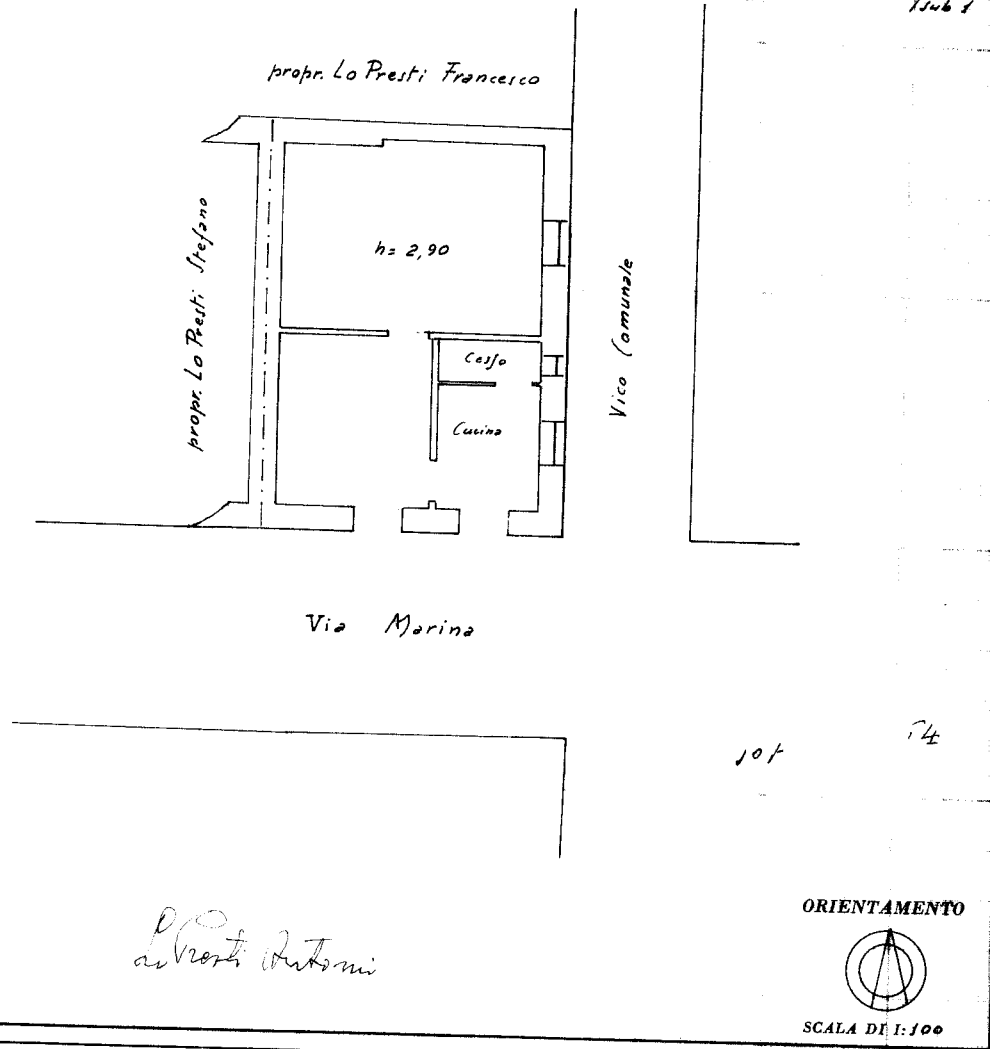
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Messina

0065133



Piano Terrano

Foglio 2 part. 101/sub 1



Lo Presti Antonio

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal geom. Alfio Guarniera
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri n° 24
della Provincia di Messina

DATA 10-4-1964

Firma: Geom. Alfio Guarniera

TITOLO POLIGRAFICO DELLO STATO

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/11/2024 - Comune di MESSINA(FI58) - < Foglio 2 - Particella 101 - Subalterno 1 >
VIA ACQUALADRONI Piano T

Ultima planimetria in atti



Trilocale in via del Corsaro, 1, Spartà - Acquarone, Messina

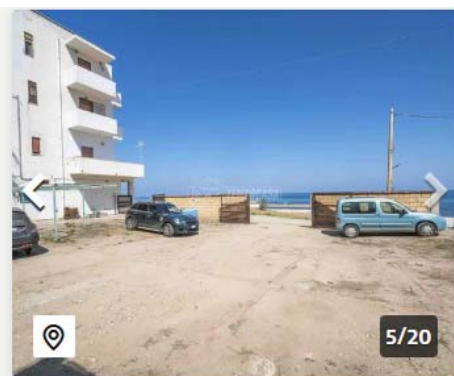
32.000 € Garage/posto auto compreso

3 locali 50 m2 1° piano senza ascensore

Appartamento di mq 50 ca. Composto da soggiorno, cucina, stanza letto, disimpegno, bagno, 2 verande (una con vista mare: stretto di Messina, Costa...

Vista mare

[Contatta](#) [Vedi il telefono](#)



Trilocale in via del Corsaro, 270, Spartà - Acquarone, Messina



35.000 €

3 locali 52 m2 3° piano senza ascensore

Proponiamo in vendita un affascinante appartamento situato nella zona di Acqualadroni, all'interno del complesso Costa dei Corsari. Questo accogliente...

[Contatta](#) [Vedi il telefono](#)



Quadrilocale in via del Corsaro, 139, Spartà - Acquarone, Messina



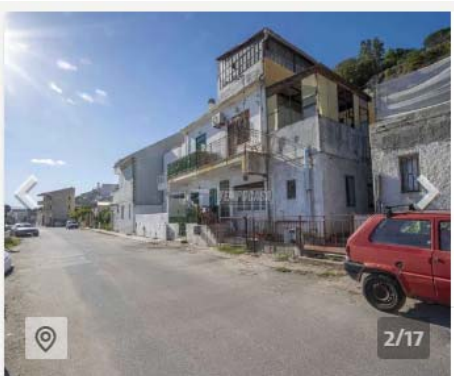
35.000 €

4 locali 160 m2 3° piano senza ascensore

****Appartamento con Vista Mozzafiato sul Mare in Vendita**** Scopri l'opportunità unica di vivere in un appartamento con vista panoramica sul mare, situato al terz...

Vista mare

[Contatta](#) [Vedi il telefono](#)



Casa indipendente in via del Corsaro, 77, Spartà - Acquarone, Messina



35.000 €

3 locali 115 m2

Scopri il fascino di questa casa semindipendente fronte mare, un'opportunità unica per chi cerca una residenza da personalizzare. Situata in una posizione privilegiat...

Vista mare

[Contatta](#) [Vedi il telefono](#)





Casa indipendente in località Acqualadroni, 85, Spartà - Acquarone, Messina

38.000 €

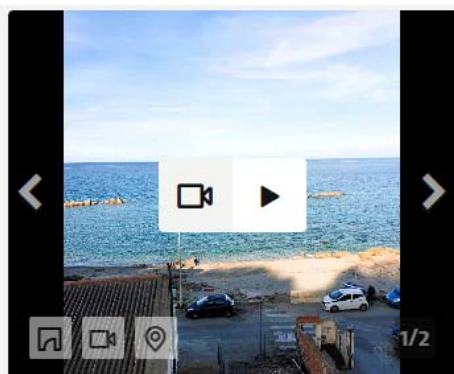
2 locali 46 m2

Casa Indipendente da Ristrutturare a Due Passi dal Mare zona Acqualadroni Se stai cercando una soluzione indipendente da ristrutturare, questa è l'opportunità...



11/12

[Contatta](#) [Vedi il telefono](#)



Trilocale in Acqualadrone, s.n.c, Spartà - Acquarone, Messina

45.000 €

3 locali 62 m2 1° piano con ascensore

In vendita a Messina, nel suggestivo villaggio di Acqualadrone, splendido appartamento con panorama mozzafiato sul mare e a soli 50 metri dalla spiaggia....

Vista mare



1/2

[Contatta](#) [Vedi il telefono](#)

